

DECRETOS DE 2024



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **464** DE

(**24 DIC 2024**)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el numeral 1 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 2 de la Constitución Política señala que, entre otros, son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución.

Que los artículos 82 y 334 ídem expresan respectivamente, por una parte, que las entidades públicas regularán la utilización del suelo en defensa del interés común y, por otra, que la dirección general de la economía está a cargo del Estado pudiendo intervenir, por mandato de la ley, entre otros, en el uso del suelo para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 “*Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*” establece que “*Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a 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, 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*”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 2 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 *“Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones”*, establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de ciertos fines esenciales, entre ellos: “(...) 2. *atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.* 3. *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 el inciso segundo del numeral 3 del artículo 6 ídem, señala que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos, “(...) *incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras*”.

Que a su turno, el artículo 8 íbidem, sobre la acción urbanística señala que: “*La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto.*”

Que según lo establecido en el artículo 19 ídem *“Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley.”*

Que el artículo 38 íbidem, sobre el reparto equitativo de cargas y beneficios dispone que “*En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 3 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.”

Que el artículo 39 ejusdem establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, reglamenta las disposiciones relativas a planes parciales, contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de dichos instrumentos de planificación.

Que el anterior Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad, fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Que mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y en consecuencia, se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., su revisión y posterior compilación, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan.

Que el numeral 3 del artículo 599 ídem establece que “*Los proyectos de planes parciales radicados de manera completa antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación.*”

Que mediante el radicado SDP n.º 1-2021-106962 del 17 de noviembre de 2021, fue presentada ante la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, con el lleno de requisitos legales señalados en los

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 4 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3. y el artículo 2.2.4.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como los contenidos en el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016, según lo informó la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, mediante oficio con radicado SDP n.º 2-2021-109236 del 30 de noviembre de 2021.

Que teniendo en cuenta que la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” se radicó de manera completa antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, a dicho plan parcial le es aplicable el régimen de transición de que trata el numeral 3 del artículo 599 del mencionado Decreto Distrital, razón por la cual, su formulación y adopción debe sujetarse a las disposiciones vigentes al momento de su radicación completa, esto es, al Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan.

Que el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, define los planes parciales como “(...) *los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico -financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.*”

Que el artículo 32 del referido Decreto Distrital 190 de 2004, define los eventos en que deben adoptarse planes parciales y en su numeral 3 establece la obligatoriedad de su formulación, entre otras, “*Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.*”

Que el artículo 373 ídem define el tratamiento 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*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

464

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 5 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

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

Que el artículo 375 ibídem, dispone que “*De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, 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 (...), 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 el artículo 376 ejusdem, sobre normas generales para el tratamiento de renovación urbana, establece que las áreas de la ciudad sometidas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

Que mediante el Decreto Distrital 317 de 2011, modificado por el Decreto Distrital 497 de 2012, fue actualizada la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) n.º 108 - Zona Industrial, ubicada en la Localidad de Puente Aranda, inicialmente reglamentada por el Decreto Distrital 062 de 2007, y por tanto, se adoptaron las planchas correspondientes a dicha UPZ.

Que el ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” se localiza en el área que corresponde al Sector Normativo n.º 1 de la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 108 - Zona Industrial, sector clasificado en área de actividad industrial y tratamiento urbanístico de consolidación de sectores urbanos especiales, según lo señalado en el artículo 5º y en las Fichas Reglamentarias 1, 2 y 4 del Decreto Distrital 317 de 2011.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 6 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Que el ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” se circunscribe a la manzana conformada por dos (2) predios identificados de la siguiente manera:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN
50C-1899966	AAA0267TDPA	AC 13 36 60
50C-1899967	AAA0242KPYN	AC 13 36 08

Que el polígono conformado por los predios antes identificados cuenta con un área aproximada de 4.913,73 m2, según información suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- para la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, y presenta los siguientes límites:

NORTE	Calle 14
SUR	Avenida Colón (Avenida Calle 13)
ORIENTE	Avenida Cundinamarca (Avenida Carrera 36)
OCCIDENTE	Carrera 37

Que el ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” cuenta con frente principal sobre la Avenida Colón (Avenida Calle 13).

Que el Decreto Distrital 080 de 2016 “*Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones*”, establece en el Subcapítulo 2 del Capítulo VI, los requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana.

Que mediante el Decreto Distrital 804 de 2018 “*Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones*”, se incorporaron zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 7 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

diferentes modalidades y se reglamentaron las normas y obligaciones urbanísticas aplicables para su desarrollo.

Que el ámbito de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, según el plano n.º 1 de 1 “*Delimitación de Sectores Incorporados al Tratamiento de Renovación Urbana - Corredor Avenida Calle 13 - Av. de las Américas. Escala 1:10000*” adoptado con el Decreto Distrital 804 de 2018, se localiza en un área que se identifica como “*Manzanas Incorporadas a Renovación Urbana*”.

Que el parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 804 de 2018, establece que los predios se entienden incorporados al tratamiento de renovación urbana siempre y cuando accedan a la edificabilidad adicional establecida en dicho decreto.

Que por su parte, el artículo 6 ídem establece las condiciones de área y frentes mínimos que deben cumplir los predios para acceder a la edificabilidad adicional.

Que el englobe urbanístico de los predios que conforman el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, cumple con las condiciones de frentes y áreas mínimas que prevé el artículo 6 del referido Decreto Distrital 804 de 2018, para acceder a la edificabilidad adicional autorizada.

Que, por tanto, los predios que conforman el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” acceden a la edificabilidad adicional establecida en el Decreto Distrital 804 de 2018, motivo por el cual, se entienden incorporados al tratamiento de renovación urbana.

Que el inciso 2 del artículo 4 ibídem, establece que las zonas industriales que se localicen en los polígonos identificados en los planos que hacen parte de dicho decreto, se incorporan al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo y que deberán, por tanto, adelantar y finalizar el trámite de Plan Parcial previo al trámite de licencias urbanísticas, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 8 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Que el Capítulo V del Decreto Distrital 804 de 2018 establece las normas urbanísticas para los sectores incorporados al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de Redesarrollo mediante dicho decreto, y señala en su artículo 33, lo siguiente:

“Artículo 33°. Planes Parciales de Renovación Urbana. Las Zonas Industriales incorporadas al tratamiento de Renovación Urbana mediante el presente decreto, deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, acorde con lo establecido en el parágrafo del artículo 375° del Decreto Distrital 190 de 2004.

(...)

Las normas urbanísticas y el reparto equitativo de cargas y beneficios para la formulación de los Planes Parciales corresponden a las disposiciones establecidas en este Decreto, con excepción de las disposiciones contenidas en el Capítulo IV, siempre y cuando se proponga un ICf menor o igual a 9.0. (...).” (Negritas por fuera del texto).

Que en virtud de lo anterior, al Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, al encontrarse ubicado en un sector incorporado al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de Redesarrollo, le son aplicables las normas urbanísticas y de reparto equitativo de cargas y beneficios previstas en los Capítulos II y III del Decreto Distrital 804 de 2018 para los sectores incorporados al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de Reactivación, teniendo en cuenta que este Plan Parcial autoriza un índice máximo de construcción de 7,15.

Que para el momento de la radicación completa de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, se encontraba vigente el Decreto Distrital 845 de 2019, que establecía el procedimiento para el trámite de recepción, incorporación y titulación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor del Distrito Capital.

Que mediante el Decreto Distrital 072 de 2023 se reglamentaron las disposiciones relacionadas con el espacio público contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, y, en consecuencia, se derogó el referido Decreto Distrital 845 de 2019.

Que el numeral 76.2. del artículo 76 del Decreto Distrital 072 de 2023 establece que “*Tratándose de instrumentos de planeación tramitados ante la Secretaría Distrital de Planeación –SDP, dichos procesos se adelantarán con base en las normas vigentes al*

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 9 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

momento de su radicación, siempre y cuando se encuentren radicadas de manera completa, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente decreto”.

Que como consecuencia de lo anterior, al Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” le es aplicable el régimen de transición de que trata el numeral 76.2. del artículo 76 del Decreto Distrital 072 de 2023, y por tanto, en los aspectos relativos a las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público que se deberán entregar y transferir a nombre del Distrito Capital como consecuencia de la adopción de este Plan Parcial, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o de la entidad competente, deberá observarse lo establecido en el Decreto Distrital 845 de 2019, vigente al momento de la radicación completa de la formulación, salvo que el promotor manifieste de manera expresa y por escrito que su solicitud sea resuelta de conformidad con el Decreto Distrital 072 de 2023.

Que la remisión hecha a normas jurídicas en el presente decreto, se entiende realizada a las que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Que, de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 080 de 2016, dentro del trámite de formulación y revisión del Plan Parcial de que trata el presente acto administrativo se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial.

Que mediante el radicado SDP n.º 1-2021-106962 del 17 de noviembre de 2021, el señor RAMÓN ENRIQUE PEÑA GONZÁLEZ identificado con la cédula de extranjería n.º 390.329, en su condición de representante legal de la sociedad POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT 900.382.780-1, apoderada especial de los señores LUIS HERNANDO CONTRERAS RUIZ y ANA BERTILDA ORTIZ DE CONTRERAS identificados con las cédulas de ciudadanía n.º 17.138.094 y 41.722.210 respectivamente, propietarios del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1899967, y además, de la sociedad CONSTRUCCIONES COMERCIALES S.A.S.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 10 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

identificada con NIT 860.050.819-9, propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1899966, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”.

Que a través del oficio SDP n.º 2-2021-109236 del 30 de noviembre de 2021, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, le informó al interesado que revisada la documentación radicada, se dio cumplimiento a los requisitos señalados en los artículos 2.2.4.1.1.3 y 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y a lo dispuesto por el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que, en consecuencia, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) inició la revisión de la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”.

2. Revisión de la formulación del Plan Parcial.

Que, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó a las demás dependencias de la misma entidad, a las empresas de servicios públicos domiciliarios y a las demás entidades distritales con incidencia o responsabilidad en el desarrollo del Plan Parcial, la emisión de los correspondientes conceptos técnicos necesarios para dar respuesta a la solicitud de revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

RADICADO SDP	FECHA	RESPONSABLE
DEPENDENCIAS SDP		
3-2021-30224	02/12/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
		Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
		Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP
		Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
		Dirección de Economía Urbana – SDP
		Dirección de Operaciones Estratégicas - SDP
ENTIDADES DISTRITALES Y EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS		

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

464

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 11 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

RADICADO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2021-110199	02/12/2021	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
2-2021-110235	02/12/2021	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. ESP – ETB
2-2021-110254	02/12/2021	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
2-2021-110217	02/12/2021	Vanti S.A. ESP
2-2021-110203	02/12/2021	ENEL Codensa S.A. ESP
2-2022-02805	13/01/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
2-2021-110215	02/12/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2021-110212	02/12/2021	Transmilenio S.A.
2-2021-110225	02/12/2021	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2021-110207	02/12/2021	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
2-2021-110249	02/12/2021	Empresa Férrea Regional EFR

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades requeridas, emitieron los conceptos técnicos solicitados mediante los oficios que se relacionan a continuación:

RADICADO SDP	FECHA	ENTIDAD Y/O DEPENDENCIA
DEPENDENCIAS SDP		
3-2022-21182	06/07/2022	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2022-02198	17/01/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2021-31800	15/12/2021	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP
3-2021-32555	20/12/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2022-07904	02/03/2022	
3-2022-28387	02/09/2022	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2021-31775	15/12/2021	Dirección de Operaciones Estratégicas - SDP
ENTIDADES DISTRITALES Y EMPRESAS DE SERVICIOS PÚBLICOS		
1-2021-118571	10/12/2021	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
1-2021-123114	22/12/2021	
1-2021-123610	23/12/2021	
1-2021-117035	07/12/2021	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. ESP – ETB
1-2022-43520	28/03/2022	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
CORREO ELECTRÓNICO	07/12/2021	Vanti S.A. ESP
1-2021-123485	22/12/2021	ENEL Codensa S.A. ESP

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 12 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

RADICADO SDP	FECHA	ENTIDAD Y/O DEPENDENCIA
1-2022-11062	01/02/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
1-2022-21087	24/02/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2022-00541	04/01/2022	Transmilenio S.A.
1-2022-53878	26/04/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2022-103787	09/09/2022	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
1-2021-117426	07/12/2021	Empresa Férrea Regional EFR

Que a su vez, la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil a través del oficio n.º 4104.14.024-2021035925 del 28 de octubre de 2021, emitió el concepto de límite de altura para los inmuebles que componen el ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, indicando como altura máxima 100 metros; concepto que fue allegado a la Secretaría Distrital de Planeación por la sociedad POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT 900.382.780-1, en su condición de apoderada especial de la sociedad CONSTRUCCIONES COMERCIALES S.A.S. y de los señores LUIS HERNANDO CONTRERAS RUIZ y ANA BERTILDA ORTIZ DE CONTRERAS, dentro de los documentos que componen la radicación inicial del Plan Parcial, efectuada mediante el radicado SDP n.º 1-2021-106962 del 17 de noviembre de 2021.

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación a través del oficio SDP n.º 2-2022-186674 del 20 de diciembre de 2022, remitió a la sociedad POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT 900.382.780-1, en su condición de apoderada especial dentro del trámite, los requerimientos y las observaciones relativos a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”; en dicho oficio se le informó que disponía del plazo de un (1) mes, prorrogable por un término igual, para dar cumplimiento a lo solicitado, so pena de entender desistido el trámite, en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA.

Que mediante el radicado SDP n.º 1-2023-03705 del 17 de enero de 2023, la sociedad POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S. solicitó la prórroga del plazo para atender la respuesta

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. 464 DE _____ Pág. 13 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

a las observaciones del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, en los términos del primer inciso del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Que la prórroga solicitada fue concedida por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación a través del oficio SDP n.º 2-2023-08000 del 23 de enero de 2023, y en todo caso, hasta el día 23 de febrero de 2023.

Que por medio del radicado SDP n.º 1-2023-15859 del 23 de febrero de 2023, la sociedad POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S., en su condición de apoderada especial dentro de la actuación administrativa, allegó a la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, como respuesta a las observaciones y los requerimientos contenidos en el oficio SDP n.º 2-2022-186674 del 20 de diciembre de 2022.

Que con el fin de evaluar la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó la emisión de conceptos técnicos a las entidades con competencia en el desarrollo del proyecto que presentaron observaciones en la primera fase de revisión de la formulación, a través de las comunicaciones que se relacionan a continuación:

RADICADO SDP	FECHA	DESTINATARIO
2-2023-22198	07/03/2023	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
2-2023-22206	07/03/2023	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
2-2023-22209	07/03/2023	Vanti S.A. ESP
2-2023-22193	07/03/2023	ENEL Codensa S.A. ESP
2-2023-22217	07/03/2023	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
2-2023-22189	07/03/2023	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2023-22187	07/03/2023	Transmilenio S.A.
2-2023-22214	07/03/2023	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2023-22201	07/03/2023	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 14 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Que, por otra parte, los conceptos emitidos por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación sobre la formulación inicial del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, fueron revisados y estudiados al interior de la hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, en virtud de lo definido por el Decreto Distrital 432 de 2022 “*Por medio del cual se modifica la estructura organizacional de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones*”.

Que las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de revisión, emitieron los conceptos técnicos solicitados en relación con la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2023-22480 1-2023-27295 1-2023-35873 1-2023-43767	15/03/2023 30/03/2023 28/04/2023 26/05/2023	ENEL Codensa S.A. E.S.P.
1-2023-25097	24/03/2023	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
1-2023-25113 1-2023-25816	24/03/2023 27/03/2023	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB
1-2023-41204	17/05/2023	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2023-31055	14/04/2023	Transmilenio S.A.
1-2023-39276	11/05/2023	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2023-24541	23/03/2023	VANTI Gas Natural S.A. E.S.P.
1-2023-52278	26/06/2023	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
1-2023-23655	21/03/2023	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD

Que, como parte del contenido de los referenciados conceptos técnicos emitidos por las entidades distritales competentes en los temas objeto de revisión, se recibieron observaciones y recomendaciones que fueron analizadas y valoradas por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de determinar la viabilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, dentro de las cuales se destacan las siguientes:

- i. **Secretaría Distrital de Movilidad - SDM:** Mediante el radicado SDP n.º 1-2023-41204 del 17 de mayo de 2023, la SDM señaló que se debía precisar la propuesta del

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 15 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, en materia de franjas de circulación, diseño de esquinas, senderos peatonales, señalización, infraestructura para transporte no motorizado y estacionamientos.

- ii. **Instituto de Desarrollo Urbano - IDU:** Mediante el radicado SDP n.º 1-2023-39276 del 11 de mayo de 2023, el IDU solicitó que se incorporara en el correspondiente Documento Técnico de Soporte (DTS), la información relacionada con las actividades que se han llevado a cabo para armonizar la propuesta del Plan Parcial con los proyectos planteados en la infraestructura vial circundante al mismo y con los proyectos de infraestructura identificados dentro de su área de influencia.
- iii. **Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio S.A.:** Mediante el radicado SDP n.º 1-2023-31055 del 14 de abril de 2023, Transmilenio S.A. solicitó corroborar la configuración geométrica de radios de giro modelados con vehículo crítico padrón.

Que a través del radicado SDP n.º 1-2023-73414 del 22 de septiembre de 2023, la sociedad POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT 900.382.780-1, actuando en su condición de apoderada especial dentro de la actuación administrativa, allegó un alcance a la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, con el fin de atender las observaciones y los requerimientos contenidos en los conceptos técnicos indicados previamente, que para el caso en particular correspondieron a ajustes de forma que no modificaron la propuesta urbanística socializada el 25 de julio de 2023.

Que dentro de la documentación allegada a la Secretaría Distrital de Planeación a través del referido radicado SDP n.º 1-2023-73414 del 22 de septiembre de 2023, se aportó el documento contentivo de la coadyuvancia otorgada a favor de la sociedad POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S., por parte de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. actuando en su condición de administradora y vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO FAI PROYECTO CALLE 13 VIS, identificado con NIT 900.531.292-7, quien es el actual titular del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1899967. En dicho documento, se ratificó que POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S. estaba

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 16 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

facultada para llevar a cabo todas las actuaciones necesarias para la formulación y adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”.

Que con el fin de evaluar el alcance a la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó nuevamente conceptos técnicos a las entidades que emitieron observaciones y/o recomendaciones sobre la formulación ajustada del Plan Parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	DESTINATARIO
2-2023-107327	28/09/2023	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2023-107329	28/09/2023	Transmilenio S.A.
2-2023-107330	28/09/2023	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM

Que dichas entidades emitieron los conceptos técnicos solicitados en relación con el alcance a la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, presentado mediante radicado SDP n.º 1-2023-73414 del 22 de septiembre de 2023, según se relaciona a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2023-83737	20/11/2023	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
1-2023-83793	20/11/2023	
1-2023-80113	27/10/2023	Transmilenio S.A.
1-2023-80517	31/10/2023	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM

Que mediante el radicado SDP n.º 1-2024-04269 del 29 de enero de 2024, la sociedad POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT 900.382.780-1, en su condición de apoderada especial dentro del trámite, allegó un nuevo alcance a la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, con el fin de atender los aspectos contenidos en los conceptos técnicos de las entidades previamente señaladas.

3. Información pública y citación a propietarios y vecinos colindantes.

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 y en el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____

Pág. 17 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación - SDP adelantó las siguientes actuaciones orientadas a dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, permitiendo expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto:

3.1. Respecto de la formulación inicial del Plan Parcial radicada mediante oficio SDP n.º 1-2021-106962 del 17 de noviembre de 2021:

3.1.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El 13 de enero de 2022 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en la sección de “*Planes Parciales de Renovación Urbana*”, la documentación aportada por el promotor relativa a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”.

3.1.2. Convocatoria a la jornada de socialización de la formulación inicial: Para la socialización de la propuesta de formulación del Plan Parcial se adelantaron las siguientes actuaciones:

3.1.2.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación – Sección Planes Parciales de Renovación Urbana: El 16 de febrero de 2022 en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en la sección de “*Planes Parciales de Renovación Urbana*”, se publicó la información referente a la jornada de socialización prevista para el 23 de febrero de 2022 a las 4:00 p.m. a través de la plataforma Zoom, poniendo a disposición de los interesados y de la ciudadanía en general la documentación de la propuesta e indicando como plazo máximo para recibir recomendaciones u observaciones el 05 de marzo de 2022, a través del correo dir.renovacionurbana@sdp.gov.co o mediante radicación en la ventanilla de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 en el SuperCade.

3.1.2.2. Publicación en diario de amplia circulación: La información sobre la jornada de socialización prevista para el 23 de febrero de 2022 a las 4:00 p.m. a través de la plataforma Zoom, fue publicada en la página 7A del diario “El Nuevo Siglo” el 19 de febrero de 2022; asimismo se informó en esta publicación acerca de la radicación del Plan Parcial, indicando el link de la página web de la SDP en el cual era posible consultar el proyecto, y se señaló la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta. La entrega a la Secretaría Distrital de Planeación de dicha publicación fue realizada por el

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 18 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

promotor, mediante el radicado SDP n.º 1-2022-19836 del 22 de febrero de 2022.

3.1.2.3. Correspondencia física: Conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el 16 de febrero de 2022 se remitieron a través de la empresa de mensajería Expres Services Ltda, las comunicaciones de convocatoria con radicado SDP n.º 2-2022-12522 del 15 de febrero de 2022, dirigidas a los destinatarios relacionados en la siguiente tabla:

N o	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
1	CONSTRUCCIONES COMERCIALES S.A.S.	Propietario de predio del ámbito del plan parcial	AC 13 36 60	CL 95 17 30 APTO 701
2	CONTRERAS RUIZ LUIS HERNANDO	Propietario de predio del ámbito del plan parcial	AC 13 36 08	AC 13 36 08
3	ORTIZ DE CONTRERAS ANA BERTILDA	Propietario de predio del ámbito del plan parcial	AC 13 36 08	AC 13 36 08
4	PATÍÑO OSORIO ADOLFO	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AC 13 35 90	AC 13 35 90
5	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO AGP COLOMBIA	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AK 36 13 38	CL 15 35 59
6	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO AGP COLOMBIA	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AK 36 13 92	CL 15 35 59
7	BDM S.A.	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AK 36 14 05	CR 13 90 17

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 464 DE 24 DIC 2024 Pág. 19 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Nº	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
8	FERMAT COMERCIAL S.A.	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	CL 15 36 89	CL 15 36 89
9	PANAMERICANA LIBRERIA Y PAPELERIA S.A.	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	KR 37 14 23	CL 12 34 30
10	DUQUE GOMEZ CARLOS ALBEIRO	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AC 13 37 30 LC	AC 13 37 30
11	GOMEZ PINEDA JOSE ADAN	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AC 13 37 30 LC	AC 13 37 30
12	MOLINA BONILLA ALEXANDER	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AC 13 37 30 LC	AC 13 37 30
13	URIGOGO S.A.S.	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AC 13 37 30 LC	AC 45 127 80 CA 11
14	VELITAS S.A.S.	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AC 13 37 30 LC	CR 21 127D 84 CA 30
15	José Félix Gómez Pantoja Subdirección de Desarrollo Urbano	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU	-	CL 22 6 27
16	Ángela Rocío Díaz Pinzón Subdirectora de Registro Inmobiliario	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP	-	CR 30 25 90 Piso 15
17	Jaime Andrés Sánchez Subdirector de Gestión del Suelo	Secretaría Distrital del Hábitat - SDH	-	CL 52 13 64
18	Ramón Enrique Peña González Gerente y Representante Legal POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S.	Promotor	-	CL 147 17 78 Oficina 304, Edificio SOKO 147

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 464 DE 24 DIC 2024 Pág. 20 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

3.1.3. Socialización: La jornada de socialización de la formulación inicial del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” se llevó a cabo el 23 de febrero de 2022 a las 4:00 p.m., de manera virtual a través de la plataforma Zoom por medio del enlace <https://zoom.us/j/3762185871>. A esta jornada asistieron veintidós (22) ciudadanos/entidades y seis (6) servidores públicos de la Secretaría Distrital de Planeación. El listado de asistentes registrados hace parte del expediente del trámite de formulación del Plan Parcial.

3.1.4. Recepción y atención de recomendaciones y observaciones: Durante la jornada de socialización de la formulación inicial del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, se realizó una intervención por parte de la representante del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

Adicionalmente, la Secretaría Distrital de Planeación definió el 05 de marzo de 2022 como fecha límite para la recepción de recomendaciones u observaciones por parte de los interesados, a través del correo electrónico dir.renovacionurbana@sdp.gov.co o de la ventanilla de radicación de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 en el SuperCade. Vencido el plazo antes señalado, no se recibieron observaciones ni recomendaciones relativas a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”.

3.2. Respecto de la formulación ajustada del Plan Parcial radicada mediante oficio SDP n.º 1-2023-15859 del 23 de febrero de 2023:

3.2.1. Publicación de la documentación de la formulación ajustada en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El 14 de junio de 2023 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en la sección de “*Planes Parciales de Renovación Urbana*”, la documentación de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”.

Posteriormente, el 15 de diciembre de 2023, se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el primer alcance a la formulación ajustada del Plan Parcial, presentado mediante el radicado SDP n.º 1-2023-73414 del 22 de septiembre de 2023.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 464 DE 24 DIC 2024 Pág. 21 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Finalmente, el 30 de enero de 2024, se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el segundo alcance a la formulación ajustada del Plan Parcial, que cuenta con el radicado SDP n.º 1-2024-04269 del 29 de enero de 2024.

3.2.2. Convocatoria a la jornada de socialización de la formulación ajustada: Para la socialización de la propuesta de formulación ajustada del Plan Parcial se efectuaron las siguientes acciones:

3.2.2.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación – Sección Planes Parciales de Renovación Urbana: El 12 de julio de 2023 en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en la sección de “*Planes Parciales de Renovación Urbana*”, se publicó la información referente a la jornada de socialización virtual prevista para el 25 de julio de 2023 a las 4:30 p.m., poniendo a disposición de los interesados y de la ciudadanía en general la documentación de la propuesta ajustada e indicando como plazo máximo para recibir recomendaciones u observaciones el 09 de agosto de 2023, a través del correo sub.renovacionurbana@sdp.gov.co o mediante radicación en la ventanilla de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 en el SuperCade.

3.2.2.2. Publicación en redes sociales y en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación – Sección Noticias: El 19 de julio de 2023 se informó sobre la publicación de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, se convocó a la jornada de socialización y se divulgó la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta ajustada, en la sección de noticias de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación. Lo anterior, también fue informado el 18 de julio de 2023, en las redes sociales de la Secretaría Distrital de Planeación, Facebook, Instagram y Twitter.

3.2.2.3. Publicación en diario de amplia circulación: La información sobre la jornada de socialización prevista para el 25 de julio de 2023 a las 4:30 p.m. de manera virtual, fue publicada en la página 28A del diario “El Nuevo Siglo” el 16 de julio de 2023; adicionalmente en la misma publicación se informó acerca de la radicación de la formulación ajustada del Plan Parcial, indicando el link de la página web de la SDP en el cual era posible consultar el proyecto, y se señaló la fecha máxima para presentar recomendaciones u

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

464

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 22 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

observaciones respecto de la propuesta. La entrega a la Secretaría Distrital de Planeación de dicha publicación fue realizada por el promotor, mediante el radicado SDP n.º 1-2023-60369 del 25 de julio de 2023.

3.2.2.4. Correspondencia física y electrónica: Conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, los días 13, 14 y 15 de julio de 2023, se remitieron a través de la empresa de mensajería 4-72, las comunicaciones de convocatoria con radicado SDP n.º 2-2023-75364 del 11 de julio de 2023, dirigidas a los destinatarios relacionados en la siguiente tabla:

Nº	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
1	CONSTRUCCIONES COMERCIALES S.A.S.	Propietario de predio del ámbito del plan parcial	AC 13 36 60	CL 95 17 30 APTO 701
2	CONSTRUCCIONES COMERCIALES S.A.S.	Propietario de predio del ámbito del plan parcial	AC 13 36 60	CL 95 17 30 APTO 701
3	FIDEICOMISO FAI PROYECTO CALLE 13 VIS ADMINISTRADO POR CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	Propietario de predio del ámbito del plan parcial	AC 13 36 08	CL 34 6 65
4	PATÍÑO OSORIO ADOLFO	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AC 13 35 90	AC 13 35 90
5	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO AGP COLOMBIA	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AK 36 13 38	CL 15 35 59

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 23 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Nº	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
6	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO AGP COLOMBIA	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AK 36 13 92	CL 15 35 59
7	BDM S.A.	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AK 36 14 05	CR 13 90 17
8	FERMAT COMERCIAL S.A.	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	CL 15 36 89	CL 15 36 89
9	PANAMERICANA LIBRERIA Y PAPELERIA S.A.	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	KR 37 14 23	CL 12 34 30
10	DUQUE GOMEZ CARLOS ALBEIRO	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AC 13 37 30 LC	AC 13 37 30
11	GOMEZ PINEDA JOSE ADAN	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AC 13 37 30 LC	AC 13 37 30
12	MOLINA BONILLA ALEXANDER	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AC 13 37 30 LC	AC 13 37 30
13	URIGOGO S.A.S.	Propietario y/o poseedor de predio en la zona de influencia del plan parcial	AC 13 37 30 LC	AC 45 127 80 CA 11
14	VELITAS S.A.S.	Propietario y/o poseedor de predio en	AC 13 37 30 LC	CR 21 127D 84 CA 30

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

12 4 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 24 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Nº	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
		la zona de influencia del plan parcial		
15	José Félix Gómez Pantoja Subdirección de Desarrollo Urbano	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU	-	CL 22 6 27
16	Ángela Rocío Díaz Pinzón Subdirectora Registro Inmobiliario	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP	-	CR 30 25 90 piso 15
17	Jaime Andrés Sánchez Subdirector de Gestión del Suelo	Secretaría Distrital del Hábitat - SDH	-	CL 52 13 64
18	Ramón Enrique Peña González Gerente y Representante Legal POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S.	Promotor	-	CL 147 17 78 Oficina 304, Edificio SOKO 147

3.2.2.5. Comunicaciones y correos electrónicos a otras entidades: El 19 de julio de 2023 mediante los radicados SDP n.º 2-2023-78673, 2-2023-78676, 2-2023-78666 y 2-2023-78643, la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP remitió comunicaciones de invitación a la jornada de socialización de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, al Veedor Local de Puente Aranda, a Asojuntas de la Localidad de Puente Aranda, a la Junta Administradora Local de Puente Aranda y a la Alcaldía Local de Puente Aranda.

Adicionalmente, el 21 de julio de 2023, la Oficina de Participación y Diálogo de Ciudad de la SDP, remitió un correo electrónico convocando a dicha jornada de socialización al Consejo Local de Mujeres, al Consejo Local de Sabios y Sabias y al Consejo Local de Discapacidad.

3.2.3. Socialización: La jornada de socialización de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos” se llevó a cabo el 25 de julio de 2023 a las 4:30 p.m, de manera virtual a través de la plataforma Google Meet por medio del enlace

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 25 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

<https://meet.google.com/mnm-yzvu-hvv>. A esta jornada asistieron dieciséis (16) ciudadanos/entidades y cinco (5) servidores públicos de la SDP. El listado de asistentes registrados hace parte del expediente del trámite de formulación del Plan Parcial.

3.2.4. Recepción y atención de recomendaciones y observaciones: Durante la jornada de socialización de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, tres (3) asistentes intervinieron elevando una serie de inquietudes. La totalidad de esas observaciones fueron atendidas durante dicha jornada de socialización por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, y además, incluidas en el Anexo 1 “MATRIZ DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS, PROPUESTA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”, que hace parte integral de la Resolución No. 0783 del 15 de mayo de 2024 “Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos” ubicado en la Localidad de Puente Aranda” proferida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP.

Adicionalmente, la Secretaría Distrital de Planeación estableció el 09 de agosto de 2023 como fecha límite para la recepción de recomendaciones u observaciones por parte de los interesados, a través del correo electrónico sub.renovacionurbana@sdp.gov.co o de la ventanilla de radicación de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 en el SuperCade. Transcurrido el tiempo antes señalado, no se recibieron observaciones ni recomendaciones frente a la formulación ajustada del Plan Parcial a través de los canales establecidos para tal fin.

4. Autos del 02 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular n.º 250002315000 2001 - 00479 - 02.

Que, mediante auto del 02 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.º 250002315000 2001 – 00479 – 02, la Magistrada Sustanciadora, Doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Cuarta, Subsección “B”, ordenó lo siguiente:

“(…) SEGUNDO: ORDÉNASE a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL como también a los ALCALDES DE LOS 46

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 26 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, SE ABSTENGAN de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (sic), PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTÁ y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia (...).”

Que la mencionada decisión judicial fue notificada al Distrito Capital a través de la Secretaría Jurídica Distrital el 03 de diciembre de 2020 y encontrándose dentro del término de ejecutoria, el Distrito presentó una solicitud de aclaración de la medida cautelar el 09 de diciembre de ese mismo año, frente a la cual, la Magistrada Ponente, mediante auto del 16 de diciembre de 2020 que se comunicó a la Secretaría Jurídica Distrital el 18 de diciembre de 2020, precisó su decisión en los siguientes términos:

“(…) SEGUNDO: ACLÁRASE el ORDINAL SEGUNDO del auto de 2 de diciembre de 2020 en los términos señalados en la parte considerativa de esta providencia”.

Que en la parte considerativa de la mencionada providencia la Magistrada Ponente señaló que *“(…) la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogaño, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales (...)”* y adicionalmente indicó lo siguiente:

“En razón de lo anterior, se procede a aclarar que las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones:

(...)

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 27 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

6. Los planes parciales que estén en tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta que se ubican en zonas de ciudad ya consolidadas, previamente urbanizadas y que requieren ser potencializadas dado el grado de su deterioro o las necesidades de ciudad”.

Que acorde con lo anterior, el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” se encuentra enmarcado dentro de la excepción señalada en el numeral 6 de la parte considerativa del auto de fecha 16 de diciembre de 2020, toda vez que la totalidad de su ámbito de aplicación se localiza en un sector previamente urbanizado que se rige por las disposiciones del tratamiento de Renovación Urbana.

5. Concepto favorable a la viabilidad del Plan Parcial, emitido por el Comité Distrital de Renovación Urbana.

Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 5 del artículo 4 del Decreto Distrital 638 de 2001, concluida la revisión de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, con base en los conceptos técnicos emitidos por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades con incidencia en el desarrollo del proyecto, el mismo fue puesto a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el 05 de diciembre de 2023, en la que todos los miembros presentes votaron de manera positiva la viabilidad de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, conforme quedó consignado en el acta correspondiente.

6. Resolución de viabilidad.

Que según se indicó, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación profirió la Resolución No. 0783 del 15 de mayo de 2024 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos” ubicado en la Localidad de Puente Aranda*”.

Que, por tanto, para la Secretaría Distrital de Planeación el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” responde a los lineamientos urbanísticos y a las recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, cumpliendo con la normatividad urbanística y decretos reglamentarios vigentes al momento de su radicación.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. 464 DE _____ Pág. 28 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

7. Concertación de asuntos ambientales.

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” no es objeto de concertación ambiental, ya que no se encuentra dentro de las situaciones previstas en dicha norma.

Que no obstante, se deberá dar cumplimiento a lo definido por la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA en el oficio n.º 2023EE139205 del 22 de junio de 2023, radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n.º 1-2023-52278 del 26 de junio de 2023, en virtud del cual, la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la SDA, definió en el marco de sus competencias, los lineamientos y las consideraciones ambientales a tener en cuenta por parte del desarrollador del proyecto de manera previa a la radicación de la solicitud de licencia de urbanización.

Que, en consideración a lo anterior, todos los lineamientos y medidas de manejo ambiental, definidos por las autoridades competentes, se encuentran debidamente incorporados en la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” y, además, están contenidos en el Anexo n.º 1 “*Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda*” que forma parte integral del presente decreto.

8. Carta de Intención para la implementación de un Proyecto Asociativo de Vivienda suscrita con la Secretaría Distrital del Hábitat.

Que en el marco de la Política Nacional y del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, definidos entre otras normas, en el artículo 51 de la Constitución Política, en la Ley 1469 de 2011 y en la Ley 1537 de 2012, y en cumplimiento de su objeto y funciones, la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT- puede implementar mecanismos asociativos de gestión, participación o concertación con agentes privados o comunitarios, que incluyan a los propietarios de suelo, para desarrollar proyectos de vivienda.

Que con el fin de materializar la función social de la propiedad y generar espacios de actuación coordinada con el sector privado, organizaciones comunitarias y la ciudadanía para la promoción y generación de vivienda en el Distrito Capital, la Secretaría Distrital del

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 29 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Hábitat -SDHT- mediante la Resolución n.º 273 del 11 de mayo de 2023 “*Por la cual se reglamenta el trámite de los Proyectos Asociativos de Vivienda*”, reguló la vinculación mediante Proyectos Asociativos de Vivienda con Propietarios y Promotores y/o Constructores interesados.

Que el 22 de noviembre de 2021, a través del oficio con radicado SHDT 1-2021-48115, la sociedad POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT 900.382.780-1, apoderada especial en el trámite de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, manifestó ante la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT-, su interés de suscribir con dicha entidad un Proyecto Asociativo de Vivienda dentro del ámbito del Plan Parcial.

Que en virtud de lo anterior, el 02 de julio de 2024, la sociedad POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S. en la calidad ya mencionada, suscribió con la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT-, la Carta de Intención para la implementación asociativa del proyecto de vivienda denominado Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, que tiene por objeto: “*Aunar esfuerzos para impulsar con mayor eficiencia y de manera coordinada ante todas las entidades de orden público, o particulares que ejercen funciones públicas, los diferentes trámites, actuaciones y gestiones necesarias para la adopción del “Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos”, y lograr la expedición de la licencia de urbanización, dado que dicho plan parcial destinará áreas para desarrollar viviendas de interés social, en atención a las disposiciones vigentes previstas en la normatividad de orden Nacional y Distrital*”.

Que en dicha Carta de Intención, quedó previsto el alcance de las gestiones a cargo de la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT- y del Promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” en el marco del Proyecto Asociativo de Vivienda, indicándose que este último deberá destinar 60 unidades habitacionales del total del proyecto para que sean ofrecidas a una población focalizada en función de sus condiciones socioeconómicas, con un área mínima construida de hasta 36 m2 y precio máximo de ventas de 125 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

9. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

464

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. DE Pág. 30 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Que la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, adelantó el “*Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía*” de fecha 24 de mayo de 2024, en el cual se concluye que en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, del Decreto Distrital 790 de 2017 y del artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, con la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” **SI** se configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Que de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” **NO** configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues con la adopción del presente Plan Parcial no hay aumento del índice de construcción básico según comparación normativa, al corresponder al existente en la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 108 - Zona Industrial.

10. Publicación según numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) -Ley 1437 de 2011-.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011- y en el artículo 10 del Decreto Distrital 474 de 2022, se invitó a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en el sistema de información jurídica «LegalBog Participa» de la Secretaría Jurídica Distrital del 04 al 11 de octubre de 2024.

Que la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Decreto Distrital 190 de 2004 -POT, vigente y aplicable al momento de la radicación de la formulación del Plan Parcial, y en los Decretos Distritales 080 de 2016 y 804 de 2018, y en consecuencia, se procede a la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 31 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Que, para efectos de la aplicación del presente decreto, se entienden incorporadas todas las definiciones de que trata el artículo 2 del Decreto Distrital 804 de 2018.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Adopción. Adóptese el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, en el Sector Normativo n.º 1 de la Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ- n.º 108 Zona Industrial, en los términos establecidos en el presente decreto.

Artículo 2º.- Delimitación y ámbito de aplicación. El Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” está delimitado como se indica en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*” que forma parte integral del presente decreto y se encuentra comprendido dentro de los siguientes límites:

NORTE	Calle 14
SUR	Avenida Colón (Avenida Calle 13)
ORIENTE	Avenida Cundinamarca (Avenida Carrera 36)
OCCIDENTE	Carrera 37

Los predios que constituyen el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” se identifican de la siguiente manera:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREAS MANZANA CATASTRAL (M2)
50C-1899966	AAA0267TDPA	AC 13 # 36-60	4.230,38
50C-1899967	AAA0242KPYN	AC 13 # 36-08	683,35

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 32 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

El polígono conformado por los predios antes identificados cuenta con un área de 4.913,73 m², según información catastral suministrada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- para la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.

Parágrafo.- Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas urbanísticas derivadas del presente decreto recaen sobre los predios indicados, que conforman el ámbito de aplicación del Plan Parcial, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en sus condiciones jurídicas, catastrales y/o titulares del derecho de dominio.

Artículo 3º.- Documentos del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”. Forman parte integral del presente decreto, los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Documento Técnico de Soporte (DTS)	Parte 1: Memoria Justificativa.
	Parte 2: Diagnóstico.
	Parte 3: Formulación.
Plano n.º 1 de 1	Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística.
Estudio Generadores Plusvalía	Hechos de Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía de fecha 24 de mayo de 2024.
Anexo n.º 1	Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “ <i>Los Ejidos</i> ”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda.
Anexo n.º 2	Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “ <i>Los Ejidos</i> ”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda.

Artículo 4º.- Objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana. Son objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, los siguientes:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 33 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

4.1. Objetivo General. Transformar las condiciones de subutilización de las estructuras físicas que actualmente presenta el área de delimitación, consolidando su potencial de desarrollo en el uso residencial, aportando a la existencia de usos complementarios que satisfagan las necesidades de los habitantes y contribuyendo a la homogenización de la zona en la visión de renovación contenida en el régimen normativo.

4.2. Objetivos específicos.

4.2.1. Optimizar las condiciones de máximo aprovechamiento de zonas con perfiles urbanos deficientes y subutilizados mediante la redensificación y renovación de las zonas, con asunción de las cargas urbanísticas correspondientes.

4.2.2. Consolidar una manzana residencial con usos complementarios, que aporten a sus habitantes espacios pensados en su permanencia y disfrute y oferta de vivienda de alta calidad y diseño sobresaliente.

4.2.3. Mitigar los impactos sociales del área de influencia, la consolidación de redes de servicios públicos que impidan conflictos derivados de la redensificación y la consolidación de las redes vehiculares proyectadas y su relación con las existentes.

Artículo 5º.- Proyecto urbanístico y áreas generales del Plan Parcial de Renovación Urbana. El proyecto urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, se encuentra definido en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”, el cual establece y determina las áreas públicas, las cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del nuevo diseño urbano donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos. Las áreas generales se relacionan a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL			
No.	ÍTEM	ÁREA M2	% RESPECTO DEL ÁREA DE LOS

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

464

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 34 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

			PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL
1	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (APLO)	4.913,73	100%
2	CARGA URBANÍSTICA GENERAL	662,67	13,5%
2.1	RESERVA VIAL AK 36 - AV CUNDINAMARCA -Vía V-3		
3	CESION URBANISTICA ADICIONAL	201,37	4,0%
3.1	ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL AK 36		
4	CARGAS URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS (20%)	984,82	20,1%
4.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES (4.1=4.1.1 + 4.1.2)		
4.1.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS ARTERIALES (Art. 25 numeral 1 Decreto Distrital 804 de 2018)	690,40	14,1%
4.1.1.1	Vía V2 - Av. Colón/Av. Calle 13 (Sobreancho de andén)		
4.1.2	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS LOCALES E INTERMEDIAS (Art. 25 numeral 2 y Art. 26 Decreto Distrital 804 de 2018) (4.1.2=4.1.2.1+4.1.2.2)	294,42	6,0%
4.1.2.1	Vía V6 - Carrera 37 (Sobreancho de andén)	107,12	
4.1.2.2	Vía V7 - Calle 14 (Sobreancho de andén)	187,30	
5	ÁREA TOTAL ÁREAS DE CESIÓN (5=3+4)	1.186,19	24,1%
6	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (6=1-2-3-4) *	3.064,87	62,4%
7	ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO (APAUP) (como mínimo) **	150,67	
*Incluye Áreas Privadas Afectas al Uso Público.			
** Áreas privadas afectas al uso público, literal i) numeral 2 artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.			

Parágrafo 1.- El Cuadro General de Áreas del presente artículo podrá ser precisado en las licencias urbanísticas correspondientes, como consecuencia de actualizaciones o correcciones de cabida y linderos de los predios, incorporaciones o actualizaciones topográficas y/o diseños definitivos. Corresponde al Curador Urbano la verificación del

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 35 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique, subrogue, adicione y/o sustituya, garantizando en todo caso el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente decreto.

Parágrafo 2.- Los ajustes a los que hace referencia el parágrafo 1 del presente artículo no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias ni las Áreas Privadas Afectas al Uso Público, identificadas en el cuadro anterior y en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”.

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Artículo 6º.- Estructura Ecológica Principal. La Avenida Colón - Avenida Calle 13 (malla vial arterial V2) - es un corredor ecológico vial que colinda con los predios sobre los cuales recae el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”. Por lo anterior, en procura de la adecuada articulación del proyecto a este elemento y de conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 25 del Decreto Distrital 804 de 2018, se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que, junto con el andén existente, conforme un espacio público peatonal de doce (12) metros de ancho, tal y como se indica en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*” del presente decreto.

CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. 464 DE _____ Pág. 36 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 7º.- Subsistema vial. El subsistema vial está conformado por dos tramos de vías de la malla vial arterial (Avenida Calle 13 y Avenida Carrera 36), por un tramo de la malla vial intermedia (Carrera 37) y una vía local (Calle 14), las cuales son adyacentes al ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, se identifican con los perfiles señalados en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*” y responden a las condiciones definidas en los artículos 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018.

Parágrafo 1.- Con base en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”, las licencias urbanísticas definirán con precisión el trazado, las líneas de demarcación, la paramentación, los accesos vehiculares, los radios de giro, los pasos seguros de peatones y ciclistas, y demás requerimientos técnicos en temas de tránsito, transporte y seguridad vial establecidos en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 804 de 2018, así como en el oficio n.º 202322412699491 del 30 de octubre de 2023 emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad, que cuenta con radicado SDP n.º 1-2023-80517 del 31 de octubre de 2023.

En relación con los pasos seguros de peatones y ciclistas, estos deberán ser ejecutados por el desarrollador y/o urbanizador responsable del Plan Parcial en el marco del licenciamiento urbanístico respectivo, en coordinación con las entidades competentes, a saber, el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - TRANSMILENIO S.A. y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

Parágrafo 2.- Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deberán plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zonas duras de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas en situación de discapacidad y/o movilidad reducida, de conformidad con lo previsto en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009, en el Capítulo 4 “*Accesibilidad al medio físico*” del Título 3 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en las demás normas aplicables sobre la materia. Igualmente,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 37 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

deberá garantizarse el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 3.- En cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 del Decreto Distrital 804 de 2018, se deberá prever la accesibilidad vehicular al Plan Parcial desde una vía de la malla vial local o intermedia existente, razón por la cual se plantea el acceso por la Calle 14 (Vía local Tipo V-7) y a una distancia mínima de 6,00 metros desde el inicio de la curva del sardinel de la esquina más próxima.

Artículo 8°.- Malla vial arterial. Las vías de la malla vial arterial que delimitan el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, corresponden a las identificadas en la siguiente tabla:

DENOMINACIÓN	PERFIL VIAL
Avenida Colón - Avenida Calle 13 entre la Avenida Carrera 36 y la Carrera 37	V2
Avenida Cundinamarca - Avenida Carrera 36 entre Avenida Calle 13 y Calle 14	V3

Parágrafo 1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Decreto Distrital 804 de 2018 y como parte de las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales, el Plan Parcial deberá generar sobre la Avenida Colón (Avenida Calle 13) una cesión pública gratuita que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios, determinando el perfil indicado en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”.

Parágrafo 2.- En virtud de lo señalado en el parágrafo 1 del artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004, el desarrollador y/o urbanizador responsable del Plan Parcial deberá adelantar la entrega material y titulación de los suelos correspondientes al control ambiental de 5 metros de ancho sobre la Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca) contados a partir del lindero de la reserva vial. Así mismo deberá entregar el suelo correspondiente a la afectación vial de la Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca).

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 38 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo 3.- La intervención temporal del área de reserva vial de la Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca) contemplada en el numeral 10.8. del artículo 10 del presente decreto, referenciada en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”, así como en el numeral 3.6.2.1.3 del Documento Técnico de Soporte (DTS), se realizará conforme a lo dispuesto en los diseños de tránsito aprobados por las entidades competentes, deberá estar armonizada con la reserva vial para la construcción del perfil de dicha vía y será parte de las obras que se ejecutarán en el marco de la licencia de urbanismo correspondiente.

Parágrafo 4.- El desarrollador y/o urbanizador responsable del Plan Parcial deberá garantizar el diseño y la dotación, construcción y entrega al Distrito Capital, de los espacios públicos peatonales, del control ambiental y de la intervención temporal de la Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca), de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 804 de 2018, así como adelantar la entrega material y titulación de los suelos correspondientes a dichas cargas urbanísticas.

Parágrafo 5.- El desarrollador y/o urbanizador responsable deberá armonizar las intervenciones del Plan Parcial con los proyectos de infraestructura en las áreas circundantes al mismo.

Artículo 9.- Vías intermedias y locales. Las vías de la malla vial intermedia y local que delimitan el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, corresponden a las identificadas en la siguiente tabla:

DENOMINACIÓN	PERFIL VIAL
Carrera 37 entre Avenida Calle 13 y Calle 14	V6
Calle 14 entre Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca) y Carrera 37	V7

Parágrafo 1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Decreto Distrital 804 de 2018 y en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”, el desarrollador y/o urbanizador responsable del Plan Parcial deberá adelantar la entrega material y titulación de los suelos correspondientes a las cargas

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 39 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

urbanísticas para completar el ancho mínimo de 5 metros de andén sobre las vías intermedia y local existentes. Así mismo, deberá garantizar el diseño y la dotación, construcción y entrega al Distrito Capital, de los andenes de las vías a las que hace referencia el presente artículo, de acuerdo con lo señalado en el mencionado decreto.

Parágrafo 2.- El desarrollador y/o urbanizador responsable deberá armonizar las intervenciones del Plan Parcial con los proyectos de infraestructura que son competencia del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU- (Contrato IDU-1671-2020 Grupo 1 finalizado y con diseños definitivos, Contrato IDU-1760-2021 Grupo 1 en ejecución y Contrato IDU-1763-2021).

Parágrafo 3.- En virtud de lo previsto en el artículo 26 del Decreto Distrital 804 de 2018, en el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” no es aplicable el requerimiento de cesión de malla vial local, toda vez que las vías colindantes cuentan con calzadas superiores a 7 metros de ancho.

Artículo 10.- Acciones de mitigación sobre el sistema vial. Con el fin de garantizar una operación eficiente del proyecto con el área de influencia directa, en el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” se deberán implementar las siguientes acciones, conforme lo definido en el numeral 3.6.2 del Documento Técnico de Soporte (DTS) que forma parte integral del presente decreto:

10.1. Implementación de señalización (vertical y horizontal - demarcación), con el fin de priorizar la seguridad vial de todos los usuarios (principalmente en cruces de calzada) y minimizar los riesgos de siniestralidad dentro del sector aledaño al Plan Parcial.

10.2. Demarcación de carriles y señalización sobre la Carrera 37, Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca) y Calle 14.

10.3. Mejoramiento de las condiciones de transitabilidad de los andenes circundantes al proyecto, brindando un espacio más amplio, seguro y cómodo para los peatones.

10.4. Ajuste al planeamiento semafórico de la Avenida Calle 13 (Avenida Colón) con Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca), con el fin de generar un corredor rápido y

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. 464 DE _____ Pág. 40 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

seguro que comunique estas dos vías, y que adicionalmente permita el ingreso y salida del proyecto.

10.5. Rehabilitación de la Calle 14 entre Carrera 37 y Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca).

10.6. Demarcación y rehabilitación del paradero ubicado en el costado occidental de la Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca) entre Calle 15 y Calle 14.

10.7. Implementación de una rampa pompeyana que garantice el paso a nivel de los peatones.

10.8. De manera temporal y mientras se construye la totalidad del perfil vial de la Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca), adecuación del andén del costado occidental con el fin de mejorar las condiciones de transitabilidad y el desarrollo de la zona verde pública propuesta.

10.9. Las demás consignadas en el oficio n.º 202322412699491 del 30 de octubre de 2023 emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad, que cuenta con radicado SDP n.º 1-2023-80517 del 31 de octubre de 2023.

Parágrafo.- Las medidas de mitigación de las que trata el presente artículo, se encuentran de manera detallada en el estudio de movilidad y accesibilidad elaborado por el promotor para el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, las cuales propenden por la seguridad vial de todos los actores viales. En todo caso el diagnóstico, diseño e implementación de dichas medidas deberá ejecutarse en coordinación con las entidades competentes, a saber, el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM) y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 11º.- Sistema de servicios públicos. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 41 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las normas técnicas y las factibilidades y disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.

Artículo 12°.- Requerimientos para la prestación de servicios públicos. Para la expedición de las licencias de urbanización se deberán tener en cuenta los requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos, que se indican a continuación:

SERVICIO PÚBLICO	ENTIDAD	OFICIOS DE FACTIBILIDAD, LINEAMIENTOS Y CONDICIONES TÉCNICAS
Acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB E.S.P.	Oficio n.º 3050001 S-2023-059904 del 22 de marzo de 2023. Oficio SDP n.º 1-2023-25113 del 24 de marzo de 2023.
Energía eléctrica, servicio y distribución de alumbrado público	Codensa S.A. E.S.P.	Oficio n.º 0000570790 del 24 de mayo de 2023 Oficios SDP n.º 1-2023-43767 del 26 de mayo de 2023 y 1-2023-22480 del 15 de marzo de 2023
Telecomunicaciones	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P. – ETB	Oficio n.º 2021-1776-GRD-EOI del 07 de diciembre de 2021. Oficio SDP n.º 1-2021-117035 del 07 de diciembre de 2021.
Gas natural	VANTI Gas Natural S.A. E.S.P.	Oficio n.º 10153620-0234-2023 del 22 de marzo de 2023. Oficio SDP n.º 1-2023-24541 del 23 de marzo de 2023. Oficio n.º 10153620-7075-2021 del 06 de diciembre de 2021.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 42 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

SERVICIO PÚBLICO	ENTIDAD	OFICIOS DE FACTIBILIDAD, LINEAMIENTOS Y CONDICIONES TÉCNICAS
		Oficio n.º 10153620-7014-2021 del 19 de noviembre de 2021.

Parágrafo 1.- Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 “*Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y las comunicaciones, ubicados en el espacio público de Bogotá, Distrito Capital*”, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 2.- En el caso de que se modifiquen las condiciones para la prestación de los servicios públicos, el proyecto deberá cumplir las nuevas condiciones que sean establecidas por las respectivas empresas prestadoras de los correspondientes servicios públicos, sin que lo anterior requiera una modificación del Plan Parcial, por lo tanto, los sobrecostos que puedan generarse deberán ser acordados entre el promotor y/o urbanizador y la empresa de servicios públicos.

Parágrafo 3.- Para el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá- EAAB E.S.P. expidió la referida Factibilidad de Servicios 3050001 S-2023-059904 del 22 de marzo de 2023, con radicado SDP n.º 1-2023-25113 del 24 de marzo de 2023, para la prestación del servicio a máximo 800 unidades de vivienda.

SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 13º.- Elementos del espacio público. Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público propuesto en el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” responden a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018, respecto al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas reconocidas como cargas del

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 43 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

proyecto relacionadas con la generación de espacio público peatonal, tal y como se indica en el “*CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL*” contenido en el artículo 5 del presente decreto y según se detalla a continuación:

Determinación según el Decreto Distrital 804 de 2018		Vía	Área
1. CESIÓN URBANÍSTICA OBLIGATORIA Y GRATUITA - CARGA URBANÍSTICA MALLA VIAL	Sobre la Avenida Colón (Avenida Calle 13), una cesión gratuita de espacio público peatonal que conforme “junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios – Lindero resultante” (numeral 1 artículo 25 del Decreto Distrital 804 de 2018).	Avenida Calle 13 (Avenida Colón) V-2	690,40 m2
	El área requerida para obtener un sobreecho de andén de mínimo 5 metros de ancho (numeral 2 artículo 25 e inciso primero artículo 26 del Decreto Distrital 804 de 2018).	Carrera 37 V-6	107,12 m2
		Calle 14 V-7	187,30 m2
Cesión pública obligatoria gratuita 20% AOP exigible (artículo 25, Decreto Distrital 804 de 2018)			984,82 m2
2. CONTROL AMBIENTAL (Cesión adicional)	Correspondiente a 5 metros de franja de control ambiental, a partir del límite de la reserva para la Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca), en virtud de lo dispuesto por el	Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca) a) V-3	201,37 m2

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 44 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Determinación según el Decreto Distrital 804 de 2018		Vía	Área
	parágrafo 1 del artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004.		
Cesiones Totales del PPRU “Los Ejidos”			1.186,19 m2

Parágrafo.- De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 25 del Decreto Distrital 804 de 2018, las cesiones públicas mencionadas en este artículo, además de contar con su respectivo diagnóstico, deberán ser diseñadas, dotadas, construidas y entregadas de acuerdo con lo señalado en el Anexo Gráfico 27 del referido Decreto.

Artículo 14°.- *Lineamientos para el diseño del espacio público del Plan Parcial de Renovación Urbana.* Se deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público:

14.1. El diseño de los andenes, deberá ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018, en el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023 y en su anexo “*Cartilla de Mobiliario Urbano*”, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*” que hace parte integral del presente decreto.

14.2. En las licencias urbanísticas se deberán incorporar las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997 “*Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones*” adicionada por la Ley 1287 de 2009, en la Ley Estatutaria 1618 de 2013 “*Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad*”, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y en las demás normas vigentes y aplicables.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 45 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

14.3. Los diseños definitivos deberán ser consecuentes con la capacidad y los niveles de servicio acordes a las condiciones del sector, identificados en el estudio de movilidad y accesibilidad elaborado por el promotor para el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”.

14.4. Zonas blandas. Se deberán garantizar los porcentajes de superficies duras, verdes naturales y duras semipermeables, para cada área de cesiones clasificadas en el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023.

14.5. Accesibilidad. Para la protección peatonal en el ámbito de intervención, se deberán construir rampas en los accesos vehiculares a parqueaderos, las cuales deberán cumplir con las condiciones y lineamientos de diseño establecidas en el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.

14.6. Arborización y paisajismo. El tratamiento de arborización del espacio público deberá cumplir lo definido en el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá D.C., en el Manual Verde y en las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura de Bogotá D.C, o aquellos que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

14.7. Cesión de áreas públicas y suelos con cargas urbanísticas. Se deberá hacer entrega material y jurídica de las áreas públicas de los suelos correspondientes a las cargas urbanísticas contempladas en el presente Plan Parcial de Renovación Urbana. En el evento en que no sea posible efectuar la entrega material y titulación de dichas áreas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP- o la entidad competente, adelantará las actuaciones que correspondan.

Artículo 15º.- Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP). Las Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP), son áreas libres de propiedad privada que hacen parte del espacio público, que cumplen la función de transición entre la propiedad privada y el espacio público, así como entre el espacio público y el paramento de construcción de las edificaciones privadas. En tal sentido, deberán colindar en alguno de sus costados con el espacio público, de manera que se integren física y funcionalmente entre sí.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

464

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 46 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Las Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP) del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” están supeditadas al cumplimiento de las siguientes condiciones:

15.1. En las APAUP no se permitirán cerramientos y siempre se deberá garantizar el libre tránsito peatonal.

15.2. El diseño de las APAUP deberá ajustarse a lo establecido en el Decreto Distrital 263 de 2023, mediante el cual se adoptó el Manual de Espacio Público de Bogotá y la Cartilla de Mobiliario Urbano, o las normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

15.3. Las APAUP deberán estar localizadas en el nivel de acceso peatonal a los equipamientos o comercios y servicios, y colindar con el espacio público, consolidando un espacio peatonal continuo a nivel, superficie y acabado de pavimento con el espacio público existente, sin restricciones ni obstáculos para su acceso y circulación.

15.4. Excepcionalmente, las APAUP podrán ser parcialmente cubiertas con elementos livianos, transparentes como marquesinas o elementos similares, afines a su uso, hasta el 30% del total del área de mitigación.

Parágrafo.- La forma exacta de las APAUP se precisará en las respectivas licencias urbanísticas a partir de la localización señalada en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”, sin que la sumatoria de su área total en el ámbito de planificación sea inferior a 150,67 m2.

TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I USOS DEL SUELO

Artículo 16º.- Usos del suelo permitidos. Los usos permitidos para el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 804 de 2018, son:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

464

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 47 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

USO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN	ESCALA
Vivienda*	Principal	Multifamiliar y Vivienda de Interés Social - VIS.	N/A
Comercio (Locales con área de ventas de hasta 500 m2)	Complementario	Actividad Económica limitada en comercio, artículos comestibles de primera necesidad: Fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, misceláneas y ferreterías	Vecinal A

*Compatibilidad permitida según concepto de la SDA n.º 2019EE277842 de fecha 29 de noviembre de 2019 radicado por parte del promotor como anexo a la formulación inicial del Plan Parcial.

CAPÍTULO II CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

Artículo 17º.- Índices de ocupación y construcción. Para la correcta aplicación de lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 804 de 2018, el índice de ocupación es el resultante de la aplicación de las normas volumétricas y de las cargas urbanísticas y el índice máximo de construcción es el que se indica en la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (M2)	4.913,73 m2
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE (DESCONTANDO CESIONES DE SUELO OBLIGATORIAS Y CESIÓN ADICIONAL) (M2)	3.064,87 m2
ÁREA CONSTRUIDA MÁXIMA SEGÚN ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF) (M2)	35.133,17 m2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF)	7,15

Parágrafo 1.- En ningún caso se puede sobrepasar el Índice de Construcción (IC) máximo permitido, ni el número de viviendas que corresponde al tope máximo con el cual se emitieron los pronunciamientos para las factibilidades de las empresas de servicios públicos.

Parágrafo 2.- De conformidad con lo establecido en el numeral 1 del artículo 2 del Decreto Distrital 804 de 2018, para efectos del cálculo del índice de construcción, se considerará como “Área de cálculo para el índice de construcción” la parte edificada que equivale a la

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 48 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

suma de la superficie de todos los pisos. Lo anterior, excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado propuesto en cualquier piso. Así mismo, se excluye el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal ubicados en sótano, semisótano y hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación, teniendo en cuenta que el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” involucra la totalidad de una manzana.

Artículo 18º.- Normas volumétricas. Las normas volumétricas aplicables al Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” son las siguientes:

18.1. Altura máxima. Acorde con las condiciones de altura señaladas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil -AEROCIVIL- en el oficio n.º 4104.14.024 2021035925 del 28 de octubre de 2021, la altura máxima permitida es de cien (100) metros. Se deberán tener en cuenta las demás condiciones previstas en el Decreto Distrital 804 de 2018.

18.2. Antejardines. Aplican las disposiciones del artículo 11 del Decreto Distrital 804 de 2018.

18.3. Aislamientos y empates. Aplican las disposiciones de los artículos 12 y 13 del Decreto Distrital 804 de 2018.

18.4. Voladizos. Aplican las disposiciones del artículo 16 del Decreto Distrital 804 de 2018.

18.5. Densidad habitacional. En el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” se podrá localizar un número máximo de 800 unidades de vivienda. Adicionalmente, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de habitabilidad y área mínima establecidas en el artículo 15 del Decreto Distrital 804 de 2018.

18.6. Sótanos y semisótanos. Se permiten sótanos y semisótanos bajo las condiciones establecidas en el artículo 18 del Decreto Distrital 804 de 2018.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

24 DIC 2024

464

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 49 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

18.7. Rampas y escaleras. Las rampas y escaleras no podrán ocupar los andenes y deberán respetar las dimensiones mínimas de éstos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente. Las rampas peatonales y escaleras deberán cumplir con lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.

18.8. Equipamiento comunal privado. Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto Distrital 804 de 2018.

18.9. Cerramientos. No se permiten cerramientos contra espacio público de las áreas libres privadas en el nivel del andén del predio resultante, para lo cual se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 21 del Decreto Distrital 804 de 2018. De la misma forma no se permiten cerramientos de las Áreas Privadas Afectas al Uso Público -APAUP- contra el espacio público de integración y colindante.

18.10. Medidas de Mitigación. Se deberán contemplar las medidas de mitigación establecidas en el Anexo n.º 1 “*Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda*” del presente decreto.

Artículo 19º.- Habitabilidad. Son condiciones de habitabilidad aplicables al Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, las establecidas en el artículo 15 del Decreto Distrital 804 de 2018.

Artículo 20º.- Normas sobre estacionamientos. En cumplimiento de lo dispuesto en el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 y de las condiciones establecidas en el artículo 17 del Decreto Distrital 804 de 2018, el número de estacionamientos es el siguiente:

ESTACIONAMIENTOS PARA EL USO DE VIVIENDA			
CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONA NORMATIVA POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 50 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

			C
Multifamiliar VIS/VIS-RU	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda (1).	Privados	1 x 8 viviendas
		Visitantes	1 x 18 viviendas

ESTACIONAMIENTOS PARA EL USO DE COMERCIO			
COMERCIO DE ESCALA VECINAL A y B: En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán, sobre el área de ventas, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje.			
USO ESPECÍFICO	ESCALA	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
			C
COMERCIO VECINAL	Vecinal A	Privados	1 x 250 m2
		Visitantes	1 x 30 m2

Parágrafo 1.- Los estacionamientos se podrán localizar en sótanos y semisótanos y hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación, teniendo en cuenta que dichas áreas (incluidas las de circulación vehicular y peatonal) se excluyen del cálculo del Índice de Construcción Final (ICF) y, además, dado que el proyecto involucra la totalidad de la manzana, en los términos del numeral 1 del artículo 2 del Decreto Distrital 804 de 2018.

Parágrafo 2.- El proyecto inmobiliario que se defina mediante la licencia de construcción deberá cumplir con el número de estacionamientos exigidos en el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 3.- Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 17, 18 y 19 del Decreto Distrital 804 de 2018, en materia de estacionamientos, sótanos, semisótanos y accesibilidad vehicular; en todo caso, para esta última, se deberá tener en cuenta el criterio de la mayor distancia posible del cruce entre vías vehiculares, y al interior del predio se deberá garantizar la disposición de zonas de acumulación en áreas privadas, previas a los puntos de control de acceso y salida a la zona de estacionamientos.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 51 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

CAPÍTULO III VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 21°.- Características de la Vivienda de Interés Social (VIS). Las Viviendas de Interés Social (VIS) que se desarrollen en el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad, estándares arquitectónicos, obligaciones en materia de estacionamientos, equipamientos comunales privados y demás condiciones contenidas en el presente decreto, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Decreto Distrital 804 de 2018.

Parágrafo.- De acuerdo con lo previsto en el numeral 4.2.4. de la Carta de Intención para la implementación asociativa del proyecto de vivienda denominado Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, suscrita el 02 de julio de 2024 entre la Secretaría Distrital del Hábitat -SDHT- y el Promotor del Plan Parcial, este último deberá destinar 60 unidades habitacionales del total del proyecto para que sean ofrecidas a una población focalizada en función de sus condiciones socioeconómicas, con un área mínima construida de hasta 36 m2 y precio máximo de ventas de 125 salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV).

TÍTULO IV SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 22°.- Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana. Los beneficios determinados para el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, son los metros cuadrados a los que el interesado tiene derecho por la asunción de cargas urbanísticas.

Artículo 23°.- Cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana. Las cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” deben ser asumidas por los titulares del derecho de dominio de los inmuebles incluidos en su ámbito de delimitación, las cuales corresponden a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 26 y 27 del Decreto Distrital 804 de 2018 y se especifican en la siguiente tabla:

No.	CARGAS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”	ÁREAS
		M2

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 52 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

1	CARGA GENERAL	
	Reserva vial Avenida Carrera 36 - Avenida Cundinamarca (Vía V3)	662,67
2	CARGAS URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS Decreto Distrital 804 de 2018 (Arts. 25 y 26)	984,82
	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS ARTERIALES (Art. 25 numeral 1)	690,40
	Complemento de franja de espacio público andén - sobreancho de andén Avenida Colón (Avenida Calle 13) – Vía V2 (Art. 25)	
	CESIÓN URBANÍSTICA ADICIONAL MALLA VIAL LOCAL E INTERMEDIA (Art. 26)	294,42
	Sobreancho de andén Carrera 37 - Vía V6 (Art. 25 numeral 2 y Art. 26)	107,12
	Sobreancho de andén Calle 14 - Vía V7 (Art. 25 numeral 2 y Art. 26)	187,30
	CARGAS URBANÍSTICAS ADICIONALES	
	Área de Control Ambiental Avenida Carrera 36 - Avenida Cundinamarca (Vía V3)	201,37
3	METROS CUADRADOS DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL PARA EL CÁLCULO DE PAGO COMPENSATORIO Decreto Distrital 804 de 2018 (Art. 27) Dado que la UPZ n.º 108 Zona Industrial les asignó a los predios objeto del presente Plan Parcial un Índice de Construcción de 3.0, no se exigen cargas urbanísticas para la generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, de conformidad con el artículo 27 del Decreto Distrital 804 de 2018.	N/A
	CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES	1.848,86

Parágrafo 1.- Las cifras relacionadas con los costos de las cargas, señaladas en el Documento Técnico de Soporte (DTS), son indicativas. Los valores definitivos serán los que se determinen en las correspondientes liquidaciones que se realicen conforme a lo previsto en el Decreto Distrital 804 de 2018 y las disposiciones del presente decreto. La liquidación definitiva de las cargas no implica ajuste o cambios en los beneficios del Plan Parcial.

Parágrafo 2.- Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del titular y realizado la entrega material y

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

464

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 53 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

titulación de ellas a satisfacción del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP- o de la entidad competente. Dichas cargas deberán quedar señaladas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

Parágrafo 3.- El presupuesto de costos de las cargas contenido en el Documento Técnico de Soporte (DTS) es indicativo y deberá ser precisado por el titular al momento de la ejecución de las correspondientes cargas. En todo caso, el valor de la formulación y gestión del Plan Parcial de Renovación Urbana será responsabilidad exclusiva del interesado. Los costos definitivos no implican modificaciones o ajustes al presente Plan Parcial de Renovación Urbana.

Parágrafo 4.- La información contenida en la tabla del inciso primero del presente artículo se encuentra desarrollada en el Anexo n.º 2 “*Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda*”. En el evento que se evidencien diferencias entre la información consignada en la tabla del inciso primero del presente artículo y dicho Anexo n.º 2, prevalecerá lo dispuesto en el presente artículo.

TÍTULO V

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

CAPÍTULO I

OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

Artículo 24º.- *Obligaciones generales del urbanizador.* Son obligaciones del urbanizador responsable o del titular de las licencias urbanísticas respectivas, entre otras, las siguientes:

24.1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Distrital 190 de 2004, el presente decreto y las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP- o de la entidad

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 54 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Decreto Distrital 845 de 2019 (norma aplicable a la presente actuación), salvo que el interesado manifieste de manera expresa y por escrito que su solicitud sea resuelta de conformidad con el Decreto Distrital 072 de 2023.

24.2. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y la seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público -andenes, entre otros-, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU- y las disposiciones del Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

24.3. Conforme a lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 804 de 2018, corresponde al titular de la licencia urbanística elaborar para la evaluación y aprobación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB ESP, un documento técnico sobre la existencia y estado de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado, con el objeto de que esta entidad pueda definir la necesidad de ejecutar obras de renovación y/o rehabilitación de las redes existentes en el sector en donde se localiza el Plan Parcial.

24.4. Incluir en el diseño del proyecto lo establecido en la Ley 361 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las Normas Técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.

24.5. Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos de espacio público que faciliten el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin requerir licencia de intervención y ocupación del espacio público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

24.6. En la ejecución de las obras de urbanismo se deberán atender los lineamientos indicados por el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-, en el oficio SGDU 202320502025951 del 15 de noviembre de 2023, radicación SDP n.º 1-2023-83737 del 20 de noviembre de 2023.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 55 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

24.7. Todas las obras relacionadas tanto con la construcción del espacio público nuevo como con el mejoramiento o adecuación del existente contiguo al ámbito del Plan Parcial, que se deban realizar en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, de las medidas de mitigación y/o de las acciones de señalización y demarcación, se ejecutarán durante la vigencia de las respectivas licencias urbanísticas, de conformidad con los compromisos, acciones, gestiones y plazos que estén a cargo del urbanizador responsable. El diagnóstico y adecuación o mejoramiento del espacio público existente incluye tanto la infraestructura peatonal como la estructura de pavimento de la malla vial.

24.8. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

Parágrafo 1.- Estas obligaciones se entenderán incluidas en las correspondientes licencias urbanísticas, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

Parágrafo 2.- Toda acción de mitigación o intervención adelantada por parte del desarrollador, sobre elementos de espacio público que se encuentren por fuera del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, deberá realizarse sobre elementos previamente recibidos por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

Artículo 25°.- Normas de manejo ambiental. Se deberá atender lo consignado en el oficio n.º 2023EE139205 del 22 de junio de 2023 de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA-, con radicado SDP n.º 1-2023-52278 del 26 de junio de 2023 y, además, en el Anexo n.º 1 “*Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda*” del presente decreto.

Parágrafo.- El responsable de ejecutar las labores de demolición y construcción deberá cumplir con las disposiciones previstas para el manejo adecuado de Residuos de Construcción y Demolición -RCD- de la infraestructura actual y del nuevo proceso constructivo, de conformidad con lo previsto por la autoridad ambiental competente.

CAPÍTULO II UNIDADES DE GESTIÓN O ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. **464** DE _____ Pág. 56 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Artículo 26°.- Unidad de gestión o actuación urbanística. El Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” se desarrollará como una única unidad de gestión o actuación urbanística en los términos previstos en el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la cual se encuentra delimitada en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*” del presente decreto.

TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

Artículo 27°.- Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017 -compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017-, en el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el “*Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía*” de fecha 24 de mayo de 2024 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la adopción del presente Plan Parcial **SÍ** configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

No obstante, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, **NO** se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues con la adopción del presente instrumento no hay aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el ámbito del Plan Parcial, en comparación con el que autoriza la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 108 - Zona Industrial, reglamentada por el Decreto Distrital 317 de 2011, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 497 de 2012.

Artículo 28°.- Trámite de licencias urbanísticas. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes y aplicables sobre la materia.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **464** DE **24 DIC 2024** Pág. 57 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

Parágrafo 1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, como consecuencia de la expedición del presente decreto, no se requerirá licencia de intervención y ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el presente Plan Parcial. Tampoco se requerirá licencia de intervención y ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes del Distrito Capital.

En todo caso, la ejecución de las obras de espacio público se deberá realizar de acuerdo con la normativa vigente y las autorizaciones de las entidades competentes respecto de la intervención de estos espacios.

Parágrafo 2.- En virtud de lo señalado en el numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para la demolición parcial o total de las edificaciones existentes en los inmuebles que hacen parte del presente Plan Parcial, no se requiere la obtención de la correspondiente licencia de construcción bajo dicha modalidad, debido a que el mismo se encuentra en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana.

Artículo 29°.- Modificaciones al Plan Parcial de Renovación Urbana. Cualquier modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del presente Plan Parcial, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o en las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 30°.- Remisión a otras normas. Aquellos aspectos no regulados en el presente acto administrativo se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016 y 804 de 2018.

Artículo 31°.- Actualización cartográfica. Ordénese a la Dirección de Cartografía de la Subsecretaría de Información de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, efectuar las

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

24 DIC 2024

Continuación del Decreto N°. 464 DE _____ Pág. 58 de 58

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

anotaciones a que haya lugar para incorporar dentro de la cartografía oficial, las decisiones del presente acto.

Artículo 32º.- Vigencia. El presente decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital y tendrá una vigencia de diez (10) años. Además, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá D.C., a los

24 DIC 2024


CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

Úrsula Ablanque.
ÚRSULA ABLANQUE MEJÍA
Secretaria Distrital de Planeación

Proyectó:	Jennyfer Tafur Pedraza Snedý Johana Espinel Ortiz	Abogada Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial. Arquitecta Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo.
Revisó:	Edwin Emir Garzón Garzón Andrea Niño González Andrés Aguirre Juan Sebastián Ortiz María Paula Romero	Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial. <i>EJEK</i> Contratista Subsecretaría Jurídica. Abogado Contratista Subsecretaría Jurídica. Abogado Contratista Dirección de Desarrollo del Suelo. <i>X</i> Abogada Contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Aprobó:	Mónica Ocampo Villegas Deisi Lorena Pardo Peña Tatiana Valencia Salazar Giovanni Perdomo Sanabria Natalia Mogollón García	Subsecretaría de Planeación Territorial (EJE) <i>X</i> Subsecretaría Jurídica <i>Je</i> Directora de Desarrollo del Suelo <i>X</i> Director de Análisis y Conceptos Jurídicos <i>X</i> Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo. <i>X</i>

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195

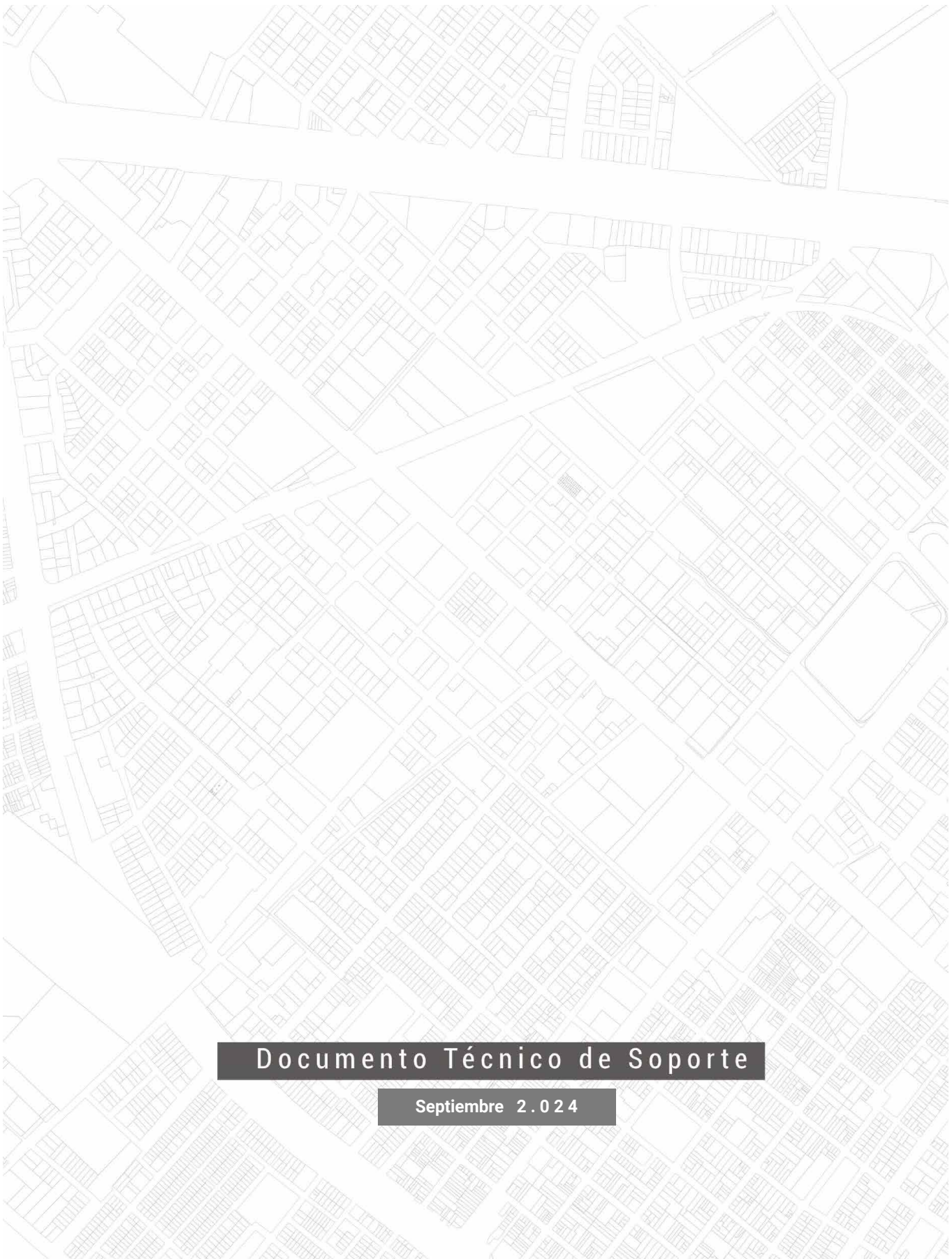


CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



LOS EJIDOS

Documento Técnico de Soporte



Documento Técnico de Soporte

Septiembre 2.024

Ficha técnica Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos

Alcaldía Mayor de Bogotá	Carlos Fernando Galán
Promotor	Polaris Constructora

Equipo técnico

Asesor jurídico		Abog. María Paula Camacho
Movilidad		Ing. Fabian Tafur
Ambiental		Mauricio Wiesner
Social		Diana Marcela Pinzón
Urbanismo y Arquitectura		Arq. Andrés Bernal
		Urb. María Fernanda Álvarez
Redes		Ing. Rafael Ospina Torres
Economía Urbana		Econ. Santiago Higuera Salazar
Hidráulico		Ing. Edgardo Herrera



Contenido

1		1
1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	13
1.1	Introducción	13
1.2	Localización	15
1.2.1	Bogotá - Cundinamarca	15
1.2.2	Localidad 16 Puente Aranda	16
1.2.3	UPZ 108 Zona Industrial.....	18
1.2.4	Área de influencia urbanística.....	21
1.2.4.1	Área de delimitación del Plan Parcial.....	21
1.3	Marco normativo	22
1.3.1	Marco normativo Nacional	22
1.3.2	Marco normativo Distrital	23
1.3.2.1	Identificación de determinantes normativas en el plan parcial.....	25
1.4	Objetivos.....	33
1.4.1	General.....	33
1.4.2	Específicos.....	33
2	DIAGNÓSTICO	36
2.1	Morfología y tipología.....	36
2.1.1	Construcciones existentes.....	37
2.1.2	Alturas.....	38
2.2	Zonificación	40
2.2.1	Identificación de proyectos urbanísticos en el área de influencia urbanística	40
2.2.2	Estratificación socioeconómica.....	44
2.2.3	Usos del suelo	45
2.2.4	Déficit de vivienda	47
2.3	Sistemas estructurantes.....	49
2.3.1	Estructura ecológica principal	49
2.3.2	Espacio público.....	51
2.3.2.1	Espacio público total por localidad	51
2.3.2.2	Espacio público total por UPZ	53
2.3.2.3	RUPI.....	55
2.3.3	Equipamientos	57
2.3.4	Bienes de Interés Cultural	59

2.3.5	Infraestructura vial	61
2.3.5.1	Clasificación vial	61
2.3.5.2	Perfiles viales Calle 13 – Avenida Colón:	63
2.3.5.3	Estado vial	66
2.3.5.4	Sentidos viales	73
2.3.6	Infraestructura de transporte	75
2.3.6.1	Transmilenio proyectado y existente	75
2.3.6.2	Sistema integrado de transporte público – SITP	77
2.3.6.3	Cicloruta	79
2.3.7	Infraestructura de servicios públicos	81
2.3.7.1	Red de acueducto	81
2.3.7.2	Red de alcantarillado	83
2.3.7.3	Aseo	85
2.3.7.4	Energía eléctrica	87
2.3.7.5	Gas natural	89
2.3.7.6	Red de telecomunicaciones	91
2.4	Conclusiones diagnóstico	93
3	FORMULACIÓN	96
3.1	Conceptos	96
3.2	Estudio técnico predial	97
3.2.1	Identificación predial	97
3.2.2	Antecedentes urbanísticos	98
3.2.3	Estudio de títulos	100
3.3	Planteamiento urbanístico	102
3.3.1	Área del predio y lindero original	102
3.3.2	Cargas urbanísticas	104
3.3.2.1	Carga urbanística general	104
3.3.2.2	Intervención temporal reserva vial Av. Cundinamarca	105
3.3.2.3	Carga urbanística adicional - Área de control ambiental	107
3.3.3	Cargas urbanísticas obligatorias	109
3.3.3.1	Espacios públicos peatonales	110
3.3.3.2	Observaciones generales del planteamiento urbanístico	115
3.3.4	Área de lote resultante	116
3.3.4.1	APAUP – Área Privada Afecta al Uso Público	117

3.3.5	Plano urbanístico y cuadro de áreas	119
3.4	Sistemas estructurantes	120
3.4.1	Red vial.....	121
3.4.2	Armonización con proyectos de ciudad.....	121
3.4.3	Franjas funcionales	122
3.4.4	Espacio público.....	126
3.4.5	Equipamiento.....	128
3.4.6	Usos	129
3.4.6.1	Asignación específica de usos	129
3.4.6.2	Proyecto asociativo con Secretaría de Hábitat.....	130
3.5	Determinantes normativas.....	131
3.5.1	Aplicación normativa.....	131
3.6	Estudio de Movilidad y Accesibilidad	136
3.6.1	Objetivos del Estudio de Movilidad y Accesibilidad	136
3.6.1.1	Objetivo General.....	136
3.6.1.2	Objetivos Específicos.....	136
3.6.2	Medidas de mitigación	137
3.6.2.1	Conectividad peatonal	137
3.6.2.1.1	Cruces peatonales.....	137
3.6.2.1.2	Mejoramiento de los senderos peatonales circundantes al proyecto.....	138
3.6.2.1.3	Medida temporal sobre el andén del costado occidental de la Carrera 36	139
3.6.2.2	Acceso vehicular y peatonal	140
3.6.2.3	Estacionamientos.....	141
3.6.2.4	Rehabilitación de la Calle 14 entre Carrera 37 y Carrera 36.....	146
3.6.2.5	Adecuación e intervención de paraderos	147
3.7	Condiciones específicas para la prestación de los servicios públicos	147
3.8	Componente ambiental.....	149
3.9	Plan de Gestión social	150
3.10	Estrategia de financiación y gestión del suelo	154
3.10.1	Estrategia de gestión del suelo	154
3.10.2	Cronograma de ejecución	155
3.10.3	Información económica de los predios.....	156
3.10.4	Cargas urbanísticas.....	157
3.10.5	Productos inmobiliarios propuestos y valor de venta.....	162

3.11	Costos de construcción	165
3.12	Balance del plan parcial	166
3.13	Participación en plusvalía	166

Índice de ilustraciones

Ilustración 1	Localización Bogotá.....	15
Ilustración 2	Localidad de Puente Aranda	17
Ilustración 3	UPZ Zona Industrial	19
Ilustración 4	Área de influencia urbanística	20
Ilustración 5	Área de delimitación y/o ámbito de aplicación	21
Ilustración 6	Corredor de renovación urbana	23
Ilustración 7	Frente mínimo para acceder a la edificabilidad	26
Ilustración 8	Edificabilidad	28
Ilustración 9	Aislamientos.....	29
Ilustración 10	Espacios Públicos Peatonales.....	31
Ilustración 11	Situación actual	34
Ilustración 12	Situación con proyecto	34
Ilustración 13	Plano de tipologías.....	36
Ilustración 14	Tipologías en el área de influencia	37
Ilustración 15	Altura	38
Ilustración 16	Axonometría altura.....	39
Ilustración 17	Planes parciales en el área de influencia	40
Ilustración 18	Estratificación	43
Ilustración 19	Plano de usos del suelo	45
Ilustración 20	Densidad de vivienda por manzana.....	48
Ilustración 21	Déficit de vivienda	48
Ilustración 22	Estructura Ecológica Principal.....	49
Ilustración 23	Estructura ecológica principal en área de influencia	50
Ilustración 24	Indicador de espacio público por habitante en la UPZ Zona Industrial	54
Ilustración 25	Plano de los registros únicos del patrimonio inmobiliario – RUPI.....	55
Ilustración 26	Aerofotografía área de influencia	56
Ilustración 27	Plano de equipamientos	57
Ilustración 28	Plano de los bienes de interés cultural – BIC.....	59
Ilustración 29	Universidad Francisco José de Caldas.....	60
Ilustración 30	Plano de clasificación vial	61
Ilustración 31	Perfil vial existente - Av. Colón (Calle 13)	63
Ilustración 32	Fotografía Calle 13	63
Ilustración 33	Perfil vial existente -Carrera 36	64
Ilustración 34	Fotografía Carrera 36	64
Ilustración 35	Fotografía Calle 14	65
Ilustración 36	Perfil vial existente - Calle 14	65
Ilustración 37	Fotografía Carrera 37	65

Ilustración 38 Perfil vial existente - Carrera 37	65
Ilustración 39 Estado malla vial	66
Ilustración 40 Estado del andén de la calle 14	68
Ilustración 41 Estado andén de la calle 13	68
Ilustración 42 Estado del andén de la carrera 37	69
Ilustración 43 Estado andén de la carrera 36	69
Ilustración 44 Plano de sentidos viales	73
Ilustración 45 Sentido vial actual calle 13	74
Ilustración 46 Sentido vial actual carrera 36	74
Ilustración 47 Plano de infraestructura de Transmilenio proyectado y existente	75
Ilustración 48 Plano de infraestructura del SITP	77
Ilustración 49 Plano infraestructura cicloruta	79
Ilustración 50 Cicloruta Av. de Los Comuneros	80
Ilustración 51 Cicloruta Cl 13 y Avenida Ferrocarril	80
Ilustración 52 Plano de la red de acueducto	81
Ilustración 53 Factibilidad EAAB - Acueducto	82
Ilustración 54 Plano de red de alcantarillado combinado	83
Ilustración 55 Ilustración 50 Factibilidad EAAB - Alcantarillado	84
Ilustración 56 Plano de aseo	85
Ilustración 57 Factibilidad servicio de aseo	86
Ilustración 58 Red de energía eléctrica	87
Ilustración 59 Factibilidad energía eléctrica	88
Ilustración 60 Red de gas	89
Ilustración 61 Factibilidad gas natural	90
Ilustración 62 Plano de la red de telecomunicaciones	91
Ilustración 63 Factibilidad telecomunicaciones	92
Ilustración 64 Plano de conclusiones del diagnóstico	93
Ilustración 65 Intersección calle 13 x carrera 36	97
Ilustración 66 Urbanización Avenida del Centenario 108/4-3	98
Ilustración 67 Urbanización Avenida del Centenario 108/4-2	99
Ilustración 68 Plano de la manzana catastral	101
Ilustración 69 Plano de subdivisión predial	101
Ilustración 70 Área del predio y lindero original	102
Ilustración 71 Foto intersección calle 13 x carrera 36	103
Ilustración 72 Carrera 36	103
Ilustración 73 Reserva vial	104
Ilustración 74 Perfil vial Carrera 36	105
Ilustración 75 Señalización intervención temporal sobre la reserva vial de la Av. Cundinamarca	106
Ilustración 76 Diseño intervención temporal reserva vial Av. Cundinamarca	107
Ilustración 77 Zoom control ambiental	108
Ilustración 78 Cargas urbanísticas	109
Ilustración 79 Espacio público peatonal tipo 1 (12 m)	111
Ilustración 80 Sistema de Movilidad - Dec 190 de 2004	112
Ilustración 81 Estructura Funcional y de Movilidad UPZ 108	113
Ilustración 82 Espacio público peatonal tipo 2 (5 m)	114
Ilustración 83 Dimensión de las calles 13 y 14	115

Ilustración 84 Dimensión de las carreras 36 y 37	115
Ilustración 85 Área de lote resultante	116
Ilustración 86 APAUP	118
Ilustración 87 Planteamiento urbanístico.....	119
Ilustración 88 Sistemas estructurantes.....	120
Ilustración 89 Franja de circulación peatonal MEP	122
Ilustración 90 Franja de ciclo infraestructura.....	123
Ilustración 91 Franja de circulación para el transporte público de alta capacidad y media capacidad	124
Ilustración 92 Franja vehicular mixta.....	125
Ilustración 93 Comparativo espacio público existente vs espacio público propuesto	127
Ilustración 94 Aporte a espacio público del plan parcial	128
Ilustración 95 Acceso vehicular al plan parcial	132
Ilustración 96 Perfil propuesta urbana	133
Ilustración 97 Edificabilidad adicional	134
Ilustración 98 Frente mínimo	135
Ilustración 99 Cruces peatonales	137
Ilustración 100 Senderos peatonales circundantes al proyecto.....	138
Ilustración 101 Diseño temporal de la reserva vial Avenida Cundinamarca	139
Ilustración 102 Acceso vehicular	140
Ilustración 103 Acceso peatonal.....	141
Ilustración 104 Distribución de estacionamientos.....	146
Ilustración 105 Construcción de la calle 14 entre carrera 37 y carrera 36	146
Ilustración 106 Diseño de paraderos	147
Ilustración 107 Área de influencia del diagnóstico social.....	150
Ilustración 108 Programas del Plan de Gestión Social	152
Ilustración 109 Cronograma de ejecución	155
Ilustración 110 Cargas urbanísticas y cesiones.....	158

Índice de gráficos

Gráfico 1 Espacio Público Total por Localidad.....	51
Gráfico 2 Indicadores de espacio público con sus variables	52
Gráfico 3 Aporte a espacio público de los planes parciales en el área de influencia	53

Índice de tablas

Tabla 1 Extensión por UPZ de la localidad de Puente Aranda	16
Tabla 2 Cuadro de cargas urbanísticas	32
Tabla 3 Plan parcial Bodegas del Rhin	41
Tabla 4 Plan parcial Dispapeles	41
Tabla 5 Plan parcial Ferrocarril Calle 13	42
Tabla 6 Plan parcial Avenida Colón	42
Tabla 7 Plan parcial M-30	42

Tabla 8 Porcentaje de estratificación	44
Tabla 9 Establecimientos económicos registrados en la UPZ Zona Industrial.....	46
Tabla 10 Porcentaje por uso	47
Tabla 11 Aporte a espacio público de los planes parciales del área de influencia	53
Tabla 12 Espacio público total por UPZ.....	54
Tabla 13 Áreas RUPI.....	56
Tabla 14 Identificación de equipamientos en el área de influencia.....	58
Tabla 15 Bienes de Interés Cultural	60
Tabla 16 Clasificación vial.....	62
Tabla 17 Estado vial	67
Tabla 18 Tramos a intervenir - Contrato 1763 de 2021	71
Tabla 19 Circulación de rutas TM - Calle 13.....	76
Tabla 20 Circulación de rutas SITP – CR 36.....	78
Tabla 21 Circulación de rutas SITP - CL 13.....	78
Tabla 22 Identificación predial.....	97
Tabla 23 Cuadro general de áreas urbanas.....	120
Tabla 24 Aporte a espacio público con el Plan Parcial	127
Tabla 25 Cálculo poblacional del plan parcial	128
Tabla 26 Asignación específica de usos.....	130
Tabla 27 Edificabilidad	131
Tabla 28 Cuadro de cargas urbanísticas, usos y acceso del plan parcial	133
Tabla 29 Total estacionamientos por planta.....	144
Tabla 30 Total estacionamientos por uso	144
Tabla 31 Manzanas área de influencia diagnostico social	151
Tabla 32 Predios que conforman la unidad de gestión.....	154
Tabla 33 Información económica de los predios	156
Tabla 34 Cesión urbanística adicional.....	157
Tabla 35 Cuadro de cargas urbanísticas	159
Tabla 36 Cuadro de cargas	160
Tabla 37 Análisis de mercado. Vivienda	162
Tabla 38 Áreas construidas, vendibles y valor de ventas por tipo de uso propuesto	164
Tabla 39 Desagregación unidades de vivienda	164
Tabla 40 Costos directos	165
Tabla 41 Costos indirectos	165
Tabla 42 Balance	166

1.



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 Introducción

Cuando la legislación abre espacios excepcionales de reintervención en el territorio, como lo es la regulación contenida en el Decreto 804 de 2018, proporciona a los promotores y desarrolladores de proyectos inmobiliarios, oportunidades de concentración de las inversiones en zonas de la ciudad con perfiles urbanos que resultan obsoletos a las necesidades actuales, principalmente por considerarse subutilizados en relación a su potencial aprovechamiento o alejados de la realidad física que generan hechos u operaciones urbanas como los medios de transporte masivo o los corredores viales principales.

De esta forma, el corredor de Renovación Urbana contenido en dicho régimen normativo excepcional, es justamente la oportunidad de reivindicación de una zona industrial de la ciudad que resulta, de alguna forma, incompatible con la Capital actual.

Es así como, en este caso se hace un lado la regulación contenida el Plan de Ordenamiento territorial de la ciudad, para dar paso a una nueva visión de las áreas delimitadas, cambiando su clasificación del Tratamiento de Consolidación al de Renovación urbana, en miras a la habilitación de suelos destinados a la construcción de viviendas que aporten a la disminución del déficit habitacional existente.

Actualmente la ciudad de Bogotá presenta un déficit cualitativo de vivienda significativo. Con base en las cifras presentadas por Camacol en su informe “Comportamiento de la construcción de vivienda en Bogotá 2009 –2020” el déficit habitacional de la ciudad en 2018, calculado por la Secretaría de Planeación distrital, compuesto por el déficit de vivienda cualitativo y el déficit de vivienda cuantitativo, se situó en 13%, equivalente a 325.047 hogares (SDP 2020).

El 9,1% (228.150) de los hogares habitaban en viviendas que requieren mejoramientos o ajustes para cumplir con condiciones de habitabilidad adecuadas.

A su vez, el 3,9% (96.897 hogares) se encontraba en déficit cuantitativo, es decir, las viviendas de estos hogares presentaban deficiencias estructurales y de espacio (hacinamiento) y no son susceptibles de ser mejoradas, por lo cual es necesario incluir una unidad adicional al inventario de viviendas.

Ahora bien, la necesidad de densificación de estos territorios y de creación de nuevas unidades habitacionales, se hace de manera juiciosa y debidamente sustentada, cuando el vehículo de transformación es el Plan Parcial, que siendo un paso previo al licenciamiento, es el mecanismo que por excelencia permite un reparto equitativo de cargas y beneficios, la creación de planes de gestión social que mitiguen los impactos derivados de la intervención, estudios técnicos y jurídicos que le den solidez a la propuesta, y una visión de ciudad renovada que se relacione respetuosa y eficientemente con la ciudad misma. Con plena integración de los sistemas estructurantes existentes y la nueva propuesta urbana, donde la población tenga acceso la infraestructura de transporte público, a equipamientos de salud, educación, bienestar social, seguridad ciudadana entre otros y a espacios públicos de calidad.

1.2 Localización

1.2.1 Bogotá - Cundinamarca

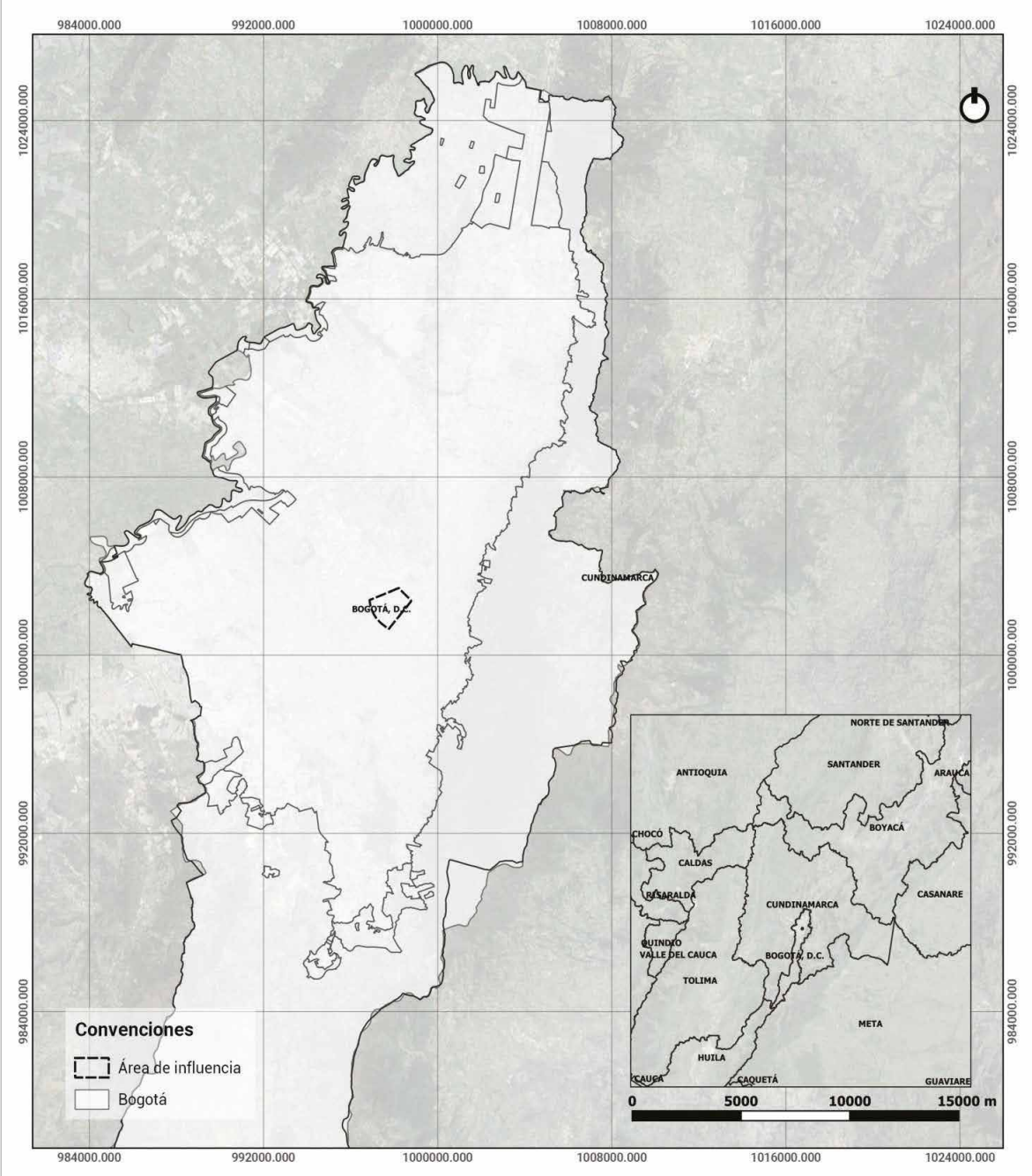


Ilustración 1 Localización Bogotá
Fuente: Elaboración propia

1.2.2 Localidad 16 Puente Aranda

La localidad de Puente Aranda pertenece al número 16 de la ciudad de Bogotá, ubicada en el centro occidente de la ciudad. Es considerada el epicentro de la actividad industrial de la ciudad, lo que la destaca a nivel nacional. ¹

El Boletín técnico Encuesta Multipropósito Bogotá – Cundinamarca (EM) 2021 del DANE, proyecta que la localidad de Puente Aranda para el año 2021 tendrá un total 253.367 habitantes donde 124.463 son hombres y 128.904 mujeres, con una densidad poblacional equivalente a 126 hab/ ha.

Esta localidad tiene una extensión en suelo urbano de 1731,1 ha., se encuentra subdividida en cinco UPZ; siendo la UPZ 40 - Ciudad Montes con 445,6 ha., con mayor participación en suelo en la localidad, 26% y con una clasificación residencial consolidada, seguida en orden por la UPZ 111 – Puente Aranda con 356,4 ha., con el 21% de participación, con una clasificación predominante industrial, UPZ 108 Zona Industrial con 347 ha., y 20% de participación del suelo con clasificación predominantemente industrial, UPZ 43 – San Rafael con 329,3 has y 19% de participación del suelo con clasificación residencial consolidada, y la UPZ 41 – Muzú con 252,8 ha., y 15% de participación del suelo, con clasificación residencial consolidada.²

Viviendas proyectadas Localidad Puente Aranda

Las proyecciones a nivel localidad, conforme a la estimación del número de viviendas para el año 2021, de acuerdo con las cifras proyectadas por el DANE, ascienden a un total de 86.394 viviendas.

Área por UPZ de la localidad de Puente Aranda

UPZ	SUPERFICIE ha	SUPERFICIE %
40 – Ciudad Montes	445,60	26%
41 – Muzú	252,80	15%
43 – San Rafael	329,30	19%
108 – Zona Industrial	347,00	20%
111 – Puente Aranda	356,40	21%
Total	1.731,10	

Tabla 1 Extensión por UPZ de la localidad de Puente Aranda

¹ SDP

² Castillo Mejía, Álvaro. Bogotá 2013. Unidad Administrativa de Catastro Distrital Dinámica de la construcción por usos localidad de Puente Aranda, observatorio técnico catastral.

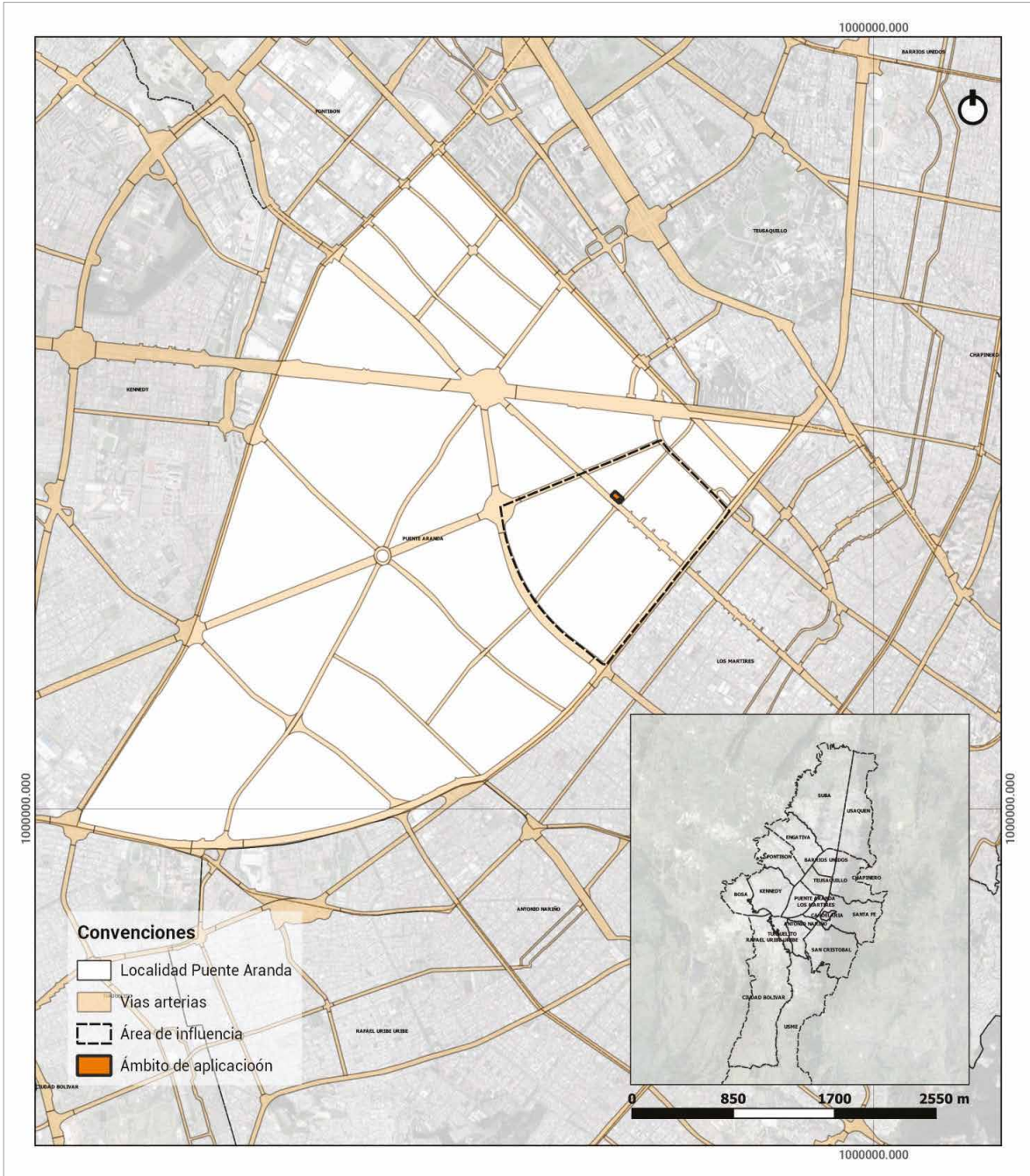


Ilustración 2 Localidad de Puente Aranda
Fuente: Elaboración propia

1.2.3 UPZ 108 Zona Industrial

Mediante el Decreto Distrital 062 de 2007 fueron reglamentadas las UPZ 108 y 111. Posteriormente, la UPZ 108 fue actualizada mediante Decreto 317 del 26 de julio de 2011 y modificado por el Decreto Distrital 497 de 2012.

La UPZ Zona Industrial se localiza al oriente de la localidad, tiene una extensión de 347 ha., equivalentes al 20,0% del suelo de la localidad. Esta UPZ limita al norte con la avenida de las Américas; al oriente con la avenida Ciudad de Quito (carrera 30) y al sur y al occidente, con la avenida los Comuneros.

Demografía y edad productiva

De acuerdo con las proyecciones de población por Unidad de Planeamiento Zonal presentadas por el DANE, para el año 2023 se proyecta una población aproximada de 6.666 personas, 3.283 mujeres y 3.383 hombres.³

Viviendas proyectadas UPZ Zona Industrial

Así mismo, se presenta una proyección desagregada por Unidades de Planeamiento Zonal, lo cual corresponde a 2.146 viviendas.

³ Anexo-proyecciones-poblacion-bogota-desagregacion-loc-2018-2035-UPZ-2018-2024_

[Documento Técnico de Soporte]
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

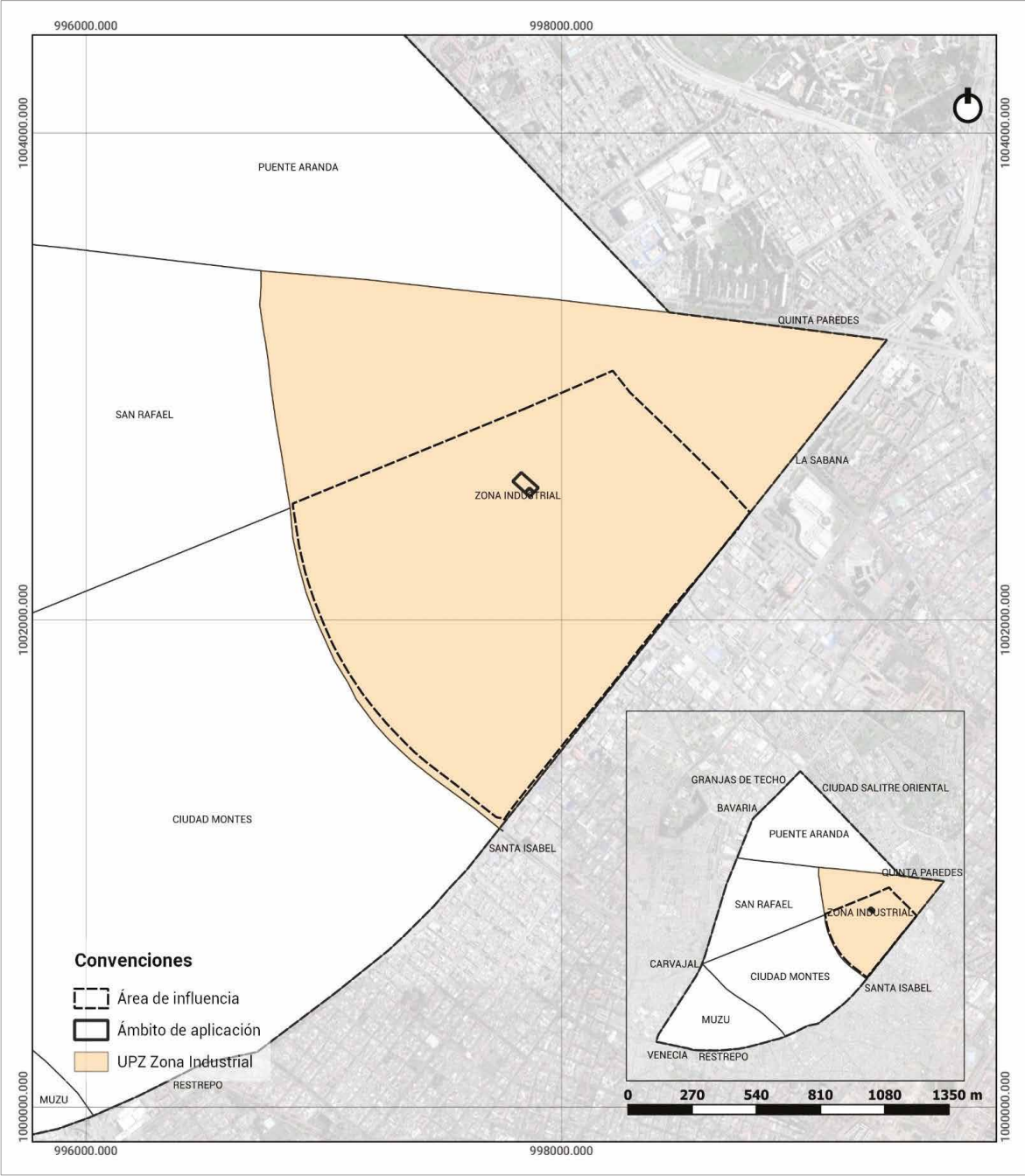


Ilustración 3 UPZ Zona Industrial
Fuente: Elaboración propia

[Documento Técnico de Soporte]
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

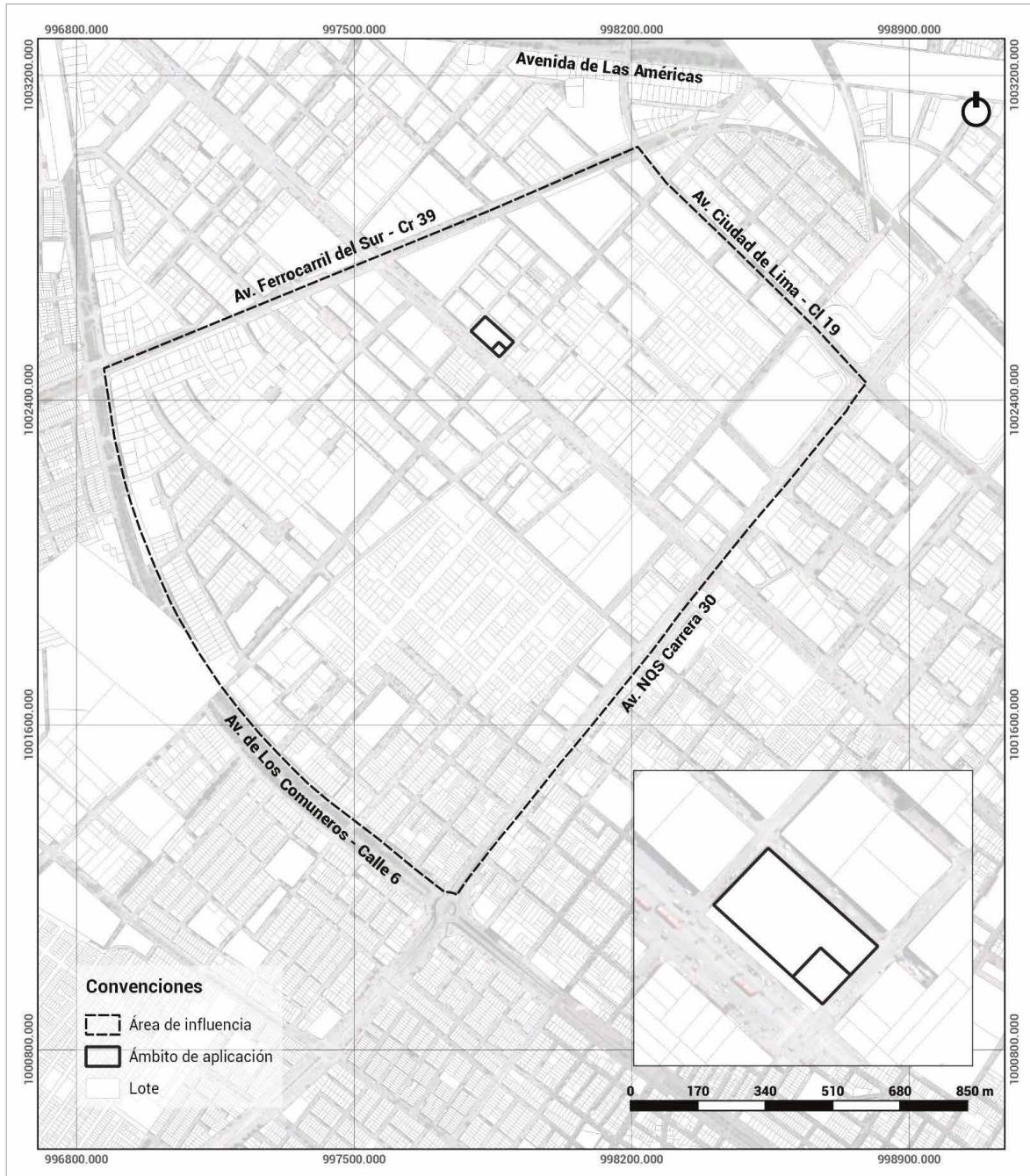


Ilustración 4 Área de influencia urbanística
 Fuente: Elaboración propia

1.2.4 Área de influencia urbanística

El área de influencia urbanística corresponde a una pieza urbana de ciudad que permite realizar el estudio de las dinámicas socioeconómicas y físicas de un territorio en específico, cuyas conclusiones son el soporte para la generación y desarrollo de proyectos en la ciudad. En los diferentes estudios se determinan desde su especialidad áreas de influencia diferentes que tiene sus soportes derivados de las necesidades de cada estudio.

El área de influencia urbanística se definió teniendo como base las vías de la malla vial arterial principal, que para el Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos corresponde al costado Oriental Avenida NQS, Avenida Ferrocarril del Sur por el costado occidental, Avenida Ciudad de Lima por el norte y Avenida de Los Comuneros por el costado sur. Esta área, se caracteriza por ser Industrial como uso principal, con algunos usos complementarios como comercio, equipamientos colectivos, servicios de logística y financiero, servicios profesionales técnicos especializados de escala zonal, comercio pesado en escala zonal y urbana, entre otros.

La dinámica socioeconómica del sector busca ser transformada para hacer uso eficiente del suelo, aprovechando su ubicación estratégica en la ciudad, generando proyectos de vivienda, comercio y servicios.

1.2.4.1 Área de delimitación del Plan Parcial

El área de delimitación y/o ámbito de aplicación del plan parcial, se encuentra conformada por la manzana ubicada entre la calle 13 y la calle 14, entre carreras 36 y 37.

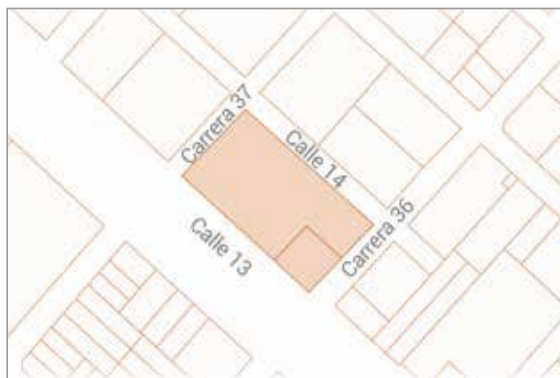


Ilustración 5 Área de delimitación y/o ámbito de aplicación
Fuente: Elaboración propia

En el capítulo 3. Formulación, se desarrolla con mayor precisión la identificación predial y demás elementos del área de delimitación.

1.3 Marco normativo

1.3.1 Marco normativo Nacional

La Ley 388 de 1997 es el marco regulatorio base de la reforma urbana, que consagra, como uno de los principios rectores del ordenamiento territorial en Colombia, la prevalencia del interés general sobre el particular, el reparto equitativo de cargas y beneficios y la función social y ecológica de la propiedad.

De igual forma, dentro de sus objetivos generales, contenidos en el artículo 1º de la misma ley Nacional se define “...el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.” , y, el de “...garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastre”.

En la referida Ley 388, se genera el instrumento de planificación en ejercicio, es decir, el Plan Parcial, definiéndolo en su artículo 19 como: “Instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales”.

Con posterioridad a esta ley, a través del Decreto Nacional 2181 de 2006, se reglamenta el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, que consagra las disposiciones aplicables a todo el territorio nacional en materia de planes parciales, definiendo, entre otras cosas, el contenido y las etapas requeridas para la expedición del instrumento por parte de la autoridad municipal.

La normatividad vigente en materia urbanística el Decreto Nacional 1077 de 2015, compilatorio de la normatividad del sector de ciudad, vivienda y territorio, mediante una derogatoria integral acoge el Decreto 2181 de 2006 y en normas modificatorias posteriores contiene las disposiciones relativas a los planes parciales, en cuanto a su definición, utilidad y trámite ante la autoridad competente, Artículos 2.2.4.1.1.1 y siguientes; así como las adiciones y modificaciones contenidas en el Decreto 1203 de 2017 y 1232 de 2020. De igual forma, el artículo 2.2.2.1.5.2. en

cuanto a la exigencia de porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritaria en el tratamiento de Renovación Urbana.

1.3.2 Marco normativo Distrital

Para presentar el marco normativo distrital, partimos de antecedentes normativos aplicables al área de delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, contenidos en el Decreto 190 de 2004, la UPZ número 108 Zona Industrial, en donde se clasifica como Área de Actividad Industrial en Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

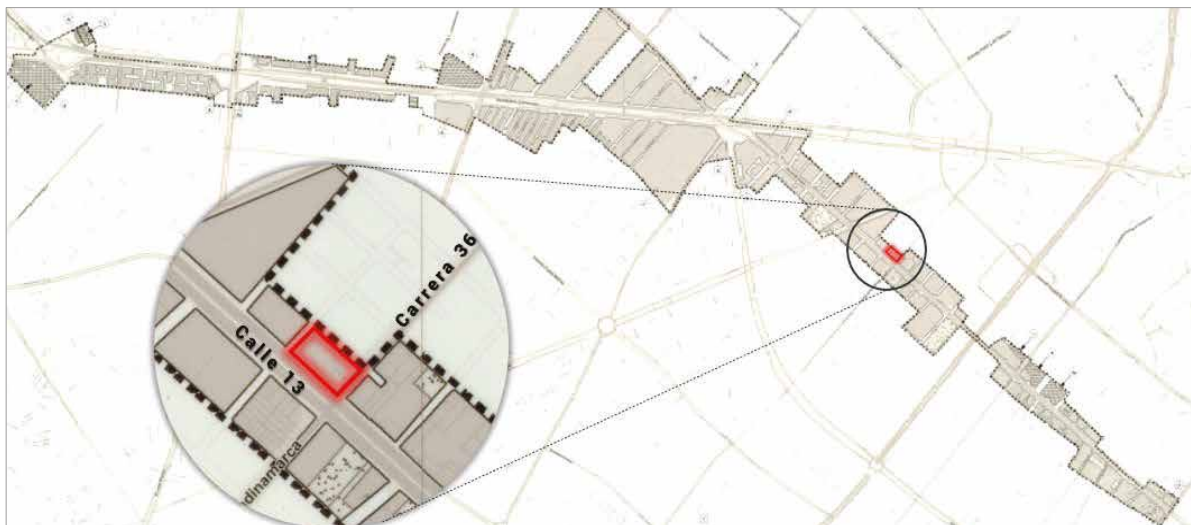


Ilustración 6 Corredor de renovación urbana
Fuente: Archivo SDP

De la Unidad de Planeamiento Zonal 108 Zona Industrial, reglamentada mediante el Decreto 062 del 2007, actualizado por el Decreto 317 de 2011 y modificado por el Decreto 497 de 2012, se toma principalmente lo dispuesto en el cuadro de edificabilidad permitida en donde se determina que el índice de construcción es de 3,50 al encontrarse en el sector 1 “consolidación de sectores urbanos especiales”, subsector A.

Ahora bien, en un ejercicio posterior de ordenamiento, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá que se encarga de autorizar la inclusión posterior de zonas al tratamiento de Renovación Urbana, en los siguientes términos:

“De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, 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.”.

De esta forma, la ciudad decide realizar la incorporación mediante el Decreto 804 de 2018, *“Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones.”*, y para el caso que nos ocupa, el artículo 4 del mencionado decreto 804, realiza la clasificación de la zona industrial que conforma el área de delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos en el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo con la obligación de adelantar el trámite de Plan Parcial previo al licenciamiento.

El artículo 33 del Decreto 804 de 2018, regula expresamente la exigibilidad de formulación y adopción del respectivo Plan Parcial para las zonas industriales incorporadas, como es el caso que nos ocupa. También dispone dicho artículo, que las normas aplicables serán las correspondientes al Tratamiento de Renovación Urbana en modalidad de reactivación, contenidas en el Capítulo IV, siempre y cuando se proponga un ICf menor o igual a 9.0.

La principal incidencia de esta condición es que al Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, se le aplica la excepción contenida en el artículo 27, en cuanto a las Cargas Urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados en este caso, y conforme se indicó en el análisis de la UPZ 108, el área objeto de la presente formulación, no le aplica el pago de dichas cargas urbanísticas, en tanto su índice de construcción básico es superior a 2.50. Con eso se pone en evidencia que al proyecto objeto de la presente formulación, no le es exigible el pago de cargas urbanísticas para generación de equipamientos conforme lo indica el artículo en mención y sé que corrobora en el documento *“Corredores estratégicos de Renovación Urbana sobre los ejes viales de Transporte Públicos Masivo de Transmilenio S.A Avenida Colon (AC 13) Avenida de Las Américas, Bogotá DC 2018”*, (Documento Técnico de

Soporte del Decreto Distrital 804 de 2018) cuando en la página 266 concluyendo el análisis del Escenario 2-c indica:

"En estos escenarios se evidencia que el valor residual del suelo no supera el valor del ICb, salvo en el momento en el que se llega a un índice de 9.00 caso en el que es diferencial de valor no es significativo. Por eso, para escenarios en los que el índice de construcción básico supera 2.50, las cargas se limitan a las entregas de suelos para espacio público."

El régimen aplicable, regula las siguientes determinantes urbanísticas que sirven de base a la presente formulación y serán la norma volumétrica aplicable.

Por último, el **Decreto 221 de Octubre 1 de 2020**, *"Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 'Por medio del cual se adopta el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 'Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI' y se adoptan otras disposiciones, norma aplicable en cuanto a los porcentajes mínimos de suelo útil urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social en tratamiento urbanístico de renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo.*

Lo relativo al régimen de incentivos para la construcción de productos inmobiliarios de vivienda de interés social contenida en el artículo 14º no es aplicable en tanto el proyecto no hará uso de dichos incentivos.

1.3.2.1 Identificación de determinantes normativas en el plan parcial

A continuación, se transcriben e ilustran las normas contenidas en el Decreto 804 de 2018, que constituye las determinantes urbanísticas del proyecto

Decreto 804 /2018

"Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones."

ART. 6 Condiciones mínimas para acceder a la edificabilidad adicional.

Para acceder a la edificabilidad adicional, se debe cumplir con la totalidad de las siguientes condiciones:

- 1) **Área de predio original o englobado** de 800 m² y con la posibilidad de inscribir dentro del Área útil un rectángulo con un área mínima de 360m² lado menor sea igual o mayor a 18 m.
- 2) **Frente mínimo de 20 m** cuando se encuentre contra la AC 13:
Compuesto por sumatoria de frentes, deben ser continuos y colindantes entre sí. Cuando no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza es la proyección ortogonal de dicho frente al eje del perfil vial.
- 3) **Frente mínimo de 12 m** sobre vía de la malla vial local o intermedia existente:
Compuesto por sumatoria de frentes, deben ser continuos y colindantes entre sí. Cuando no sean paralelos al corredor vial, la distancia que se contabiliza es la proyección ortogonal de dicho frente al eje del perfil vial.

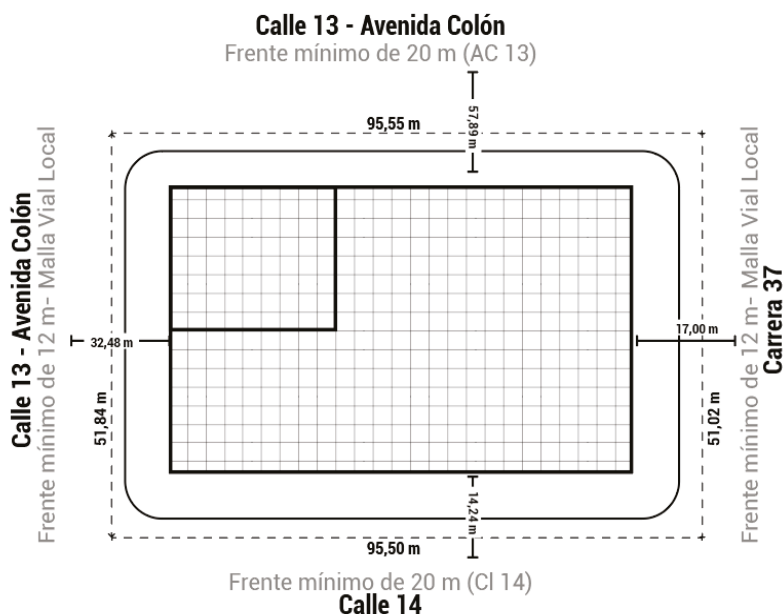


Ilustración 7 Frente mínimo para acceder a la edificabilidad
Fuente: Elaboración propia

- **Edificabilidad**

La edificabilidad será la resultante del cumplimiento de las condiciones volumétricas definidas en el Decreto 804 de 2018, expresada en los índices de ocupación y construcción señalados en el artículo 8 del mismo decreto.

ART. 8 Índices

Índice Ocupación

Es el resultante de la aplicación de las normas volumétricas de aislamientos, retrocesos, voladizos, empates y altura, de las normas de equipamiento comunal y estacionamientos, y de las cargas urbanísticas.

Índice de Construcción Básico

Por metodología definida en el artículo 9º del decreto objeto de análisis, específicamente conforme al párrafo de dicho artículo, en la Unidad de Planeamiento Zonal el IC es de 3,50

Índice de Construcción Máximo

Conforme lo indica el párrafo 2º del artículo 8º del decreto en mención, por tratarse de una intervención sobre la totalidad de los predios de una manzana, cuya área total del lindero original es menor a 5.000 m², se permite alcanzar un IC. mayor al 7,5 indicado en la tabla del dicho artículo, sin superar el IC de 9,0.

ART. 10 Altura

Para el caso que nos ocupa, la altura máxima definida en el decreto es de 84,0 m y de 20 pisos.

Ahora bien, de conformidad a lo indicado en oficio Nro. 4104.14.024 – 2021035925 de 28 de octubre de 2021, emitido por la aeronáutica civil la altura máxima aprobada es de 100 mts el cual se encuentra en el **Anexo 3.**

Concepto Aeronáutica Civil.

La altura máxima se contabiliza desde el nivel del terreno, placa superior del sótano o semisótano, según el caso, e incluye todos los pisos no habitables y habitables en plataforma y edificaciones.

Parágrafo 2º. La altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4.0 m.

Entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal, y en los demás pisos, semisótano y sótanos la altura libre será mínimo 2.40 m. Para VIS o VIP mínimo 2.30 m.

ART. 11 Antejardín

La exigencia de antejardines se determina según la dimensión del frente sobre las vías de la malla vial local e intermedia.

Cuando el proyecto incluya la totalidad del costado de manzana, NO SE EXIGE sobre ese costado.

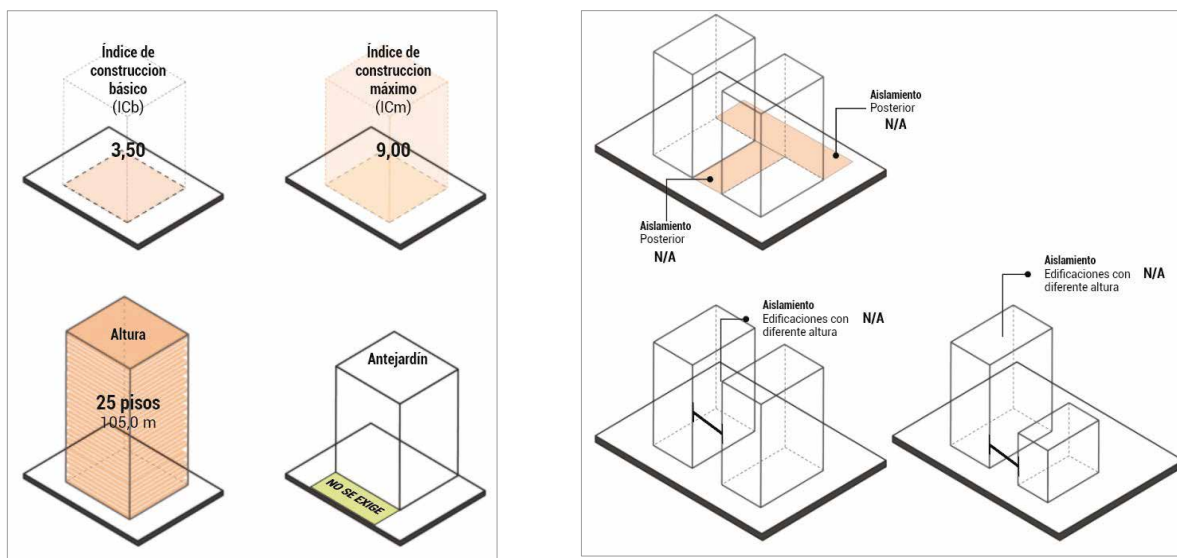


Ilustración 8 Edificabilidad
Fuente: Elaboración propia

ART. 12 Aislamientos y empates contra predios vecinos

Por desarrollarse en una manzana completa, el plan parcial no debe aislarse contra predios vecinos, por lo tanto, no se da cumplimiento a las condiciones descritas en el artículo 12.

- Aislamiento lateral: NO APLICA porque no existe la condición de tratarse de predios vecinos no edificados o edificaciones no permanentes, de predios que contengan edificaciones adosadas contra el lindero lateral del predio colindante ni predios que contengan edificaciones permanentes aisladas del lindero colindantes desde el nivel del terreno.
- Aislamiento posterior: NO APLICA por tratarse de manzana completa y no tener predios vecinos.

ART. 13 Aislamientos y empates entre edificaciones

Cuando en un mismo proyecto se propongan dos o más edificaciones aisladas, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- Aislamiento edificaciones con misma altura: Mínimo 1/3 de la altura nunca menos de 5,0 metros.

- Aislamientos edificaciones alturas diferentes: Se calcula sobre el promedio de las alturas propuestas.
- Longitud de fachada: Las edificaciones que se planteen sobre la plataforma no podrán tener una fachada mayor a 50 metros de ancho sobre el frente de la AC 13 o demás vías de la malla vial arterial.

Cuando se plantee una fachada mayor a 50 metros se deberá generar un retroceso en una distancia igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación.

El retroceso debe generar un vacío desde el nivel superior de la plataforma cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 1/3 del fondo total de la edificación.

Los ejes de la malla vial arterial con sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, así como se muestra en el siguiente esquema.

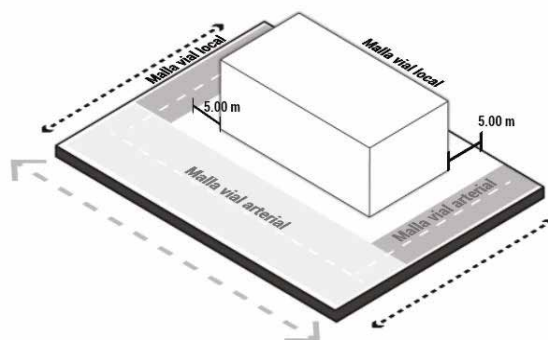


Ilustración 9 Aislamientos
Fuente: Elaboración propia

ART. 14 Aislamientos espacio público

Los aislamientos con predios separados por espacio público se deben plantear de alguna de las dos formas en cada fachada, establecidos en el decreto, según cada uno de los escenarios.

Un único aislamiento por fachada: Mínimo 1/4 de la altura de fachada desde nivel de terreno:

- Contra predios fuera del ámbito de Decreto el aislamiento se prevé desde los linderos de dichos predios.
 - o Contra predios dentro del ámbito del Decreto separados por vías intermedias o locales con calzada mayor a 7.0 m, se cuenta desde la proyección de 5.0 m contados desde el sardinel existente de la manzana contigua hacia el interior.

ART. 17 Estacionamientos

Corresponde al área de restricción en primer piso o plataforma contra espacio público: 6.0 metros desde el paramento de construcción.

En pisos superiores un retroceso de 1,20 metros. Estas fachadas deberán ser tratadas como mínimo con el 60% de materiales que no permita transparencia.

Sobre la AC 13 esta área debe ser destinada a usos permitidos y hasta 50% del lindero en equipamiento comunal.

En otro predio: Distancia máxima 500 metros.

Pago compensatorio: Hasta el 100% de la exigencia.

Según Decreto 323 de 2004.

Dimensiones:

- 2,40 m x 5,0 m
- Paralelos a la circulación: 2,40 m x 5,80 m
- Movilidad reducida: 3,80 m x 5,0 m

ART. 18 Sótanos y semisótanos

Los sótanos y semisótanos corresponden al área de restricción en primer piso o plataforma contra espacio público: 6.0 metros desde el paramento de construcción.

De acuerdo con lo definido en el artículo 18 del mismo decreto, los sótanos se permiten siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- En todas las áreas de actividad
- Sobresaliendo máximo 0,25 metros del nivel del terreno
- Desde el lindero resultante

Semisótanos: se permiten.

- No se permiten en Área de Actividad de Comercio y Servicios
- Sobresaliendo máximo 1,50 metros del nivel del terreno, retrocedido mínimo 6.0 metros del paramento de construcción.

ART. 19 Accesibilidad vehicular

En todos los casos se debe prever la accesibilidad vehicular desde una vía de la malla vial local o intermedia existente. El acceso y salida vehicular debe cumplir con las siguientes condiciones:

- Debe estar localizado a mínimo 6.0 metros desde el inicio de la curva del sardinel de la esquina más próxima.
- El ancho debe ser mínimo 5.0 metros o según condiciones del estudio de movilidad y accesibilidad
- Las rampas iniciaran a partir del lindero resultante
- Prohibido acceso sobre AC 13

ART. 25

Espacios Públicos Peatonales

Las cargas urbanísticas que contempla el plan parcial, corresponden al numeral 1 del artículo 25 del decreto 804/201. "1. De generación de espacios públicos" en cumplimiento con las siguientes condiciones:

AC 13: sobreancho de andén conformando una dimensión de 12.0 metros.

- Desde el sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio.
- 20% total: del área original del predio. Para sobreanchos de andén y/o plazoletas.

Otras vías de la malla vial arterial.

- Sobre los cuales exista o de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 645 de 2016 o en el respectivo Plan de Desarrollo, se proyecte la construcción de una nueva Troncal de Transmilenio, deberán contemplar la carga urbanística del numeral 1.

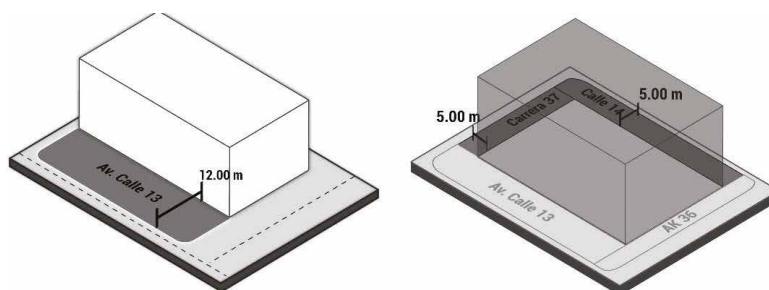


Ilustración 10 Espacios Públicos Peatonales
Fuente: Elaboración propia

ART. 26 Vías locales e intermedias

Se debe ceder gratuitamente a favor del Distrito Capital el área que se requiera para obtener un andén de mínimo cinco (5) metros de ancho, el cual debe ser diseñado, dotado y construido de conformidad con lo establecido en el Anexo Gráfico No. 27, del Decreto 804 de 2018.

Se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones establecidas en el artículo 26:

- Completar andén de 5.0 m desde sardinel
- Completar calzada de 7.0 m no cuenta dentro del 20% de espacio público.
- Cuando la calzada hace parte de una vía la cual se encuentra entre dos manzanas dentro del ámbito del presente Decreto el proyecto ampliara la calzada lo necesario para cumplir con 3,50 metros desde el eje de la calzada existente.

ART. 27 Cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados

De acuerdo a lo indicado en el mencionado artículo y en las normas antes analizadas, el presente proyecto tiene un índice de construcción básico de 3,50 por disposición de la UPZ correspondiente. De esta forma, y conforme lo regula la tabla contenida en el artículo objeto de análisis, para Predios con ICb igual o mayor a 2,50 no aplica la exigencia de aportes voluntarios en dinero para espacio público y equipamiento por metro cuadrado de IC adicional propuesto.

Rango de ICb del predio a desarrollar	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y. equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (ICa)
Predios con ICb menor a 2.20	0,05 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.20 y menor a 2.50	0.02 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.50	No aplica

Tabla 2 Cuadro de cargas urbanísticas

Lo anterior se corrobora en el documento denominado “Corredores estratégicos de Renovación Urbana sobre los ejes viales de Transporte Públicos Masivo de Transmilenio S.A Avenida Colon (AC 13) Avenida de Las Américas, Bogotá DC 2018”, cuando en la página 286 concluyendo el análisis del Escenario 2-c indica:

“En estos escenarios se evidencia que el valor residual del suelo no supera el valor del ICb, salvo en el momento en el que se llega a un índice de 9.00m caso en el que el diferencial de valor no es significativo. Por eso, para escenarios en los que. El índice de construcción básico supera 2.50, las cargas se limitan a las entregas de suelos para espacio público.”.

1.4 Objetivos

1.4.1 General

Transformar las condiciones de subutilización de las estructuras físicas que actualmente presenta el área de delimitación, consolidando su potencial de desarrollo en el uso residencial, aportando a la existencia de usos complementarios que satisfagan las necesidades de los habitantes y contribuyendo a la homogenización de la zona en la visión de renovación contenida en el régimen normativo.

1.4.2 Específicos

- Optimizar las condiciones de máximo aprovechamiento de zonas con perfiles urbanos deficientes y subutilizados mediante la redensificación y renovación de las zonas, con asunción de las cargas urbanísticas correspondientes.
- Consolidar una manzana residencial con usos complementarios, que aporten a sus habitantes espacios pensados en su permanencia y disfrute y oferta de vivienda alta calidad y diseño sobresaliente.
- Mitigar los impactos sociales del área de influencia, la consolidación de redes de servicios públicos que impidan conflictos derivados de la redensificación y la consolidación de las redes vehiculares proyectadas y su relación con las existentes



Ilustración 11 Situación actual
Fuente: Elaboración propia



Ilustración 12 Situación con proyecto
Fuente: Elaboración propia

2.



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

2 DIAGNÓSTICO
2.1 Morfología y tipología

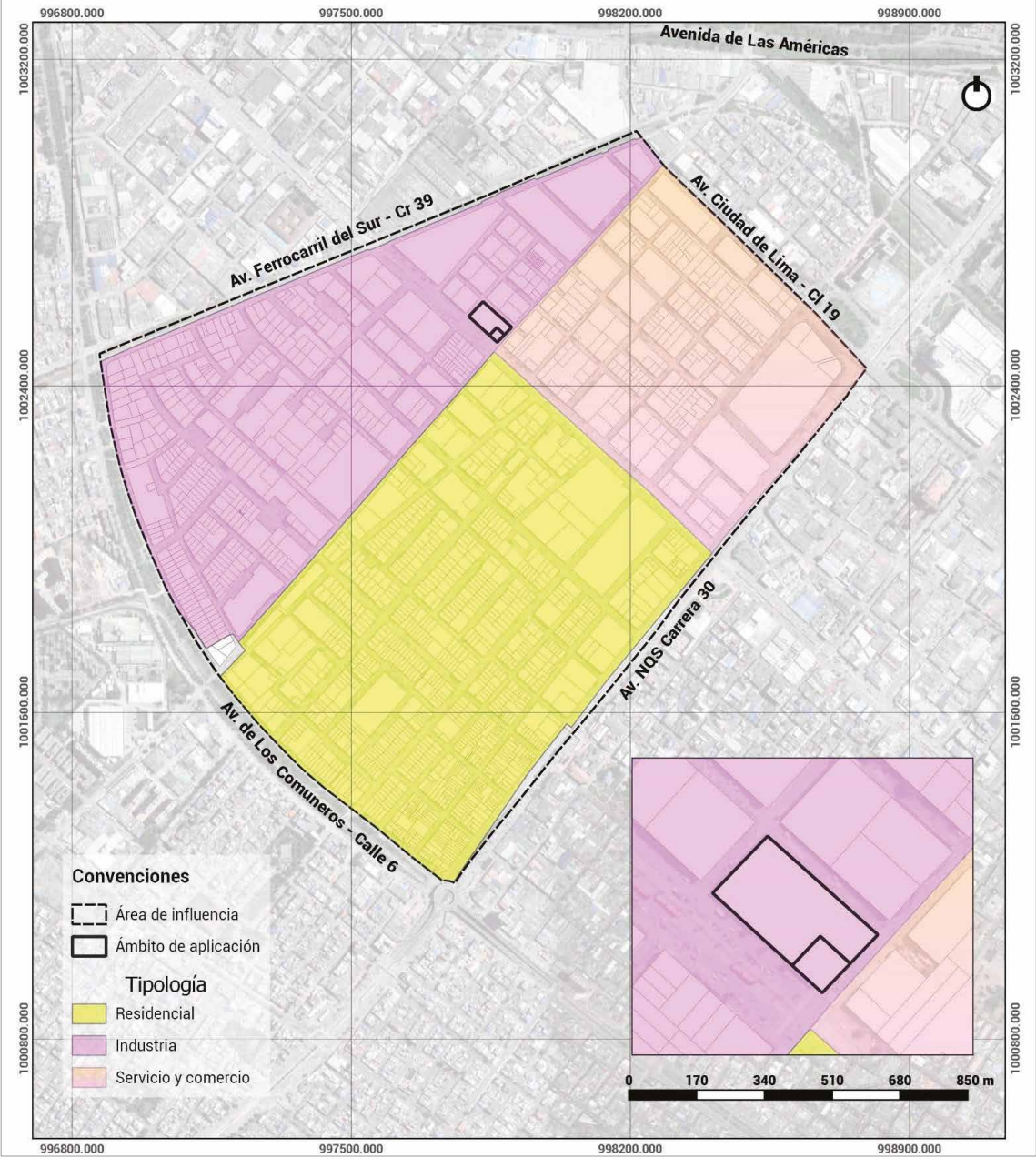


Ilustración 13 Plano de tipologías
Fuente: Elaboración propia

2.1.1 Construcciones existentes

En miras a lograr un diagnóstico certero respecto al área de influencia, se analizan de las condiciones físicas del territorio partiendo del estado actual de esta porción de ciudad y los usos y tipologías existentes. De esta forma, no se incluyen los futuros desarrollos y procesos de renovación sino exclusivamente las condiciones existentes en el territorio.

Se pueden identificar al interior del área de influencia diferentes tipos de edificaciones los cuales pertenecen al uso comercio, industrial y de servicios. Conforme lo muestra la imagen que antecede, donde se muestran los usos predominantes, sin que signifique que no se encuentran usos complementarios en las zonas que le son compatibles, como es el caso de la zona industrial, que en el territorio se complementa con usos de comercio y servicios.

Las fábricas e industrias son las construcciones que mayor incidencia tienen en el sector de estudio con amplios espacios, abarcando gran parte de las manzanas catastrales, por esta razón es frecuente identificar predios con áreas desde 5.000 m² hasta 20.000 m². Así mismo, son frecuentes las tipologías de concesionarios que al igual que la industria y las bodegas se construyeron como grandes superficies y abarcan áreas similares a dichos usos. Por tratarse de un sector industrial, son pocas las áreas residenciales, sin embargo, sobre el eje vial de la Calle 6 y Avenida NQS se identifican conjuntos residenciales y viviendas que generalmente comparten el uso residencial y de servicio en primera planta.

El plano de tipología representa la predominancia del uso, pero no excluye la existencia de usos dispersos al interior de la zonificación, siendo las convenciones una indicación de la predominancia de usos sobre el área de influencia.



Ilustración 14 Tipologías en el área de influencia
Fuente: Google Maps

2.1.2 Alturas

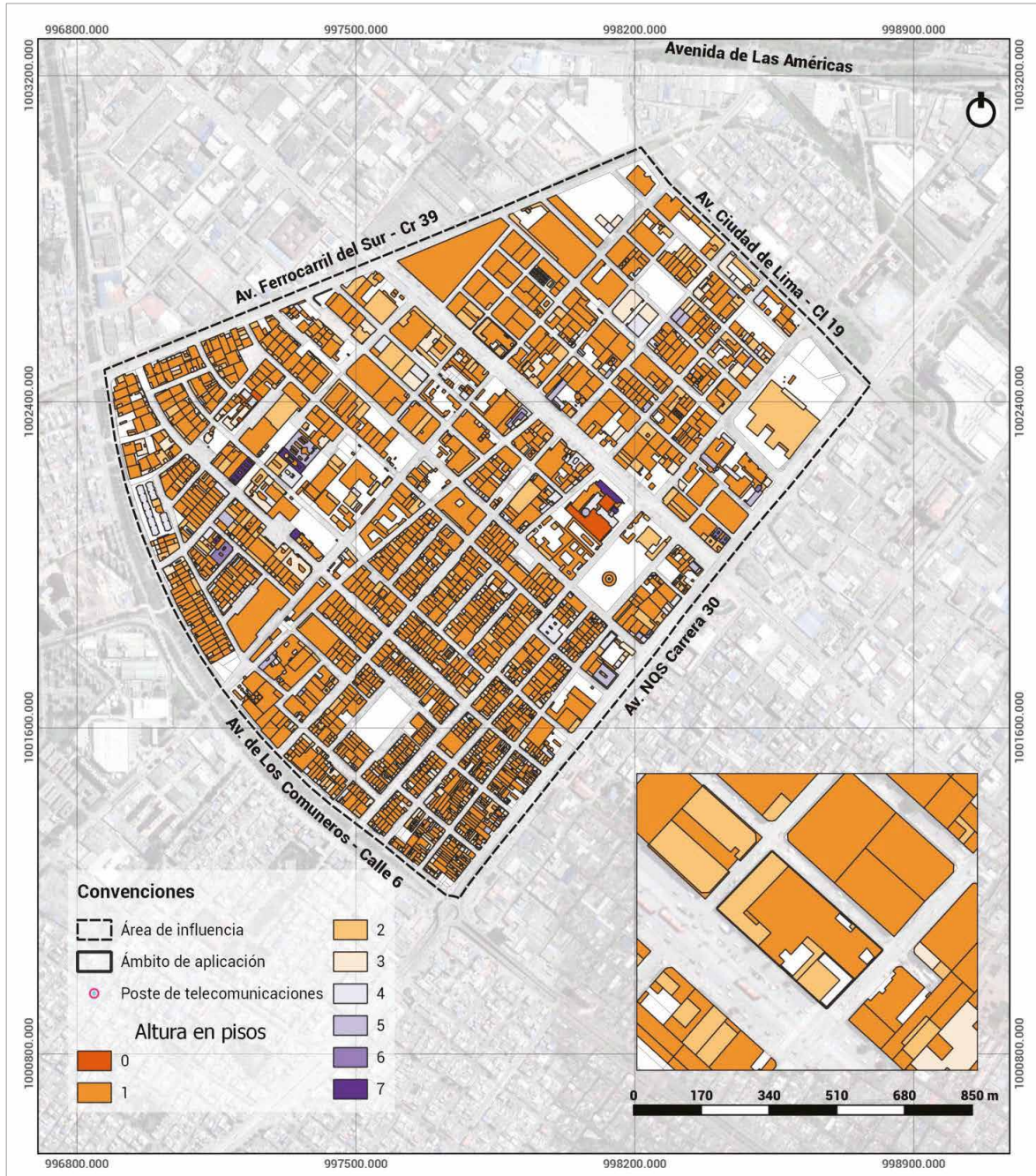


Ilustración 15 Altura
Fuente: Elaboración propia

En el área de influencia predominan los predios de 1 y 2 pisos, lo cual responde a la vocación Industrial del sector al localizarse industrias, comercio y servicios de 1 y 2 pisos.

Las edificaciones con 5 o más pisos se localizan principalmente sobre los ejes viales de la malla vial arterial como la Avenida NQS y la Avenida Ciudad de Lima que corresponde a bodegas de almacenamiento y otros usos relacionados con actividades logísticas.



Ilustración 16 Axonometría altura
Fuente: Elaboración propia

2.2 Zonificación

Es la representación cartográfica de áreas con características homogéneas, tales como la estratificación social, usos del suelo, tipologías edificatorias, entre otras.

2.2.1 Identificación de proyectos urbanísticos en el área de influencia urbanística

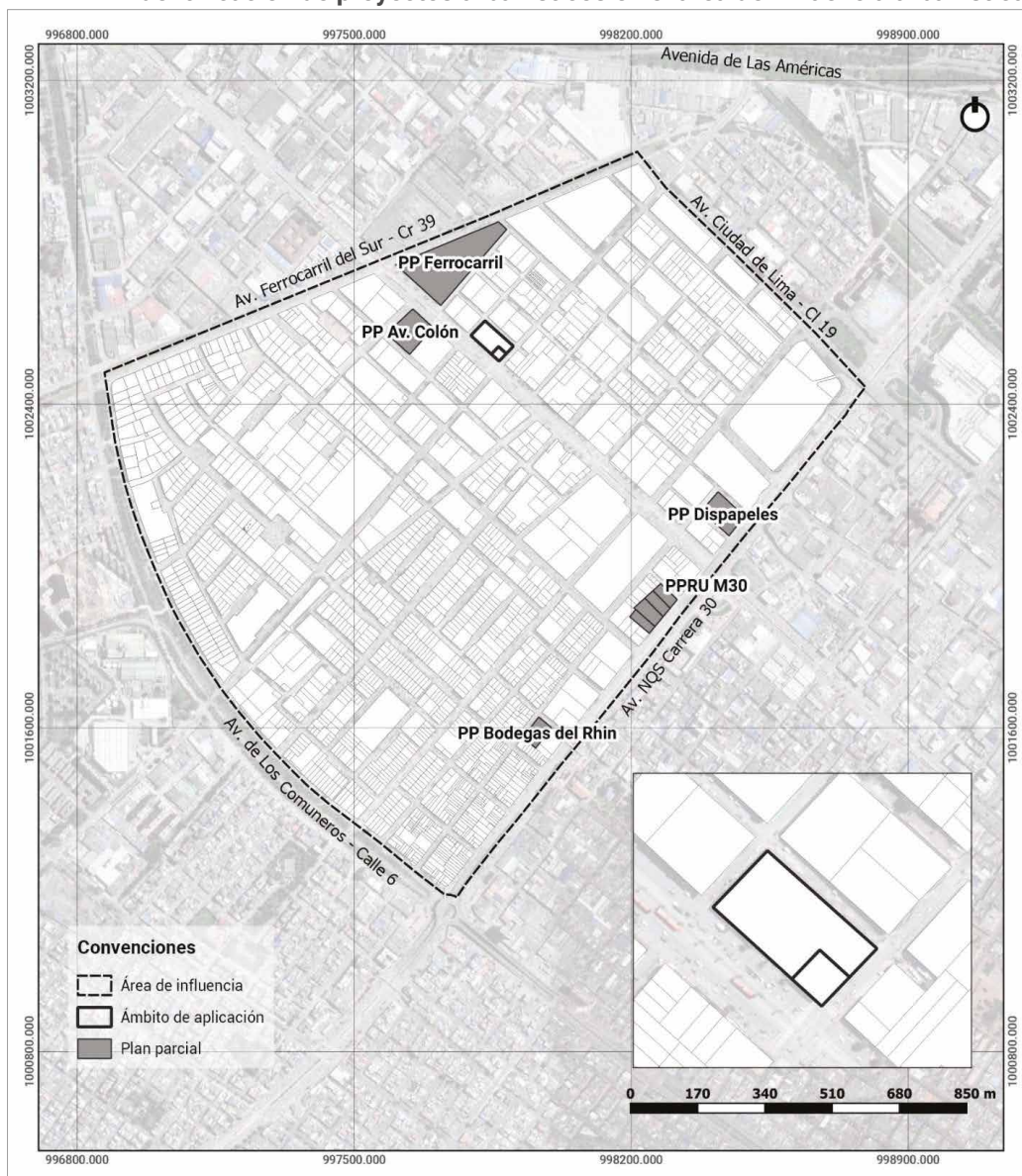


Ilustración 17 Planes parciales en el área de influencia
Fuente: Elaboración propia

En el área de influencia, se identificaron 5 proyectos inmobiliarios, que se encuentran unos bajo el régimen normativo el Decreto Distrital 621 de 2016 y otros del Decreto Distrital 804 de 2018, cuyas principales características se describen a continuación:

En primer lugar, se debe mencionar que el Plan Parcial Centenario, fue desistido mediante la Resolución 1682 del 27 de julio de 2023.

- **Plan Parcial Bodegas del Rhin:**

Adoptado mediante el Decreto Distrital No. 821 del 26 de diciembre de 2019, "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Bodegas del Rhin", ubicado en la localidad de Puente Aranda, en la Calle 10 Nro. 30-73. El plan parcial busca promover la construcción de máximo 400 viviendas de interés social y Comercio Vecinal.

Estado	Adoptado
Área bruta	2.696,20 m ²
Área útil	2.153,38 m ²
Uso principal	Viviendas VIS
Uso complementario	Comercio
Altura máxima	20 pisos

Tabla 3 Plan parcial Bodegas del Rhin
Fuente: SDP

- **Plan Parcial Dispapeles**

Aprobado mediante el Decreto Distrital 651 de 30 de octubre de 2019 "Por medio del cual se adopta el Plan parcial de Renovación Urbana "Dispapeles", ubicado en la localidad de Puente Aranda, en la Calle 14 Nro. 30-52. El plan parcial busca promover la construcción de máximo 239 viviendas de interés social y 36 Viviendas NO VIS, y el Comercio Zonal.

Estado	Adoptado
Área bruta	5.796,65 m ²
Área útil	4.637,32 m ²
Uso principal	Vivienda multifamiliar (VIS y NO VIS)
Uso complementario	Comercio
Altura máxima	25 pisos

Tabla 4 Plan parcial Dispapeles

- **Plan Parcial de Renovación Urbana Ferrocarril Calle 13:**

Adoptado mediante Decreto 800 de diciembre 20 de 2019, el plan parcial se ubica entre la Avenida Colón (Calle 13), Avenida Ferrocarril del Sur (Carrera 39), Calle 17 y Carrera 38.

El plan parcial busca promover la construcción de vivienda de interés social sobre los principales corredores arteriales. Plantea como uso principal la vivienda (multifamiliares) y como uso complementario el comercio de escala zonal y vecinal con un total de 1.830 viviendas, con una altura máxima permitida de 20 pisos.

Estado	Aadoptado
Área bruta	32.705,71 m ²
Área útil	24.171,04 m ²
Uso principal	Vivienda
Uso complementario	Comercio y servicios
Área (m2) apartamentos	175.050,19 m ²
Total, vivienda VIS	3.496
Altura máxima	20 pisos

Tabla 5 Plan parcial Ferrocarril Calle 13

- **Plan Parcial Avenida Colón:**

Adoptado mediante Decreto Nro. 375 de agosto 25 de 2023, el plan parcial se ubica entre la Avenida Colón (Calle 13), Carrera 38 y Calle 12B.

Estado	Adoptado
Área bruta	6.546,43 m ²
Área útil	5.237,15 m ²
Uso principal	Vivienda
Uso complementario	Comercio y servicios
Área (m2) apartamentos	29.864,38 m ²
Total, vivienda VIS	1. 017
Altura máxima	24 pisos

Tabla 6 Plan parcial Avenida Colón

- **Plan Parcial M-30**

Adoptado mediante Decreto 091 de 8 marzo de 2023. Se ubica en la Avenida NQS (Carrera 30) y la calle 12b.

Estado	Adoptado
Área bruta	7.083,05 m ²
Área útil	5.600,42 m ²
Uso principal	Vivienda
Uso complementario	Comercio vecinal
Área (m2) apartamentos	51706,27 m ²
Total, vivienda VIS	3.496
Altura máxima	20 pisos

Tabla 7 Plan parcial M-30

[Documento Técnico de Soporte]
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

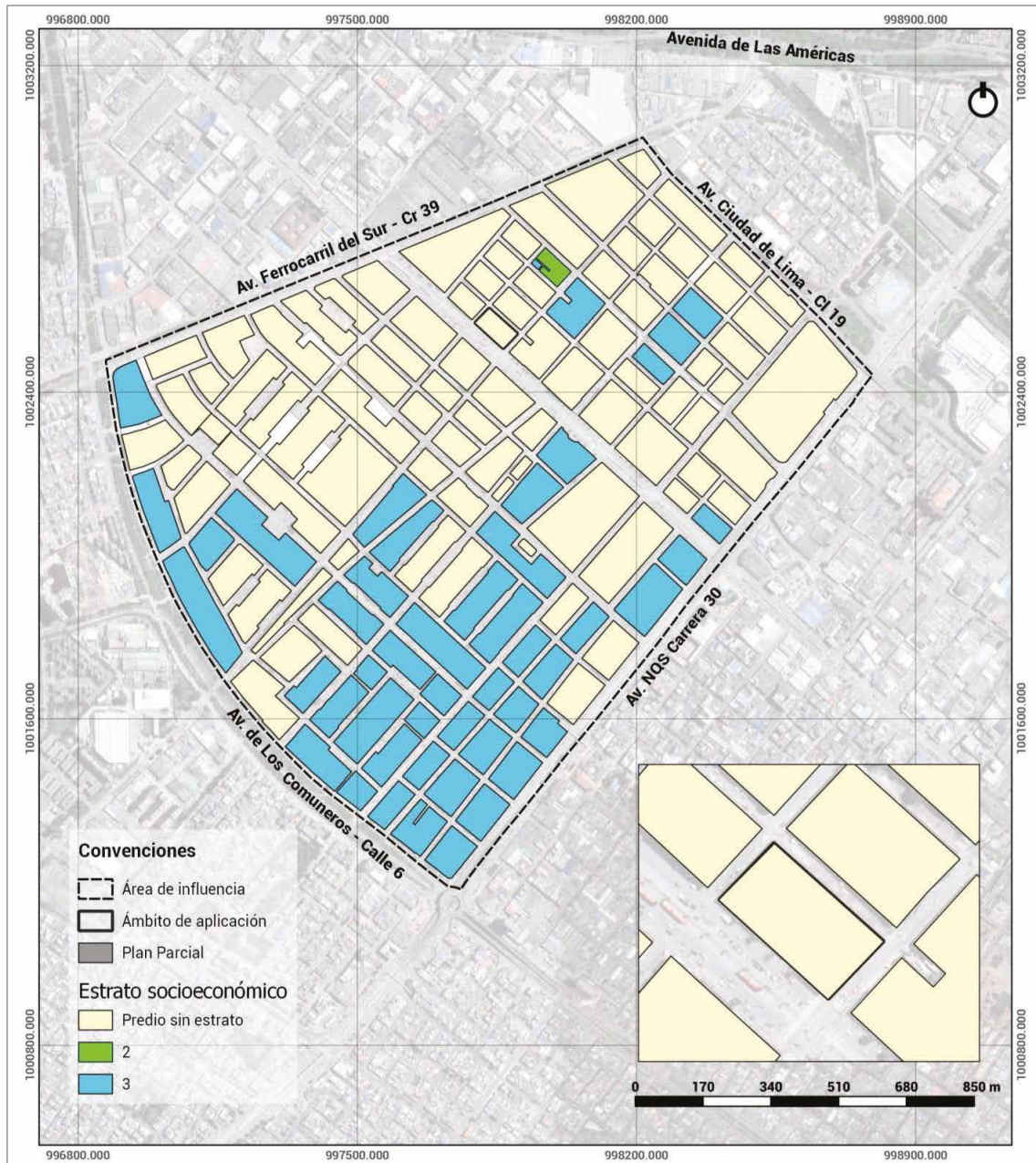


Ilustración 18 Estratificación
 Fuente: Elaboración propia

2.2.2 Estratificación socioeconómica

Debido a la ausencia del uso residencial, los estratos socioeconómicos identificados en el área de influencia son 0 y 3 lo cual coincide con lo analizado en capítulos anteriores donde se expone la vocación industrial del sector y la baja oferta de vivienda, afirmando que el estrato únicamente aplica a inmuebles de uso residencial.

Según el estudio social realizado para la formulación del presente Plan Parcial se calcula que en las UPZ Zona Industrial y Puente Aranda residen 18.183 personas, que se distribuyen por estratos de la siguiente manera:

ESTRATO	PERSONAS	%
Pedio sin estrato	5.395	29,7%
Estrato 2	756	4,2%
Estrato 3	12.032	66,2%
Total	18.183	100%

Tabla 8 Porcentaje de estratificación
Fuente: Elaboración propia

2.2.3 Usos del suelo

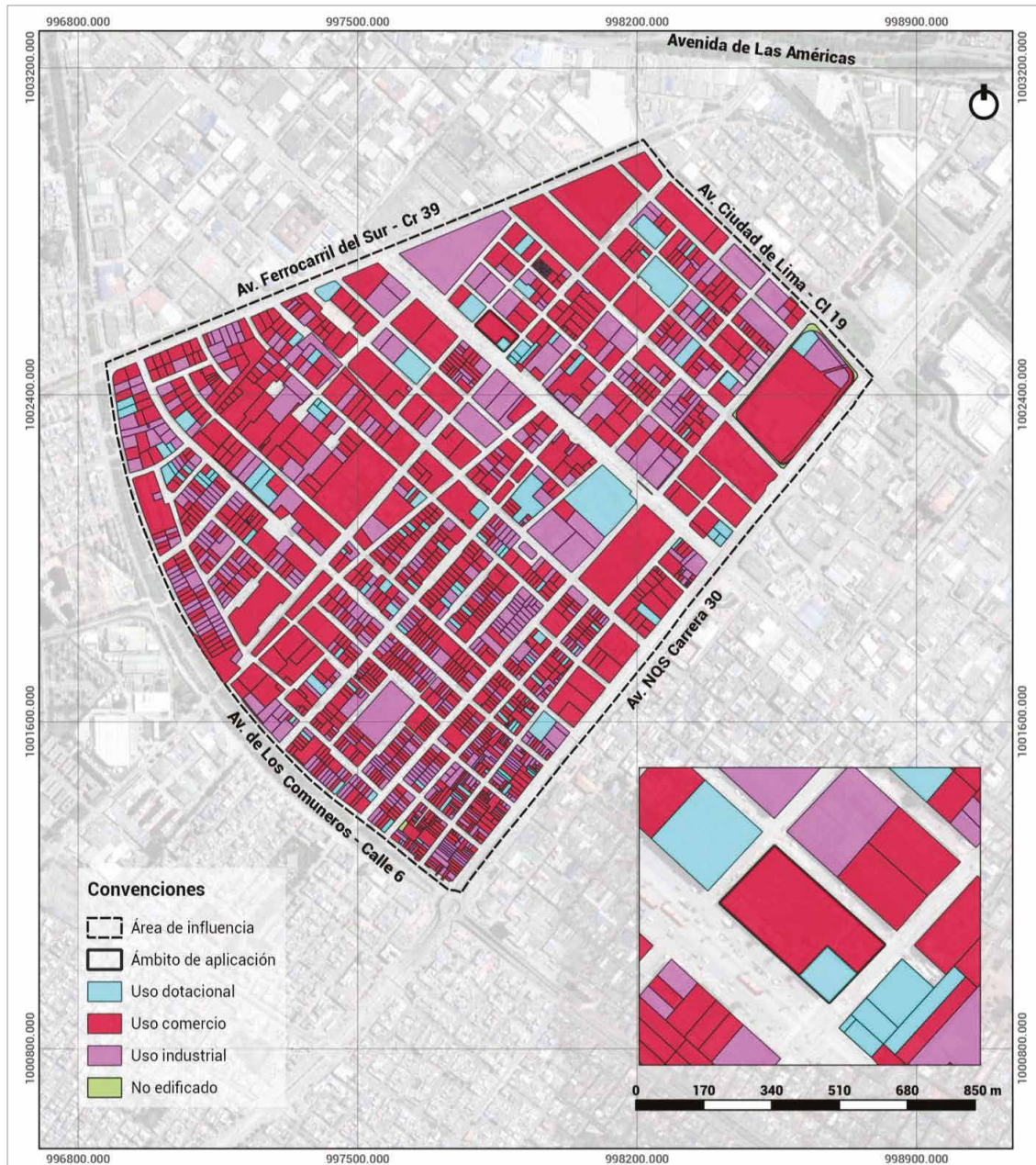


Ilustración 19 Plano de usos del suelo
Fuente. Elaboración propia

Actividad económica	2009	2011	2013	2015	2017	2019
Agropecuario	8	8	9	10	10	11
Industria	552	602	654	686	720	756
Agua y saneamiento	38	47	52	56	66	69
Construcción	9	10	12	14	18	18
Comercio	2.016	2.386	2.729	3.046	3.363	3.587
Transporte	99	112	128	149	173	185
Alojamiento	309	367	437	480	549	598
Comunicaciones	142	155	181	194	204	211
Financiero	13	16	19	21	23	25
Inmobiliario y empresariales	26	28	30	33	39	40
Científicas y técnicas	40	47	53	65	74	81
Servicios administrativos	48	59	68	77	84	102
Educación	5	6	6	9	10	11
Salud y asistencia social	11	13	13	18	19	22
Artes y recreación	16	27	45	51	57	69
Otros	354	418	425	428	429	430
Total	3.754	4.378	4.960	5.455	5.980	6.380

Tabla 9 Establecimientos económicos registrados en la UPZ Zona Industrial
Fuente: Estudio plan de gestión social– Visor de establecimientos económicos de SDP, 2019

Así mismo, se identifica que la participación de las distintas actividades económicas se mantiene estable en el sector de la UPZ con una característica particular, desde 2009 al menos el 53% de los establecimientos registrados se dedican a actividades comerciales, y un 20% adicional a actividades relacionadas con la industria y el alojamiento. Finalmente, las dinámicas generales de la UPZ, se caracterizan por la alta actividad económica en la que predominan los usos comerciales y de servicios sobre los industriales.

En miras a entender mejor la dinámica actual del área de influencia del proyecto objeto de la presente formulación, decidimos dar mayor profundidad al conocimiento de los usos existente en la zona partiendo de la información con base en infraestructura de datos especiales de Bogotá el cual nos arrojó la siguiente información:

Porcentaje por uso

Uso	M ²	Porcentaje
Comercio	892.157,26 m ²	45,06%
Industria	377.457,33 m ²	19,06%
Dotacional	105.114,49 m ²	5,31%
Urbanizable no edificado	3.548,21 m ²	0,18%

Tabla 10 Porcentaje por uso
Fuente. Elaboración propia

2.2.4 Déficit de vivienda

De acuerdo con el documento “Monografía 2017 de Puente Aranda” donde se hace un diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos de la localidad de Puente Aranda para el año 2017 y elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación, se identificó que, para ese mismo año, la localidad tenía 370 hogares con déficit cuantitativo de vivienda y 1.888 hogares con déficit cualitativo de vivienda. Según los cálculos realizados por la Secretaría Distrital de Planeación en su encuesta multipropósito 2017.

Según planimetría y análisis estadísticos realizados por el DANE en el censo del año 2018 y teniendo en cuenta el área de influencia del presente PPRU, de las 151 manzanas que la componen el 7,2% tiene un déficit habitacional mayor de 40%, el 1,3% tiene un déficit del 30 – 40, el 3,3% tiene un déficit de 20 – 30, el 15,2% tiene un déficit de 10 – 20, el 72,8% tiene un déficit del 0 – 10.

El panorama se aclara cuando se compara con el siguiente mapa de calor, también elaborado por el DANE en donde evidencia la concentración de viviendas en el área de influencia, generalmente muy bajo e incluso nulo en algunas manzanas.



Ilustración 20 Densidad de vivienda por manzana
Fuente: Análisis geoespacial del CNPV 2018



Ilustración 21 Déficit de vivienda
Fuente: Datos espaciales de Bogotá

2.3 Sistemas estructurantes

2.3.1 Estructura ecológica principal

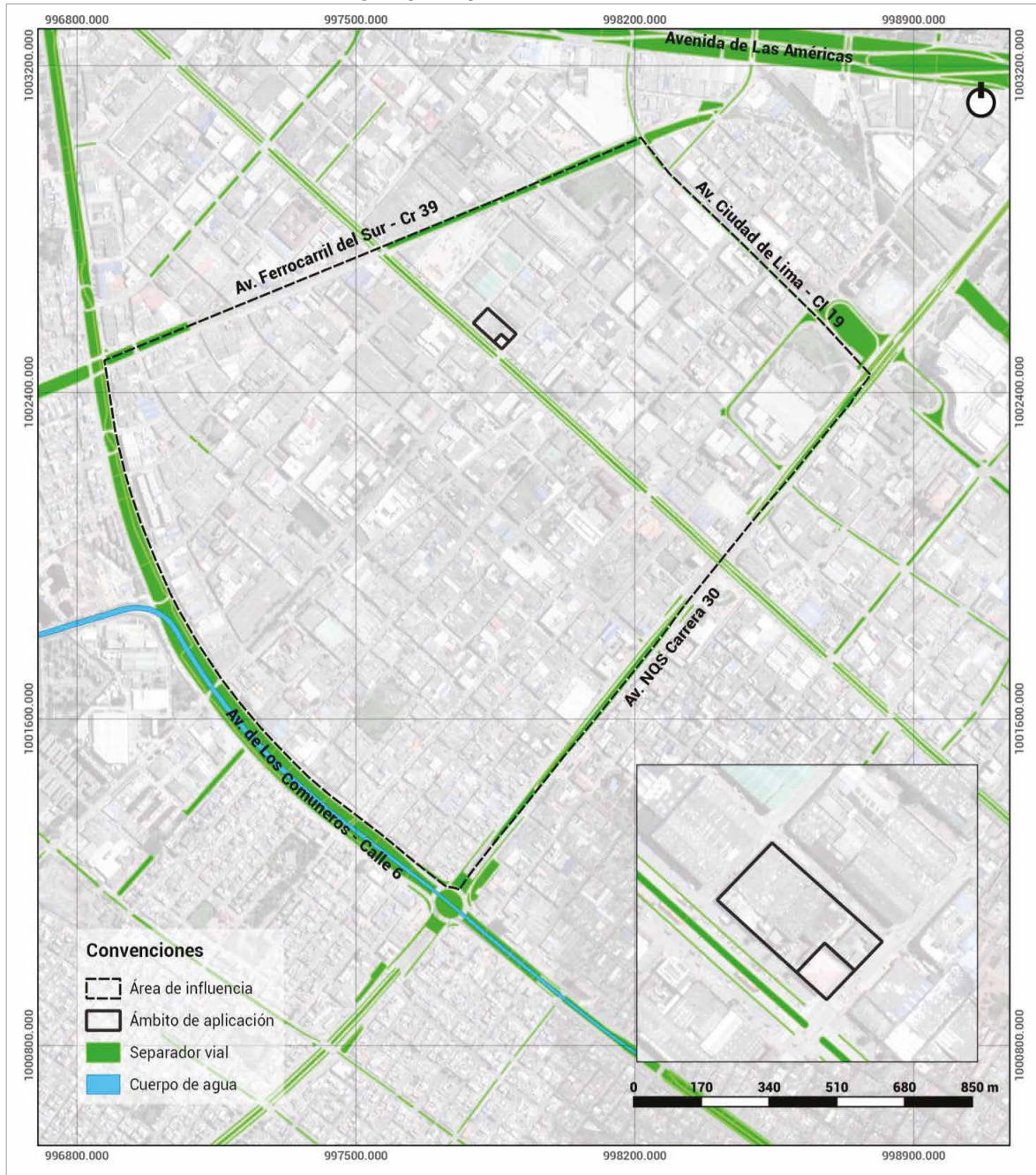


Ilustración 22 Estructura Ecológica Principal

Fuente: Elaboración propia

De los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal según el artículo 75 del Decreto Distrital 190 de 2004, se identifica el corredor ecológico vial de la Avenida Américas, como elemento mitigador de los impactos ambientales propios de la red vial. También hace parte del corredor ecológico vial la Avenida Ferrocarril del Sur y la Avenida Colón o Calle 13 y la Avenida NQS; sin embargo, dichos corredores presentan deterioro físico y ambiental como resultado de las actividades industriales del sector.

Otro componente de la Estructura Ecológica Principal es el canal Comuneros con su respectiva ronda de protección, ubicado sobre la calle sexta al sur del área de influencia.



Ilustración 23 Estructura ecológica principal en área de influencia
Fuente: Google Maps

2.3.2 Espacio público

2.3.2.1 Espacio público total por localidad

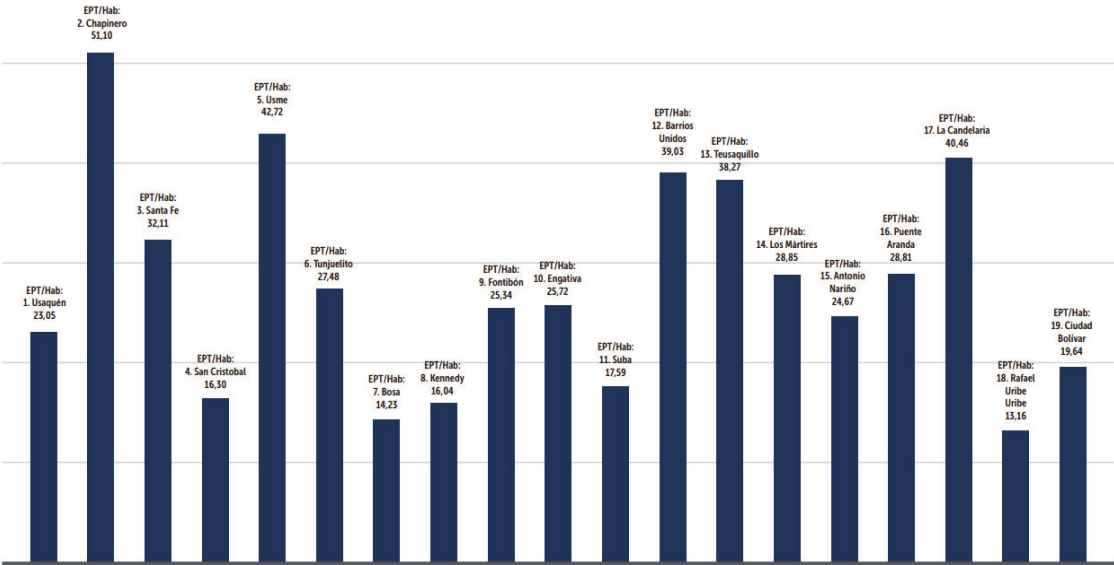


Gráfico 1 Espacio Público Total por Localidad
Fuente: DADEP 2021

La grafica 1 muestra el indicador del espacio público total en razón con la población de cada localidad, en donde la localidad de Chapinero cuenta con el valor más alto 51, 10 m2/hab, seguido de la localidad de Usme y La Candelaria con 42,72 m2/hab y 40,46 m2/hab respectivamente, y Barrios Unidos con 39,03 m2/hab.

Teniendo en cuenta la anterior información, se presenta la siguiente tabla que corresponde a los elementos que conforman el índice de espacio público total por habitante en la ciudad de Bogotá, conformado por los parques, plazas, plazoletas, zonas verdes, los elementos que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal tales como áreas Protegidas, ronda hidráulica y ZMPA; los elementos que conforman el sistema vial como la calzada, anden, cicloruta, separador, control ambiental y pompeyanos.

Indicador	Elemento	Entidad responsable
Espacio Público Efectivo	Parques	IDRD
	Plazas y plazoletas	IDU– DADEP
	Zonas verdes	DADEP
Espacio Público Verde	Parques	IDRD
	Zonas Verdes	DADEP
	EEP	SDA
Espacio Público Total	Parques	IDRD
	Plazas y plazoletas	IDU– DADEP
	Zonas verdes	DADEP
	EEP (Áreas protegidas, ronda hidráulica, ZMPA)	SDA
	Sistema Vial (Calzada Andén Ciclorruta Separador Control Ambiental Pompeyano)	IDU– DADEP
Población	Proyecciones población CENSO 2005 CENSO 2018	SDP– DANE

Gráfico 2 Indicadores de espacio público con sus variables
Fuente: DADEP 2021

Ahora bien, es indispensable tener en cuenta que la localidad está en proceso de transformación en el marco de los planes parciales de renovación urbana que incluyen no solo el cambio de los usos sino la generación de nuevos espacios públicos para el disfrute de los habitantes, de tal manera que las variables para el cálculo de este índice, tendrán mayores espacios públicos y también más habitantes.

Aporte a espacio público de los planes parciales del área de influencia.

PPRU	DISPAPELES	FERROCARRIL	AVENIDA COLÓN	BODEGAS DEL RHIN	M30
ADOPCIÓN	Decreto Distrital 651 - 30 OCT 2019	Decreto Distrital 800 - 20 DIC 2019	Decreto Distrital 375 - 25 AGO 2023	Decreto Distrital 821 - 26 DIC 2019	Decreto Distrital 091 - 08 MAR 2023
VIABILIDAD	Resolución 651 30 OCT de 2019	Resolución 2495 21 NOV 2019	Resolución 082 - 16 ENE 2023	Resolución 820 23 MAY de 2019	Resolución 0850 03 JUN de 2022
AREA BRUTA	5.796,65	22.767,55	6.546,43	2.696,20	7.083,05
ESPACIO PÚBLICO TOTAL	1.159,33	4.969,19	1.309,29	540,88	1.416,63
CESIÓN EQUIPAMIENTO	COMPENSADA	N/A	N/A	COMPENSADA	COMPENSADA
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO	0,58	0,83	2117,25	540,88	1,10

Tabla 11 Aporte a espacio público de los planes parciales del área de influencia
Fuente: Elaboración propia

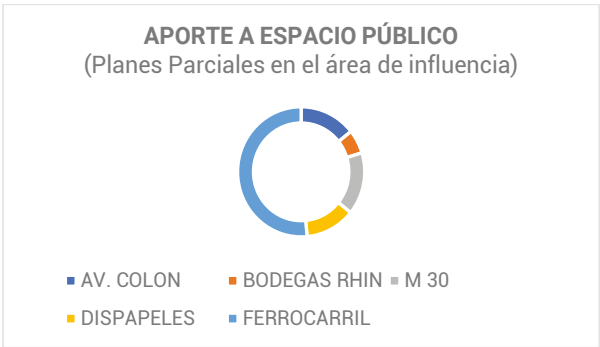


Gráfico 3 Aporte a espacio público de los planes parciales en el área de influencia
Fuente: Elaboración propia

2.3.2.2 Espacio público total por UPZ

Este indicador muestra la relación de metros cuadrados de espacio público que se encuentra a nivel general en la ciudad por habitante; está compuesto por el Espacio Público Efectivo, el espacio público de circulación conexión y la Estructura Ecológica Principal.⁴

⁴ DADEP

Contribuyen a este indicador los elementos del sistema vial para la movilidad vehicular y son los que mayor incidencia tienen en el indicador del espacio público total, asimismo los andenes, que son parte del espacio público para la movilidad peatonal, las ciclorrutas hacen parte del Espacio Público Total.

A continuación, se presentan los resultados a nivel de UPZ de la localidad de Puente Aranda para este indicador.



Ilustración 24 Indicador de espacio público por habitante en la UPZ Zona Industrial
Fuente: Elaboración propia con base en el Observatorio de espacio público de Bogotá

UPZ	EPT x Hab
Ciudad Montes	21,9
San Rafael	21,65
Puente Aranda	76,46
Muzú	23,7
Zona Industrial	176,93

Tabla 12 Espacio público total por UPZ
Fuente: Observatorio de espacio público de Bogotá

2.3.2.3 RUPI

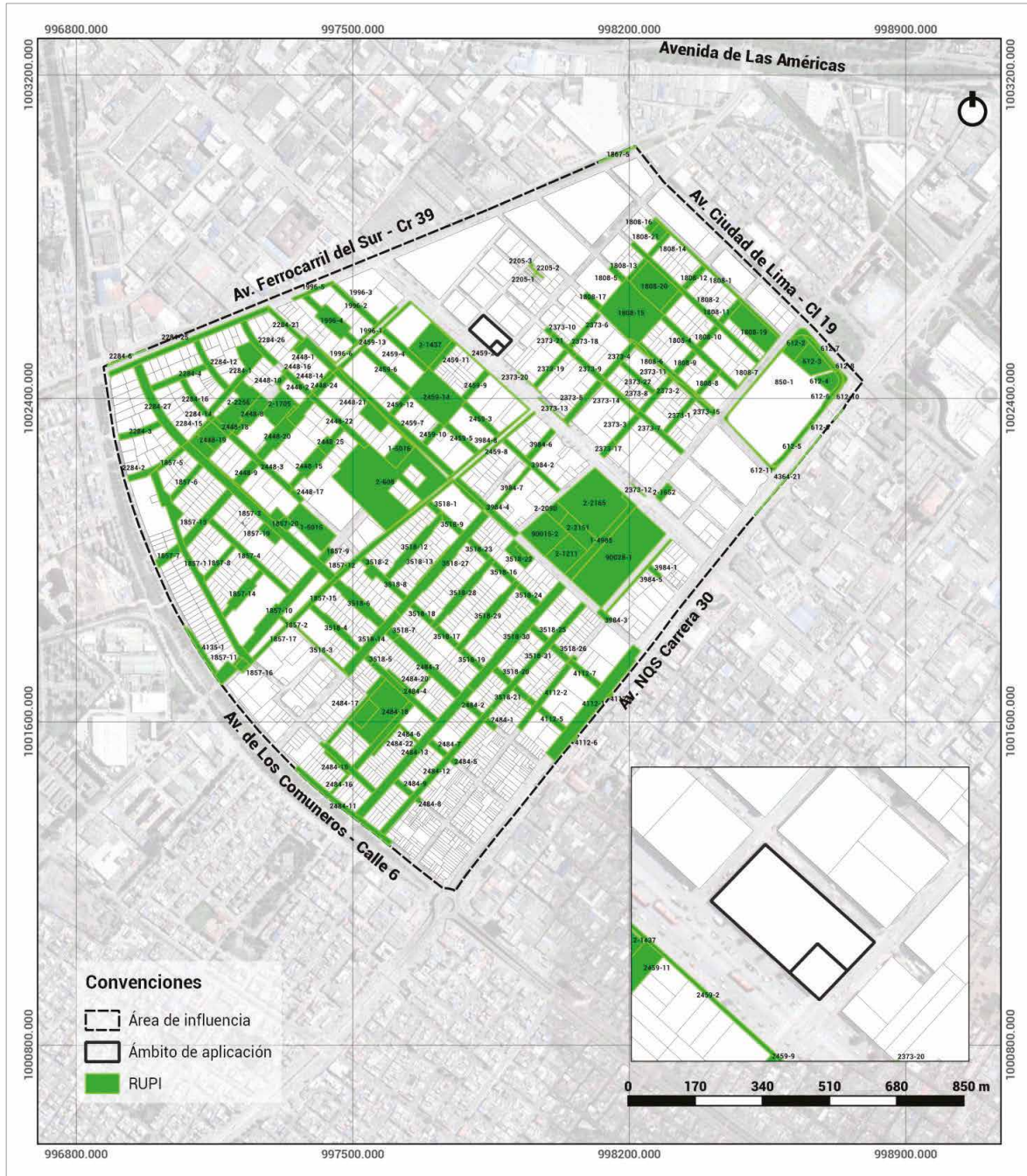


Ilustración 25 Plano de los registros únicos del patrimonio inmobiliario – RUPI
Fuente: Elaboración propia

Es el código de identificación de los predios en el sistema de información de la Defensoría del Espacio Público y corresponde al espacio público recibido, es decir, aquellas zonas que los urbanizadores entregaron al Distrito de acuerdo con las normas vigentes establecidas. Estos registros permiten evidenciar cuales zonas de las ciudades se encuentran con procesos de urbanización y permiten la consolidación de la ciudad y la generación de espacio público. *(Reporte técnico de indicadores de espacio público 2020)*.

Hacen parte de dichas zonas los siguientes espacios: zonas viales, zonas recreativas y zona de equipamiento comunal cuya principal función es aumentar la disponibilidad de espacios para el uso y disfrute de los habitantes.



Ilustración 26 Aerofotografía área de influencia
Fuente: Google Maps

Área total RUPI (Área de influencia)	523.930,48 m ²
Área total bienes fiscales	73.820,14 m ²
Área total descentralizado	31.531,98 m ²
Área total público de cesión	404.654,39 m ²
Área total público de no cesión	13.923,95 m ²
Área total sin RUPI (Área de influencia)	433.698,67 m ²

Tabla 13 Áreas RUPI
Fuente: Elaboración propia

2.3.3 Equipamientos

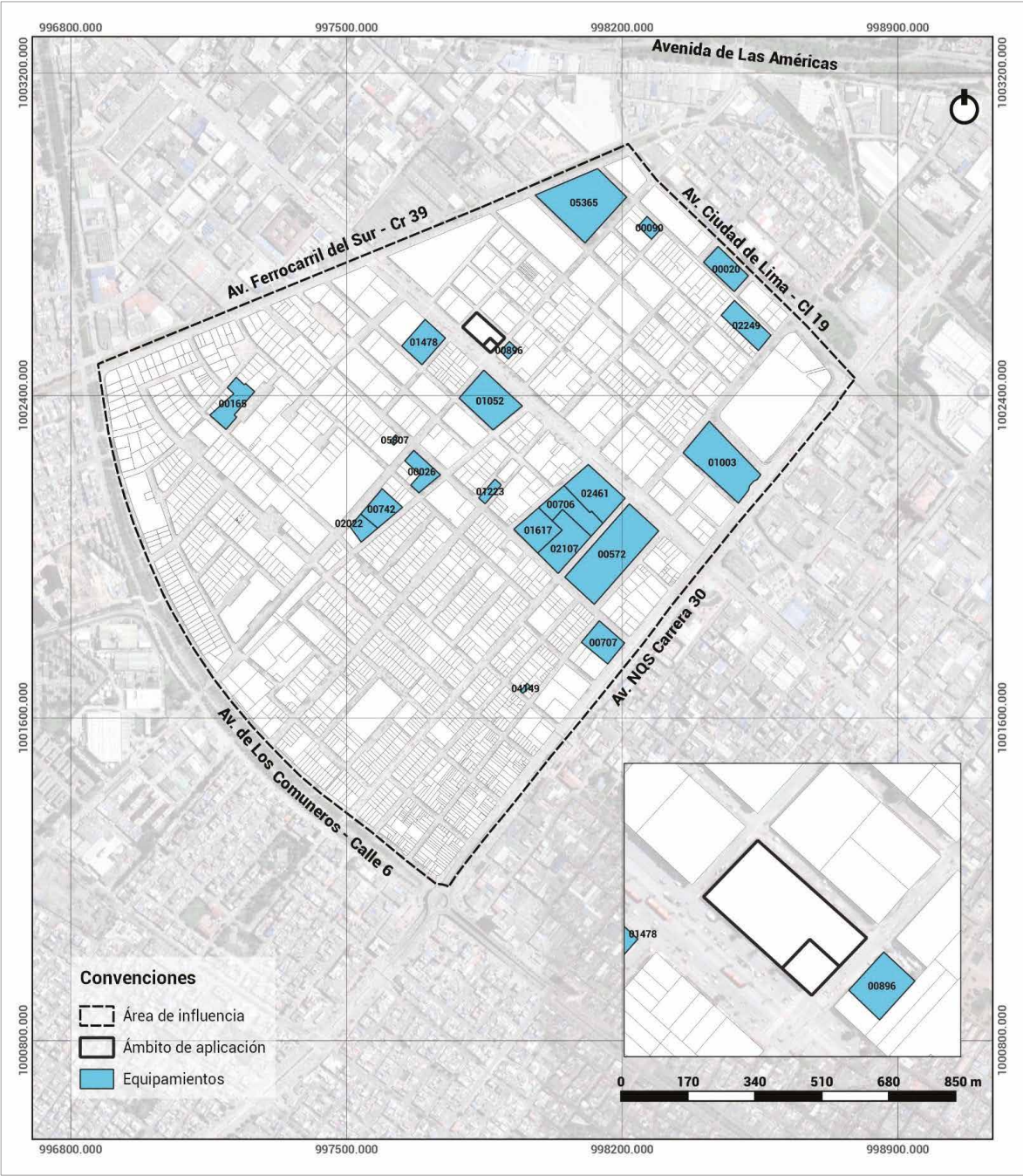


Ilustración 27 Plano de equipamientos
Fuente: Elaboración propia

Se identificó en el área de influencia equipamientos educativos, de salud, bienestar social, culto, seguridad ciudadana, recreativos y de la administración pública como se muestra en la tabla 9.

De acuerdo a la información de diagnóstico del área de influencia, y conforme a la realidad de la vocación de la localidad que es en mayor medida de industria y algo de comercio. Es indispensable traer a colación la propuesta de ciudad que contiene el régimen de ordenamiento aplicable a este proyecto y que es la base de la gran mayoría de las propuestas urbanística de renovación existentes en la zona de influencia, mediante Plan Parcial, en donde en el modelo pretende el recaudo de cargas urbanísticas en dinero con lo que se da cumplimiento a la carga destinada a la entrega de suelos destinados a equipamientos. Por lo que su inversión está en cabeza del distrito.

ID	Nombre	Tipo de dotacional
1	Colegio Salesiano León XIII	Educativo
2	Colegio Distrital España	Educativo
3	Dirección seccional de la Fiscalía General de la Nación	Seguridad Ciudadana
4	Empresa de acueducto de Bogotá	Servicios públicos
5	SENA	Educativo
6	Universidad Distrital	Educativo
7	Secretaría Distrital de Salud	Salud
8	Secretaría de Hacienda de Bogotá	Servicios de la Administración Pública
9	Empresa de Telefonía de Bogotá	Servicios públicos
10	Centro de Servicios Judiciales para Adolescentes CESPA	Bienestar social
11	Iglesia Jesucristo el Nazareno	Culto
12	Dirección Local Educativa	Educativo
13	Bodegas – Banco de La República	Servicios de la Administración Pública
14	Hogar de paso – Seguro social	Bienestar social
15	Supercade de Movilidad	Servicios de la Administración Pública
16	Polideportivo Zona Industrial	Recreativo
17	Subestación Policía de Tránsito	Seguridad Ciudadana
18	Hogar de paso	Bienestar social
19	Centro de Desarrollo Personal Transitorio	Bienestar social
20	SAU Paloquemao	Seguridad ciudadana

Tabla 14 Identificación de equipamientos en el área de influencia
Fuente: Elaboración propia

2.3.4 Bienes de Interés Cultural

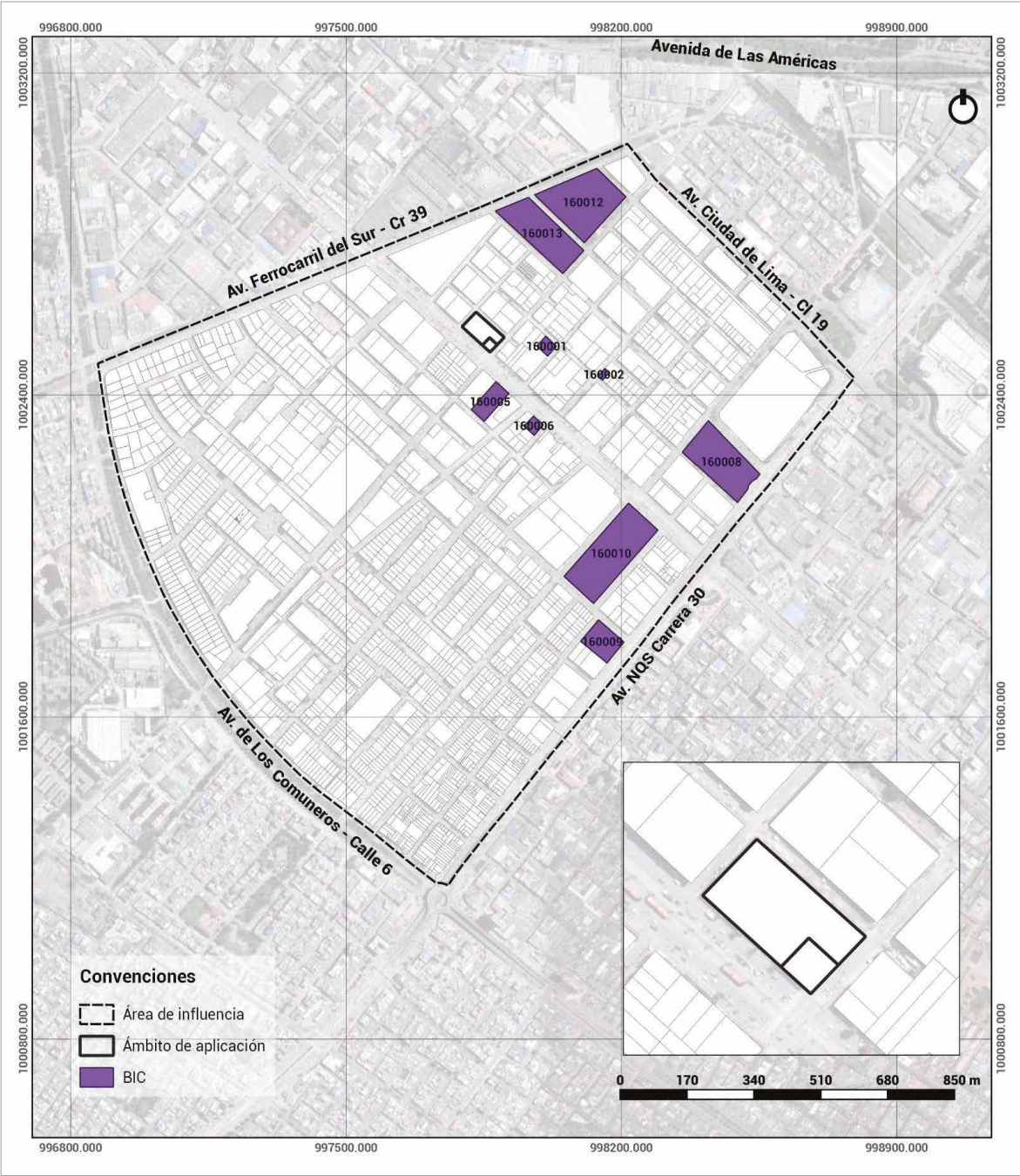


Ilustración 28 Plano de los bienes de interés cultural – BIC
Fuente: Elaboración propia

Al interior del área de influencia se han identificado ocho Bienes de Interés Cultural los cuales poseen un interés histórico, artístico, arquitectónico o urbanístico.

EQUIPAMIENTO (NOMBRE)
Colegio Salesiano León XIII
Inmueble KR 35 13 77
Inmueble CL 15 33 96
Centro Nacional de Hotelería - SENA AK 30 15 53
Universidad Distrital Sede Aduanilla de Paiba.
Centro de Servicios Judiciales para Adolescentes CESPA
Inmueble AC 13 34 17
Oficina Artes Gráficas Banco de La República

Tabla 15 Bienes de Interés Cultural
Fuente: Elaboración propia



Ilustración 29 Universidad Francisco José de Caldas
Fuente: Google Maps

2.3.5 Infraestructura vial

2.3.5.1 Clasificación vial

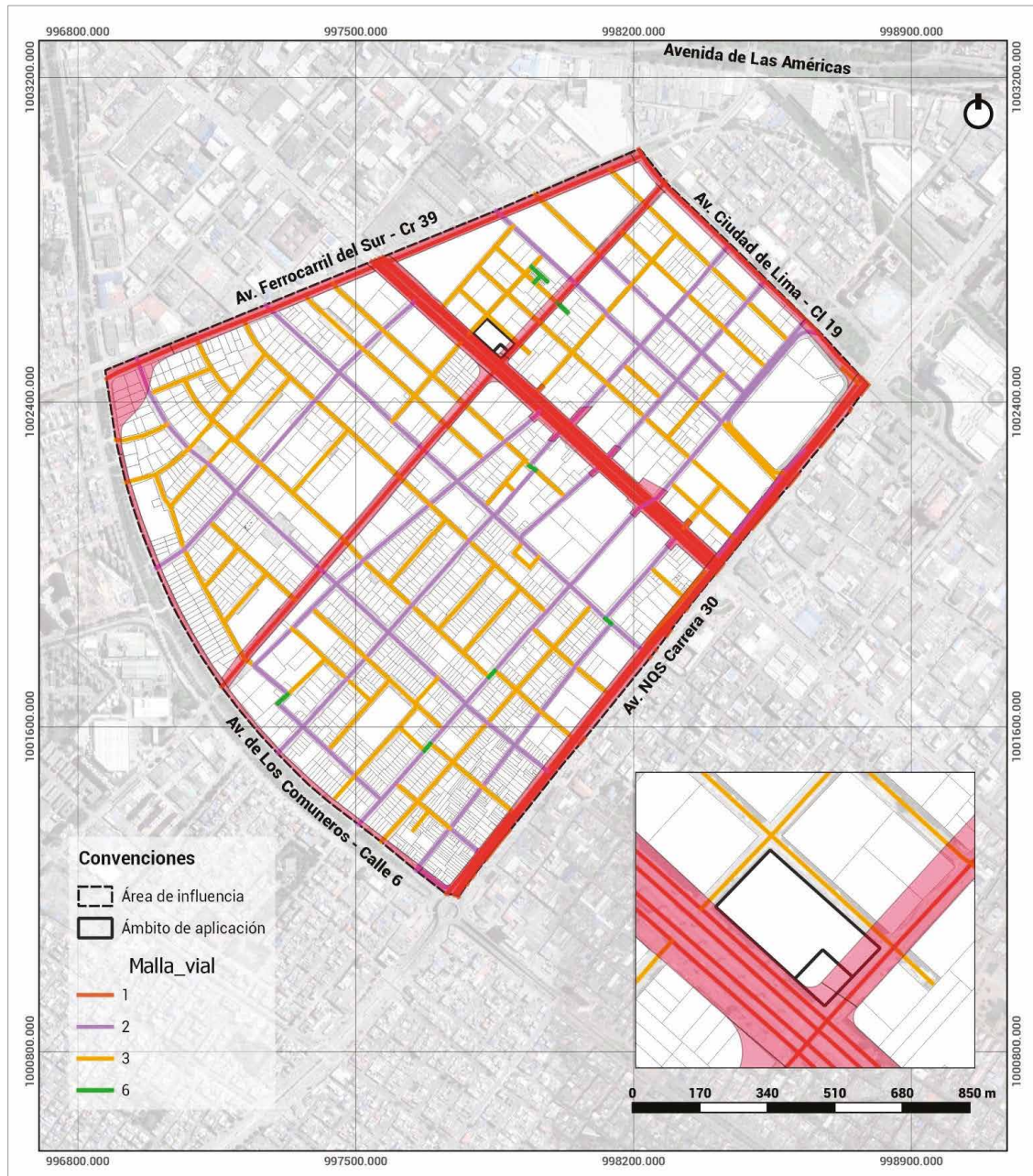


Ilustración 30 Plano de clasificación vial
Fuente: Elaboración propia

El área de influencia está delimitada por cuatro vías clasificadas como malla vial arterial. Estas son: Avenida Ferrocarril del Sur (Tv. 42), Avenida Ciudad de Lima (Calle 19), Avenida NQS (Carrera 30) y la Avenida de Los Comuneros (Calle 6).

Estas son vías de mayor jerarquía dentro de la red vial de análisis ya que funcionan como ejes viales de soporte al transporte público masivo y permiten la conexión urbana y regional.

Clasificación vial

NOMBRE	CLASIFICACIÓN
Avenida Ferrocarril del Sur	V-3 (30 m)
Avenida Ciudad de Lima	V-2 (40 m)
Avenida NQS	V-1 (60 m)
Avenida de Los Comuneros	V-2 (40 m)
Avenida Cundinamarca	V-3 (30 m) (28 m en sectores consolidados. Art 177 Dec 190/2004)
Avenida Colón	V-2 (40 m)

Tabla 16 Clasificación vial
Fuente: Elaboración propia

Por su parte, las vías de clasificación intermedia y local permiten la conexión con los corredores de alta capacidad, es decir, los corredores de la malla vial arterial alimentando y complementando la operación del sistema de transporte masivo. alguna de estas vías es: Calle 17, carrera 32 y la Calle 9.

2.3.5.2 Perfiles viales

Calle 13 – Avenida Colón:



Ilustración 31 Perfil vial existente - Av. Colón (Calle 13)
Fuente: Elaboración propia

El anterior perfil vial corresponde a las vías de la malla vial arterial clasificadas como V-2 de 40 m de ancho mínimo.



Ilustración 32 Fotografía Calle 13
Fuente_ Google Maps

Carrera 36:

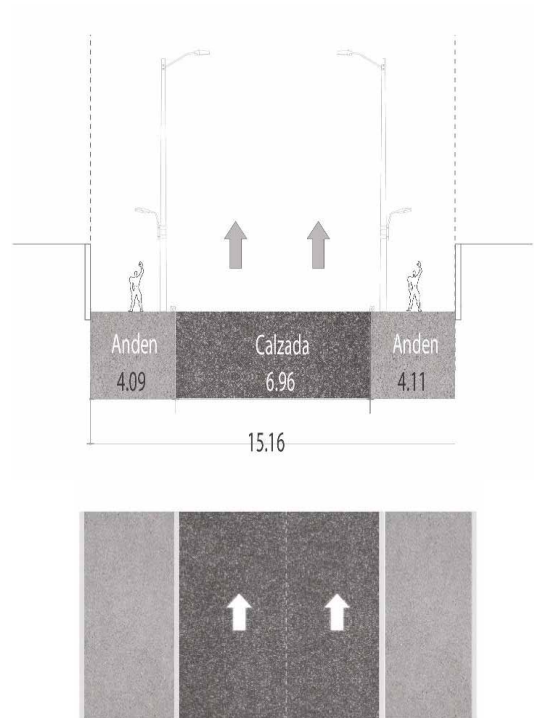


Ilustración 33 Perfil vial existente -Carrera 36
Fuente: Elaboración propia

El anterior perfil vial corresponde a la vía Carrera 36. Actualmente con una dimensión total de 15,16 m, una calzada vehicular en un solo sentido de 6,96 m, un andén de 4,09 m y 4,11 m respectivamente.



Ilustración 34 Fotografía Carrera 36
Fuente: Google Maps

Calle 14:

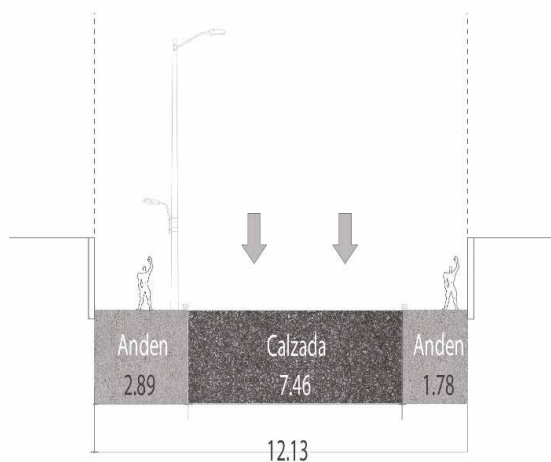


Ilustración 35 Fotografía Calle 14

Ilustración 36 Perfil vial existente - Calle 14

Carrera 37:

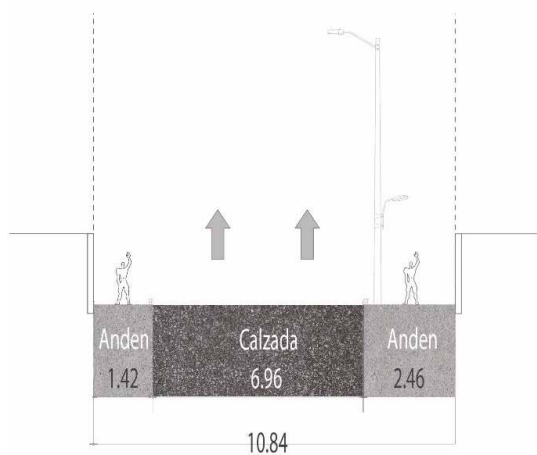


Ilustración 37 Fotografía Carrera 37

Ilustración 38 Perfil vial existente - Carrera 37

2.3.5.3 Estado vial

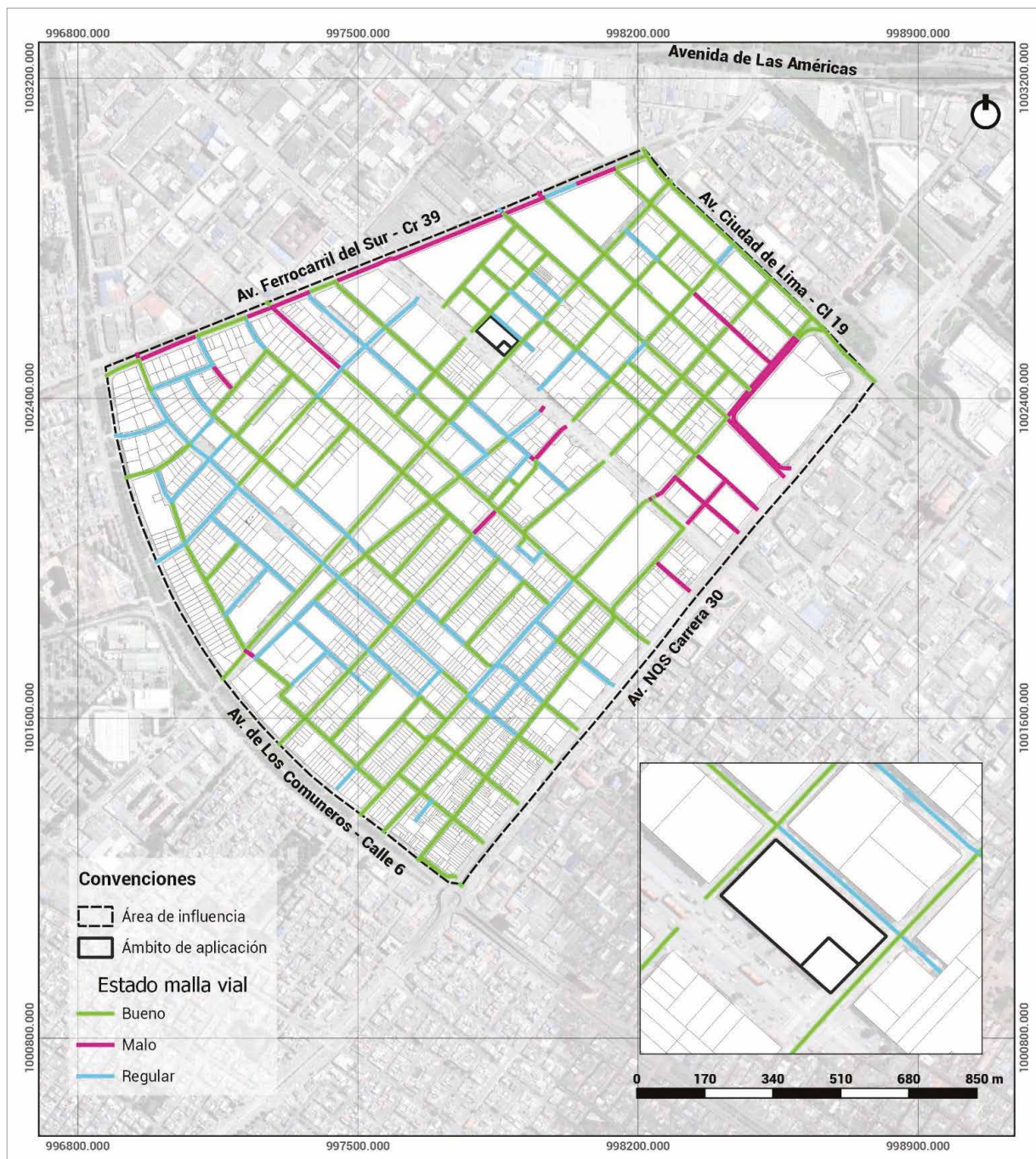


Ilustración 39 Estado malla vial
Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con los datos abiertos de la Secretaría Distrital de Movilidad, se presenta el estado actual de las vías locales que conforman el área de influencia las cuales se definen de la siguiente forma:

ESTADO	M ²	%
Bueno	192.947	7,52
Regular	76.676,07	21,07
Malo	27.397,79	18,39
Sin Definir	66.880,79	53,02
TOTAL	363.901,65	100

Tabla 17 Estado vial
Fuente: Elaboración propia

Con base en la información presentada por la Secretaría Distrital de Movilidad, se presenta la siguiente situación en el área de influencia del Plan Parcial.

El estudio del estado vial que se presenta en este documento, parte de los atributos asignados en las capas de la malla vial integral de Bogotá; adicionalmente, el análisis del estado vial también hace parte del estudio de Movilidad y Accesibilidad, en donde se realizó una caracterización mucha más detallada de las vías circundantes al plan parcial.

Como se indica el plano las vías de la malla vial y local se encuentran en estado bueno; sin embargo, gran parte de la malla vial local hacia el sur occidente del área de influencia se encuentra en estado regular debido al paso de vehículos de carga, generando deterioro en el pavimento.

Andenes calle 14



Ilustración 40 Estado del andén de la calle 14
Fuente: Archivo Polaris Constructora

Andenes calle 13



Ilustración 41 Estado andén de la calle 13
Fuente: Archivo Polaris Constructora

Andenes carrera 37



Ilustración 42 Estado del andén de la carrera 37
Fuente: Archivo Polaris Constructora

Andenes carrera 36



Ilustración 43 Estado andén de la carrera 36
Fuente: Archivo Polaris Constructora

- **Armonización con proyectos de infraestructura vial circundante al proyecto**

A continuación, se describen los proyectos de la infraestructura vial circundante al Plan Parcial.

Obras por acuerdo de valorización de zonas industriales:

Contrato 1671 de 2020

Actualmente, el Instituto de Desarrollo Urbano avanza en dos contratos de estudios y diseños para estas zonas industriales, además de uno de mantenimiento en la Av. La Esmeralda.

Los estudios y diseños se adelantan en dos grupos de trabajo: el primer grupo corresponde a las obras que se adelantan desde la NQS hasta la carrera. 50 y el segundo grupo, de la carrera. 50 hasta la Av. Boyacá.

Los proyectos viales del plan parcial, se enmarcan en el primer grupo de estudios y diseños, con número de contrato 1671 -2020. El contrato de estudios y diseños consiste en la reconstrucción y rehabilitación de calles en zonas industriales, contempladas en el Acuerdo 724 de 2018, por valorización, que incluyen las UPZ de Zonas Industriales, Puente Aranda y Granjas de Techo (Sector de Montevideo), y con las que se busca generar mejores condiciones para los peatones y vehículos, a través de la construcción de andenes y el mejoramiento de las vías. A continuación, se presenta el trabajo proyectado en las calles de la zona industrial, objeto del contrato en mención:

Contrato 1760 de 2021

El contrato de obra IDU-1760-2021, corresponde a la "CONSTRUCCION DE LAS VIAS Y ESPACIO PÚBLICO ASOCIADO A LAS ZONAS INDUSTRIALES DE MONTEVIDEO Y PUENTE ARANDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. GRUPO 1". En dicho contrato de obra, se tiene previsto intervenir de manera integral el pavimento y el espacio público de los segmentos viales de la Calle 15 comprendidos entre Carreras 36 y Carrera 37, entre Carrera 35 y Carrera 34 A y entre Carrera 32 A y Carrera 33.

Contrato 1763 de 2021

Objeto: INTERVENTORIA INTEGRAL A LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS Y ESPACIO PÚBLICO ASOCIADO A LAS ZONAS INDUSTRIALES DE MONTEVIDEO Y PUENTE ARANDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. GRUPO 1.

Contrato: IDU-1763-2021

Plazo inicial del contrato de Interventoría: 20 meses, con fecha de inicio 02 de diciembre de 2021 y fecha de terminación 24 de agosto de 2023.

Contrato suscrito entre el Instituto de Desarrollo Urbano IDU y el CONSORCIO BANCAL, para supervisar, controlar, y vigilar las acciones desarrolladas por el contratista CONSORCIO VÍAS POR BOGOTÁ IC en el cumplimiento de

las actividades establecidas en los pliegos de condiciones y sus anexos del contrato de obra IDU No 1760 de 2021. Objeto: CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS YESPACIO PÚBLICO ASOCIADO A LAS ZONAS INDUSTRIALES DE MONTEVIDEO Y PUENTE ARANDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. GRUPO 1.

El alcance del Contrato de Interventoría es la supervisión, control y vigilancia de las actividades del contratista en fase de obras iniciales y gestiones preliminar (duración inicial 4 meses) y en fase de construcción y/o obra (duración inicial 16 meses) cuyo contrato de obra proyecta la reconstrucción de veintiún (21) segmentos viales– CIVs de acuerdo con los estudios y diseños previos con el siguiente detalle:

Tramos a intervenir, alcance grupo 1:

CIV	NOMENCLATURA	CIV	NOMENCLATURA
16001232	KR 41BCL 9CL 10	16001092	CL 14KR 37AV KR 36
16001194	KR 41BCL 10CL 10A	16001045	CL 15KR 37AV KR 36
16001296	CL 10KR 41BKR 40	16000977	CL 16KR 37AV KR 36
16001295	KR 40CL 10CL 10A	16004754	CL 16KR 37KR 36 BIS
16001514	KR 39CL 7CL 9	16001208	CL 15KR 35KR 34A
16001133	CL 11ATV 42KR 40	16001340	CL 15KR 33KR 32A
16001190	CL 11AKR 40KR 39	16000956	CL 17BKR 35KR 34
16001252	CL 11AKR 39KR 38	16001055	CL 17BKR 34KR 33
16001623	CL 10AV KR 36KR 37A	16001169	CL 17BKR 33KR 32
16001886	CL 8KR 35KR 34A	16000719	CL 18AV KR 36AV KR 39
16001836	CL 10KR 34KR 33		

Tabla 18 Tramos a intervenir - Contrato 1763 de 2021
Fuente: IDU

|Documento Técnico de Soporte|
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

2.3.5.4 Sentidos viales

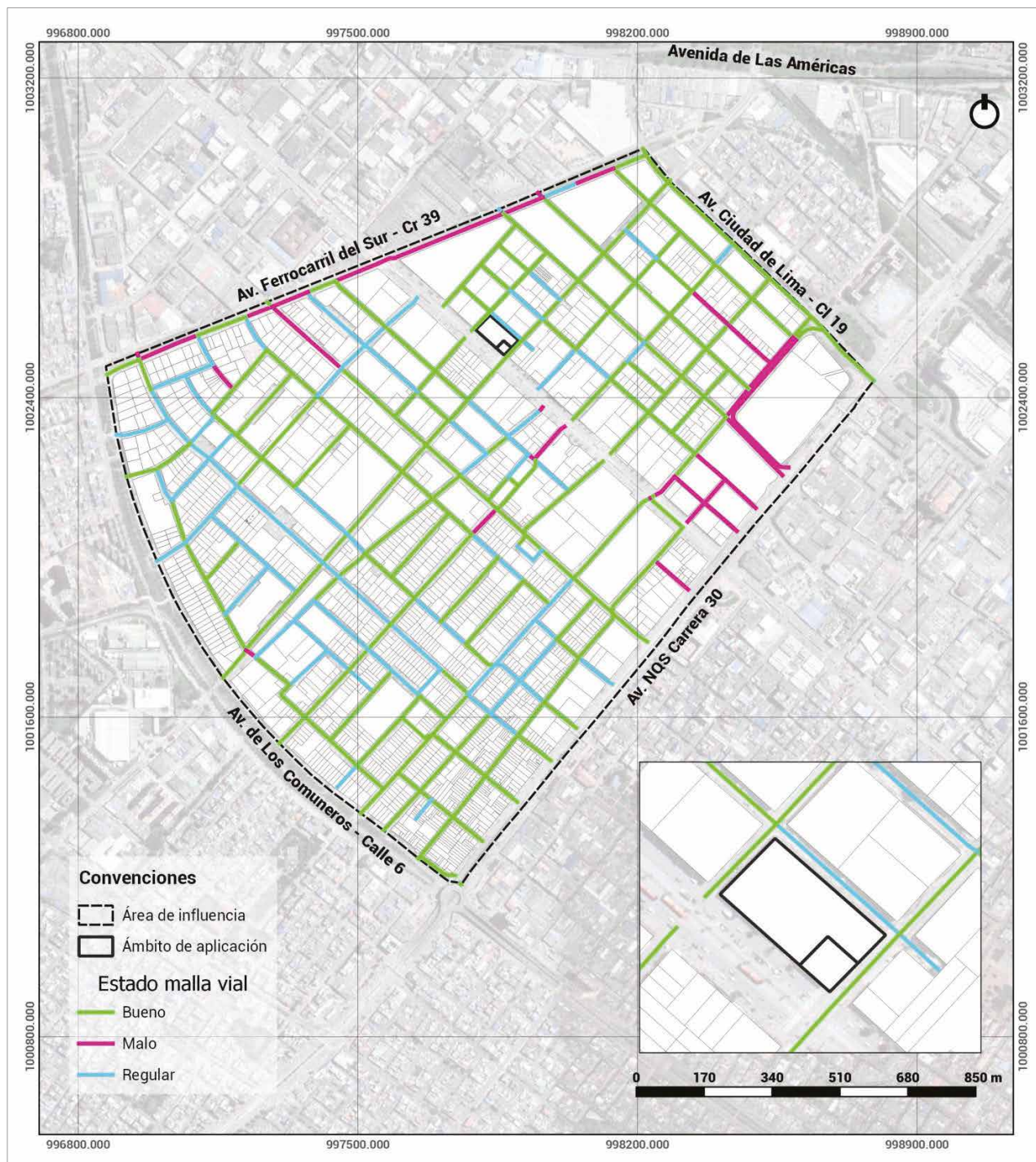


Ilustración 44 Plano de sentidos viales
Fuente: Elaboración propia

La Avenida Colón (calle 13) se clasifica como una vía tipo V2 de 40 m de ancho mínimo con sentido de circulación oriente – occidente y occidente oriente.

Actualmente contempla tres carriles mixtos de circulación en ambos sentidos, dos carriles exclusivos de Transmilenio y un separador central.

La Avenida Cundinamarca (Carrera 36) se clasifica como vía tipo V-3 de 28 m de ancho mínimo con sentido de circulación norte – sur. Si bien es una vía tipificada como V-3, está actualmente contempla dos carriles de circulación y un andén para la circulación peatonal de aproximadamente 3,35 m.



Ilustración 45 Sentido vial actual calle 13
Fuente: Google Maps



Ilustración 46 Sentido vial actual carrera 36
Fuente: Google Maps

2.3.6 Infraestructura de transporte

2.3.6.1 Transmilenio proyectado y existente

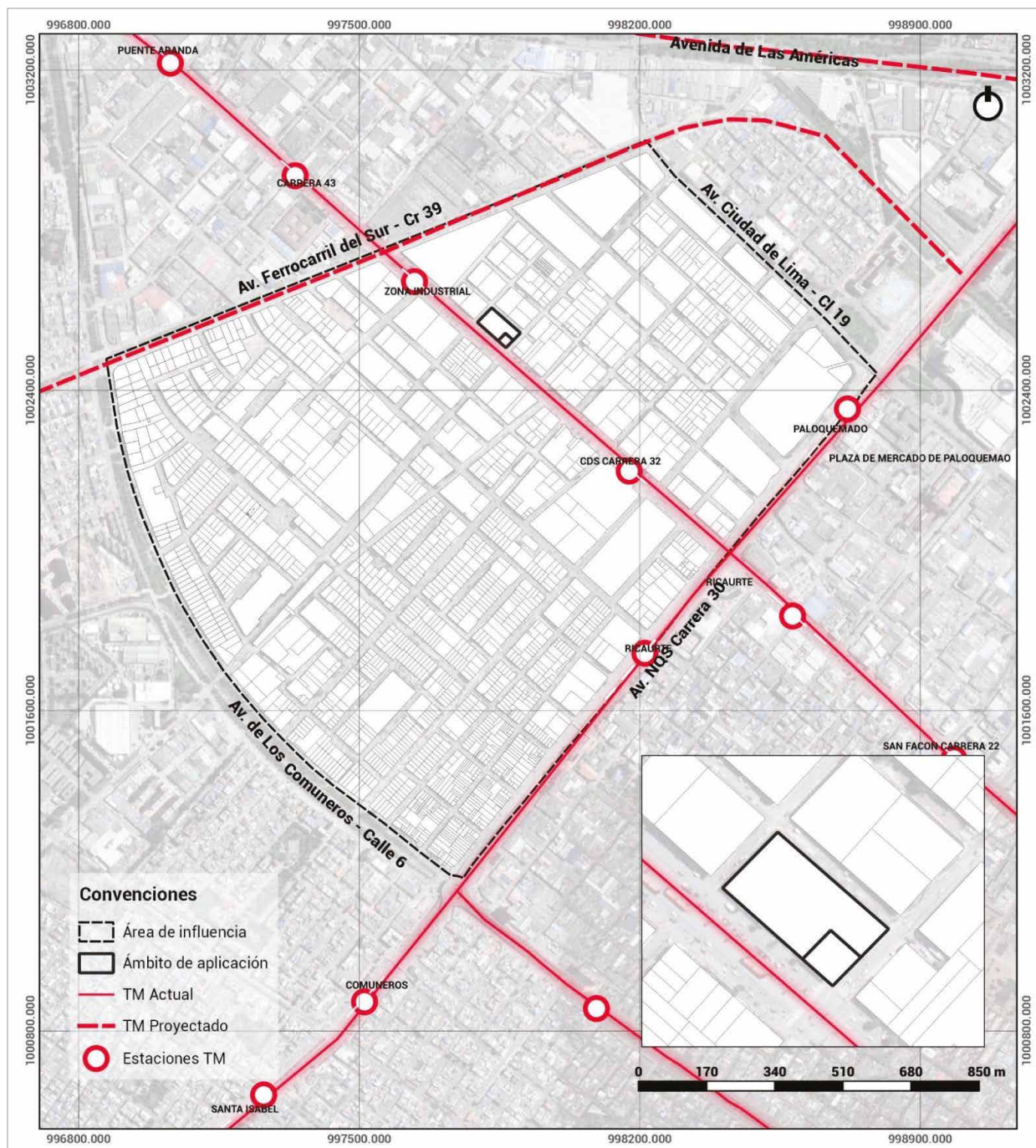


Ilustración 47 Plano de infraestructura de Transmilenio proyectado y existente
Fuente: Elaboración propia

Al interior del área de influencia se identifica la Troncal de Transporte Masivo de Transmilenio Zona F Portal de Las Américas atendiendo la demanda de usuarios provenientes de las localidades de Los Mártires y Santa Fe. Hacen parte del área de influencia las estaciones:

- 1 Estación Zona Industrial
- 2 Estación CDS – Carrera 32

Circulación de rutas de Transmilenio sobre la Avenida Colón o Calle 13.

RUTA TM	NOMBRE	CIRCULA SOBRE
5	Portal Américas	Av. Colón – Calzada norte
F14	Portal Américas	Av. Colón – Calzada norte
F19	Banderas	Av. Colón – Calzada norte
F23	Portal Américas	Av. Colón – Calzada norte
F28	Portal Américas	Av. Colón – Calzada norte
F29	Portal Américas	Av. Colón – Calzada norte
F32	Portal Américas	Av. Colón – Calzada norte
F51	Portal Américas	Av. Colón – Calzada norte
F62	Portal Américas	Av. Colón – Calzada norte

Ruta SITP	Nombre	Circula sobre
5	Calle 22	Av. Colón – Calzada sur
B14	Porta Norte	Av. Colón – Calzada sur
B28	Portal Norte	Av. Colón – Calzada sur
B52	Alcalá	Av. Colón – Calzada sur
C19	Portal Suba	Av. Colón – Calzada sur
C29	Portal Suba	Av. Colón – Calzada sur
D50	Granja	Av. Colón – Calzada sur
E32	NQS Calle 75	Av. Colón – Calzada sur
J23	Las Aguas	Av. Colón – Calzada sur
M51	Museo Nacional	Av. Colón – Calzada sur

Tabla 19 Circulación de rutas TM - Calle 13
Fuente: Elaboración propia

2.3.6.2 Sistema integrado de transporte público – SITP

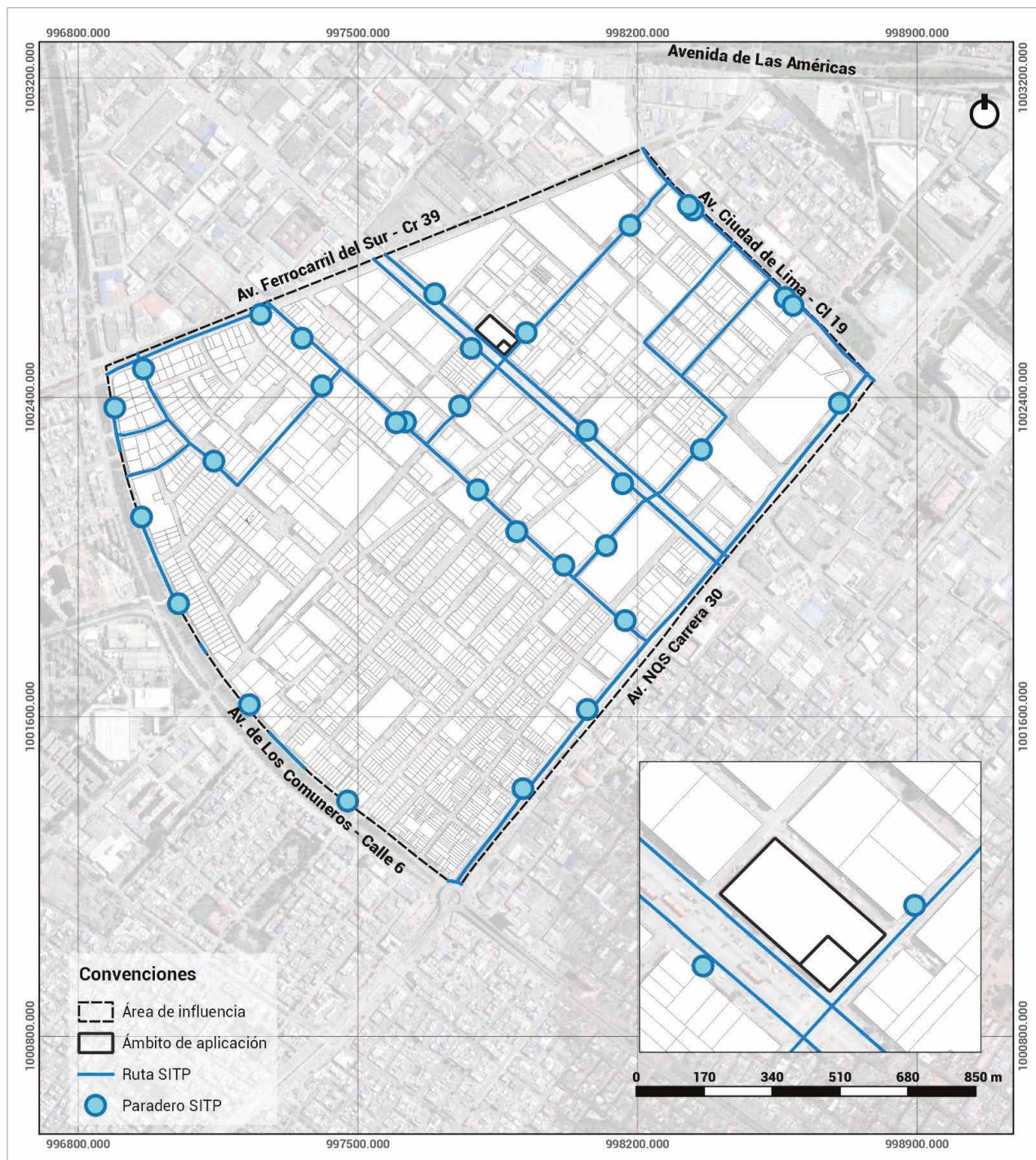


Ilustración 48 Plano de infraestructura del SITP
Fuente: Elaboración propia

El principal eje articulador del Plan Parcial Los Ejidos corresponde a la Calle 13 o Avenida Colón sobre la cual circulan rutas de buses que complementan las rutas troncales con buses de menor capacidad.

Se han identificado cuatro estaciones del Sistema Integrado de Transporte Público en el eje vial correspondientes a:

1. Estación Zona Industrial
2. SuperCade Calle 13
3. Barrio Estación Central
4. Secretaria Distrital de Salud

Por su parte, sobre la Avenida Cundinamarca se ubican tres paraderos al norte y sur de la vía. Dichos paraderos corresponden a:

1. Los Ejidos
2. Salesiano León XIII
3. Estación Industrial Centenario

Circulación de rutas sobre la Avenida Cundinamarca o Carrera 36

Ruta SITP	Nombre	Circula sobre
143-3	Las Acacias - Germania	Carrera 36
F415-2	Estación Banderas – Estación Ricaurte	Carrera 36
GA 501-2	San José – Germania	Carrera 36

Tabla 20 Circulación de rutas SITP – CR 36
Fuente: Elaboración propia

Circulación de rutas sobre la Avenida Colon Calle 13

Ruta SITP	Nombre	Circula sobre
GA 514	San Bernandino – Chapinero	Av. Colon- Calzada Norte
T16	El Refugio – Perseverancia	Av. Colon- Calzada Norte
GA 513	San Bernandino – Chapinero	Av. Colon- Calzada Sur
GA 501-1	San José – Germania	Av. Colon- Calzada Sur
F415-1	Estación Banderas – Estación Ricaurte	Av. Colon- Calzada Sur

Tabla 21 Circulación de rutas SITP - CL 13
Fuente: elaboración propia

2.3.6.3 Cicloruta

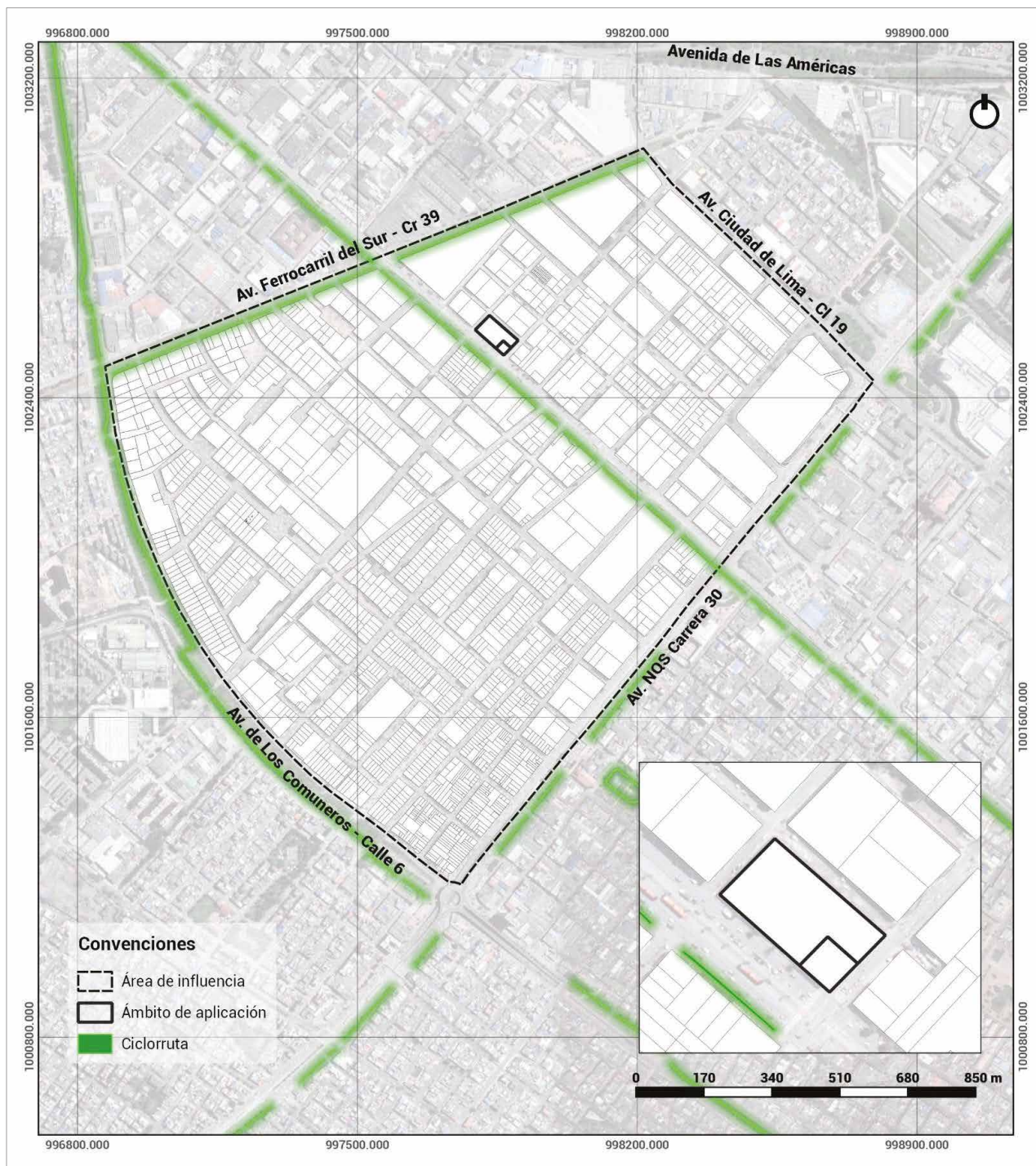


Ilustración 49 Plano infraestructura cicloruta

Fuente: Elaboración propia

La red de ciclo infraestructura permite la articulación a través de los ejes viales de la malla vial arterial como son la Avenida NQS, Avenida Comuneros, Avenida Colon y Avenida Ferrocarril del Sur, esto convierte al Plan Parcial en un proyecto estratégico con una prestación efectiva del servicio de transporte público garantizando el uso de medios de transporte alternos y sostenibles.



Ilustración 50 Cicloruta Av. de Los Comuneros
Fuente: Maps



Ilustración 51 Cicloruta Cl 13 y Avenida Ferrocarril

2.3.7 Infraestructura de servicios públicos

2.3.7.1 Red de acueducto

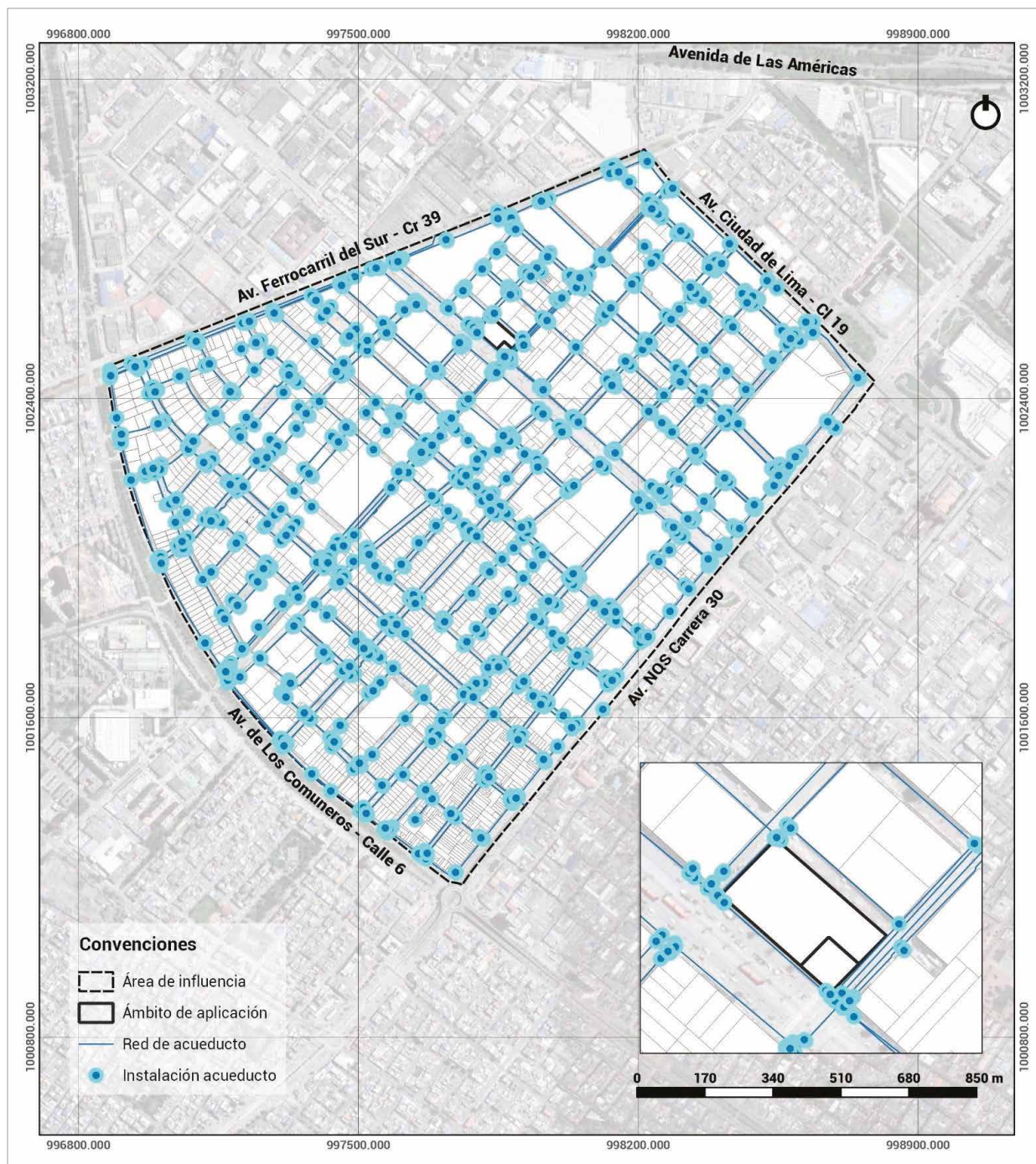


Ilustración 52 Plano de la red de acueducto

Fuente: Elaboración propia

[Documento Técnico de Soporte]
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

El sistema de acueducto en el área de influencia está conformado por la red matriz Silencio Casablanca, la de la Avenida Quito Santa Lucia y por las redes menores distribuidas al interior. La red matriz de la Avenida Quito Santa Lucia, ubicada sobre la Carrera 36, está diseñada con material de acero recubierto de diámetro nominal 48". Por su parte, la red matriz Silencio Casablanca, ubicada sobre la Avenida Ferrocarril, fue diseñada en tubería reforzada con cilindro de acero y varilla y un diámetro nominal de 36".

La factibilidad de prestación del servicio de acueducto del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, fue emitida el 22 de marzo 2023 y se incluye como **Anexo 1. Factibilidades de Servicios públicos – Anexo 1.1.**

Factibilidad EAAB

acueducto
AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

3050001 S-2023-059904
Bogotá D.C., 22 de marzo

OF
30 MAURICIO CALA RODRIGUEZ
cción de Patrimonio y Renovación Urbana
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
era 30 No. 25 – 90
fono 335 8000
a@sdp.gov.co
ota D. C.

LA FACTURA VIRTUAL

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
RADICACIÓN: 1-2023-25816

AL RESPONDER CITE ESTE NÚMERO
FECHA: 2023-03-27 13:33:43 PRO 2169776
RAD INICIAL
FOLIOS: 1
DESTINO: Subdirección de Renovación Urbana y Desar
RAMITE: Solicitudes o Peticiones Gene
LASIFICACIÓN: Oficina de entrada
ANEXOS: No

REMITENTE: EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

ASUNTO: RADICACIÓN E-2023-024111 / SDP 2-2023-22198
/ SOLICITUD DE CONCEPTO TÉCNICO FORMULACIÓN DEL
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS
(PPRU AC 13 KR 36) / LOCALIDAD DE PUENTE ARANDA /
ZONA 3.

Cordial Saludo Señor Diego Mauricio,

En atención a la radicación del asunto, mediante la cual solicita concepto técnico sobre la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos (PPRU AC 13 KR 36) y remite Documento Técnico de Soporte, Cartografía del PPRU, Informe hidráulico y planos de diseño conceptual hidráulico para los sistemas de acueducto y alcantarillado (formato PDF y DWG), me permito informar que los diseños conceptuales de las redes de acueducto y alcantarillado cumplen con los lineamientos dados en la Factibilidad de Servicios 3010001-2019-0882 / S-2019-156131 del 31 de mayo de 2019, para los siguientes usos, viviendas y áreas de conformidad con lo informado por el Promotor:

USO	VIVIENDAS	AREA m ²	OCUPACIÓN N hab/viv	POBLACIÓN	DOTACIÓN BRUTA l/hab-día l/m ² día	CAUDAL MEDIO (l/sseg)
Residencial	800		3,4	2.720	115	3,62
Comercio		465			26,67	0,14
TOTAL	800					3,76

La Factibilidad de Servicios 3010001-2019-0882 / S-2019-156131 del 31 de mayo de 2019 fue expedida para el desarrollo de 2.000 viviendas con una población permanente de 8.000 habitantes y 2.000 m² de comercio con un caudal medio de 10,65 l/s.

Los planos de diseño conceptual hidráulico que hagan parte de la Formulación deberán estar armonizados con el Documento Técnico de Soporte y la implantación urbanística del Plan Parcial que se presente en la Secretaría Distrital de Planeación.

Es importante aclarar que los diseños presentados corresponden a una versión conceptual, por lo tanto, en la etapa de elaboración de los diseños definitivos de redes de acueducto y alcantarillado se pueden presentar variaciones en profundidades, diámetros y longitudes, teniendo en cuenta la información resultante de los levantamientos topográficos y la investigación de redes existentes, generando obras adicionales que estarían a cargo del gestor y/o urbanizador del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro San Bernardo. Así mismo en esta etapa se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Ilustración 53 Factibilidad EAAB - Acueducto

2.3.7.2 Red de alcantarillado

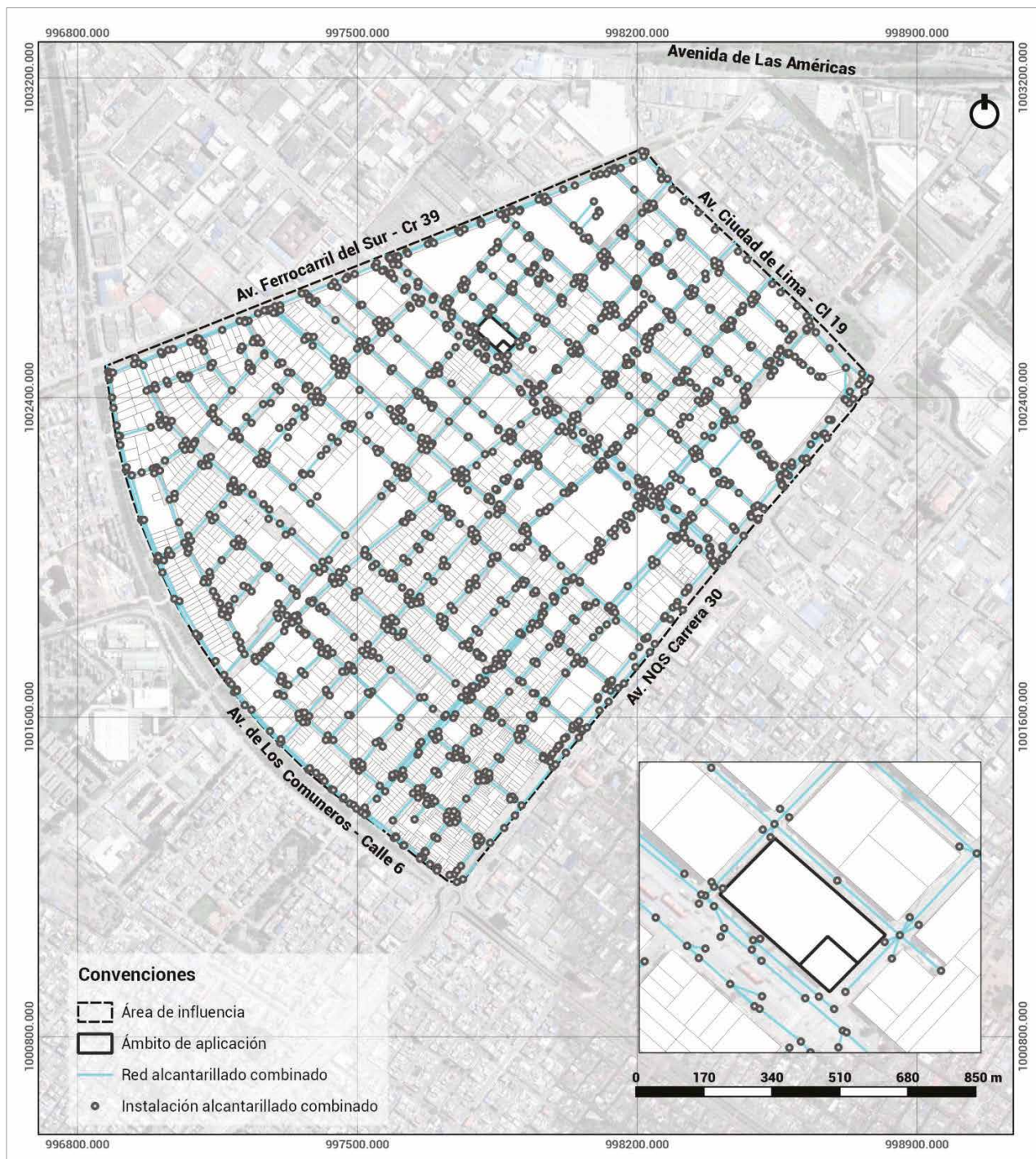


Ilustración 54 Plano de red de alcantarillado combinado
Fuente: Elaboración propia

La red menor del sistema de alcantarillado sanitario es la encargada de recolectar y transportar las aguas residuales desde las unidades residenciales, comerciales y de servicios hacia la red troncal que se encuentra ubicada sobre el corredor de la Avenida Cundinamarca o Carrera 36.

La factibilidad de prestación del servicio de Alcantarillado del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, fue emitida el 21 de septiembre de 2021 y se incluye como **Anexo 1. Factibilidades de Servicios públicos – Anexo**

1.1. Factibilidad EAAB.

**acueducto**
AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

Página 12 de 20

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

proyectarse separados, bajo los criterios de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), al interior del Plan De regularización y manejo.

De acuerdo a las densidades de población y usos del suelo definidos por la Secretaría Distrital de Planeación, deberán realizar la respectiva evaluación de la capacidad hidráulica y estructural de los colectores a los que se realizarán entregas, determinando si presentan déficit, planteando las soluciones de refuerzo que sean necesarias, las cuales deberán contar con aceptación de la Gerencia de Zona respectiva del Acueducto de Bogotá. Es importante señalar que los refuerzos podrán requerirse hasta sitios localizados por fuera de los límites del plan de regularización y manejo. En el proyecto deberán figurar las notas correspondientes a los resultados de la inspección y condiciones de funcionamiento de los sistemas existentes.

4.1.1 ALCANTARILLADO SANITARIO

CONCEPTO DE RECOMENDACIONES DE LA DIRECCIÓN RED TRONCAL DE ALCANTARILLADO - OFICIO 2551001-2019-00953 DE 16 DE ABRIL DE 2019:

Descripción Subcuenca Comuneros – Américas

La red troncal evaluada en la subcuenca Comuneros – Américas corresponde al interceptor derecho del río Fucha desde la Autopista Sur, iniciando en el alivio CEA10 (estructura en donde entrega la subcuenca Fucha Alto) ubicado en la Tv 35 con Dg 17 Sur, hasta la intercepción de la Avenida las Américas con el río Fucha, donde el interceptor derecho entrega su caudal del interceptor izquierdo del mismo río mediante un sifón.

La red se caracteriza por ser una red sanitaria que recoge la mayoría del sistema separado de la margen derecha del río. Está conformado por 4 km de red troncal cuyos diámetros varían entre 0.85m y 1.60m en sección circular en concreto e incluye un total de 65 pozos. En la figura 3.3 se muestra un esquema en planta de la red evaluada en la subcuenca.

Revisión del Plan Parcial y drenaje en colectores más cercanos

Con la finalidad de evaluar los impactos de la descarga de las aguas residuales provenientes del Plan Parcial de Renovación Urbana al sistema de alcantarillado de la subcuenca, se realizó la modelación hidráulica del vertimiento proyectando la descarga del plan parcial a las redes locales del sector, las cuales drenan hacia uno de los brazos del Colector Comuneros.

El resultado del ejercicio de la revisión hidráulica realizado arrojó que en la actualidad el interceptor presenta la capacidad hidráulica para recibir el vertimiento del mencionado Plan Parcial el cual se entrega a través de las redes de alcantarillado sanitarias locales de la zona.

Proyectos de Renovación de Redes de Alcantarillado en la Subcuenca

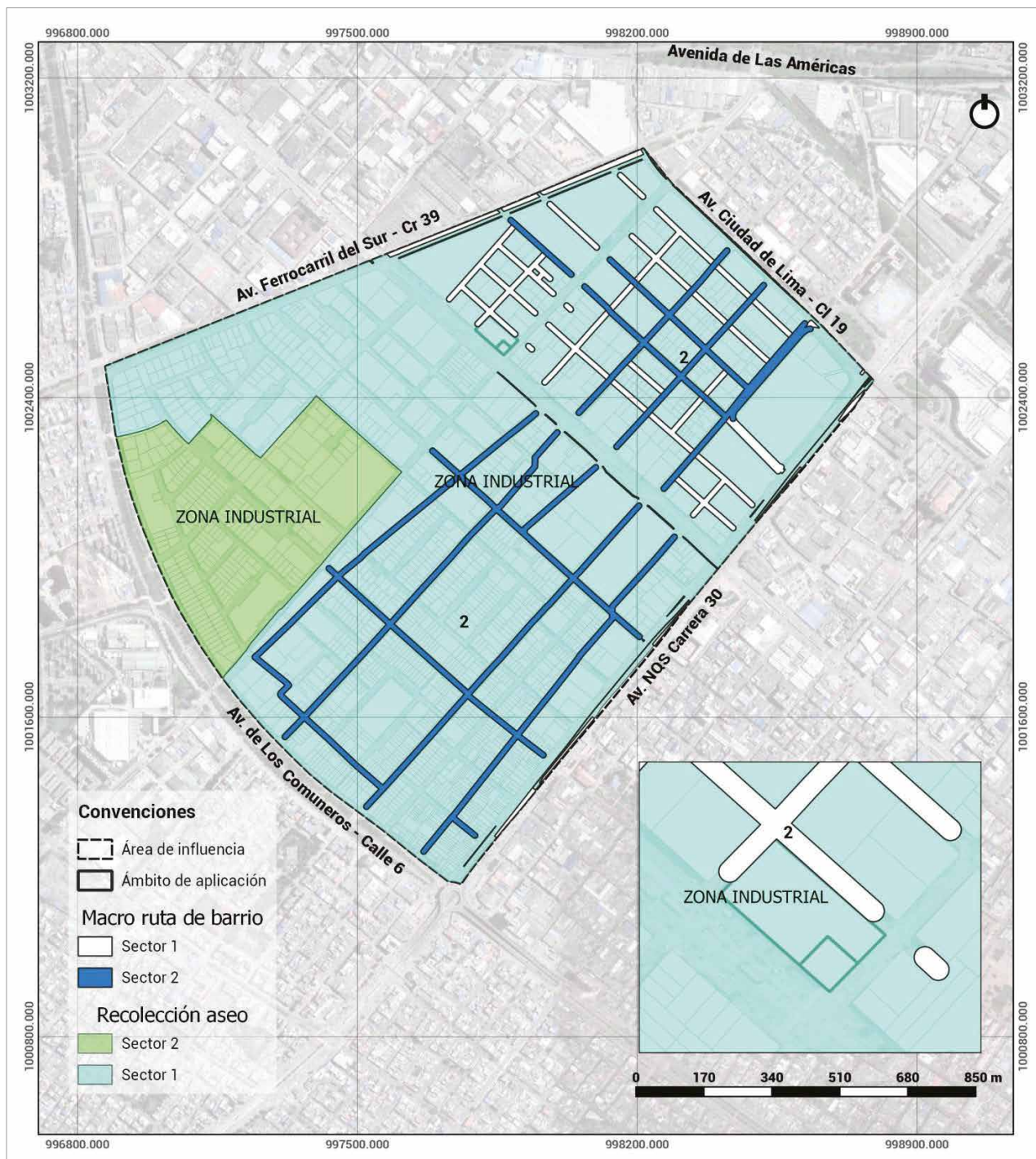
MPMU0101F02-01

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Ilustración 55 Ilustración 50 Factibilidad EAAB - Alcantarillado

2.3.7.3 Aseo



Macrorruta de recolección

De acuerdo con la UAESP la frecuencia mínima de recolección de residuos sólidos es de tres veces por semana. De esta manera, en el área de influencia directa la empresa LIME prestará el servicio de recolección los días martes, jueves y sábados en una franja horaria de 6:00 a 4:00 pm en la zona 1 y para la zona 2, la misma empresa realizará el servicio de lunes a sábado de 6:30 pm a 4:30 am.

Macrorruta de barrido

La empresa LIME es la encargada de realizar la macrorruta de barrido en el sector 1 y 2 del área de influencia. Para el sector 1, el servicio funciona los días martes, jueves y sábado en un horario de 6:00 am a 2:00 pm y en el sector 2 de lunes a sábado en una franja de 6:00 am a 2:00 pm

La factibilidad de prestación del servicio de Aseo del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, fue emitida el 27 de octubre de 2021 y se incluye como **Anexo 1. Factibilidades de Servicios públicos – Anexo 1.2. Factibilidad Servicio de Aseo.**



Bogotá D.C, 27 de octubre de 2021

Señora
ANGIE PAOLA HERNANDEZ MORALES
CL 147 17 78 OF 304
dirproyectos@polarisconstructora.com
La Ciudad

Asunto: **Certificado de Factibilidad de Servicio - AC 13 36 60/08 Plan Parcial De Renovación Urbana "Los Ejidos" Localidad de Puente Aranda**

Referencia: Radicado PQR SIGAB 995834

Respetada señora Angie reciban un cordial saludo:

LIME S.A. E.S.P. en cumplimiento de sus funciones recibió petición radicada en nuestras dependencias el pasado 19 de octubre de 2021 en la que se solicita "Factibilidad de servicio para el Plan Parcial De Renovación Urbana "Los Ejidos" Localidad de Puente Aranda..." A lo cual, respecto al tema y con el fin de dar respuesta clara y oportuna a la petición, nos permitimos informar lo siguiente:

En atención al asunto de la referencia, nos permitimos certificar en virtud del Contrato de Concesión N° 284 de 2018 suscrito entre la UAESP y LIME S.A. E.S.P, que LIMPIEZA METROPOLITANA S.A E.S.P, desde el 12 de febrero de 2018 es el prestador del servicio de aseo en el Área de Servicio Exclusivo N° 2, el cual comprende las localidades de Ciudad Bolívar, Bosa, Tunjuelito, Mártires, Puente Aranda, Rafael Uribe, Antonio Nariño y Teusaquillo.

Por lo anterior, certificamos que el sector donde se ubican los predios con matrículas inmobiliarias 50C-1899966 ubicado en la AC 13 36 60 y 50C-1899967 ubicado en la AC 13 36 08 en la Localidad de Puente Aranda; se presta el servicio de recolección de residuos sólidos no aprovechables con una frecuencia de tres (3) veces a la semana los días martes, jueves y sábado en nocturno y cuya disposición final de los residuos se realiza en el sitio autorizado por el Distrito.

De esta manera damos respuesta a su petición.

Estamos atentos y a su disposición para atender cualquier duda o información complementaria que usted pueda requerir.

Cordialmente,


WILLIAM SILVA
GERENCIA DE OPERACIONES
LIME S.A. E.S.P

Elaboró: Alvaro Ortiz

Base de Operaciones: Carrera 62 # 19-04 Int. 4 Puente Aranda. Conmutador 417 2300 • Fax: 417 2320
Centro de Atención al Usuario: Carrera 59 No. 9-17, Local 2, Torre Américas – Edificio BOS Américas Línea 110
Correo electrónico: lme@lime.com.co Página WEB: www.lime.com.co
VIGILADA SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS PÚBLICOS ID 3339

Ilustración 57 Factibilidad servicio de aseo

2.3.7.4 Energía eléctrica

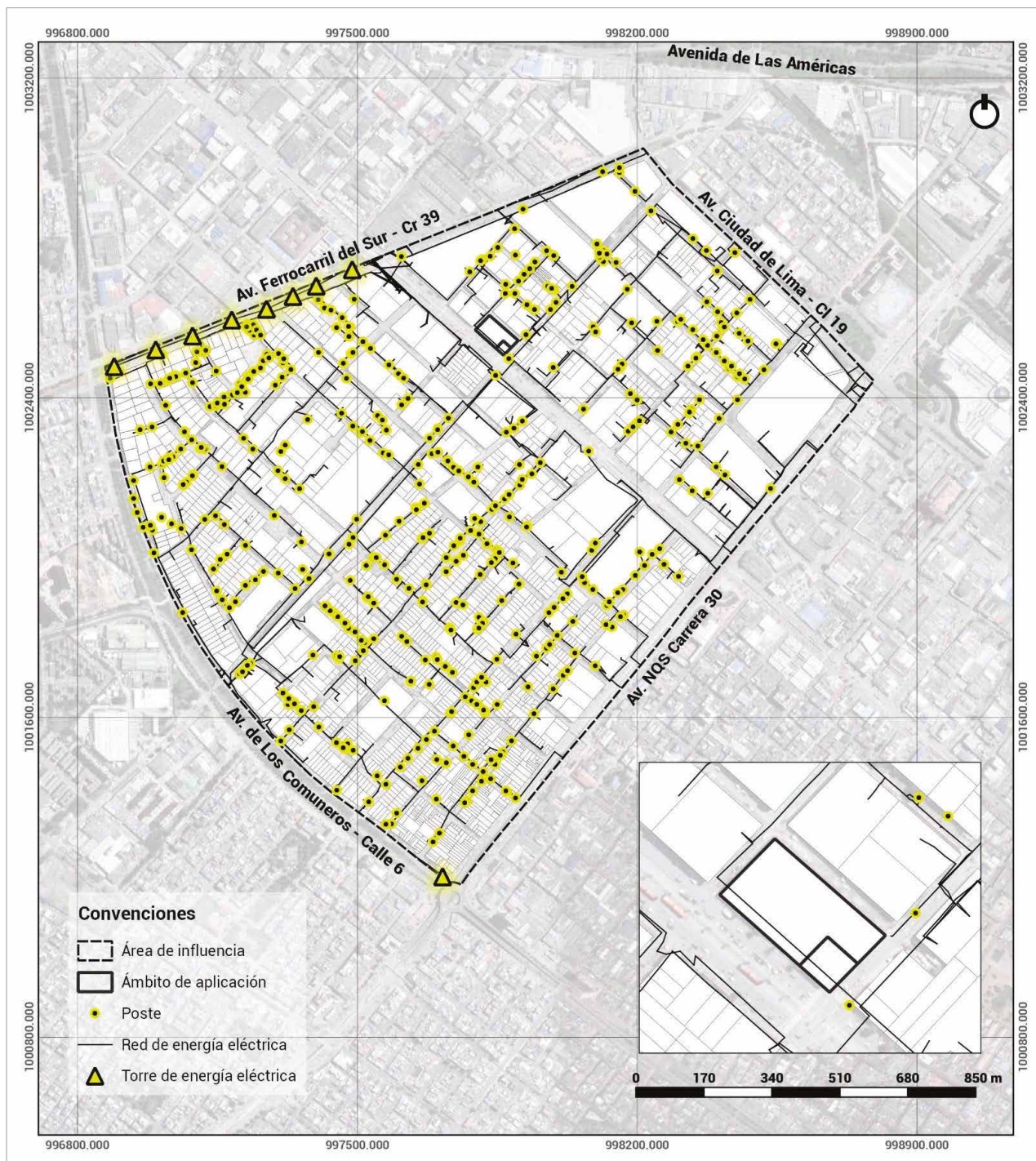


Ilustración 58 Red de energía eléctrica
Fuente: Elaboración propia

El área de influencia presenta una cobertura total del servicio de Energía Eléctrica.

El documento emitido el 15 de septiembre de 2023, identificado con el Nro. 498987570. corresponde al certificado de disponibilidad de servicio de energía eléctrica para el Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos. **Anexo 1.**

Factibilidades de Servicios públicos – Anexo 1.3. Factibilidad Energía Eléctrica.



Bogotá, 15/09/2023

Señor(a):
Rafael Alfonso Ospina
Municipio: Bogota D.c

Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica
Asunto: Respuesta al caso No. 498987579 del día 14/09/2023
Cuenta No. 000000-0

Respetado (a) Señor (a)

En atención a su solicitud de disponibilidad de servicio de energía, le informamos que la Empresa está en condiciones de suministrar el servicio al predio ubicado en:

Dirección: Calle 13 y 14 entre Carrera 36 y 37
Ubicación: Barrio Los Ejidos Puente Aranda
Cantidad de Suministros: 1
Tipo De Uso: Residencial
Ciudad: Bogotá D.C CUNDINAMARCA

Una vez obtenida la licencia urbanística correspondiente y el plano del proyecto aprobado por la autoridad competente, le informamos que las especificaciones, procedimientos y datos técnicos requeridos para la elaboración de los respectivos proyectos de redes eléctricas y alumbrado público, están consignadas en las Normas vigentes adoptadas por Enel Colombia S.A ESP para tal fin, que son de conocimiento público y aplicación uniforme.

El interesado debe cumplir con las normas urbanísticas y obtener los permisos que requiera cumpliendo las normas tanto de orden nacional como las distritales o municipales correspondientes.

En caso de existir en el predio afectación por una (1) línea de transmisión de energía a 57,5 y/o 115 kv, se deberá respetar una franja de aislamiento a lado y lado del eje de la línea, área sobre la cual no se permite desarrollar ninguna construcción, ni sembrar árboles de gran altura (mayores de 3 m) que pongan en peligro la integridad de las personas y la estabilidad del Sistema Eléctrico, lo anterior, en cumplimiento de la norma de Enel Colombia S.A ESP LAT -251, "Distancias de Seguridad". Y al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución del Ministerio de Minas y Energía Número 181294 del 6 de agosto de 2008.

Esta disponibilidad de servicio tiene una vigencia de dos (2) años, a partir de la fecha de respuesta de la presente comunicación.

Esperamos haber podido solucionar su requerimiento de manera oportuna y adecuada. Agradecemos se haya puesto en contacto con nosotros.

Cordialmente,

Maria Liliana Gutierrez OrjuelaEnel

Estimado Cliente: Le informamos que el prestador del servicio es Enel Colombia S.A ESP con NIT 860.053.875-8. A través de la Escritura Pública No. 552 del 1 de marzo de 2022 de la Notaría 11 del Circuito de Bogotá, ENEL COLOMBIA S.A ESP (antes Emgesa S.A. ESP y sociedad absorbente) perfeccionó la fusión mediante la cual absorbió a las sociedades Enel Colombia S.A ESP, ENEL GREEN POWER COLOMBIA S.A.S. ESP y ESSA2 SpA (sociedades absorbidas). De acuerdo con lo previsto en la mencionada escritura y como consecuencia de la fusión que se solemniza por medio de este instrumento, la absorbente adquiere todos los bienes y derechos de las absorbidas y asume todos sus pasivos y obligaciones.

Respetado cliente le informamos que los datos personales suministrados son tratados por Enel Colombia S.A. ESP y las empresas del grupo Enel, para los fines relacionados con la gestión de su solicitud y la prestación del servicio público de Energía Eléctrica en los términos de la Ley 1581 de 2012 y la Política de Tratamiento de Datos Personales vigente la cual se encuentra publicada y podrá consultar en el sitio www.enel.com.co

Recuerde que tiene derecho a conocer, actualizar y rectificar su información y en los casos en que sea procedente, a suprimirlos o a revocar la autorización otorgada para su tratamiento, a través de los canales atención que se encuentran en la Política.

AVISO LEGAL: La información contenida en este documento o en cualquiera de sus anexos es considerada CONFIDENCIAL y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su destinatario.



Ilustración 59 Factibilidad energía eléctrica

2.3.7.5 Gas natural

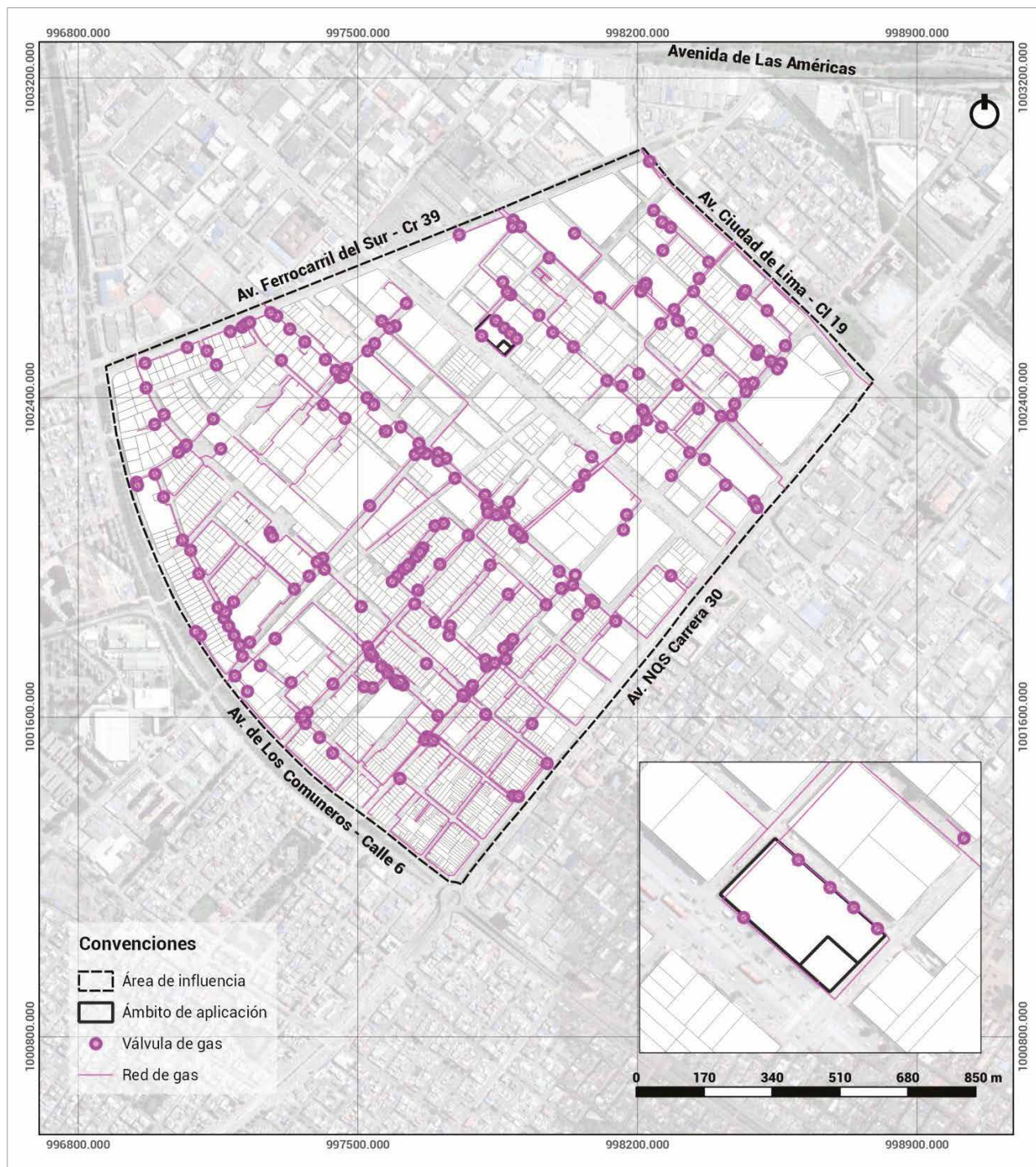


Ilustración 60 Red de gas
Fuente: Elaboración propia

El área de influencia presenta una cobertura total del servicio de Gas Natural.

El documento emitido el 22 de febrero de 2023 corresponde al certificado de disponibilidad de servicio de gas natural para el Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos **Anexo 1. Factibilidades de Servicios públicos -**

Anexo 1.4. Factibilidad Gas Natural



Certificación de disponibilidad de prestación del servicio de gas natural CD-008257-2024

VANTI S.A. ESP CON NIT 800007813-5 atendiendo lo establecido en el decreto 1077 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas; así como lo establecido en la Resolución 90902 del Ministerio de Minas y Energía, en cuanto a la expedición de las licencias de construcción, certifica que es posible el acceso a las redes de distribución del servicio de gas natural para el siguiente proyecto:

Datos básicos del proyecto										
PPRU LOS EJIDOS										
Municipio: BOGOTÁ	Dirección oficial del proyecto: AC 13 36 08/60									
Usos del proyecto / Unidades proyectadas:										
Viviendas	Comunales									
Residencial	000800	0000	Comercial	0000	Servicios	0000	Institucional	0000	Industrial	0000
Trámite para el que se solicita la disponibilidad de servicio: ACTUALIZACION PARCIAL										
Fecha prevista de inicio de obra: : 01.07.2025		Valor derechos de conexión residencial (Tarifa año vigente) \$ 0								
Datos básicos del constructor responsable										
Nombre o razón social POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S										
Número de identificación Tributaria / NIT 9003827801										
Dirección principal: CL 147 17 78 OF 304										
Mail: GESTION1@POLARISCONSTRUCTORA.COM						Teléfono: 3144690762				
Nombre rep. legal: RAMON ENRIQUE PEÑA GONZALEZ						No. identificación rep. legal: 390329				
Condiciones de disponibilidad y garantía de prestación del servicio de gas natural:						Fecha de expedición: 08.03.2024				
1. El presente certificado no constituye obligación para VANTI S.A. ESP CON NIT 800007813-5 de prestación de servicio al urbanismo y/o proyecto de la referencia. 2. Para garantizar la prestación del servicio de gas natural, el urbanista y/o constructor responsable deberá dar cumplimiento a la resolución de 90902 (octubre 24 de 2013) del Ministerio de Minas y Energía. 3. El presente certificado tiene vigencia de un (1) año contados a partir de su fecha de expedición. 4. El presente certificado está sujeto a la aprobación de los permisos requeridos por los entes gubernamentales.						VANTI S.A. ESP CON NIT 800007813-5 Área comercial constructores Elaborado por: 90101106				
Nota: El valor derechos de conexión para los mercados Comercial, Institucional e Industrial será informado por el gestor comercial designado por Vanti.										

Ilustración 61 Factibilidad gas natural

2.3.7.6 Red de telecomunicaciones

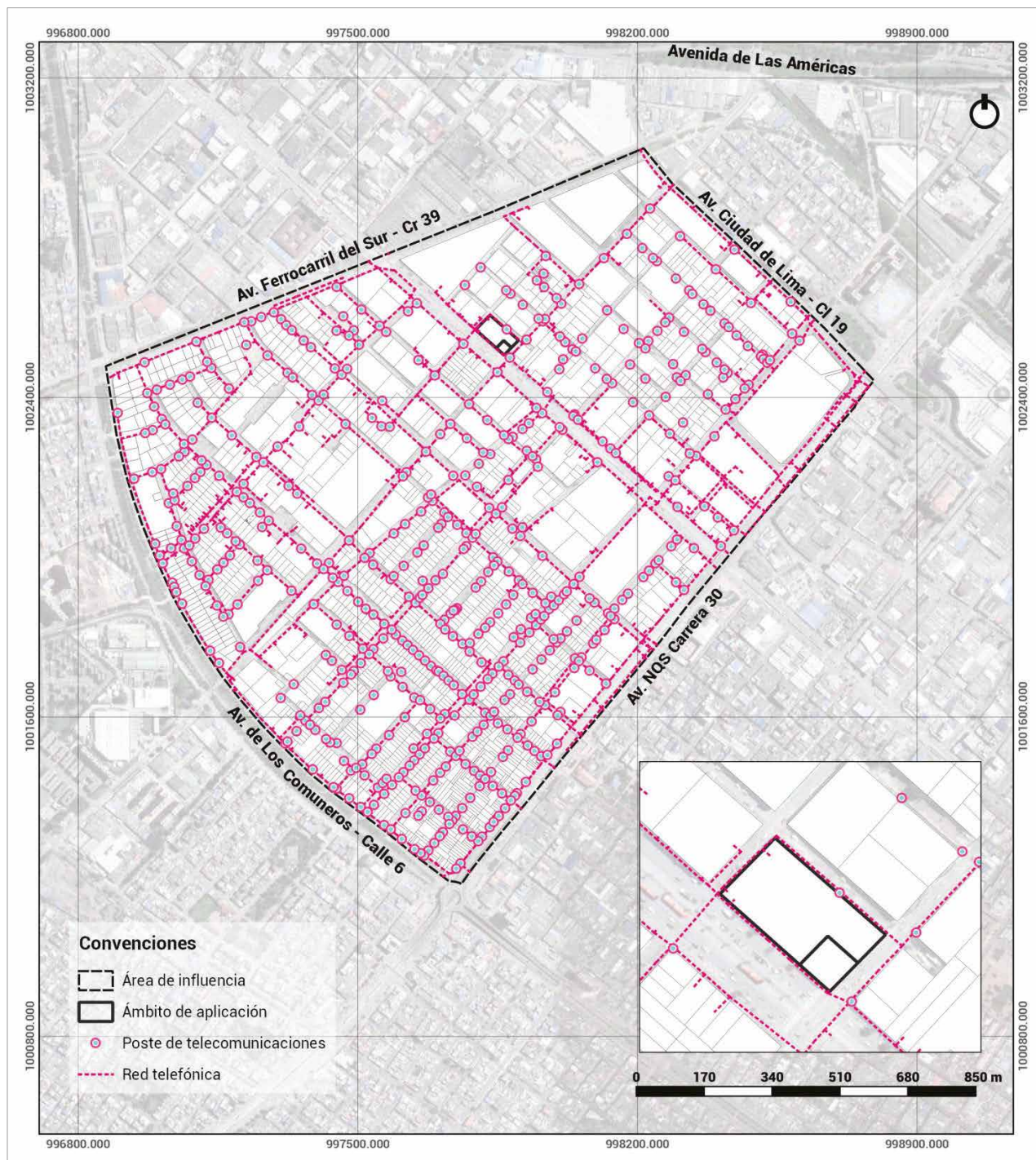


Ilustración 62 Plano de la red de telecomunicaciones
Fuente: Elaboración propia

|Documento Técnico de Soporte|
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

El área de influencia presenta una cobertura total del servicio de telecomunicaciones.

El documento emitido el 16 de septiembre de 2021 corresponde al certificado de disponibilidad de servicio de telecomunicaciones para el Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos **Anexo 1. Factibilidades de Servicios públicos - Anexo 1.5. Factibilidad Telecomunicaciones.**

Carrera 8 No 20 – 70 Piso 1 Oficina de Correspondencia ETB
Código Postal 110311 Bogotá Colombia
Conmutador: 242 2000



2021-1355-GRD-EOI
AL CONTESTAR POR FAVOR CITE ESTE CONSECUTIVO

Bogotá, 16 SEP 2021

CECO RI 631

Ingeniero:
FERNEY RAMIREZ
Director de Proyectos
CONSTRUCTORA POLARIS
Calle 147 No 17 – 78 Oficina 304
Teléfonos: 812 22 58 – 528 24 54 extensión 105
Correo electrónico: dirproyectos@polarisconstructora.com

Bogotá D.C.

CORRESPONDENCIA ETB

16SEP'21 PM 201 007059

Asunto: Disponibilidad del Servicio (Factibilidad para extender o ampliar redes de ETB y sus condiciones específicas para la prestación efectiva).
Proyecto: Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos – Localidad Puente Aranda
Localización: Entre avenida calle 13 y calle 14, entre avenida carrera 36 y carrera 37

Oficio: Sin Radicado

Respetado Ingeniero:

Hemos recibido el requerimiento de la referencia y en atención al mismo nos permitimos informar:

- ETB como líder en la prestación de servicios de telecomunicaciones cuenta con la capacidad tecnológica para ofrecer los servicios de: Voz, Internet, TV orientados al segmento masivo y soluciones de datos y conectividad entre otros para el segmento corporativo.
- Para el sector de la referencia, ETB dispone de capacidad para la atención de servicios de telecomunicaciones, los cuales deberán ser precisados en capacidad y tiempo según los cronogramas específicos del desarrollo del plan parcial o proyectos urbanísticos que conformen el mismo.
- Con base en el estudio de factibilidad de cada proyecto en particular, ETB realizará el diseño detallado y óptimo de la solución técnica y financiera, además de precisar las responsabilidades de las partes (Constructor - Prestador de Redes y Servicios de Telecomunicaciones PRST).
- El Constructor se obliga al cumplimiento del Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL - en el cual se establecen las condiciones mínimas para el diseño, construcción y uso de la red interna de telecomunicaciones de los inmuebles, incluida la infraestructura que la soporta. El RITEL fue expedido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones a través de la Resolución CRC 4262 de 2013, compilado en el TÍTULO VIII y anexo 8 del TÍTULO DE ANEXOS de la Resolución CRC 5050 de 2016, y parcialmente modificado en la Resolución CRC 5405 del 16 de julio de 2018.

07-07.7-F-020-v.7
"Una vez impreso este documento, se considerará documento no controlado".

15/09/2021
Pág. 1



Ilustración 63 Factibilidad telecomunicaciones

2.4 Conclusiones diagnóstico

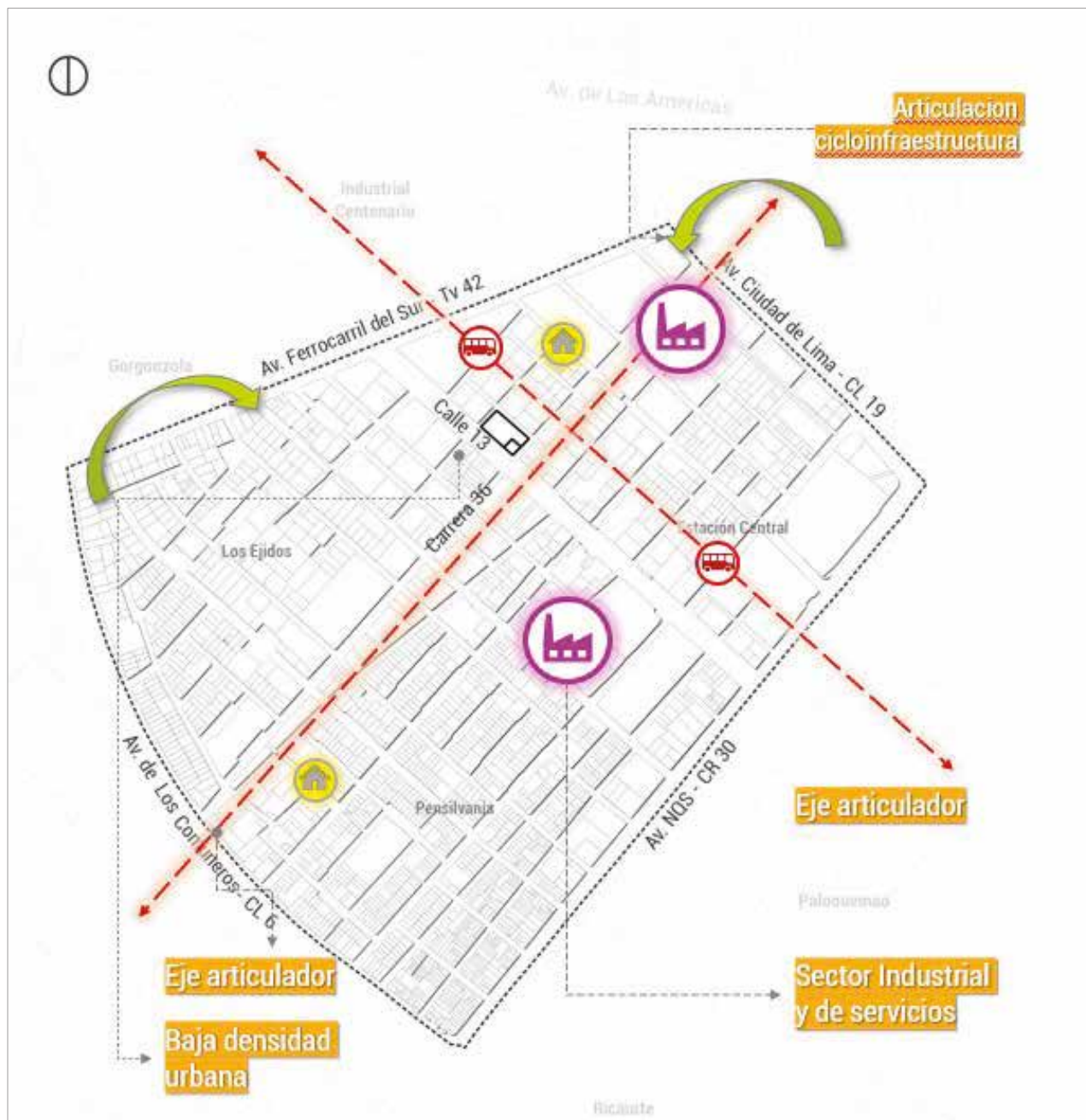


Ilustración 64 Plano de conclusiones del diagnóstico
Fuente: Elaboración propia

El Plan Parcial Los Ejidos se desarrolla en un sector el cual presenta algunas características urbanas específicas:

- Se localiza en una zona central de la ciudad, sobre la intersección vial de dos ejes estructurantes para la movilidad urbana como son la Calle 13 y la Carrera 36.
- Su articulación a través de los corredores de transporte público y la integración con sistemas de transporte no motorizados como la bicicleta, garantiza la accesibilidad, conectividad de nuevo proyecto con la ciudad a construir.
- Es un sector que presenta usos principalmente industriales con comercio y servicios con una oferta de vivienda baja lo cual responde a la baja densidad urbana y a la subutilización de suelo y edificaciones de entorno inmediato.
- El área de influencia está al alcance de equipamientos de carácter educativo, recreativo, de salud y bienestar social asegurando la cobertura de equipamientos a los nuevos habitantes del Plan Parcial.

De esta forma, se pone en evidencia que, tanto el área de influencia como el ámbito de aplicación del plan parcial, cuentan con los servicios, equipamientos e infraestructura adecuados para suplir las necesidades de la población existente y de los nuevos habitantes, fruto del cambio del uso industrial a vivienda, reforzando las redes de servicios públicos, garantizando la efectiva prestación del servicio tanto para las edificaciones existentes como de las nuevas edificaciones.

3.



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

3 FORMULACIÓN

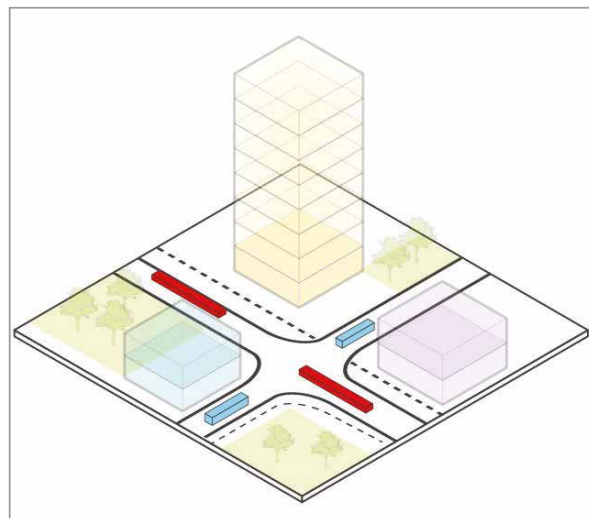
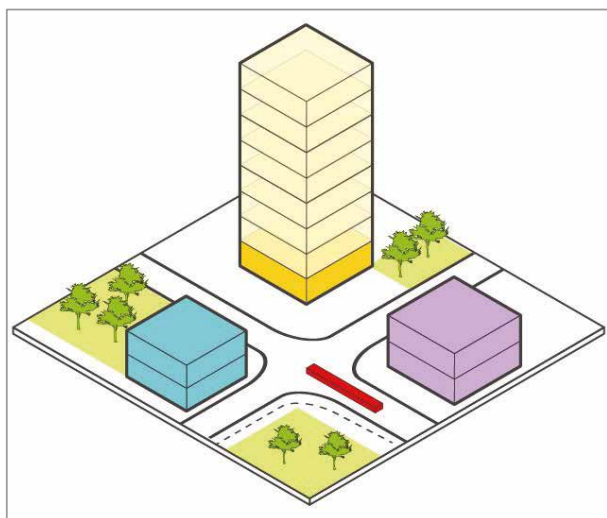
3.1 Conceptos

A través de los siguientes conceptos se busca desarrollar un proyecto de vivienda integral que permita la articulación del área de delimitación con la ciudad, a través de los principales ejes de conexión vial, la relación con el espacio público y la mixtura de usos, que impliquen la coexistencia de dos o más tipos de uso promoviendo un desarrollo económico y social del sector.

Mixtura de usos: la relación y localización de usos complementarios a uso de servicios como es la vivienda, mejora la percepción de seguridad de sectores con alta densidad de población flotante como es el caso del área de influencia, incentivando el uso de fachadas activas en primeros pisos y su relación con el espacio público a futuros proyectos de vivienda, que se desarrollen en el contexto inmediato al Plan Parcial.

Articulación de la malla vial arterial y su infraestructura de transporte. La distancia y ausencia de relación entre los sectores residenciales y los corredores de transporte de alta y mediana capacidad, aumenta la dependencia del vehículo privado para el transporte individual. Por su parte, la cercanía y accesibilidad al sistema de transporte público y transporte no motorizado reduce la dependencia del vehículo privado y los tiempos de desplazamientos al interior de la ciudad permitiendo el acceso al proyecto en diferentes modos de transporte.

Como se ilustra a continuación:



3.2 Estudio técnico predial

3.2.1 Identificación predial

El área de delimitación y/o ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos asciende a 4.913,73 m², se encuentra conformada por dos predios, cuya identificación registral y catastral es la siguiente:

*Existe coincidencia entre el área catastral y el área registrada.

Lote	DIRECCION	FOLIOS DE MATRICULA	CÉDULAS CATASTRALES	CHIP	ÁREA*
1	AC 13 36 60	50C-1899966	4208400300000000	AAA0267TDPA	4.230,38 m ²
2	AC 13 36 08	50C-1899967	4208400200000000	AAA0242KPY N	683,35 m ²

Tabla 22 Identificación predial
Fuente: Elaboración propia

Dicha área colinda con la Avenida Calle 13 y la calle 14, y la carrera 36 y 37 y se identifican con las nomenclaturas Avenida Calle 13 Nro. 36-60/08 respectivamente.



Ilustración 65 Intersección calle 13 x carrera 36

3.2.2 Antecedentes urbanísticos



Ilustración 66 Urbanización Avenida del Centenario 108/4-3

Los predios que conforman el área de delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, tiene como principal antecedente el que corresponde a la Manzana B de la Urbanización Avenida del Centenario, según el Plano de loteo Nro. 108/4-3 de mayor extensión, y matrícula inmobiliaria Nro. 50C-304616, dicho plano se incluye como parte de los anexos correspondientes al **Anexo 2. Estudio de títulos y estrategia de saneamiento predial.**

El predio corresponde al área restante resultante de la segregación hecha por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, de conformidad con el registro catastral Nro. 6505^a, y contenido la Escritura Pública Nro. 6265 de 29 de septiembre de 1989 de la Notaria 18 del Círculo de Bogotá D.E.

Con posterioridad, el mismo predio fue objeto de Subdivisión en suelo urbano, mediante la Resolución Nro. 13-2-1381 del 04 de diciembre del 2013 de la curaduría 2 de Bogotá, ejecutoriada el 13 de Dic de 2013, subdivisión que quedó registrada en la EP 2024 del 27 diciembre de 2013 de la Notaría 49 de Bogotá.

[Documento Técnico de Soporte]
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

De esta forma, los predios se individualizan y respecto de cada uno se surte una rectificación de linderos por acuerdo entre partes con fines registrales, contenido en los siguientes documentos:

- Folio de Matricula Nro. 50C-01899966 CHIP – AAA0267TDPA.
- Resolución UAECD Nro. 4819 de 28 de febrero de 2022 “Por medio de la cual se realiza una rectificación de linderos por acuerdo entre las partes con efectos registrales”.
- Resolución 2022-2405 de 9 de febrero de 2022. Se rectifica área de terreno.
- Resolución 2022-3567 de 21 de febrero de 2022. Actualización del archivo magnético.
- Folio de Matricula Nro. 50C-01899967 CHIP – AAA0242KPYN.
- Resolución UAECD Nro. 4658 de 25 de febrero de 2022 “Por medio de la cual se realiza una actualización de linderos con efectos registrales”.
- Resolución 2022-2481 de 9 de febrero de 2022. Se rectifica área de terreno.

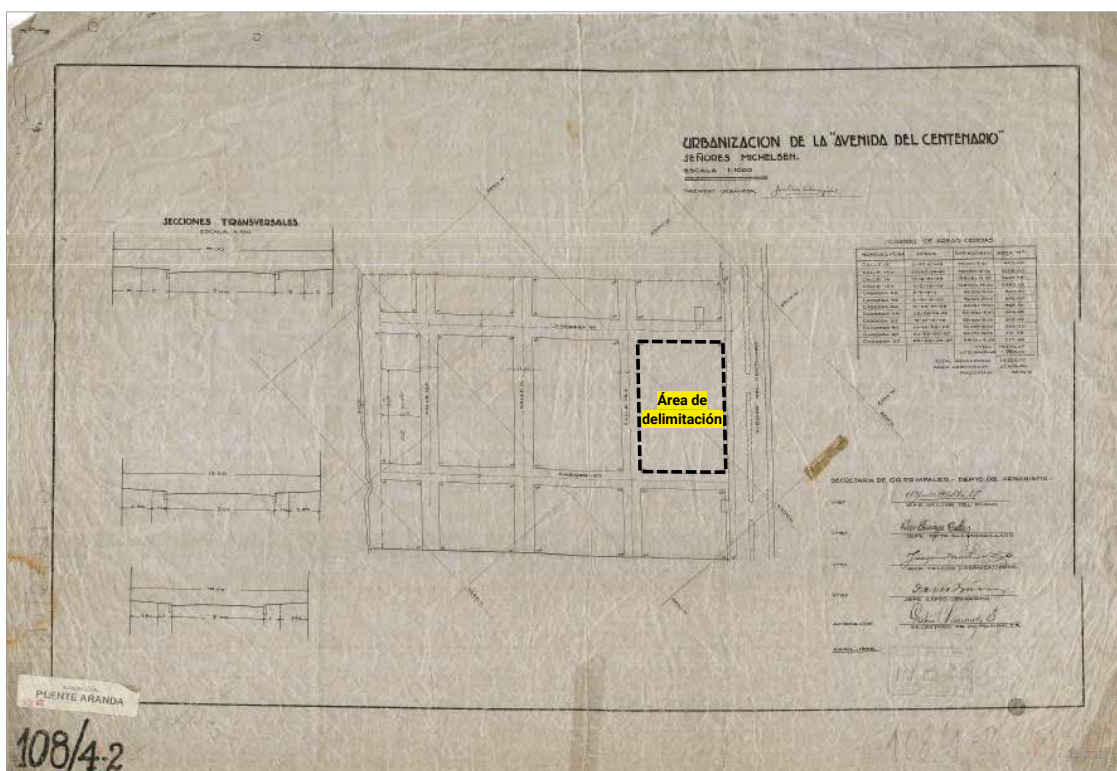


Ilustración 67 Urbanización Avenida del Centenario 108/4-2

3.2.3 Estudio de títulos

Conforme ya se indicó, el área de delimitación del Plan Parcial Los Ejidos, se encuentra conformada por la manzana ubicada entre la Avenida calle 13 y la calle 14 con carreras 36 y 37, divisados en dos predios privados cuya área bruta asciende a 4.913,73 m².

El análisis de los títulos evidencia una correcta tradición y la ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio que reposen en los mismos, sin perjuicio de las reservas o afectaciones contenidas en las normas urbanísticas correspondientes, las cuales serán consideradas en el planteamiento urbanístico.

Como principal antecedente relevante, en la información predial, se encuentra que la conformación predial de la manzana se nutre de 2 actos registrales de importancia, que se reseñan a continuación:

1. Que del lote de mayor extensión Lote 50C-304616 se segrego una porción de 803,27 m² destinada a la Avenida Calle 13, mediante Escritura Pública Nro. 6265 de 19 de septiembre 1989 y que constituye el lindero sobre dicha avenida y consolida la afectación sobre la manzana. Dicha porción de terreno se encuentra desenglobada mediante el folio de matrícula Nro. 50C-1098197.
2. La Curaduría Urbana Nro. 2 mediante la Resolución Nro. 13-2-1381 de 4 de diciembre de 2013 concedió Licencia de Subdivisión en suelo urbano, la cual soporta la actual división predial de la manzana y que se protocolizó mediante la Escritura Pública Nro. 2024 del 27 de diciembre de 2013, y se materializó con la creación de los respectivos folios de matrícula Nros. 50C-1899966 y 50C-1899967.

La actualización de la cabida ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, con fundamento en la licencia de subdivisión, el plano correspondiente, la escritura 2024 de 4 de diciembre de 2013, con el propósito de que exista plena coincidencia entre la información catastral y registral.

El estudio de títulos completo se incluye como **Anexo 2. Estudio de títulos y estrategia de saneamiento predial.**

[Documento Técnico de Soporte]
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS



Ilustración 68 Plano de la manzana catastral
 Fuente: IGAC

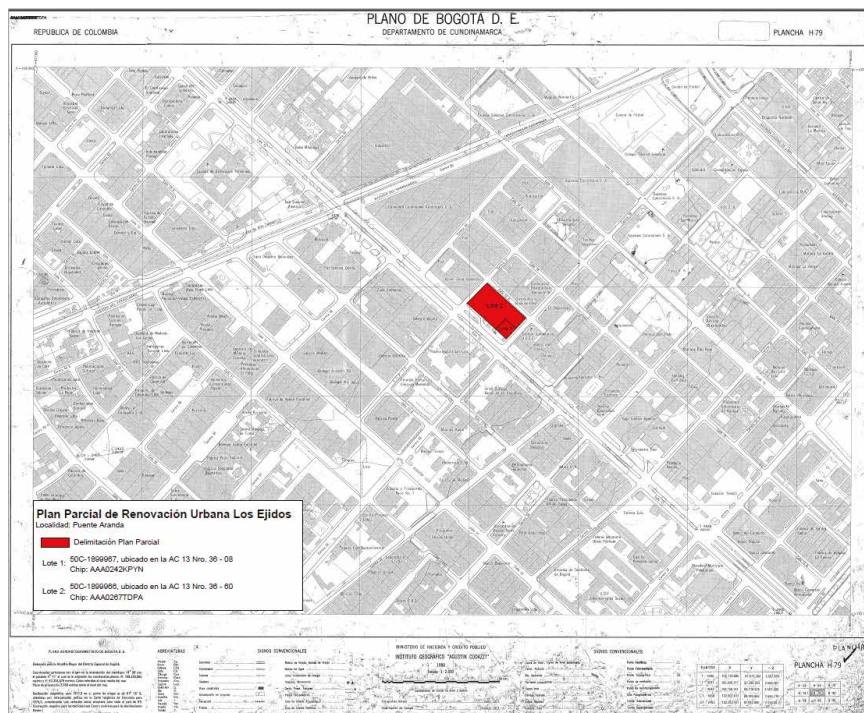


Ilustración 69 Plano de subdivisión predial
 Fuente IGAC

3.3 Planteamiento urbanístico

3.3.1 Área del predio y lindero original

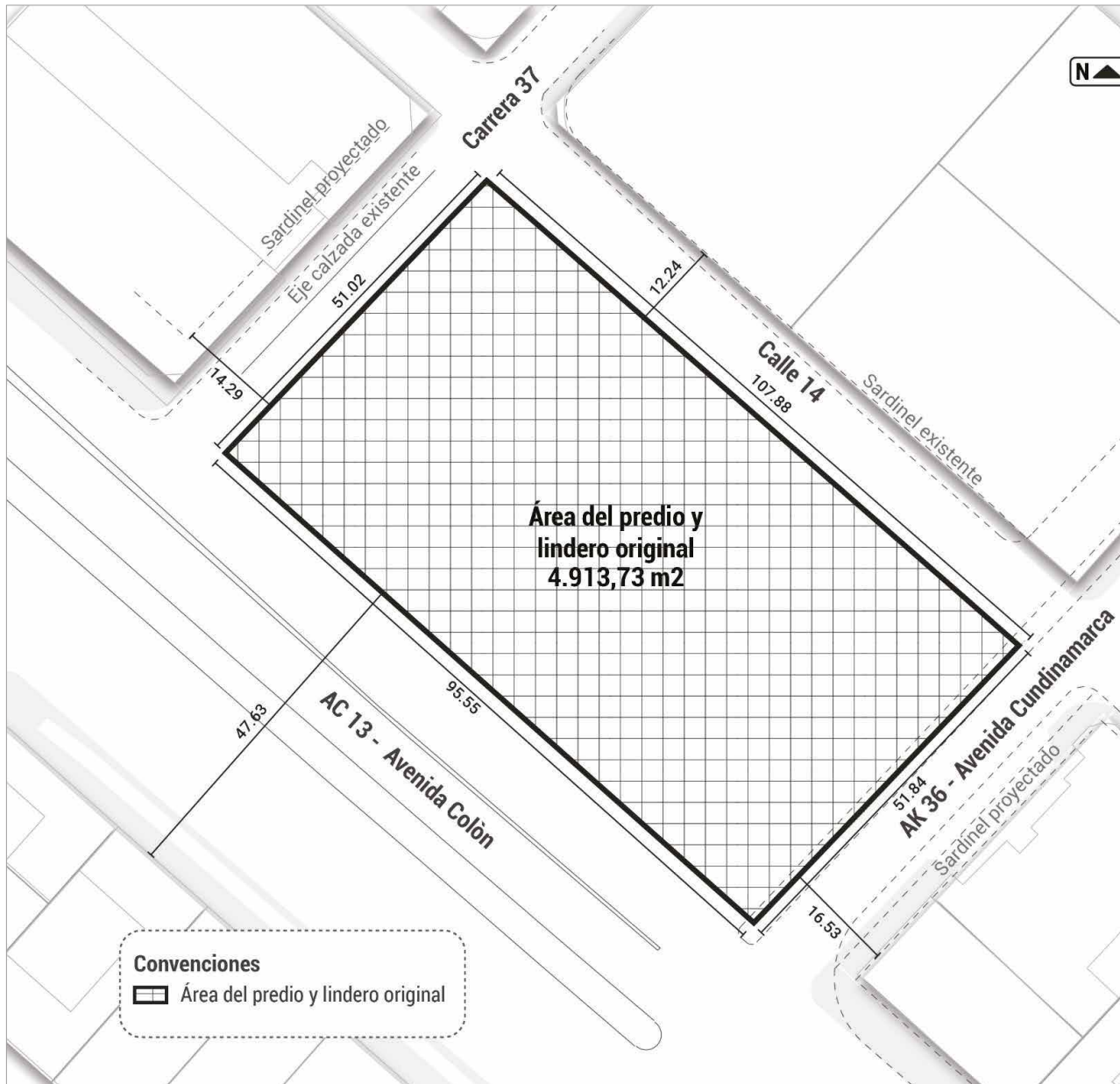


Ilustración 70 Área del predio y lindero original
Fuente: Elaboración propia

El área original del plan parcial corresponde a 4.913,73 m² y se encuentra localizado sobre las intersecciones de la Avenida Cundinamarca (carrera 36) y la Avenida Colón (calle 13) y la calle 14 y la carrera 37.

Al ubicarse sobre la intersección Avenidas Colón y Cundinamarca, los predios se encuentran en zona de influencia directa de dichos corredores viales.



Ilustración 71 Foto intersección calle 13 x carrera 36
Fuente: Google Maps

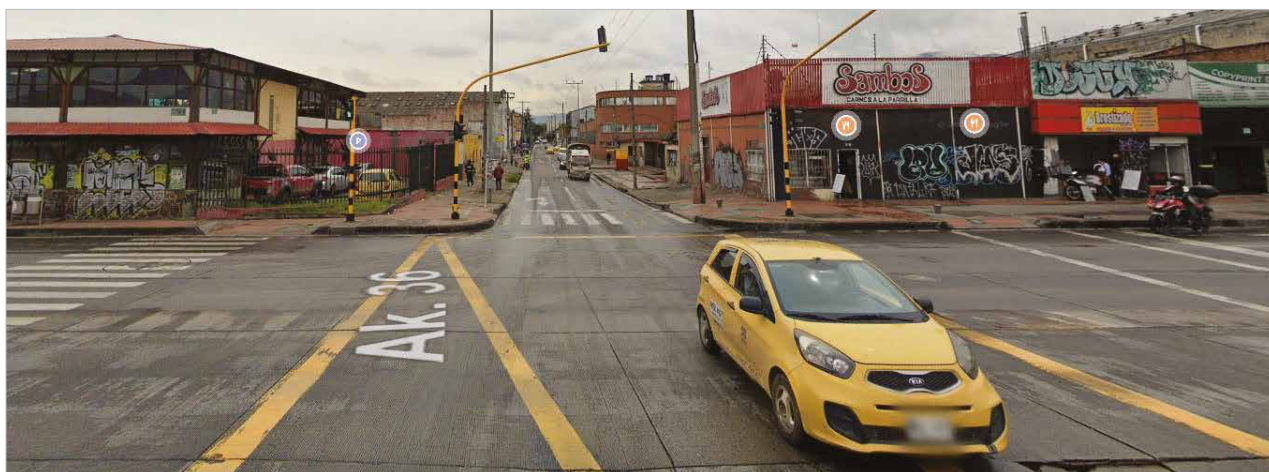


Ilustración 72 Carrera 36
Fuente: Google Maps

3.3.2 Cargas urbanísticas

3.3.2.1 Carga urbanística general

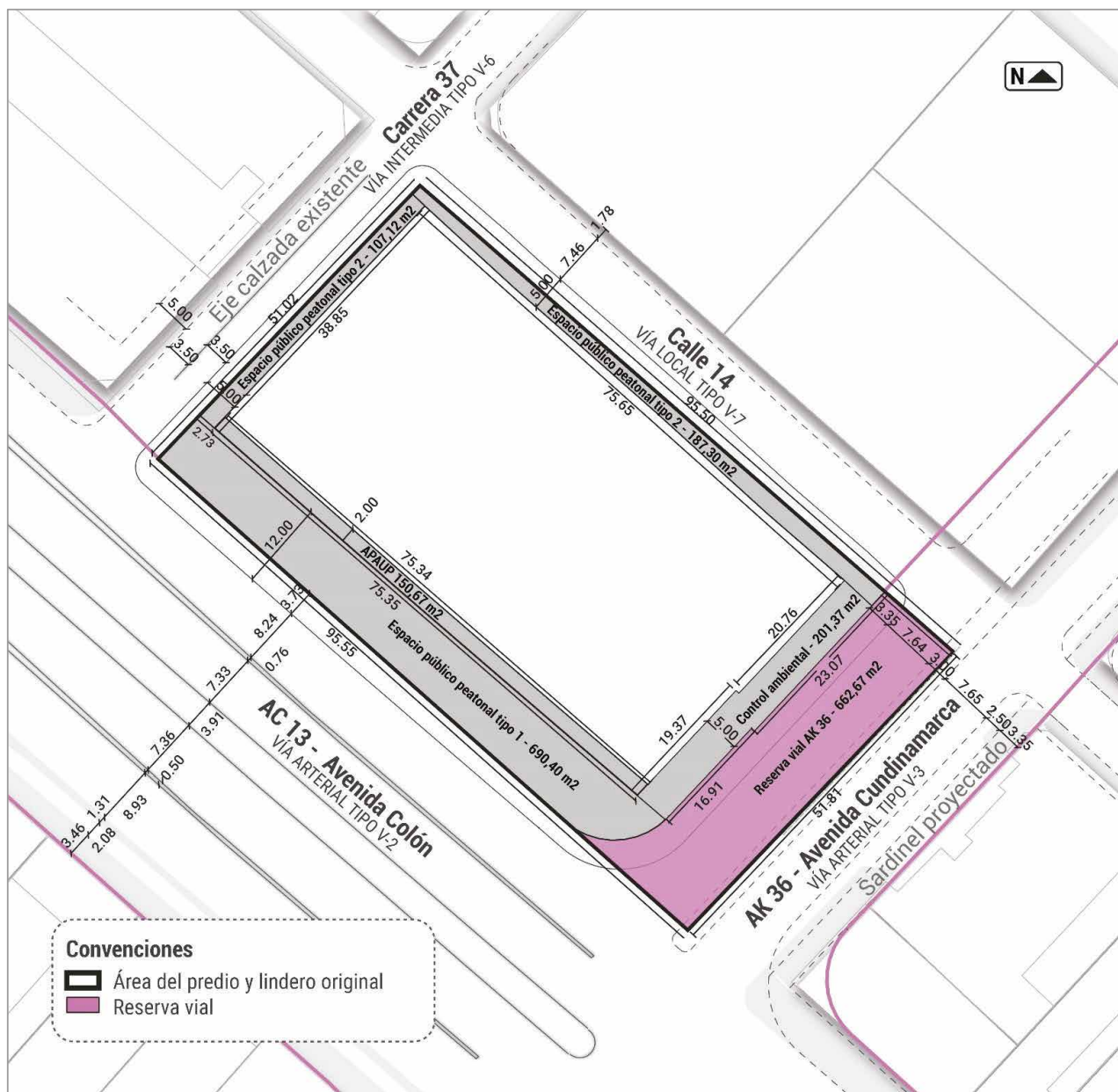
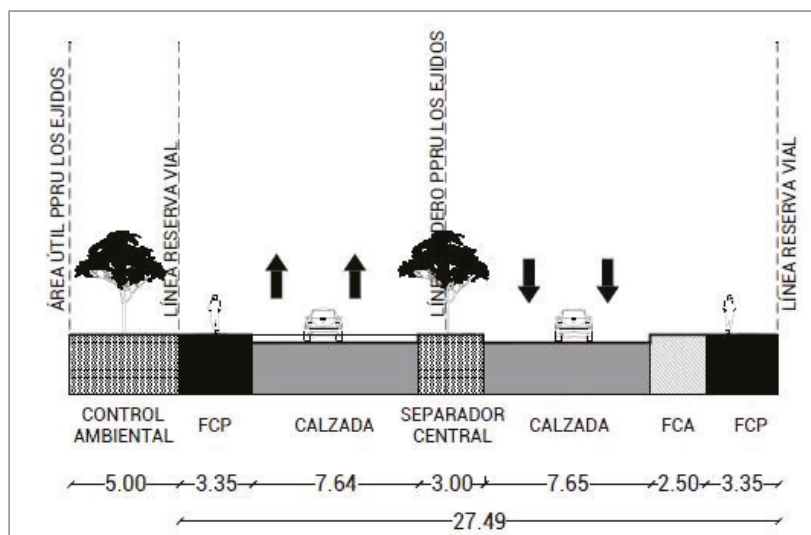


Ilustración 73 Reserva vial
Fuente: Elaboración propia

Como se mencionó en el subcapítulo anterior, los predios objeto de renovación se encuentran en zona de influencia directa de la Avenida Cundinamarca, la cual es una vía de la malla vial arterial tipo V-3 con un ancho mínimo de 28 m por tratarse de sectores desarrollados conforme lo determina el artículo 177 del Decreto 190 de 2004, y su control ambiental se encuentra determinado por lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 181 del mismo decreto distrital.

La reserva vial de Avenida Cundinamarca (Carrera 36) representa una carga urbanística general y su afectación asciende a 662,67 m² sobre los predios objeto de renovación.



*** Los trazados viales arteriales y las normas de diseño para el subsistema vial serán definidos mediante resoluciones del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con fundamento en los estudios técnicos correspondientes.

Ilustración 74 Perfil vial Carrera 36
 Fuente: Elaboración propia

3.3.2.2 Intervención temporal reserva vial Av. Cundinamarca

Dada la diferencia que se puede presentar en la temporalidad entre la construcción de la Avenida Cundinamarca y la implementación del PPRU Los Ejidos; se plantea una solución temporal sobre el andén occidental de la Carrera 36 que incluye el área de la reserva vial, la cual responde a una solicitud de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de La Secretaría Distrital de Planeación, respecto a proponer una intervención temporal sobre el área de reserva de la Avenida Cundinamarca. En el apartado 9.2 de las Medidas de Mitigación del Estudio de Movilidad y Accesibilidad que se incluye como **Anexo 8**, se realiza la propuesta, de manera que con la aprobación

de dicho estudio se entiende aprobada la intervención temporal y se ejecutará en el marco de la Licencia de Urbanismo correspondiente.

Con el fin de mitigar los impactos urbanísticos generados por las vías arterias y locales adyacentes al plan parcial de renovación urbana, se diseñó la intervención de la reserva vial de la Avenida Cundinamarca de manera temporal de manera que permita a la población hacer uso de este espacio hasta el momento de su construcción. Dicho diseño cuenta con franjas endurecidas tipo alameda, permitiendo a los habitantes existentes y futuros un tránsito peatonal continuo, implementando adoquines drenantes, dilatados, ecológicos, gramoquines o losetas porosas, teniendo en cuenta la relación que tiene con la franja paralela al control ambiental. Asimismo, se diseñaron zonas de permanencia con mobiliario urbano temporal.

Adicionalmente, en esta área como medida de mitigación para los modos no motorizados el proyecto plantea la construcción de una ciclorruta en el andén del costado occidental de la Carrera 36 entre Calle 14 y Av. Calle 13, así mismo, la conexión de esta nueva infraestructura para biciusuarios con la ciclorruta construida en el costado sur de la Av. Calle 13, generando conectividad para la zona de influencia y para el proyecto, tal como se evidencia en la siguiente ilustración.



Ilustración 75 Señalización intervención temporal sobre la reserva vial de la Av. Cundinamarca
Fuente: Estudio de Movilidad y Accesibilidad

La anterior imagen “Intervención temporal sobre la reserva vial de la Av. Cundinamarca”, presenta la señalización del proyecto sobre la carrera 36, poniendo en evidencia el inventario de rampas en las intersecciones, aclarando que el proyecto pretende mejorar las condiciones de accesibilidad universal sobre estos puntos y se presentara en el diseño del espacio público, los cuales hacen parte de una etapa posterior a la aprobación del estudio de Movilidad y Accesibilidad.

Diseño: intervención temporal de la reserva vial de la Avenida Cundinamarca -AK 36

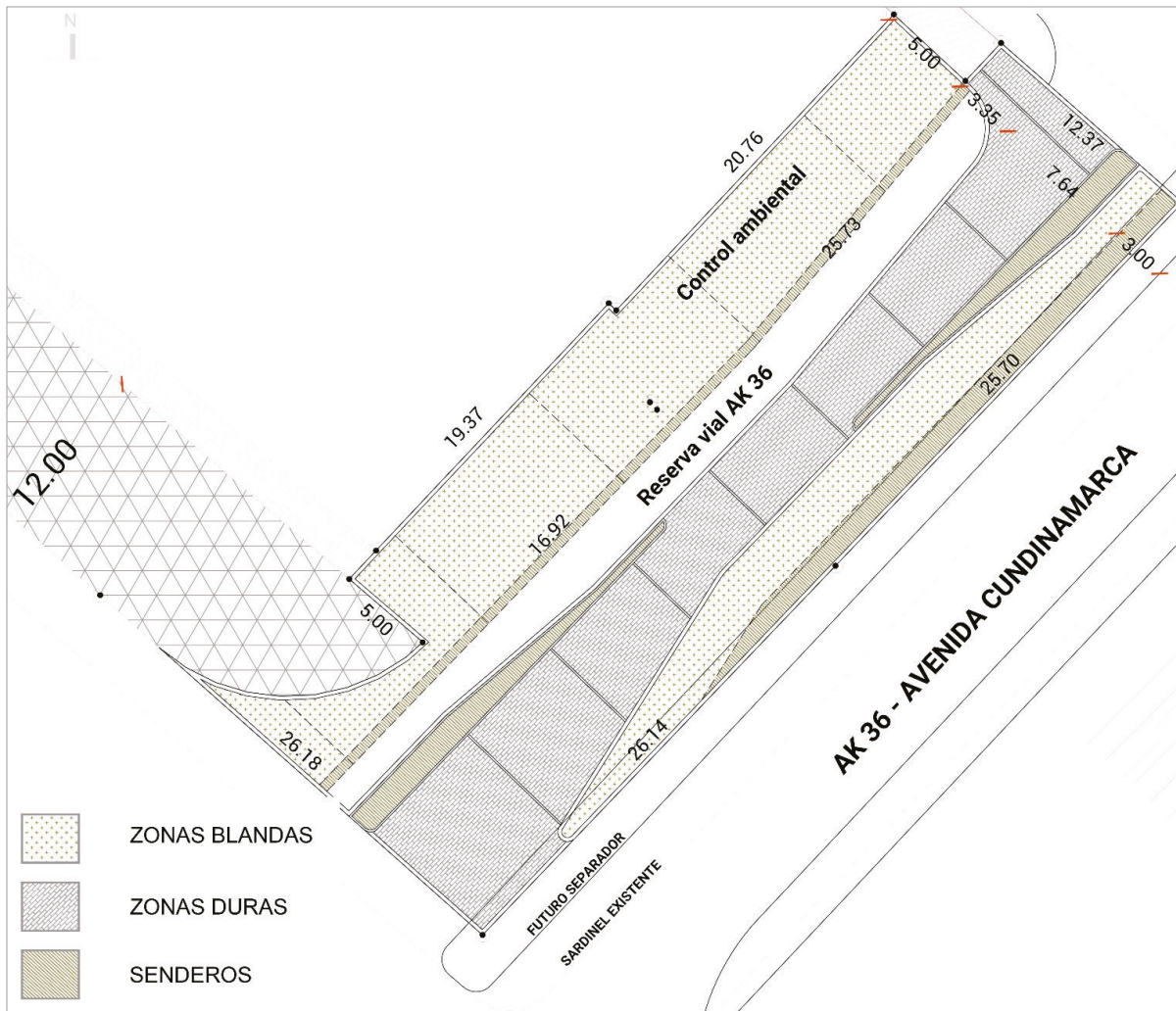


Ilustración 76 Diseño intervención temporal reserva vial Av. Cundinamarca
Fuente: Elaboración propia

3.3.2.3 Carga urbanística adicional - Área de control ambiental

El control ambiental, en el caso que nos ocupa, es exigible en la Carrera 36 (Futura Avenida Cundinamarca) en virtud a lo dispuesto por el parágrafo 1 del artículo 181 del Decreto 190 de 2004, correspondiente a 5 metros de franja de control ambiental, lo cual se ve reflejado en el planteamiento urbanístico y asciende a 201,37 m². Dicha franja, aporta valores naturales, ambientales y paisajísticos para la mitigación de impactos ambientales en la red vial.

- **Definición control ambiental**

El artículo 181 del Decreto 190 de 2004, indica:

“Son franjas de cesión gratuita y no edificables que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de las vías.

Parágrafo 1. *Los predios que sean urbanizados en sectores ya desarrollados, donde no se exigió la franja de control ambiental, se deberá ceder una franja de terreno para control ambiental de 5 metros de ancho como mínimo, buscando empatar con el paramento de construcción definido en licencias de urbanización y construcción expedidas y desarrolladas de conformidad con las normas originales de la urbanización. (...)”.*

Asimismo, el artículo 2.2.3.1.5 del Decreto 1077 de 2015 define el control ambiental como elementos del espacio público, que, a su vez, hace parte de las áreas integrantes de los perfiles viales peatonales y vehiculares, de acuerdo como lo indica el parágrafo 1.2.1.1:

Los componentes de los perfiles viales tales como: áreas de control ambiental, zonas de mobiliario urbano y señalización, cárcamos y ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, rampas para discapacitados, andenes, malecones, paseos marítimos, camellones, sardinales, cunetas, ciclovías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas azules, bahías de estacionamiento, bermas, separadores, reductores de velocidad, calzadas, carriles.

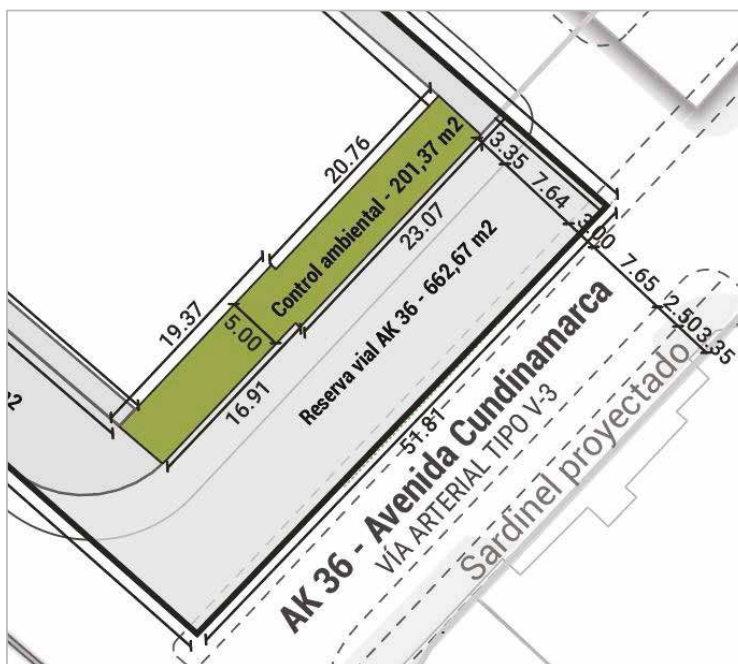


Ilustración 77 Zoom control ambiental
Fuente: Elaboración propia

3.3.3 Cargas urbanísticas obligatorias

Según lo dispuesto por el artículo 25 del Decreto 804 de 2018, al presente proyecto se le impone el cumplimiento de entrega de zonas de cesión destinadas a espacio públicos peatonales en función a la categoría de las vías colindantes de las que se trata, por lo que se clasifican en espacios públicos peatonales tipo 1 y tipo 2.

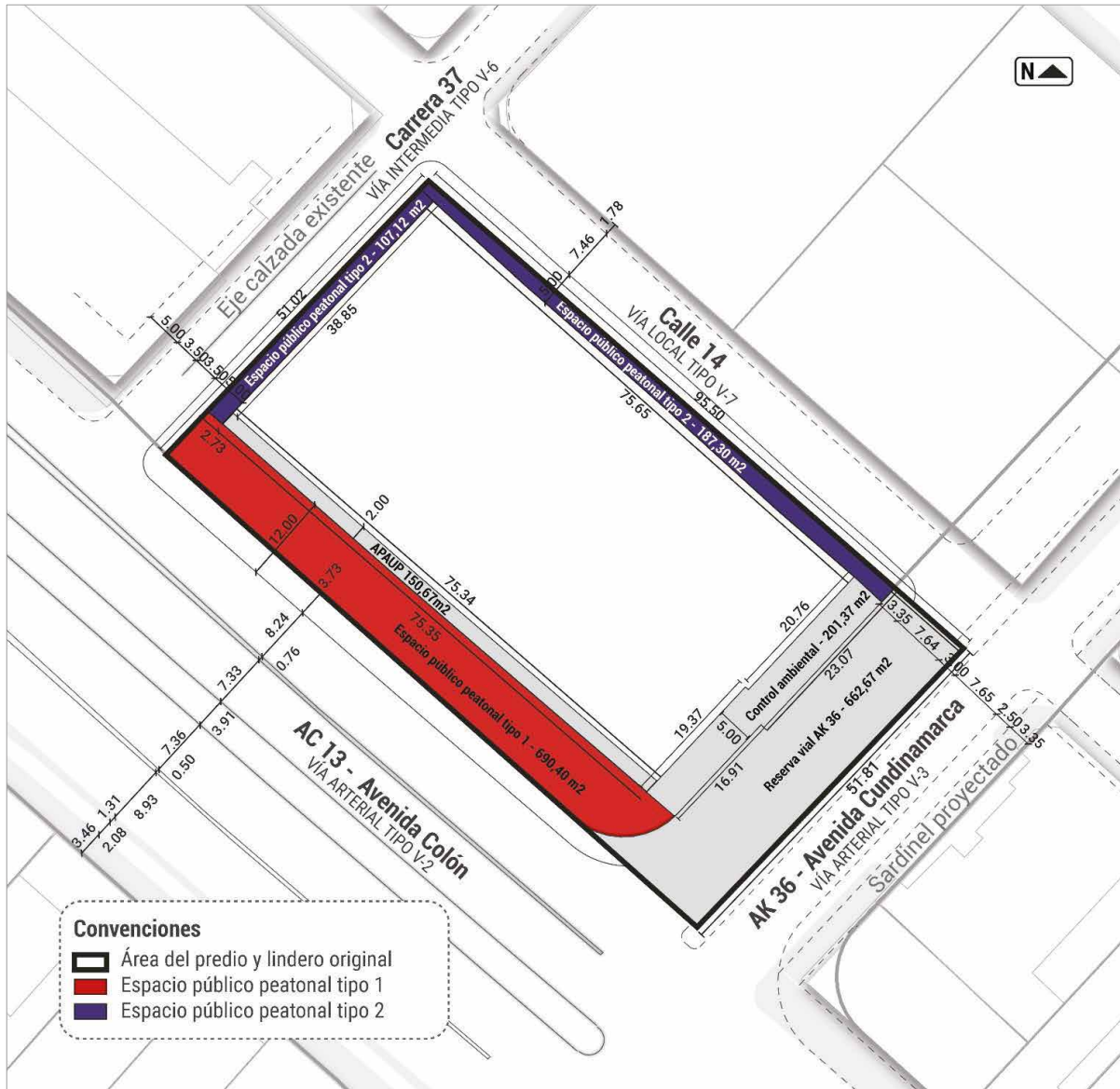


Ilustración 78 Cargas urbanísticas
Fuente: Elaboración propia

3.3.3.1 Espacios públicos peatonales

De acuerdo con el Artículo 25 del Decreto 804 de 2018 dentro de las cargas urbanísticas que deben asumir los respectivos proyectos incorporados en el marco de los corredores estratégicos de renovación urbana sobre los ejes viales de transporte público, se encuentra la obligación de la generación de espacios públicos peatonales mediante sobreanchos de andén sobre las vías de la Malla Vial Arterial, en este caso, sobre la Avenida Colón o Calle 13.

En razón a que la naturaleza del sobreancho de andén antes definido, es el mecanismo mediante el cual se complementa con espacio público peatonal el funcionamiento de dichas vías, no resulta procedente dar cumplimiento a lo preceptuado por el artículo 181 del Decreto 190 de 2004, en relación al control ambiental, en relación a la Avenida Calle 13, teniendo la misma naturaleza de amortiguación de los impactos de las vías de la malla arterial respecto a la ciudad construida y el cual en gracia de discusión se encuentra debajo del requerimiento de espacio público peatonal exigido por el Decreto 804 de 2018, que en este caso corresponde a 12 m de ancho.

Asimismo, el Artículo 26 del Decreto 804 de 2018, determina que se debe generar un andén que debe tener una dimensión de 5 metros de ancho mínimo, como carga urbanística de cesión pública de vías locales e intermedias, que, en este caso, corresponde a la calle 14 y la carrera 37. Dicho andén el cual debe ser diseñado y construido de conformidad con lo establecido en el Decreto 804 de 2018.

Espacio público peatonal Tipo 1:

Contempla un ancho mínimo de 12 m contados a partir del sardinel existente de la vía Arterial hasta el nuevo lindero de predio y su área total de 690,40 m².

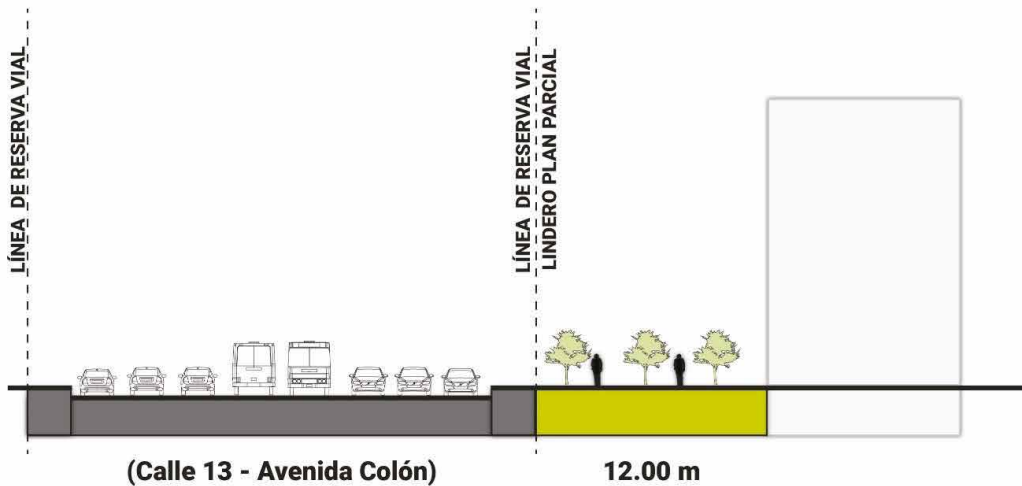


Ilustración 79 Espacio público peatonal tipo 1 (12 m)
Fuente: Elaboración propia

El requerimiento de este tipo de Espacio Público Peatonal aplica exclusivamente respecto a la Avenida Calle 13 y no respecto a la Avenida Carrera 36, en tanto, esta última no cumple con una de las dos condiciones contenidas en el parágrafo 3 del Artículo 25 de Decreto 804 de 2018, a saber:

Condición 1

Que se trate de predios que tengan frente a vías de la malla vial arterial diferentes a la Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas.

El Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, cuenta con una reserva vial de la Avenida Carrera 36, una futura vía de la malla vial arterial con un perfil V-3. Así las cosas, se cumple con la condición de tener frente a una vía de la malla vial arterial diferente a la calle 13.

Condición 2

Sobre las cuales o, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 645 de 2016 o en el respectivo Plan de Desarrollo Distrital, se proyecte la construcción de una nueva troncal de Transmilenio

NO se cumple con esta condición porque NO está proyectada la construcción de una nueva troncal de Transmilenio, conforme lo indica el Oficio Nro. 1-2022-21087 de febrero de 2022, emitido por el Instituto de Desarrollo Urbano, el cual hace referencia a Subsistema de Transporte dentro del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos.

Adicionalmente, analizado el contenido del Plano de Estructura Funcional: Sistema de Movilidad del Decreto 190 de 2004, y de la Estructura Funcional y de Movilidad de la respectiva UPZ, tampoco se evidencia la proyección de una troncal de Transmilenio en dicha Avenida carrera 36.

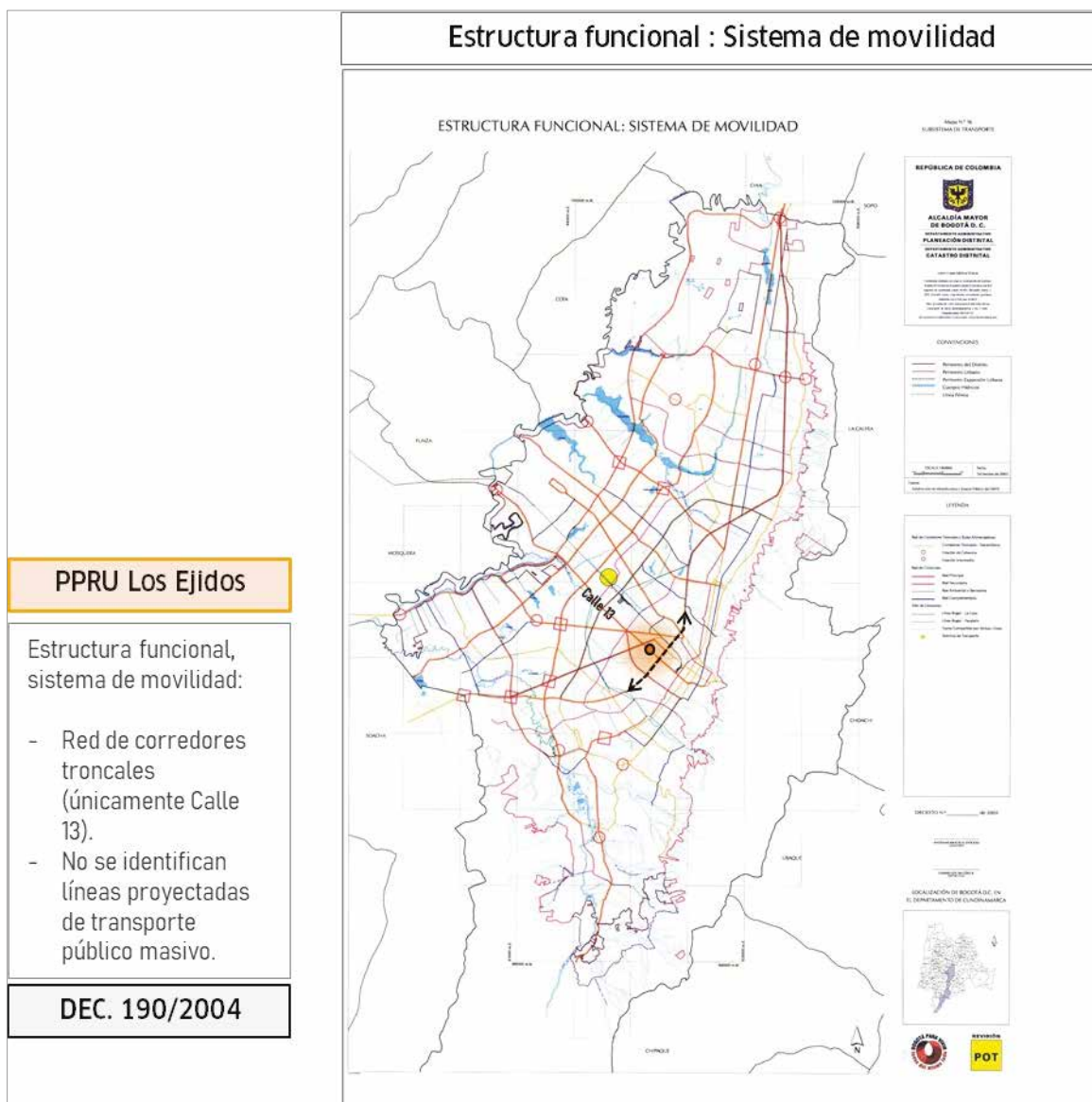


Ilustración 80 Sistema de Movilidad - Dec 190 de 2004
Fuente: SDP



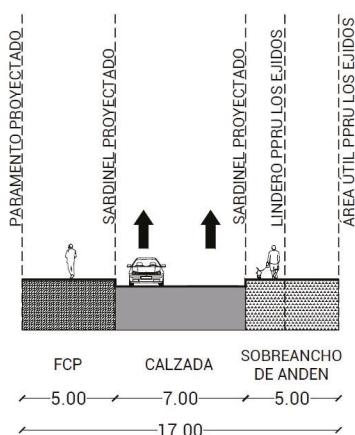
Fuente: SDP

Por todo lo anterior, no resulta exigible la cesión de espacio público peatonal tipo 1 sobre la Avenida Carrera 36 sino que aplica el control ambiental como se evidencio anteriormente.

Espacio público peatonal Tipo 2.

Conformación del sobreancho de andén sobre la Calle 14 y la Carrera 37 con ancho total de 5 m y un área total de 294,42 m².

Espacio Público Peatonal Tipo Sobreancho de andén, Carrera 37



Espacio Público Peatonal Tipo 2 (sobreancho de andén) Calle 14

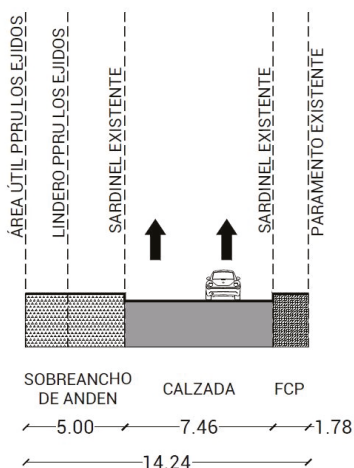


Ilustración 82 Espacio público peatonal tipo 2 (5 m)
 Fuente: Elaboración propia

3.3.3.2 Observaciones generales del planteamiento urbanístico

Cesión Malla Vial Local:

En cumplimiento del Artículo 26 del Decreto 804 de 2018, la cesión para malla vial local NO aplica, ya que las vías contiguas al área de delimitación del plan parcial tienen una dimensión mayor a 7.00 m de calzada vehicular y son fruto de un proceso de urbanización denominado Urbanización Avenida del Centenario cuyos inicios datan de 1939, lo que sustenta su alto nivel de consolidación.

- **Dimensión calle 13 y calle 14**

Calle 14: dimensión 14,24 m

Calle 13: Dimensión 47,61 m

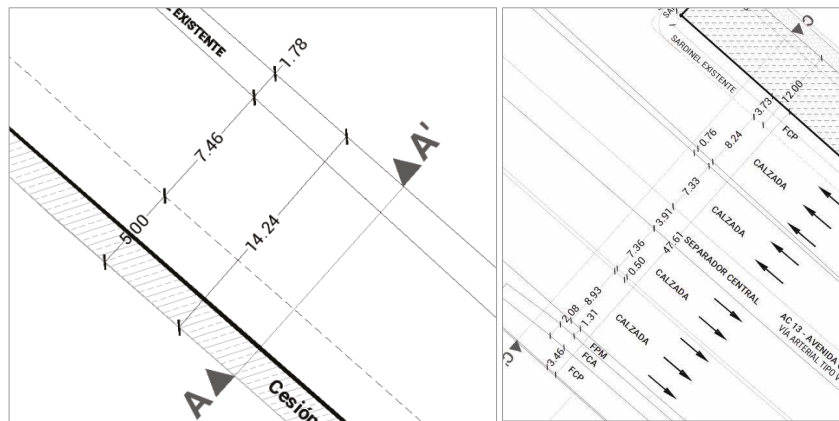


Ilustración 83 Dimensión de las calles 13 y 14
Fuente: elaboración propia

Nota* La sección transversal de la Av. Colón es la existente y desarrollada en terreno, conservando los anchos predominantes de calzada y andén.

- **Dimensión carrera 36 y carrera 37**

Carrera 36: dimensión 27,49 m

Carrera 37: dimensión 17,00 m

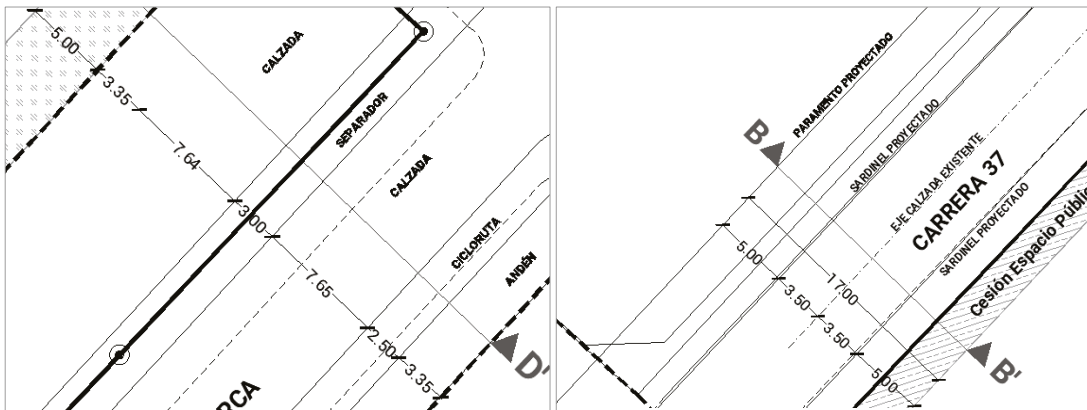


Ilustración 84 Dimensión de las carreras 36 y 37
Fuente: elaboración propia

Áreas de Manejo Diferenciado

En el diagnóstico realizado para la elaboración del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, se identificó el corredor ecológico vial que hace parte de los componentes de la Estructura Ecológica Principal, sin embargo, en el marco del reparto de cargas y beneficios no se encuentra necesario reconocer dicha área como manejo diferenciado. Adicionalmente, no se identificaron Bienes de Interés Cultural, Espacios Públicos y equipamientos públicos existentes entre otros, que deban ser objeto de manejo diferenciado.

3.3.4 Área de lote resultante

El área de lote resultante del PPRU Los Ejidos asciende a 3.064,87 m².

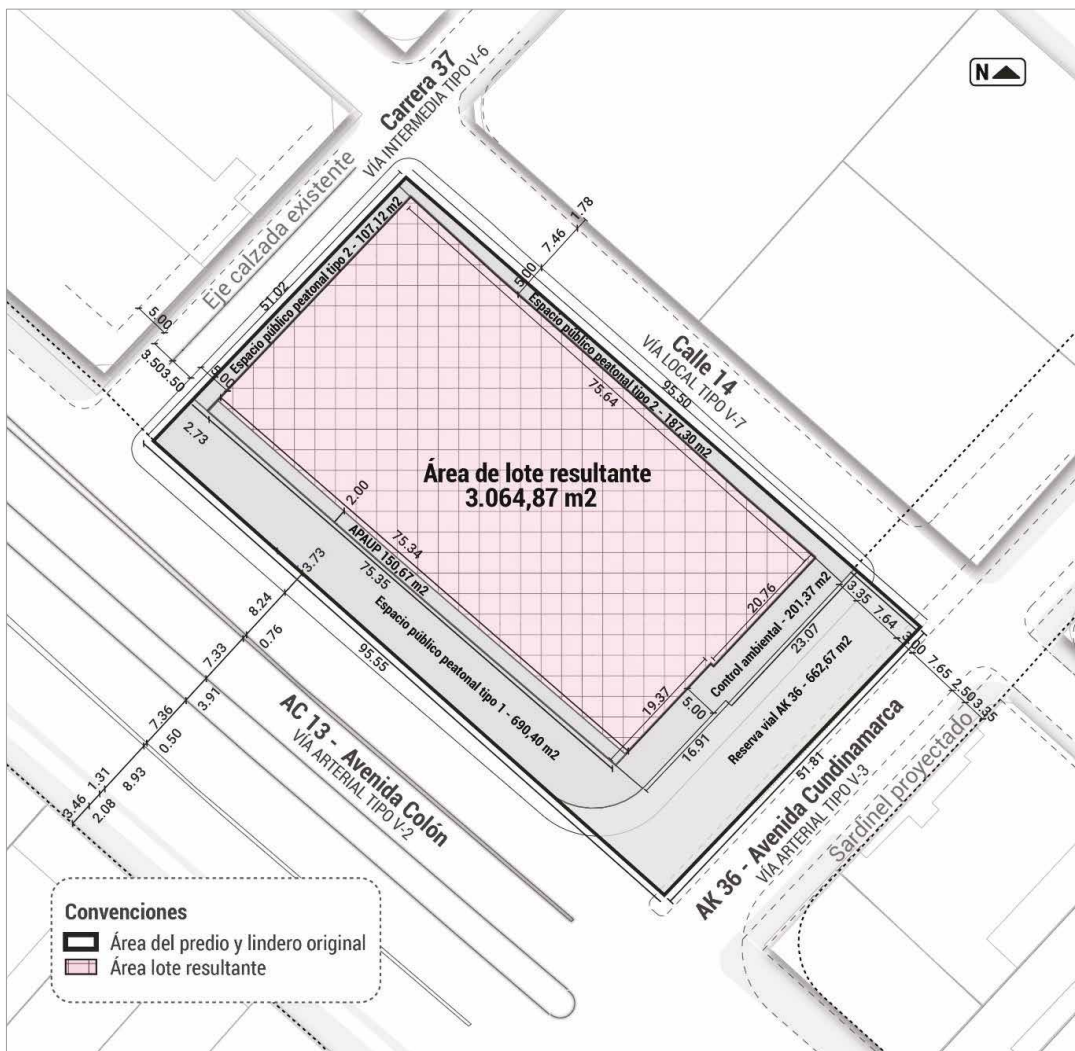


Ilustración 85 Área de lote resultante
Fuente: Elaboración propia

3.3.4.1 APAUP – Área Privada Afecta al Uso Público.

Esta es una categoría especial que hace parte del área de lote resultante pero que tiene su vocación de destinación hacia el uso público, por lo que está llamada a la permanencia y disfrute de los habitantes. De esta forma, al conservar la condición de propiedad privada, no es exigible la transferencia del derecho de dominio de una cesión pública.

El proyecto aporta en área privada afecta al uso público, 150,67 metros cuadrados, su localización actual es indicativa y su localización definitiva será derivada del diseño arquitectónico licenciado.

Teniendo en consideración, el funcionamiento, operación e implicaciones de esta declaratoria, se definen las siguientes condiciones:

- Deberán integrarse a la red de andenes, debiendo dar continuidad al diseño de material y manejo de los espacios peatonales, mediante un proyecto integral que garantice la homogeneidad en materiales y acabados, atendiendo las normas de espacio público vigentes.
- Será responsabilidad del propietario su construcción, mantenimiento y adecuación.
- Estas áreas no podrán ser cubiertas.
- Las áreas privadas afectas al uso público deberán ser delimitadas en las licencias de construcción que se expidan para el ámbito de aplicación, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

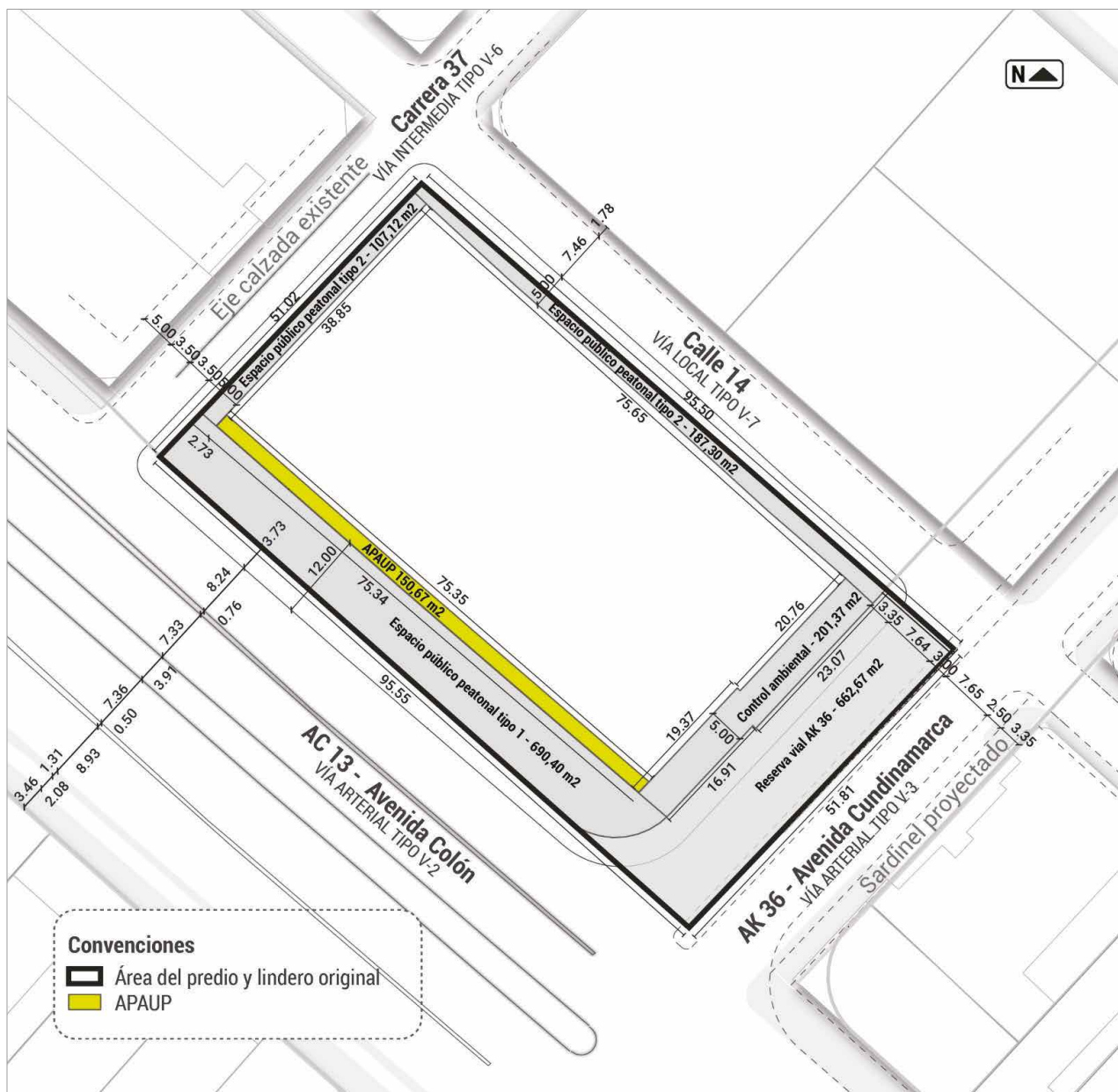


Ilustración 86 APAUP
Fuente: Elaboración propia

3.3.5 Plano urbanístico y cuadro de áreas

En el siguiente esquema y cuadro de áreas, se presentan las obligaciones urbanísticas aplicadas a los predios objeto del Plan Parcial en cumplimiento del Decreto Distrital 804 de 2018 y Decreto 190 de 2004.

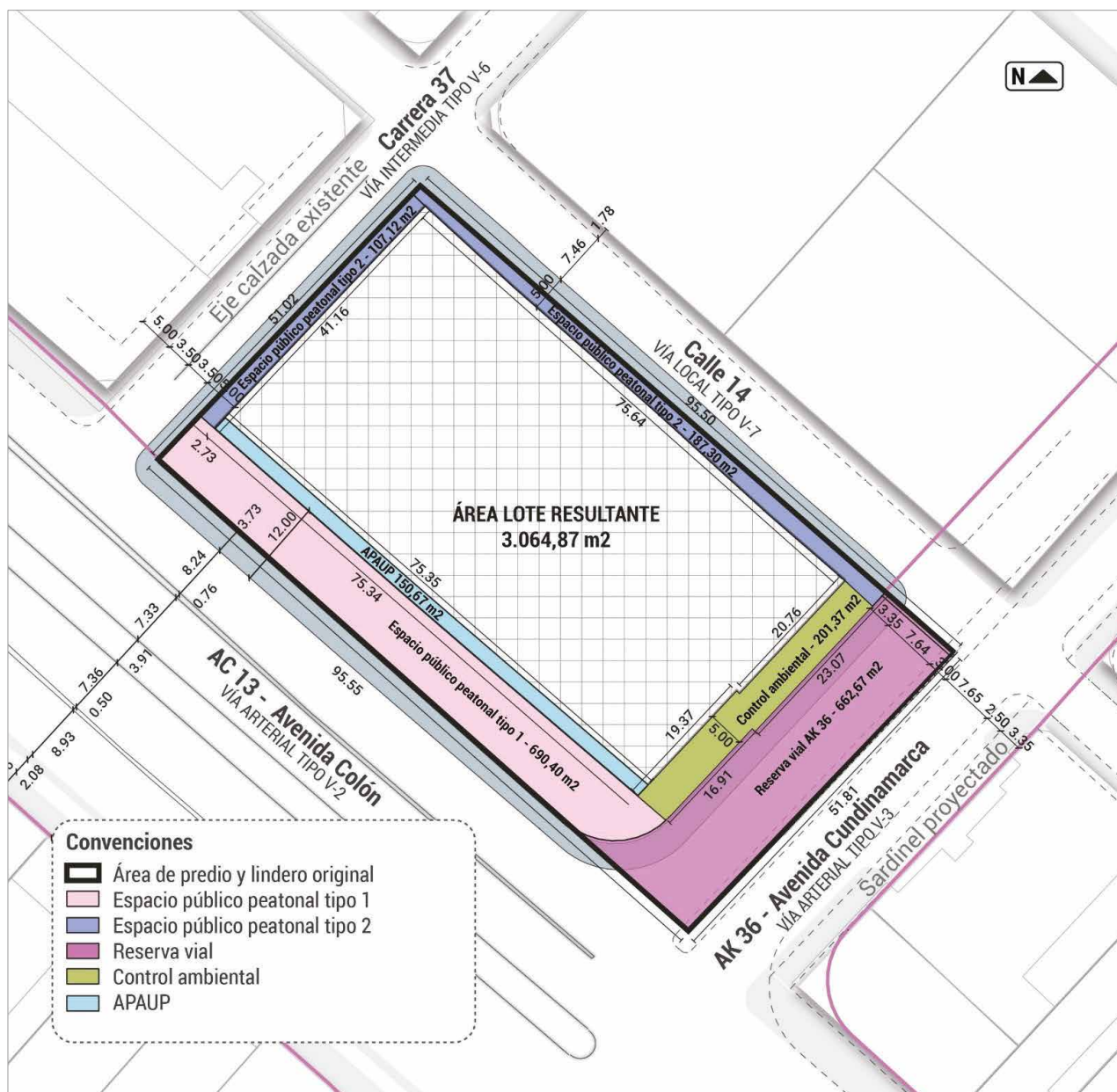


Ilustración 87 Planteamiento urbanístico
Fuente: Elaboración propia

Cuadro general de áreas urbanas

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL			
Nº	ITEM	AREA M2	% RESPECTO DEL ÁREA DE PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (APLO)
1	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (APLO)	4.913,73	100%
2	CARGA URBANÍSTICA GENERAL	662,67	13,5%
2.1	RESERVA VIAL AK 36 - AV CUNDINAMARCA - Vía V-3		
3	CESIÓN URBANÍSTICA ADICIONAL	201,37	4,0%
3.1	ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL AK 36		
4	CARGAS URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS (20%)	984,82	20,1%
4.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES (4.1=4.1.1+4.1.2)		
4.1.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS ARTERIALES (Art. 25 numeral 1)	690,40	14,1%
4.1.1.1	Vía V2 - Av. Colón/Av. Calle 13 (Sobre ancho de andén)		
4.1.2	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS LOCALES E INTERMEDIAS (Art. 25 numeral 2 y Art. 26(4.1.2=4.1.2.1+4.1.2.2)	294,42	6,0%
4.1.2.1	Vía V6- Carrera 37 (Sobre ancho de andén)	107,12	
4.1.2.2	Vía V7 - Calle 14 (Sobre ancho de andén)	187,30	
5	ÁREA TOTAL ÁREAS DE CESIÓN (5=3+4)	1.186,19	24,1%
6	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (6=1-2-3-4)*	3.064,87	62,4%
7	ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO (APAUP) (como mínimo)**	150,67	N/A
(*Incluye Áreas Privadas Afectas al Uso Público).			
(**Áreas Privadas Afectas al Uso Público, literal i) numeral 2 artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015)			

Tabla 23 Cuadro general de áreas urbanas
Fuente: Elaboración propia

3.4 Sistemas estructurantes

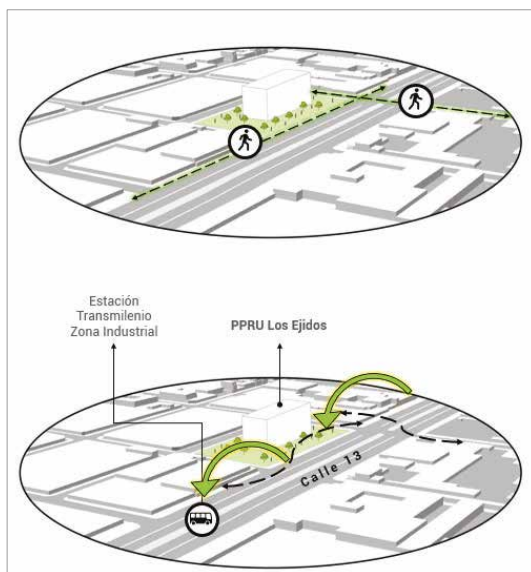


Ilustración 88 Sistemas estructurantes
Fuente: elaboración propia

3.4.1 Red vial

Debido a la ubicación estratégica del Plan Parcial dada por los corredores viales como la Avenida Colón y la Avenida Cundinamarca, se identifica un alto flujo peatonal sobre los dos ejes viales, lo cual implica, en términos de movilidad, brindar a los peatones espacios seguros y amplios a partir de criterios de diseño y accesibilidad universal.

Asimismo, se debe propender por la integración modal con los principales medios de transporte público, sobre la Calle 13 y las estaciones de Transmilenio que se ubican sobre este eje vial y el Sistema Integrado de Transporte Público sobre la Carrera 36.

3.4.2 Armonización con proyectos de ciudad

Si bien es cierto, el área de delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos no incluye área de espacio público existente, ni requiere el aporte en suelo destinado a la malla vial local, si realiza un aporte en cuanto a espacio públicos peatonales colindantes con las vías de la malla vial local, calle 14 y carrera 37. Así mismo, el PPRU Los Ejidos, prevé llevar a cabo obras que garanticen la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado para el proyecto.

Por tales razones, se hace indispensable que el promotor en el marco de la aprobación de los diseños para la cesión de los suelos destinados a dichos espacios públicos y para los diseños de las obras de acueducto y alcantarillado, adquiera un compromiso de armonización de sus diseños con los siguientes contratos: Contrato IDU-1671-2020 ESTUDIOS Y DISEÑOS DE VÍAS Y ESPACIO PÚBLICO ASOCIADO A LAS ZONAS INDUSTRIALES DE MONTEVIDEO Y PUENTE ARANDA, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. GRUPO 1 (UPZ 108 - ZONA INDUSTRIAL, el cual se encuentra en estado Finalizado y con diseños Definitivos; así también el Contrato IDU de obra 1760 de 2021 CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS Y ESPACIO PÚBLICO ASOCIADO A LAS ZONAS INDUSTRIALES DE MONTEVIDEO Y PUENTE ARANDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. GRUPO 1, que se encuentra en ejecución en etapa de Preliminares para iniciar obra y finalmente el contrato 1763 de 2021 INTERVENTORIA INTEGRAL A LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VÍAS Y ESPACIO PÚBLICO ASOCIADO A LAS ZONAS INDUSTRIALES DE MONTEVIDEO Y PUENTE ARANDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. GRUPO 1.

Así las cosas, el promotor se compromete a realizar la armonización entre dichos contratos y las obras de urbanismo que ejecutará, y en los diseños que someterá a aprobación previa tendrá en cuenta lo diseñado y ejecutado en las zonas colindantes al proyecto.

3.4.3 Franjas funcionales

Se presenta el plano de señalización y urbanismo con la distribución de las franjas funcionales de acuerdo con los análisis realizados, aclarando que la armonización a detalle se realizará en los diseños de espacio público los cuales hacen parte de una etapa posterior a la aprobación del Estudio de Movilidad y Accesibilidad del Plan Parcial Los Ejidos. En esta etapa del proceso de aprobación, se armoniza a una escala mayor donde se establecen los anchos de las franjas, mientras que en el diseño de detalle se presenta la armonización con la infraestructura existente.

De acuerdo con los criterios técnicos, establecidos en el manual de espacio público, el plan parcial busca armonizar las franjas funcionales contiguas al proyecto.

- **Franja de circulación peatonal**

Estas franjas permiten el desplazamiento peatonal y el acceso a los sistemas de transporte público e incorporan elementos para la circulación segura de los usuarios en cualquier condición.

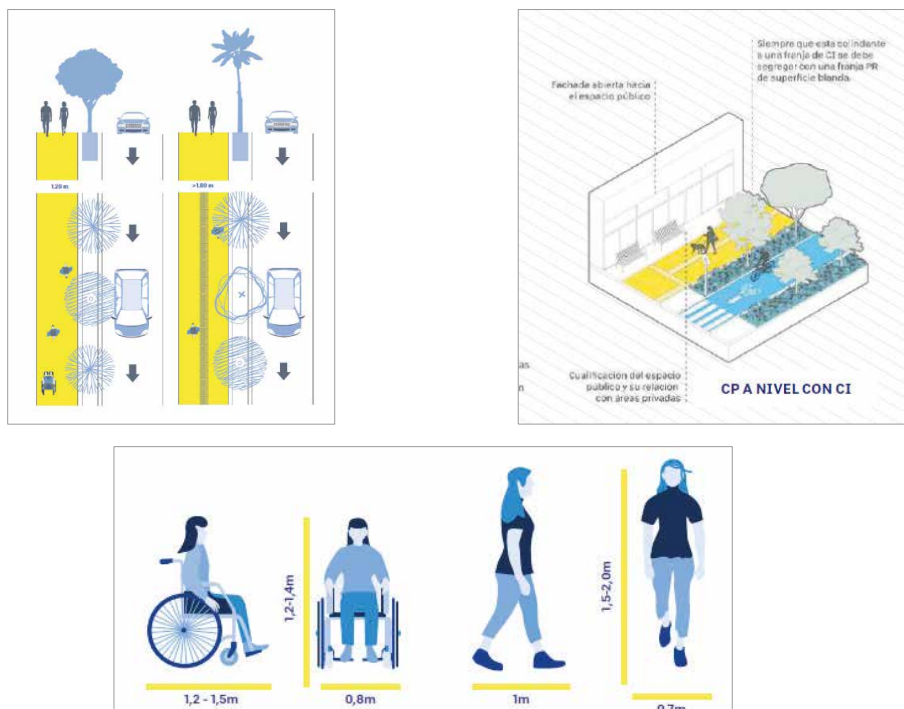


Ilustración 89 Franja de circulación peatonal MEP
Fuente: Manual de Espacio Público - SDP

- **Franjas de ciclo infraestructura**

Dichas franjas, permiten la circulación de bicicletas, patinetas y otros vehículos de micromovilidad.

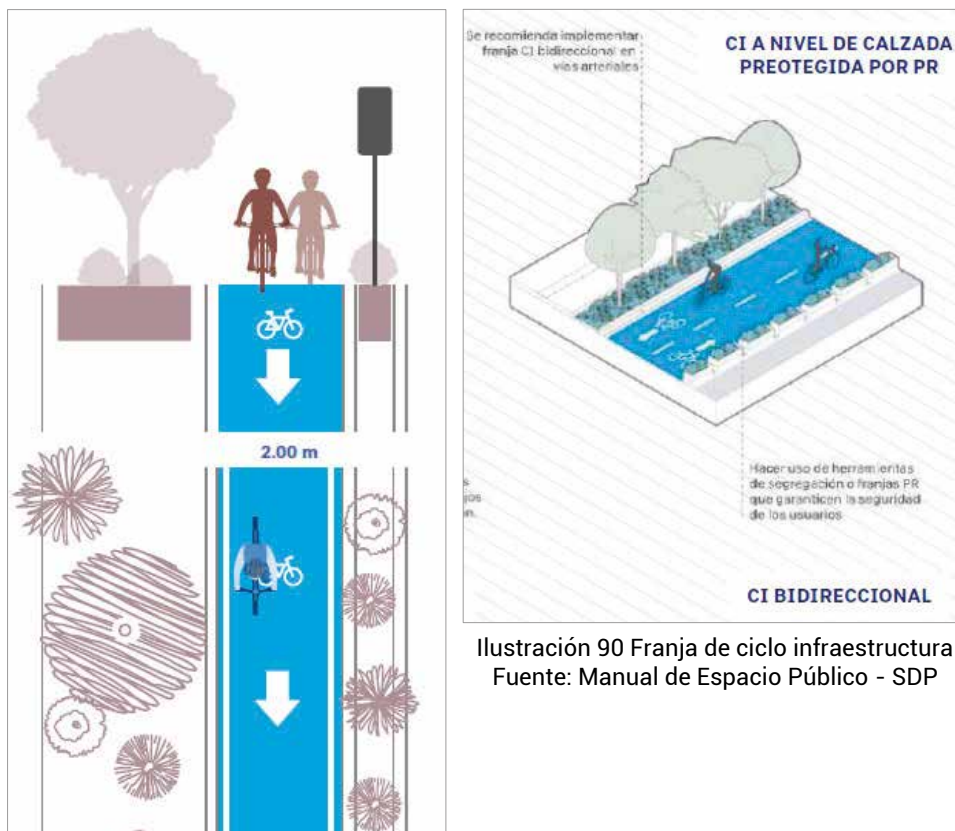
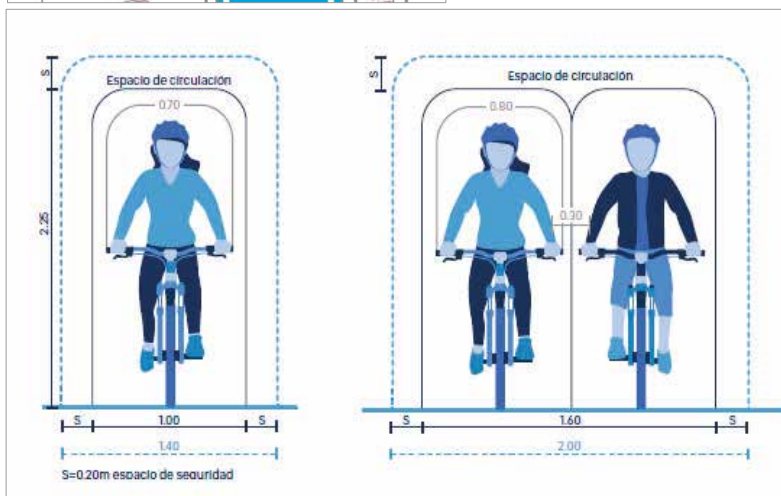


Ilustración 90 Franja de ciclo infraestructura
Fuente: Manual de Espacio Público - SDP



- **Franja de circulación para el transporte público de alta y media capacidad**

Estas franjas permiten la circulación de vehículos de los sistemas de transporte público de alta y media, que para el caso del plan parcial logra la articulación en la calle 13 con y el corredor de Transmilenio y, sobre el corredor vial de la carrera 36 con el transporte urbano, SITP. Esta franja puede ser de carril exclusivo, preferencial, carril compartido o mixto.

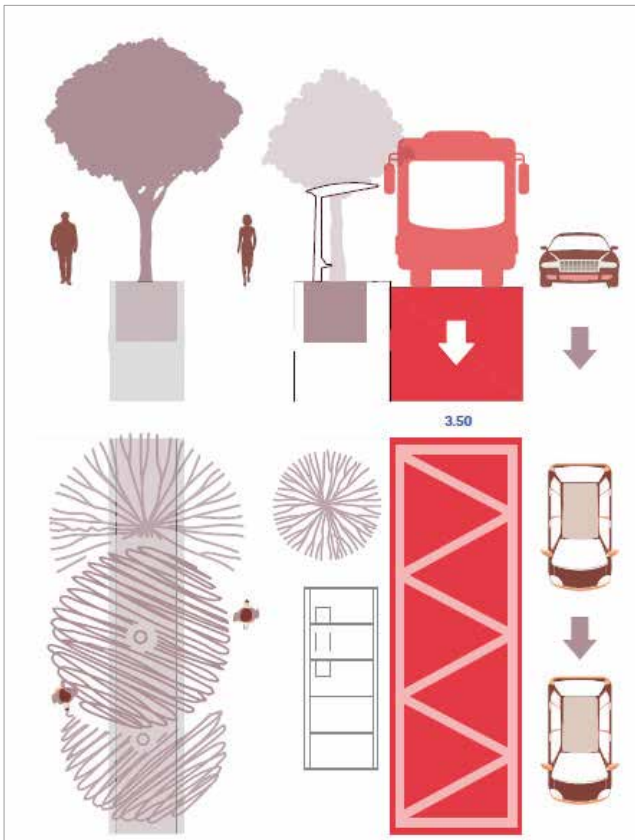


Ilustración 91 Franja de circulación para el transporte público de alta capacidad y media capacidad
Fuente: Manual de Espacio Público - SDP



- **Franja vehicular mixta**

La franja vehicular mixta permite la circulación vehicular, principalmente de la carrera 37, calle 14 y carrera 36, de los vehículos que a futuro van a acceder al proyecto y de vehículos de carga especial que, por las dinámicas de la zona industrial, deben transitar por vías de la malla vial local.

Esta franja, se encuentra demarcada de tal manera que no interfiera con la circulación peatonal, permitiendo el cruce seguro en los puntos de intersección entre todas las mallas.

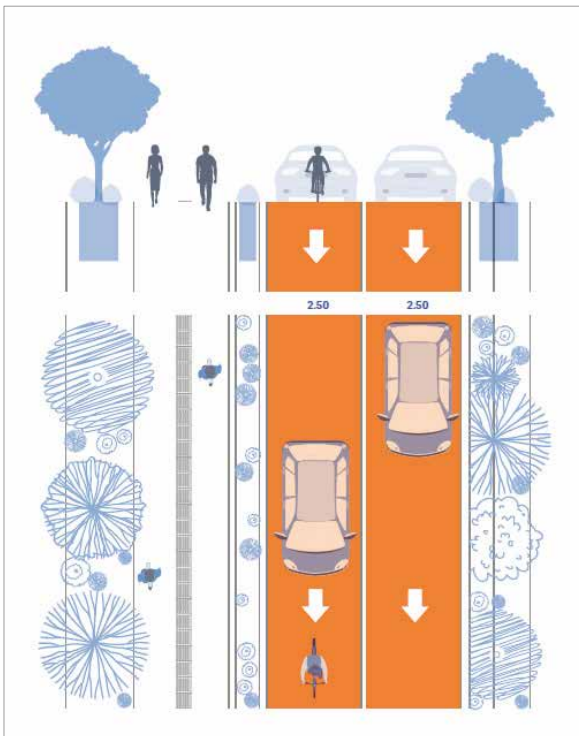


Ilustración 92 Franja vehicular mixta
Fuente: Manual de Espacio Público - SDP



3.4.4 Espacio público

Por tratarse de un proyecto bajo el modelo de ordenamiento reglamentado por el Decreto 804 de 2018, nos centramos en la aplicación de los diferentes elementos que sustentan el mencionado modelo.

En primer lugar, en materia de zonas de cesión, nos limitamos a lo dispuesto por el artículo 25 y 26 del Decreto distrital objeto de estudio, y desde ahí reconocer que el mínimo de dichas áreas debe completar el 20% de área original del predio.

En segundo lugar, este modelo se sustenta en unos escenarios, que después de analizados, arrojan la exigencia de unos montos compensatorios de aportes adicionales destinados a espacio público y equipamientos, o la improcedencia de dicha exigencia, según el caso.

Es así como, estamos ante un modelo que sustenta plenamente el cumplimiento de las cargas urbanísticas en estos dos aspectos, y desde ahí, se resulta procedente hacer exigencia adicional alguna.

A continuación, se describen los aportes, que este proyecto realiza al espacio público de la ciudad:

- a. Corresponde a la conformación de sobreancho de andén sobre el corredor vial de la Avenida Calle 13 con una dimensión de 12,00 m que asciende a 690,40 m², identificado en el cuadro general de áreas como Espacio Público Peatonal tipo 1 desde el sardinel existente hasta el nuevo lindero.
- b. Se establece la conformación del Espacio Público peatonal tipo 2 de 5,00 m de ancho sobre la Carrera 37 y la Calle 14 que asciende 294,42 m². Para la conformación del Espacio Público Peatonal tipo 2, el cual empata con el andén del Espacio Público Peatonal tipo 1, se dará cumplimiento a los criterios establecidos en la Cartilla de Andenes (Decreto 308 de 2018) y Mobiliario Urbano (Decreto 603 de 2007) vigente en el momento de aprobación del Plan Parcial.

Al Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, se le aplica la excepción contenida en el artículo 27, en cuanto a las Cargas Urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados en este caso, y conforme se indicó en el análisis de la UPZ 108, por lo que, a la presente formulación, **no le aplica el pago de dichas cargas urbanísticas**, en tanto su índice de construcción básico es superior a 2.50.

Cuadro comparativo de espacio público actual vs espacio público propuesto

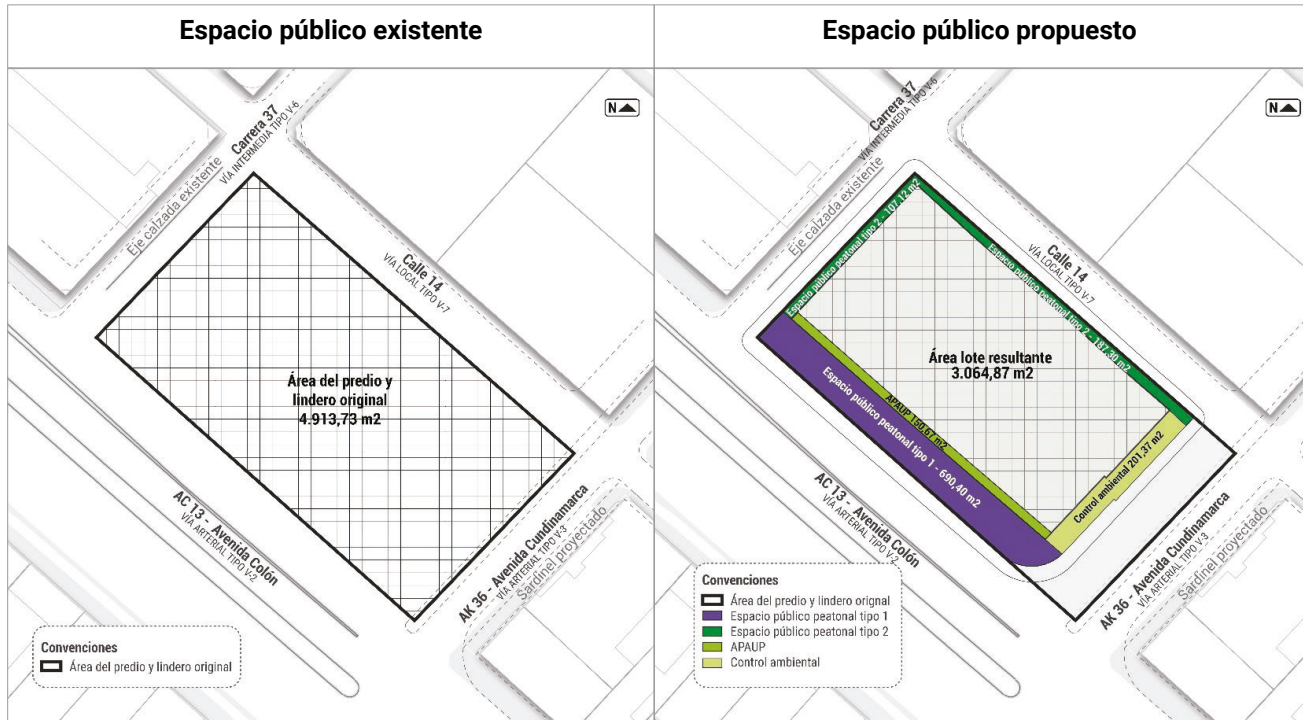


Ilustración 93 Comparativo espacio público existente vs espacio público propuesto
Fuente: Elaboración propia

Generación de EP total con el cumplimiento a la norma Decreto 804 de 2018

UPZ Estado actual		Con el Plan Parcial	
Espacio público	43.071,75 m ²	Espacio público (incluye cesión EP 20% - Decreto 804 de 2018)	1.186,19 m ²
Habitantes	4.247	Total habitantes	2.360

Tabla 24 Aporte a espacio público con el Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia

Cálculo de población y aporte a espacio público



Ilustración 94 Aporte a espacio público del plan parcial
Fuente: Elaboración propia

Cálculo población del Plan Parcial	
Viviendas	800
Persona x Viv *1	2,82
Total habitantes	2.256
Total espacio público proyectado	1.186,19
Índice EP Total/Hab	0,5

Tabla 25 Cálculo poblacional del plan parcial

*Nota 1: El índice de personas x vivienda se toma del Boletín Técnico, Encuesta Multipropósito (EM) 2022.

3.4.5 Equipamiento

Como se analizó en el diagnóstico, el área de influencia presenta una amplia oferta de equipamientos en relación con la población que actualmente demanda los servicios de educación, salud, bienestar social entre otros.

En la identificación de los equipamientos más importantes del área de influencia se encuentran: Universidad Distrital Francisco José de Caldas, Secretaría Distrital de Salud, SENA y el Colegio Salesiano León XIII, entre otros.

Como se ha mencionado en varias oportunidades, al Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, se le aplica la excepción contenida en el artículo 27, en cuanto a las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados en este caso, y conforme se indicó en el análisis de la UPZ 108, al este proyecto, no le aplica el pago de dichas cargas urbanísticas, en tanto su índice de construcción básico es superior a 2.50,

Además de lo consagrado en el mencionado artículo 27, del documento *“Corredores estratégicos de Renovación Urbana sobre los ejes viales de Transporte Públicos Masivo de Transmilenio S.A Avenida Colon (AC 13) Avenida de Las Américas, Bogotá DC 2018”*, en la página 286 concluyendo el análisis del Escenario 2-c indica:

“En estos escenarios se evidencia que el valor residual del suelo no supera el valor del ICb, salvo en el momento en el que se llega a un índice de 9.00 caso en el que e diferencial d valor no es significativo. Por eso, para escenarios en los que. El índice de construcción básico supera 2.50, las cargas se limitan a las entregas de suelos para espacio público.”.

3.4.6 Usos

La necesidad por densificar sectores de la ciudad, que requieran la permanencia de población residente y no flotante mediante proyectos que promuevan el desarrollo de unidades habitacionales es cada vez más necesario en una ciudad como Bogotá.

Por esta razón, el plan parcial de renovación urbana Los Ejidos busca transformar dichos espacios en lugares habitables, donde exista una relación con la ciudad y sus sistemas estructurantes y donde los futuros habitantes puedan tener acceso a la infraestructura de transporte público, a espacios públicos de calidad y a los diferentes equipamientos de educación, bienestar social y salud que actualmente se localizan en el área de influencia.

3.4.6.1 Asignación específica de usos

El plan parcial propone el uso de vivienda multifamiliar y comercio de escala vecinal, que, de acuerdo con los objetivos presentados en la memoria justificativa, en miras a transformar las condiciones de subutilización de las estructuras físicas que actualmente presenta el área de delimitación, promuevan la redensificación por ser un sector con gran potencial de desarrollo.

El soporte normativo que respalda el uso de vivienda en este sector se presenta en el parágrafo 1 del artículo 376 del Dec. 190 de 2004: *“1. Los usos a implantar en las zonas de renovación se definirán en los planes parciales o en las fichas normativas, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión”.* El parágrafo 1 del Dec 190 /04 nuevamente se sustenta en el la norma urbanística de edificabilidad usos y aprovechamientos de renovación urbana reglamentado en el artículo 4 del decreto 804 de 2018.

De acuerdo con lo anterior, se presentan los usos propuestos en el plan parcial de renovación urbana Los Ejidos:

- **Asignación específica de usos**

Uso	Uso específico	Tipo de vivienda	Total
VIVIENDA	MULTIFAMILIAR ***	VIS	800
Uso	Uso específico	Escala	Total
COMERCIO	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO, ARTICULOS Y COMESTIBLES DE PRIMERA NECESIDAD.	VECINAL	465 m ²

Tabla 26 Asignación específica de usos
Fuente: Elaboración propia

*** En atención a la indicación realizada por el Anexo Nro. 1 del Decreto 190 de 2004 CUADRO GENERAL INDICATIVO DE USOS PERMITIDOS Y LOCALIZACIÓN SEGÚN ÁREAS DE ACTIVIDAD, indica que el uso de Vivienda en las Áreas de Actividad Industrial, Zona Industrial. El concepto de compatibilidad de uso se encuentra contenido en el oficio Nro. 2019EE277842, que se incluye como Anexo 12. Compatibilidad de usos.

3.4.6.2 Proyecto asociativo con Secretaría de Hábitat

Desde los inicios del Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, hemos contado con el apoyo y soporte técnico de la Secretaría de Hábitat, tanto de la dirección de apoyo a la construcción, como de la dirección de gestión de suelo, con quienes se han definido los términos y condiciones del Proyecto Asociativo, que está en proceso de suscripción.

Lo primero es que, en 22 de noviembre de 2021, a través de oficio con radicado SHDT 1-2021-48115 que se incluye como parte del **Anexo 13. Proyecto Asociativo Hábitat**, el señor RAMÓN ENRIQUE PEÑA GONZALEZ, representante legal de POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S., manifestó su interés de suscribir un Proyecto Asociativo de Vivienda, con el fin de aunar esfuerzos para impulsar ante las diferentes entidades los trámites, actuaciones y gestiones necesarias para la expedición de la licencia de urbanismo, respectiva, dentro del mencionado "PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS".

Dicha Carta fue respondida por parte de la Secretaría de Hábitat mediante oficio Nro. 2-2021-66226 de 24 de noviembre de 2021, suscrita por el Subdirector de Gestión de Suelo JAIME ANDRES SANCHEZ BONILLA. (**Anexo 13. Proyecto Asociativo Hábitat**)

Finalmente el **02/07/2024**, se suscribió la Carta de Intención PARA LA IMPLEMENTACIÓN ASOCIATIVA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DENOMINADO “PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS”, que contiene el compromiso del promotor de construir y destinar 60 unidades habitacionales del total del proyecto, para que sean ofrecidas a una población focalizada en función de sus condiciones socioeconómicas con un área construida de treinta y seis metros cuadrados (36 m²) y precio de venta de ciento veinticinco salarios mínimos mensual legal vigente (125 SMMLV) a la fecha de escrituración del inmueble.

3.5 Determinantes normativas

3.5.1 Aplicación normativa

Edificabilidad

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (M ²)	4.913,73
ÁREA LOTE RESULTANTE (M ²)	3.064,87
Área vendible privada (Vivienda y Comercio) y circulaciones que suman para el índice (M ²)	35.133,17
ÁREAS DESCONTABLES (Puntos Fijos, área de parqueaderos y equipamiento comunal privado (M ²)) **	11.903,85
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA (M ²)	47.037,02
IC BÁSICO (ICb) - Reglamento UPZ	3,50
IC ADICIONAL (ICa)	3,65
IC FINAL PROPUESTO (ICf) ***	7,15
IC MÁXIMO PERMITIDO (ICm)	9,00

Tabla 27 Edificabilidad
Fuente: Elaboración propia

** Artículo 2, Decreto 804 de 2018

*** Artículo 2, Decreto 804 de 2018, numeral 1

Las cabidas que sirven de base a los cálculos antes presentados, no son los definitivas por lo que pueden variar. El índice de construcción máximo propuesto se calcula sobre el área original del lote, es decir, 4.913,73 m²

- **Accesos**

Accesos vehiculares del proyecto



- Cuadro de cargas urbanísticas, usos y acceso del plan parcial

DETERMINANTE		APLICACIÓN
Uso	Uso	Vivienda VIS y comercio de escala vecinal
Cargas urbanísticas	Control ambiental	Av. Cundinamarca AK 36 – 5m
	Espacio Público Peatonal Tipo 1	Sobreancho de andén – AC 13 - 12 m
	Espacio Público Peatonal Tipo 2	Sobreancho de andén – CL 14 y CR 37 – 5 m
Accesos	Acceso vehicular	Calle 14
	Acceso peatonal	Calle 14
Estacionamientos	Estacionamientos	Propuestos 159
		Exigidos 159
	Sótanos	114

Tabla 28 Cuadro de cargas urbanísticas, usos y acceso del plan parcial
Fuente: Elaboración propia

- Perfil de la propuesta urbana

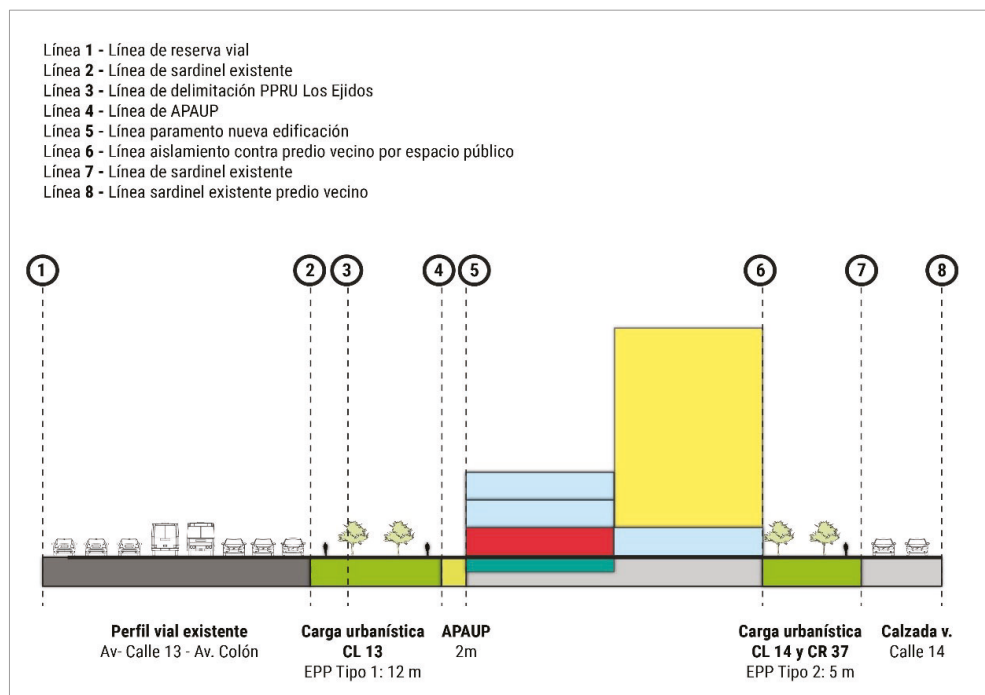


Ilustración 96 Perfil propuesta urbana
Fuente: Elaboración propia

- **Cumplimientos de las condiciones de edificabilidad**

El predio cumple con las condiciones mínimas para acceder a la edificabilidad adicional, establecidas en el artículo 6 del Decreto 804 de 2018, así:

“Contar con un área de predio original o englobado mínima de 800 m² y con la posibilidad de inscribir dentro del área útil resultante un rectángulo con un área mínima de 360 m², cuyo lado menor sea igual o mayor a 18 metros.”

El predio cuenta con un área de 4.913,73 m², superior al mínimo exigido de 800 m².

Como se puede ver en el siguiente esquema, el predio tiene la posibilidad de inscribir en su área de lote resultante un rectángulo de 360m² de área y lado menor de 18 metros.

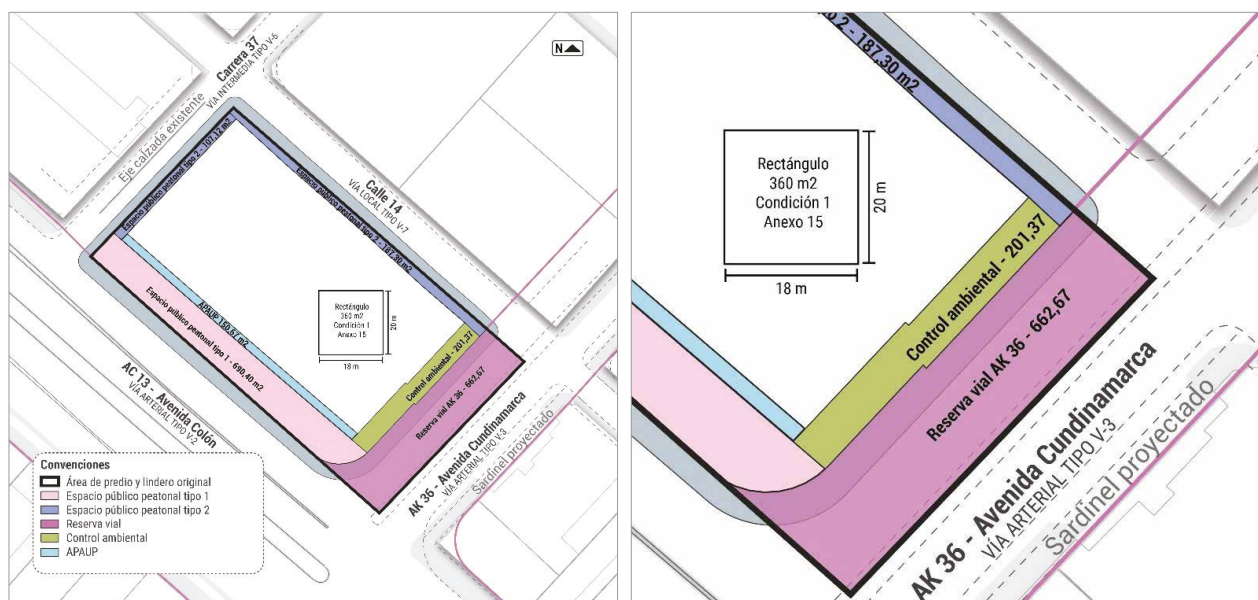


Ilustración 97 Edificabilidad adicional
Fuente: Elaboración propia

“Tener un frente mínimo de 20 metros contra la Avenida Calle 13 (...). Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. (...)”

El predio cumple con esta condición ya que cuenta con un frente de 47,36 metros, resultante de la sumatoria de los frentes contra la Avenida Calle 13 de los predios englobados, dichos predios con colindantes entre sí y sus frentes son continuos como se puede observar en el siguiente esquema:

“Tener un frente mínimo de 12 metros sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente. Cuando el frente propuesto esté compuesto por la sumatoria de dos o más frentes de predios, estos deben ser continuos y los predios deben ser colindantes entre sí. (...)”

El predio cumple con esta condición ya que cuenta con dos frentes mayores a 12 metros sobre malla vial local existente:

- Frente sobre la Carrera 37 de 51,02 m
- Frente sobre la Calle 14 de 95,50 m

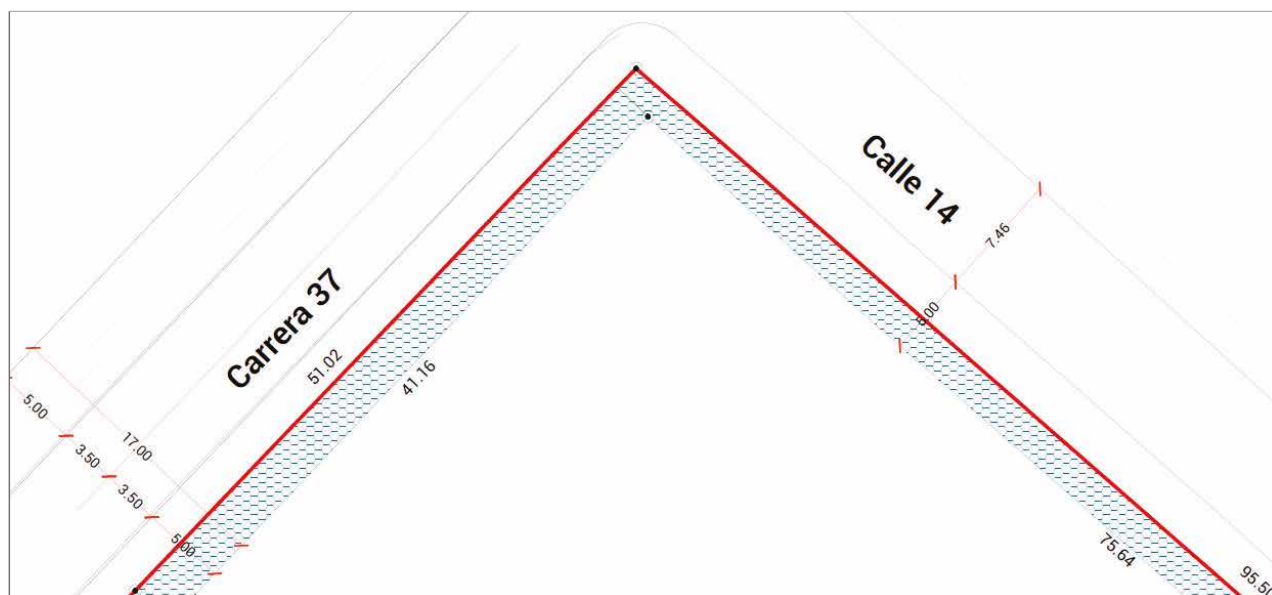


Ilustración 98 Frente mínimo
Fuente: Elaboración propia

De esta forma, es claro que al cumplimiento demostrado de estos tres numerales del artículo 6 del Decreto 804 de 2018, el proyecto tiene el derecho de acceder a la edificabilidad adicional y sobrepasar de esta forma el índice de construcción básico establecido en las fichas de edificabilidad de la Unidad de Planeamiento Zonal.

3.6 Estudio de Movilidad y Accesibilidad

La evaluación y caracterización del estado de las vías urbanas, la señalización y el comportamiento del tráfico vehicular y peatonal en el área del proyecto y su zona de influencia es necesaria ya que este análisis suministra información de los factores operacionales relacionados con la calidad y el nivel del servicio vial, que afectan los parámetros macroscópicos de la tasa de flujo, la velocidad y la densidad del tránsito.

Para dicho análisis, se realizó un inventario de las vías afectadas directa e indirectamente por el proyecto, teniendo en cuenta sus características físicas, identificando sus perfiles transversales y tipología según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad de Bogotá D.C.

Además, se recopiló y procesó información primaria, para la caracterización de los flujos y la demanda actual del tránsito, sobre los diferentes tramos identificados en el área del proyecto y su zona de influencia.

Con base a esta información se procede al planteamiento del modelo, en el cual se verifica la capacidad de las vías y se realiza una evaluación de capacidad y niveles de servicio, con el fin de validar que la infraestructura propuesta es funcional y presenta un buen nivel de servicio para la población en la que influye el proyecto.

3.6.1 Objetivos del Estudio de Movilidad y Accesibilidad

3.6.1.1 Objetivo General

- Realizar el análisis de movilidad de la zona de influencia del proyecto y determinar las condiciones de nivel de servicio de la red actualmente y en el momento de la entrada en funcionamiento del proyecto.

3.6.1.2 Objetivos Específicos

- Recolección de información primaria y secundaria relacionada con el proyecto.
- Calcular el Tránsito Máximo Horario mediante la evaluación y análisis de variables e indicadores que identifican el flujo vehicular de la zona, enfocado al análisis de movilidad del sector a partir de los aforos realizados.
- Determinar las proyecciones de tránsito futuro, de acuerdo al comportamiento del parque automotor en la ciudad de Bogotá, con base en las tasas de crecimiento estipulado por la Secretaría Distrital de Movilidad para la localidad de Puente Aranda, con el fin evaluar la red en un evento futuro.
- Evaluar las condiciones de colas, demoras y niveles de servicio de la malla vial actual, con el fin de determinar el impacto que tendrá el proyecto en la red de influencia y modelar las obras de mitigación del proyecto urbanístico para mejorar las condiciones de movilidad de la zona.

3.6.2 Medidas de mitigación

3.6.2.1 Conectividad peatonal

La conectividad peatonal del Plan Parcial se diseñó a partir de los flujos existentes y la proyección con los accesos peatonales del mismo. Las condiciones a tener en cuenta para la conectividad peatonal son las siguientes:

3.6.2.1.1 Cruces peatonales

El proyecto en estudio genera y atrae un volumen importante de peatones, por lo que es necesario garantizar el cruce seguro y mantener las condiciones de seguridad vial, para esto, se proponen cruces peatonales demarcados y señalizados en las intersecciones que hacen parte del área de influencia para medidas de mitigación del proyecto, así mismo, el desarrollo de rampas en las esquinas garantizando la accesibilidad universal especialmente para la PMR. En las intersecciones donde no sea posible el desarrollo de rampas, se propone la implementación de esquinas deprimidas, que garanticen el cruce de la vía.

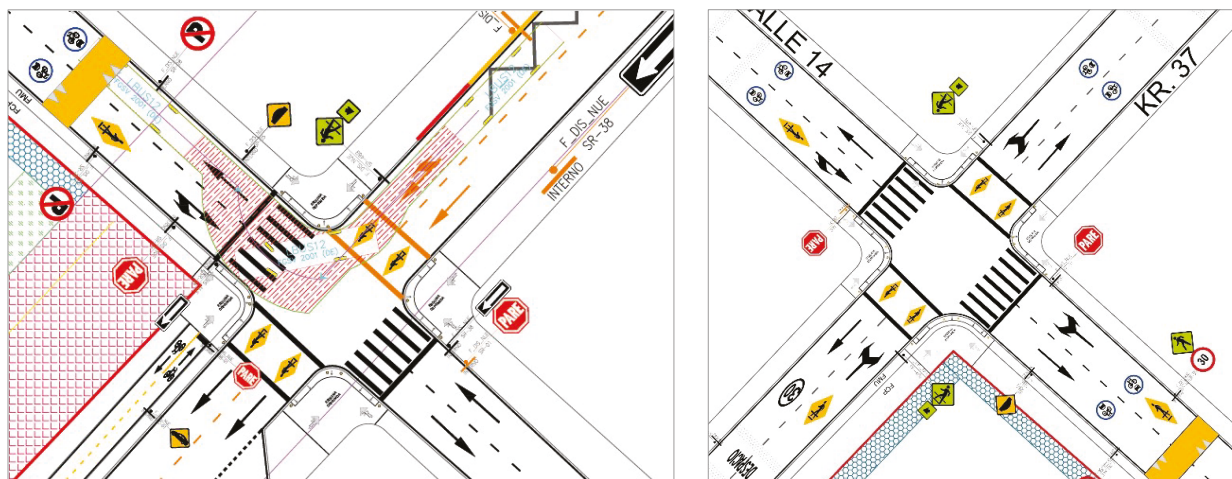


Ilustración 99 Cruces peatonales
Fuente: Estudio de Movilidad y Accesibilidad

3.6.2.1.2 Mejoramiento de los senderos peatonales circundantes al proyecto

Se mejorarán las condiciones de transitabilidad de los andenes circundantes al proyecto, brindando un espacio más amplio, seguro y cómodo para los peatones. Esto beneficiará la zona, pues se reducirán los conflictos peatón – vehículo, en consecuencia, disminuirá la siniestralidad en la zona.

Es importante mencionar que el diseño de espacio público donde se contemplan losetas podotáctiles y toda la señalización para PMR, así como la normativa de detalle, hace parte de la etapa posterior a la del Estudio de Movilidad y Accesibilidad. Es por esto que en el presente documento se expone a groso modo las medidas de mitigación a nivel general requeridas, ya en el diseño de espacio público se atenderán a detalle en los puntos de interés.



Ilustración 100 Senderos peatonales circundantes al proyecto
Fuente: Estudio de Movilidad y Accesibilidad

3.6.2.1.3 Medida temporal sobre el andén del costado occidental de la Carrera 36

Teniendo en cuenta la diferencia de temporalidad en la implantación del PPRU y el desarrollo de la Av. Cundinamarca (AV. Carrera 36), el proyecto plantea como medida temporal la adecuación del andén, mejorando las condiciones de transitabilidad y el desarrollo de una zona verde publica para el disfrute de la población, mientras se construye la totalidad del perfil vial de la Av. Carrera 36. El diseño de detalle de esta zona hace parte del espacio público del proyecto.

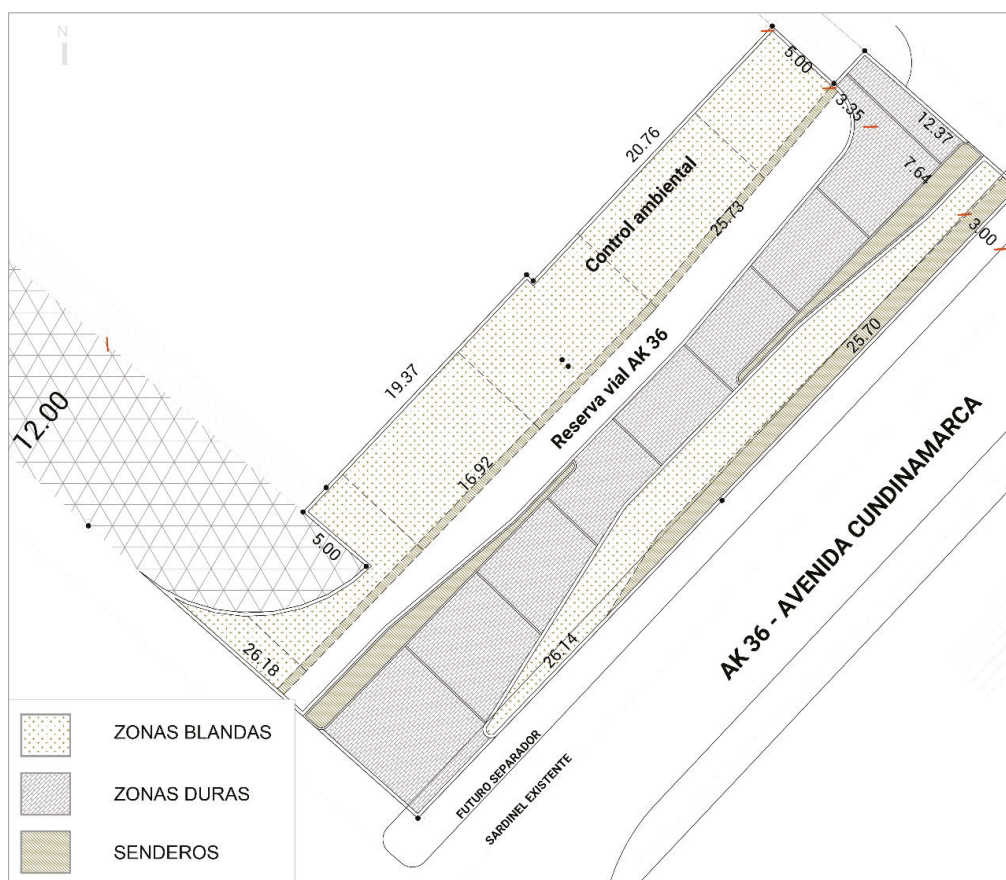


Ilustración 101 Diseño temporal de la reserva vial Avenida Cundinamarca
Fuente: Fuente: Fuente: FS Proyectos de ingenierías S.AS

Adicionalmente, en esta área como medida de mitigación para los modos no motorizados el proyecto plantea la construcción de una ciclorruta en el andén del costado occidental de la Carrera 36 entre Calle 14 y Av. Calle 13, así mismo, la conexión de esta nueva infraestructura para biciusuarios con la ciclorruta construida en el costado

sur de la Av. Calle 13, generando conectividad para la zona de influencia y para el proyecto, tal como se evidencia en la siguiente ilustración.

3.6.2.2 Acceso vehicular y peatonal

Acceso vehicular

El acceso vehicular propuesto para el proyecto quedó sobre el costado sur de la Calle 14, aproximadamente mitad del lote del proyecto, lo cual da cumplimiento al Decreto 190 de 2004, que reglamenta la ubicación de los puntos de ingreso y salida vehicular de un proyecto, denotando que el acceso vehicular no debe ubicarse frente a malla vial arterial, lo cual se cumple a cabalidad con la propuesta presentada. Adicional a esto, permite la acumulación de 1 vehículo, y teniendo en cuenta el análisis de colas realizado, esta situación es poco probable. La salida del proyecto se realiza en un solo canal, ya que las colas se generarán al interior del proyecto lo cual es viable.

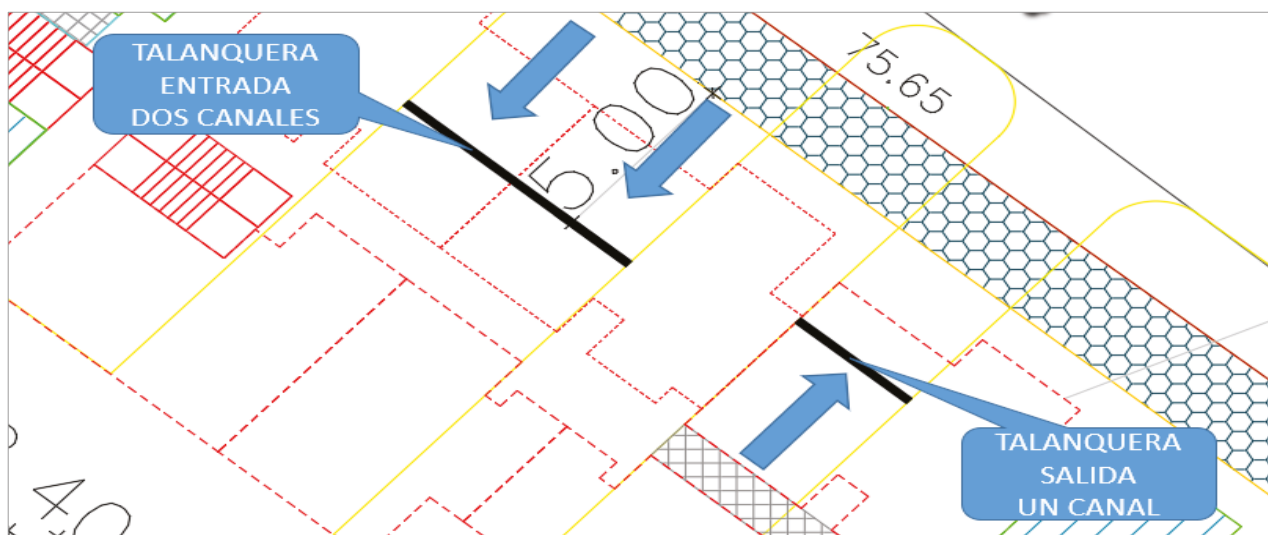


Ilustración 102 Acceso vehicular
Fuente: FS Proyectos de ingenierías S.AS

Acceso peatonal

El acceso peatonal se ubicará sobre el costado sur como se evidencia en la imagen, así mismo, para dar continuidad al tránsito peatonal sobre el andén, en el acceso vehicular se implementará pompeyano, generando

una reducción de la velocidad para ingresar, minimizando los conflictos peatón – vehículo. Adicionalmente, se propone que el dispositivo de control de ingreso se ubique 5m del andén.

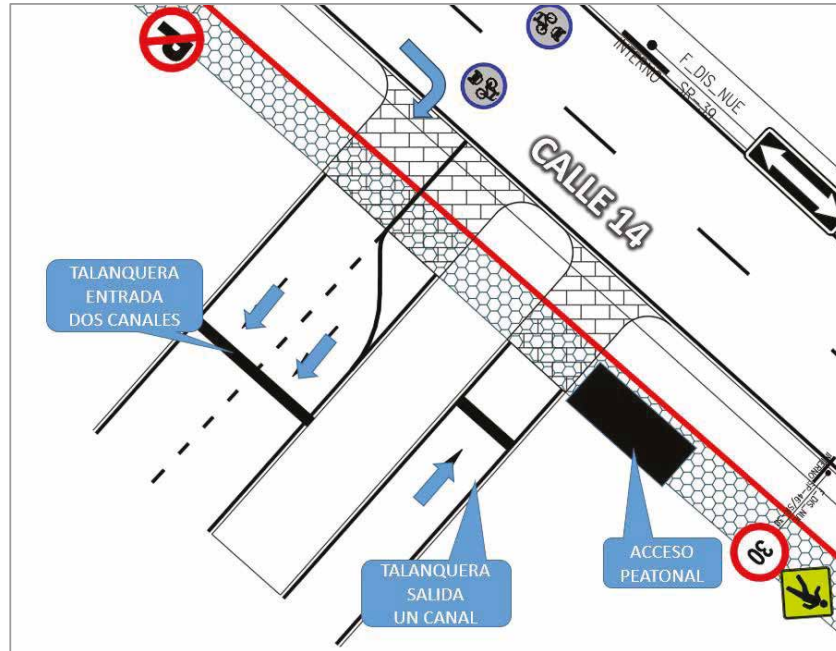


Ilustración 103 Acceso peatonal
Fuente: Estudio de Movilidad y Accesibilidad

3.6.2.3 Estacionamientos

Para calcular la cantidad de estacionamientos se idéntico el sector de demanda de la UPZ arrojando lo siguiente:

- Sector de demanda tipo C: Demanda media baja
- Multifamiliar (800 unidades, VIS)
- Comercio (Escala vecinal, 465 m2)

Norma de exigencia de estacionamientos.

CUADRO ANEXO 4 DECRETO 190 DE 2004

Las cuotas de estacionamientos señaladas se aplicarán sobre las áreas netas construidas, una vez descontadas las áreas que no generan estacionamientos, a saber: área de instalaciones, subcentrales, puntos fijos (caja de escaleras y ascensores) y el área de circulación que no exceda en una vez la de estos puntos, la estructura, los muros de fachada, los distintos espacios que componen el equipamiento comunal privado, y la propia área de

estacionamientos. Una vez descontadas dichas áreas se obtendrán las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes, en todas las escalas y para todas las zonas de demanda, salvo cuando se señale una unidad de medida diferente.

Para uso de vivienda

Para los proyectos VIS subsidiables, VIP, y vivienda compartida aplican las exigencias señaladas para las zonas residenciales con actividad económica en la vivienda: Privados 1 x 6 viviendas y Visitantes 1 x 15 viviendas

Para uso de comercio

Comercio de escala vecinal A Y B:

En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán, sobre el área de ventas, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje.

Notas generales

Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas.

DECRETO 080 DE 2016

Artículo 5

En el decreto reglamentario de cada UPZ se determina la exigencia de estacionamientos para todos los usos y áreas de actividad; en los eventos que no esté contemplada la disposición sobre estacionamientos, la misma debe cumplirse de conformidad con el artículo 380 y el cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, con las salvedades y precisiones señaladas para el tratamiento de Conservación en dicho Plan y en sus disposiciones reglamentarias.

Parágrafo 1°. En todos los casos, las fracciones decimales que resulten de la aplicación de la exigencia de estacionamientos no generan cupos adicionales.

Parágrafo 2°. Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín y el área de restricción del literal a del numeral 3 del artículo 5.

Parágrafo 3°. Para todos los usos, por cada 30 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida; cuando los estacionamientos exigidos sean menores a 30, se deberá prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida.

DECRETO 804 DE 2018

Artículo 17

Numeral 2. Dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación:

Estacionamientos convencionales: 2,40 m x 5,0 m. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 2,40 m x 5,80 m.

Estacionamientos para vehículos que transportan personas con movilidad reducida: 3,80 m x 5,0 m. Cuando se planteen 2 o más estacionamientos que comparten el lado más largo de la dimensión, se podrán plantear de 3,20 m x 5,0 m. Cuando se planteen paralelos al área de circulación, localizando el lado más largo sobre la circulación, los cupos deben tener una dimensión mínima de 3,80 m x 5,80 m.

- Parágrafo 1. Para la correcta aplicación de las condiciones establecidas en el presente artículo, se debe dar cumplimiento a los numerales 1 y 2 del artículo 5 del Decreto 080 de 2016 o la norma que lo modifique o sustituya.
- Parágrafo 2. Para todos los usos, cuando la sumatorio de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un cupo por cada 30 exigidos para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida. Cuando al sumatoria de los cupos exigidos sea menor a 30, se debe prever mínimo un cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida.
- Parágrafo 3. Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamientos de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio excluyendo el área de restricción del literal a del numeral 1 del presente artículo. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos de bicicletas son las establecidas en el Anexo 1 del Decreto 080 de 2016.

De acuerdo con lo anterior, el número total de estacionamientos proyectado para el proyecto Los Ejidos se muestra en la siguiente tabla. Para este proyecto se contemplan 159 plazas de parqueos, distribuyéndose en 100 privados para uso residencial, un parqueadero privado para comercio, 45 para visitantes al uso residencial y 13 para visitantes para comercio, como se observa en la siguiente tabla:

Total estacionamientos

Planta	Estacionamientos		Dimension (Art. 17Dec. 804 de 2018)
	A nivel	En duplicador	
Sotano 3	38	0	2,40 m x 5,00 m
Sotano 2	38	0	2,40 m x 5,00 m
Sotano 1	38	0	2,40 m x 5,00 m
Piso 1	20	13	2,40 m x 5,00 m
Piso 2	12	0	2,40 m x 5,00 m
Total	159 Estacionamientos (a nivel y en duplicador)		

Tabla 29 Total estacionamientos por planta
Fuente: Elaboración propia

*** El número de estacionamientos de planta es indicativo en tanto la localización definitiva de los estacionamientos será definida en la licencia de construcción.

Estacionamientos por uso

Uso	Requeridos		Propuestos
Privados residencial	1 cada 8 aptos	100	100
Privados comercial	1 cada 250 m ²	1	1
Visitantes residencial	1 cada 18 aptos	44	45
Visitantes comercio	1 cada 30 m ²	13	13
Total		158	159

Tabla 30 Total estacionamientos por uso
Fuente: Elaboración propia

** El número de estacionamientos de planta es indicativo en tanto la localización definitiva de los estacionamientos será definida en la licencia de construcción.

*** Los estacionamientos proyectados en el plan parcial de renovación urbana Los Ejidos deberán cumplir con las condiciones descritas en el Artículo 17 del Decreto 804 de 2018.

Teniendo en cuenta lo anterior, se calcula la cantidad de estacionamientos proyectada para el plan parcial Los Ejidos, para las 800 unidades de vivienda de interés social y los 465 m² de comercio de escala vecinal, el cual resulta indicativo en cuanto a su localización, en tanto el diseño arquitectónico definitivo será realizado con posterioridad. Dicho cálculo se muestra en el plano de accesibilidad y estacionamientos. Arrojando un total de 159 estacionamientos, distribuidos así:



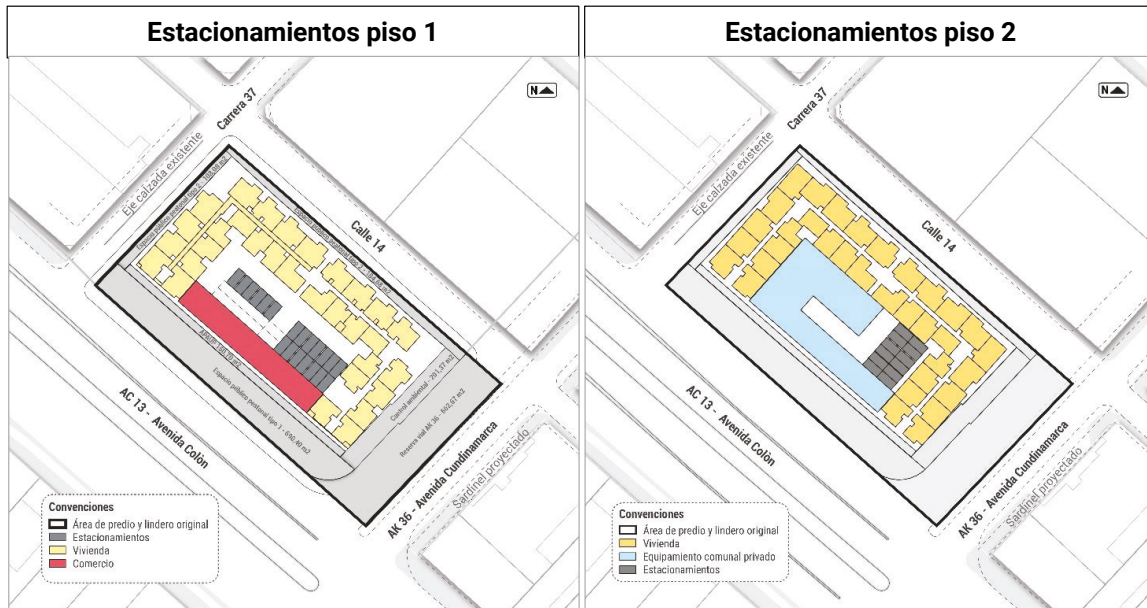


Ilustración 104 Distribución de estacionamientos
Fuente: Elaboración propia

3.6.2.4 Rehabilitación de la Calle 14 entre Carrera 37 y Carrera 36

El acceso peatonal y vehicular del proyecto se ubica sobre la Calle 14, es por esto, que el proyecto plantea la construcción de la Calle 14 entre Carrera 37 y Carrera 36, generando un corredor rápido y seguro que comunique estas dos vías, adicionalmente que permita el ingreso y salida del proyecto. La vía será construida cumpliendo con toda la normativa aplicable.

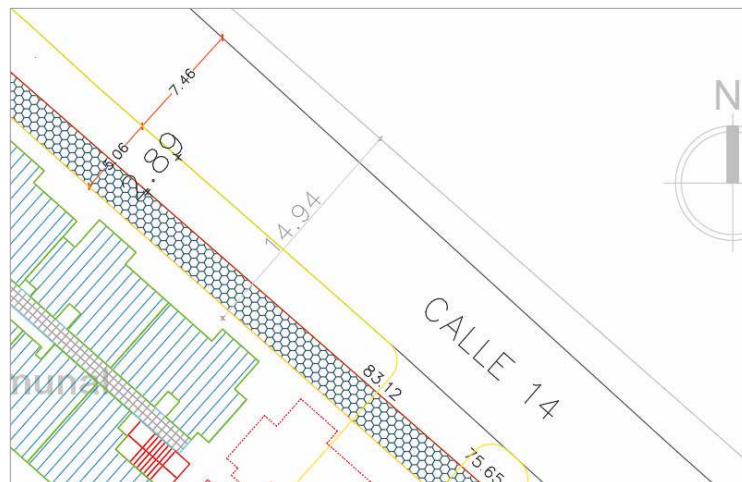


Ilustración 105 Construcción de la calle 14 entre carrera 37 y carrera 36
Fuente: Estudio de Movilidad y Accesibilidad

3.6.2.5 Adecuación e intervención de paraderos

Como medida de mitigación se plantea la demarcación y rehabilitación del paradero ubicado en el costado occidental de la Carrera 36 entre Calle 15 y Calle 14 (código 329A07).



Ilustración 106 Diseño de paraderos
Fuente: Estudio de Movilidad y Accesibilidad

El estudio de Movilidad y Accesibilidad podrá ser consultado en el **Anexo 8. Estudio de Movilidad y Accesibilidad**.

3.7 Condiciones específicas para la prestación de los servicios públicos

- **Diseño conceptual de red de gas natural**

El cual responde a la verificación de las redes existentes en el sector y el cálculo de requerimiento de caudal para el proyecto, realizado por Fluxo Ingeniería. **Anexo 4. Diseño Conceptual de Redes de Gas Natural.**

- **Diseño conceptual de Telecomunicaciones**

Se dejará canalización para diferentes operadores de telecomunicaciones, desde la esquina de la AK36 con calle 13, canalizando alrededor del predio por las caras 36 y 37 y la calle 14, entrando al SETI (Salón de telecomunicaciones inferior) por la Calle 14 al presente documento, se incluye el diseño conceptual de Redes de Gas Natural, el cual responde a la verificación de las redes existentes en el sector y el cálculo de requerimiento de caudal para el proyecto. **Anexo 5. Diseño Conceptual Redes de Telecomunicaciones.**

- **Diseño conceptual red de alcantarillado**

El diseño conceptual de redes de acueducto para el Plan Parcial Renovación Urbana los Ejidos, incluye una conexión a la red existente sobre la calle 14 con carrera 37, además de una proyección sobre el costado del lote hacia la calle 14 en tubería PVC de 6". Además, se plantea una renovación de red sobre la carrera 36 remplazando la tubería de 4" PVC existente por una de 6" PVC. Lo que permite tener una red cerrada con el fin de equilibrar las presiones en todo el proyecto. El diseño conceptual fue realizado por Fluxo Ingeniería y se incluye como **Anexo 6.**

Diseño Conceptual de Redes Hidrosanitarias

- **Diseño conceptual red de alcantarillado residual**

Teniendo en consideración que las redes existentes en las inmediaciones del PPRU pertenecen a un sistema combinado de alcantarillado, por lo que los diseños derivados de la renovación urbana deben diseñarse y construirse de manera separada, sin importar que en algún punto aguas abajo entreguen nuevamente al sistema combinado.

De acuerdo a estas recomendaciones el sistema de aguas residuales del proyecto Plan Parcial Renovación Urbana los Ejidos – Calle 13, se realizarán las respectivas descombinaciones de las redes y se proyecta la instalación de redes sobre la Calle 14 y las Carrera 37. El diseño se incluye como **Anexo 6. Diseño Conceptual de Redes Hidrosanitarias.**

- **Diseño conceptual red de alcantarillado pluvial**

Conforme lo indica la factibilidad de servicios, el alcantarillado pluvial debe diseñarse por los frentes del parcial hasta descargar en el colector combinado sobre la carrera 37 con calle 13.

Según lo anterior, se plantean redes en concreto de 16" hasta 24" por las vías aledañas al proyecto y se proyectan un punto de conexión a los colectores existentes, y se tienen en cuenta las áreas que por topografía drenan hacia las vías donde se proyectan las redes pluviales. **Anexo 6. Diseño Conceptual de Redes Hidrosanitarias.**

- **Diseño conceptual Red Energía Eléctrica**

Se plantea alimentación eléctrica desde red de media tensión existente en esquina nor-oriental de la Cra 36 con Cl. 14, desde donde se subterranizará y se alimenta el predio mediante red subterránea por la Calle 14, entrando a subestación de 800 KVA. El diseño se incluye como **Anexo 7. Diseño Conceptual de Redes de Energía Eléctrica.**

En el marco de las observaciones emitidas por ENEL, mediante los oficios Nros. 1-2023-15859 de 23 de febrero de 2023 y 1-2021-106962 de 17 de noviembre de 2021, se realizó en el mes de agosto de 2023 mesa de trabajo conjunta entre el equipo promotor del plan parcial y ENEL en donde se aclaró el alcance de lo dispuesto en dichos oficios, circunscribiendo como obligaciones directas del plan parcial solo las labores relacionadas directamente con el proyecto, es decir, soterramiento de redes, construcción de la subestación interna del proyecto, cumplimiento de norma al respecto, etc. Este aspecto se confirma, con el certificado de disponibilidad de servicios expedido el 15 de septiembre de 2023 con radicado Nro. 498987570, en la cual no se impone ninguna condición especial al proyecto.

3.8 Componente ambiental

Desde el momento mismo de la concepción de todo proyecto, obra o actividad debe tenerse en cuenta que la ejecución de los mismos conlleva intrínsecamente la generación de una serie de impactos de diferente índole, tanto en el área donde se desarrollen, como en sus zonas de influencia. Estos impactos pueden ser de carácter positivo o negativo y afectar en mayor o menor medida los diferentes componentes ambientales de las áreas involucradas.

Así pues, se reseña a continuación el Componente Ambiental del “PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA LOS EJIDOS” el cual se incluye como **Anexo 9. Componente ambiental**, buscando precisamente la inclusión de los aspectos mencionados en el proceso de desarrollo de los predios que lo conforman este.

- **Objetivos**

El objetivo principal del presente documento, es el de presentar el Componente Ambiental del Documento Técnico de Soporte de Plan Parcial de Renovación Urbana “LOS EJIDOS”, de modo que se logre identificar a través de él, las características medioambientales básicas generales tanto de los predios donde este se desarrollará, como de sus áreas de influencia, permitiendo así una determinación de los lineamientos, de carácter ambiental, a tener en cuenta para el desarrollo detallado del mismo.

A través de este COMPONENTE AMBIENTAL se busca identificar los posibles impactos que generará el proyecto de Plan Parcial sobre los diversos componentes ambientales, qué grado de importancia tienen los mismos y como podrían ser evitados, prevenidos, controlados mitigados y/o compensados, buscando generar en la población localizada en las inmediaciones la menor cantidad posible de efectos negativos.

- **Alcance**

Dentro del presente análisis, se realizará una descripción de las características ambientales de las áreas de influencia directa e indirecta de los predios del Plan Parcial de Renovación Urbana “LOS EJIDOS”, así como de las acciones asociadas con el proyecto de desarrollo del mismo, observando los impactos o afectaciones ambientales que estos puedan generar.

Se pretende inicialmente obtener un conocimiento detallado, en la medida de las posibilidades, de las características del medio en el cual se circunscribe el Plan Parcial, para establecer una línea base que posteriormente permita realizar una evaluación de las actividades que se pueden llegar a desarrollar en la zona y de sus consecuentes impactos en el ambiente. Finalmente, se establecerán unos lineamientos generales a tener en cuenta para la prevención, control, mitigación o compensación de posibles impactos medioambientales asociados al desarrollo del área objeto del Plan Parcial de Renovación Urbana “LOS EJIDOS”.

3.9 Plan de Gestión social

El alcance del diagnóstico social, es caracterizar las condiciones sociales y económicas del área de influencia directa e indirecta del PPRU Los Ejidos para determinar un Plan de Gestión Social que mitigue los posibles impactos que el proyecto pueda generar. Se compone de 3 partes.

La primera corresponde a la caracterización geográfica, económica y social del área de influencia directa, del Plan Parcial Los Ejidos.

La segunda, es la caracterización socioeconómica del área de delimitación del Plan Parcial, es decir, la manzana 4208040 y siete manzanas circundantes identificadas catastralmente con los números de identificación: 6204031, 4208036, 4208037, 4208049, 4208001, 4208004, 4201043; en las cuales se puede generar algún tipo de impacto social debido a que se encuentran a una distancia de 60 metros a la redonda.



Ilustración 107 Área de influencia del diagnóstico social
Fuente: Gestión ARC

MANZANA CATASTRAL	DIRECCIONES DE UBICACIÓN
6204031	Entre AV. Calle 13, Calle 15 con Carreras 35 y 36
4208036	Entre AV. Calle 13, Calle 14 con Carreras 37 y 38
4208037	Entre CALLE 14, Calle 15 con Carreras 37 y 38
4208040	Entre AV. Calle 13, Calle 14 con Carreras 36 y 37
4208049	Entre Calle 14 y Calle 15 con Carreras 36 y 37
4208001	Entre AV. Calle 13, Calle 12 B con Carreras 36 y 37
4208004	Entre AV. Calle 13, Calle 12 B con Carreras 37y 38
4201043	Entre AV. Calle 13, Calle 12 B con Carreras 35 y 36

Tabla 31 Manzanas área de influencia diagnostico social
Fuente: Gestión ARC

La tercera parte, corresponde a la identificación y evaluación de los impactos que durante el desarrollo del proyecto se puedan presentar, incluyendo los resultados de la realización de una encuesta de opinión sobre la posibilidad de cambio de uso de industrial a residencial, identificación de impactos y mecanismo de comunicación más usados por parte de la comunidad del área de influencia directa del proyecto.

Por último, se presentan las conclusiones del análisis de las características poblaciones, sociales y económicas del territorio, las cuales son tenidas en cuenta en la construcción del Plan de Gestión social.

Respecto al Plan de Gestión Social, este pretende gestionar enlaces con programas distritales sociales y económicos que atiendan las principales necesidades de los habitantes y la implementación de los mecanismos de comunicación que permitan el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre el formulador y los habitantes del ámbito del Plan Parcial a lo largo de todas las etapas del proyecto, a través de la formulación de los programas de Comunicación y Participación Ciudadana y el Programa Informativo Los Ejidos. Además de esto, se formularon programas para minimizar los impactos identificados en el diagnóstico social, tales como: el Programa de Responsabilidad Social Los Ejidos, Programa de Seguridad y Programa de Acompañamiento a Actividades Técnicas.

Es importante indicar que en el marco del Decreto 080, las estrategias que corresponde a prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales, acordes con los objetivos del plan, en el ámbito de este, no es aplicable en su totalidad, ya que el destino económico que se desarrolla actualmente en los dos predios objeto de intervención es de tipo industrial y dado que se trata de un proceso de Renovación

Urbana y la nueva destinación del suelo es para vivienda, resultan incompatibles algunas actividades económicas existentes, por lo tanto, no se puede garantizar la permanencia de todas las actividades económicas actuales, sin embargo, al ser un proyecto de uso mixto y como se menciona en el Programa de Moradores, se contempla dar una preferencia a los moradores actuales que están interesados en permanecer en el proyecto y que cumplan con su actividad económica y el destino que se le desea dar al suelo.

En cuanto a la estrategia que busca Incorporar los estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión, dando aplicación a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 448 de 20141 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o complementen, como se menciona anteriormente, no es ajustable a la propuesta del PPRU Ejidos, ya que no hay compensaciones sociales a propietarios de vivienda, pues en la actualidad este uso no existe y son los propietarios los que han firmado los poderes para plantear esta propuesta urbanística. Por último, para resumir, en la siguiente ilustración se pueden identificar los programas que el presente Plan de Gestión Social plantea, los impactos que busca minimizar y las estrategias del Decreto 080 del año 2016 que cada programa incluye:



Ilustración 108 Programas del Plan de Gestión Social
 Fuente: Plan de Gestión Social

Implementación de algunas actividades del programa de información de comunicación y participación ciudadana:

Invitación a reunión de socialización del PPRU Los Ejidos: dando cumplimiento a los procesos de socialización del proyecto, a los propietarios del predio el 15 de febrero la Secretaría de Planeación Distrital hizo entrega formal de la invitación a la jornada de socialización de la formulación del PPRU Los Ejidos.

Publicación en página web de la Secretaría de Planeación Distrital,

el estado de radicación del PPRU Los Ejidos: En la página web se publica la propuesta urbanística y estudios realizados para el proyecto.

Las variables que se toman son las siguientes:

- Impactos Directos: Se establecen programas que buscan minimizar las situaciones que originan el impacto durante la etapa de la ejecución del Plan Parcial

El Plan de Gestión Social se incluye como **Anexo 10. Diagnóstico y Plan de Gestión Social** al presente documento.

3.10 Estrategia de financiación y gestión del suelo

3.10.1 Estrategia de gestión del suelo

Teniendo en cuenta las características del suelo en el que desarrollará el plan parcial Los Ejidos, ocupado por dos predios, con un total de dos propietarios, será desarrollado a través de una única unidad de gestión y/o de actuación urbanística; y, en caso de ser aplicable adelantar la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, esta deberá incluir el reparto entre propietarios en función de los porcentajes de participación.

A continuación, se relacionan los predios y los propietarios respectivos.

NÚM. PREDIO	PROPIETARIO	CHIP	Área suelo (m2)	% Part según área / UG
1	CONSTRUCCIONES COMERCIALES LTDA	AAA0267TDPA	4.230,38	86%
2	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA	AAA0242KPYN	683,35	14%
			4.913,73	100%

Tabla 32 Predios que conforman la unidad de gestión
Fuente: Elaboración propia

Su desarrollo se hará mediante la sumatoria de fuentes que incluye aportes de inversionistas y el uso de financiación del crédito constructor, con los que se garantiza el cumplimiento de las obligaciones adquiridas con los hogares que demanden espacios en el proyecto, y con la ciudad, bajo la aplicación principio rector del ordenamiento, el reparto equitativo de las cargas y los beneficios, bajo las condiciones dispuestas por la norma que aplica para este lugar en la ciudad.

El cronograma general definido para el desarrollo del proyecto es el siguiente: el proyecto se desarrollará en dos etapas, en cada una de ellas se avanzará con la mitad de las viviendas VIS propuestas, es decir, 400 viviendas en cada etapa, para un total de 800 viviendas. En la segunda etapa se desarrollará el uso de comercio de escala vecinal, correspondiente a 465 m2.

La Ley 388 de 1997 establece como uno de los tres principios fundamentales del ordenamiento territorial, la distribución equitativa de cargas y beneficios. Los sistemas de reparto equitativo descargas y beneficios son un mecanismo de financiación de las cargas o inversiones en infraestructuras y equipamientos que se definen en un plan parcial. La implementación de un sistema de reparto de cargas y beneficios permite, que con los aprovechamientos urbanísticos definidos para el plan parcial se garantice tanto el pago de los aportes iniciales de suelo como la financiación de las cargas urbanísticas. Por lo tanto, se pueden definir como objetivos del sistema de reparto los siguientes:

- 1. La financiación de las obras de infraestructura que se imputan al sistema, a través de los beneficios definidos en el plan,
- 2. La obtención de todo el suelo para los elementos públicos,
- 3. La remuneración equitativa para todos los propietarios de suelo y
- 4. La regulación de los precios del suelo.

Este principio se materializa en los Planes Parciales a través del sistema de reparto que se define en el marco de las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión (UAU y/o UG) determinadas en el Plan Parcial.

3.10.2 Cronograma de ejecución

Su desarrollo se hará mediante la sumatoria de fuentes que incluye aportes de inversionistas y el uso de financiación del crédito constructor, con los que se garantiza el cumplimiento de las obligaciones adquiridas con los hogares que demanden espacios en el proyecto, y con la ciudad, bajo la aplicación principio rector del ordenamiento, el reparto equitativo de las cargas y los beneficios, bajo las condiciones dispuestas por la norma que aplica para este lugar en la ciudad.

El cronograma general definido para el desarrollo del proyecto es el siguiente. Se desarrollará en dos etapas, en cada una de ellas se avanzará con la mitad de las viviendas VIS propuestas, y en la segunda se realizará el comercio correspondiente:

Unidades de Gestión	Descripción		2024		2025		2026		2027		2028	
			1 Semestre	2 Semestre	1 Semestre	2 Semestre	1 Semestre	2 Semestre	1 Semestre	2 Semestre	1 Semestre	2 Semestre
1	Obras urbanismo											
	Entrega Cesión											
	Ventas											
	Construcción	Etapa 1- 400 viviendas										
		Etapa 2- 400 viviendas										
		Etapa 2- Comercio										
	Entrega	Etapa 1- 400 viviendas										
		Etapa 2- 400 viviendas										
		Etapa 2- Comercio										

Ilustración 109 Cronograma de ejecución

3.10.3 Información económica de los predios

A continuación, se presenta la información económica de los predios que conforman el plan parcial.

No UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA	NÚMERO CHIP	MATRÍCULA	TERRENO				
			AREA TERRENO	Participación en el total del área del PPRU	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Participación en el valor total del PPRU
			M2	%	COP Miles	COP Miles	%
U.G. 1	AAA0267TDPA	050C01899966	4.230,38	86,09%	\$ 2.750	\$ 11.633.545	86,09%
	AAA0242KPYN	050C01899967	683,35	13,91%	\$ 2.750	\$ 1.879.213	13,91%
TOTAL PLAN PARCIAL			4.913,73	100,00%		\$ 13.512.758	100,00%

No UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA	NÚMERO CHIP	MATRÍCULA	CONSTRUCCIÓN				
			AREA CONSTRUIDA	Participación en el total de área construida	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Participación en el total de área construida
			M2	%	COP Miles	COP Miles	%
U.G. 1	AAA0267TDPA	050C01899966	4.984,30	86,77%	\$ 751	\$ 3.745.463	86,49%
	AAA0242KPYN	050C01899967	759,79	13,23%	\$ 770	\$ 584.928	13,51%
TOTAL PLAN PARCIAL			5.744,09	100,00%		\$ 4.330.390	100,00%

Tabla 33 Información económica de los predios
Fuente: Estudio financiero

Fuente del valor unitario del área de terreno: avalúo de referencia publicado por a UAECD en mapas el sistema de mapas Bogotá con fecha del 01/01/2022.

Fuente área construida: certificación catastral.

Fuente del valor unitario del área construida: cálculos propios a partir del avalúo catastral del predio.

Fuente del valor unitario del área construida: se calculó como la diferencia entre el valor comercial total estimado y el valor comercial del suelo estimado para ese año.

3.10.4 Cargas urbanísticas

Las cargas urbanísticas que comprende el Plan Parcial Los Ejidos, corresponden a cargas generales y cargas locales así:

Cargas generales:

correspondiente al área de reserva vial sobre la Avenida Cundinamarca (AK 36) con un área de 662,66 m2.

Cesión urbanística adicional:

cesión de espacio para la conformación del control ambiental de la Avenida Carrera 36 que asciende a 201,37 m2; y el área correspondiente a la reserva vial de la Avenida Carrera 36, como ya se mencionó suma de 662,67 m2.

CESIÓN URBANÍSTICA ADICIONAL	ÁREAS	COSTO M2	TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	COP Miles	COP Miles
CONTROL AMBIENTAL AK 36 Avenida Cundinamarca (V-3)	201,37	327,16	65.880,79

Tabla 34 Cesión urbanística adicional

Cargas urbanísticas obligatorias (Cargas locales): redes de servicios públicos de acueducto, eléctricas y gas, exigidas para acceder a la viabilidad de servicios; el área para vías locales e intermedias que permite dar cumplimiento a lo exigido por el Decreto 804 de 2018. La siguiente carga local corresponde a los costos correspondientes a la gestión y formulación del plan parcial.

De esta manera, el área propuesta para vías locales e intermedias permite dar cumplimiento a lo exigido según el Decreto 804 de 2018 y las áreas que deben ser cedidas como cargas del proyecto.

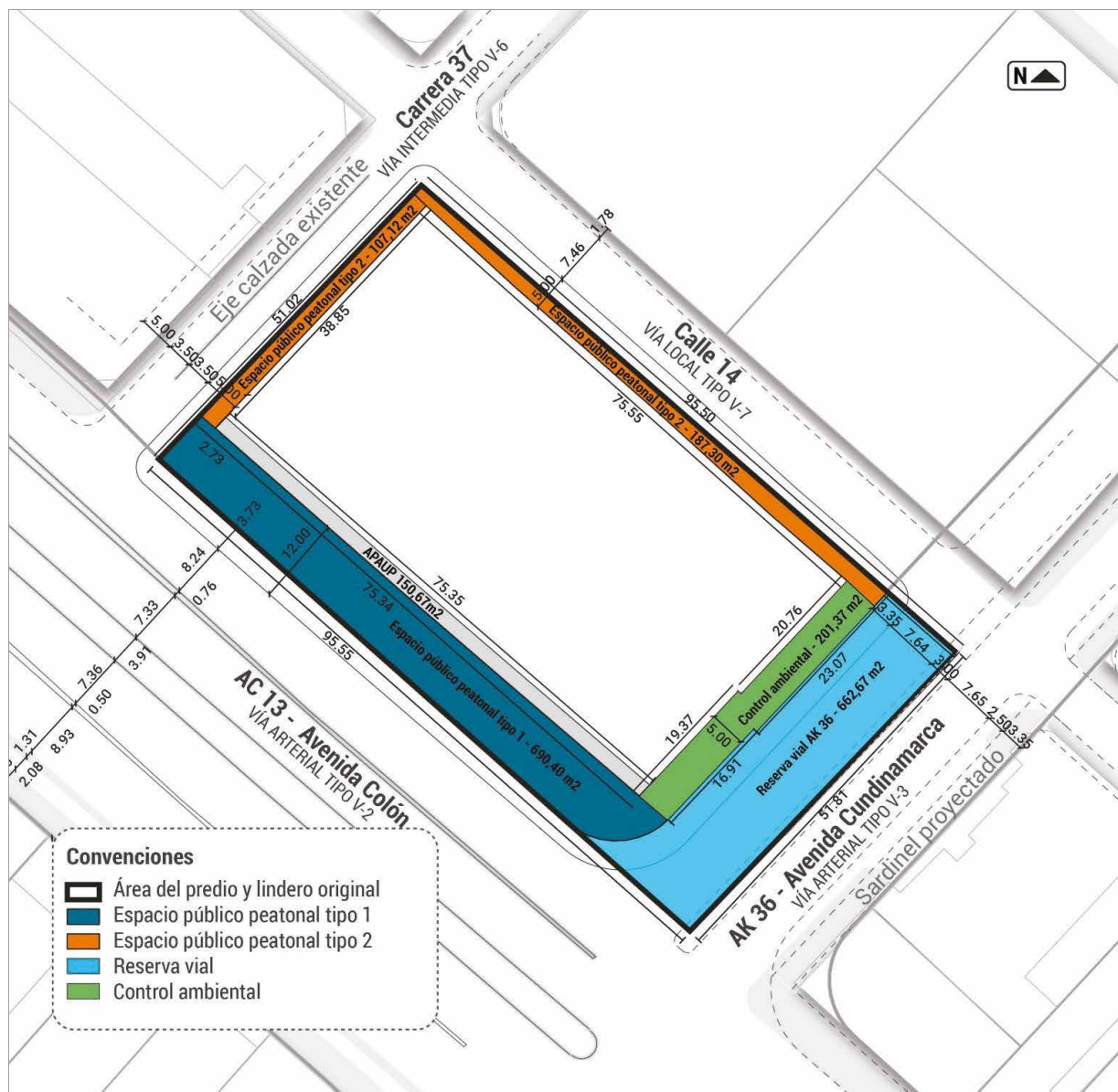


Ilustración 110 Cargas urbanísticas y cesiones
 Fuente: Elaboración propia

|Documento Técnico de Soporte|
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL			
Nº	ITEM	AREA M2	% RESPECTO DEL ÁREA DE PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (APLO)
1	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (APLO)	4.913,73	100%
2	CARGA URBANÍSTICA GENERAL	662,67	13,5%
2.1	RESERVA VIAL AK 36 - AV CUNDINAMARCA - Vía V-3		
3	CESIÓN URBANÍSTICA ADICIONAL	201,37	4,0%
3.1	ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL AK 36		
4	CARGAS URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS (20%)	984,82	20,1%
4.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES (4.1=4.1.1+4.1.2)		
4.1.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS ARTERIALES (Art. 25 numeral 1)	690,40	14,1%
4.1.1.1	Vía V2 - Av. Colón/Av. Calle 13 (Sobre ancho de andén)		
4.1.2	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS LOCALES E INTERMEDIAS (Art. 25 numeral 2 y Art. 26(4.1.2=4.1.2.1+4.1.2.2))	294,42	6,0%
4.1.2.1	Vía V6- Carrera 37 (Sobre ancho de andén)	107,12	
4.1.2.2	Vía V7 - Calle 14 (Sobre ancho de andén)	187,30	
5	ÁREA TOTAL ÁREAS DE CESIÓN (5=3+4)	1.186,19	24,1%
6	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (6=1-2-3-4)*	3.064,87	62,4%
7	ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO (APAUP) (como mínimo)**	150,67	N/A
(*Incluye Áreas Privadas Afectas al Uso Público).			
(**Áreas Privadas Afectas al Uso Público, literal i) numeral 2 artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015)			

Tabla 35 Cuadro de cargas urbanísticas

- Detalle de las cargas locales**

La primera carga local, corresponde a redes de servicios públicos, exigidas para acceder a la viabilidad de servicios; la segunda, carga local, corresponde a las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales artículo 25 del Decreto 804 de 2018; y la tercera, a los costos de gestión y formulación del plan parcial.

De esta manera, las áreas de cesión corresponden al 24,1% del área original del lote lo que permite dar cumplimiento a lo exigido según el Decreto 804 de 2018.

[Documento Técnico de Soporte]
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

CARGAS PLAN PARCIAL	ÁREAS	COSTO M2*	TOTAL PLAN PARCIAL
	M2	COP Miles	COP Miles
CARGAS URBANÍSTICAS - DENTRO DEL AMBITO DEL PLAN PARCIAL			\$ 1.888.077,35
REDES SERVICIOS PÚBLICOS			\$ 1.500.000,00
Redes Acueducto, Eléctricas y Gas			\$ 1.500.000,00
ESPACIO PÚBLICO Decreto 804 de 2018 (Art. 25 y 26)			\$ 322.196,56
VIAS LOCALES	984,82		322.196,56
Espacios Públicos Peatonales Tipo 1 (12.0m)	690,40	327,16	\$ 225.873,26
Espacios Públicos Peatonales Tipo 2 (5.0m)	294,42	327,16	\$ 96.323,30
CARGA ADICIONAL			\$ 65.880,79
CONTROL AMBIENTAL	201,37		\$ 65.880,79
AK 36 Avenida Cundinamarca (V-3A)	201,37	327,16	\$ 65.880,79
CARGAS GENERALES	-	-	-
CARGAS URBANÍSTICAS DE PAGO COMPENSATORIO POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL. Decreto 804 de 2018 (Art. 27)	-	-	-
Aportes por cargas para espacio público y equipamientos por m2 de I.C adicional propuesto.	-	-	-
COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL			\$ 900.000,00
Formulación Plan Parcial			\$ 900.000,00
Estudios técnicos y asesorías para la formulación			\$ 488.275,00
Diseños urbanos para la formulación			\$ 166.589,85
Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial			\$ 245.135,14
TOTAL CARGAS			\$ 2.788.077,35

Tabla 36 Cuadro de cargas
Fuente: Estudio financiero

Fuente Espacio Público: Tomado de información de la UAECDC para planes parciales de renovación urbana

Fuente Costos de formulación y gestión del plan parcial: Polaris Constructora

Fuente Costos redes de acueducto: Polaris Constructora.

*Corresponde a valores de enero de 2022.

Con respecto a las cargas urbanísticas en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, se tuvo en cuenta el acta de Reunión con fecha 18 de julio de 2022 celebrada por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, y la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación donde se acordó lo siguiente: “(...)se acata los lineamientos expuestos por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana con relación al análisis sobre la obligación de Equipamiento Comunal Público en Planes Parciales Renovación Urbana, en el sentido de que dicha obligación de equipamiento se cumple con el pago compensatorio, como aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos, como

contraprestación por los beneficios de edificabilidad (metro cuadrado de I.C.) adicional otorgados, según las modelaciones Incluidas en los Documentos Técnicos de Soporte de los Decretos de Corredores de Transporte Masivo (Transmilenio y Metro), que tienen la misma estructura normativa sobre exigencia de obligaciones de equipamientos”.

De acuerdo con esta indicación, se concluye lo siguiente:

- Dada su condición de zona industrial, el plan parcial de renovación urbana Los Ejidos se encuentra en modalidad de redesarrollo, y el marco normativo está dado por los Decretos Distritales 804 de 2018, 080 de 2016 y por las condiciones establecidas por el Decreto Nacional 1077 de 2015.
- De acuerdo al artículo 20 del Decreto Distrital 080 de 2016, las obligaciones urbanísticas en el marco de los planes parciales son “un mecanismo de gestión y financiación mediante el cual se garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficios y tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones físicas de edificabilidad contenidas en el plan parcial y las cargas derivadas de las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos, en el marco del plan parcial”.
Además, el mencionado artículo indica que dichas obligaciones corresponden a las que se deriven del reparto de cargas y beneficios específicos de cada Plan Parcial.
- Teniendo en cuenta que el plan parcial de renovación urbana Los Ejidos accede a edificabilidad adicional y propone un índice de construcción final menor a 9.0, de acuerdo con el artículo 33 del Decreto Distrital 804 de 2018, las normas urbanísticas y el reparto equitativo de cargas y beneficios para la formulación de los Planes Parciales que hacen que están cobijados por la modalidad de redesarrollo corresponden a las disposiciones establecidas en dicho Decreto.
- Teniendo en cuenta: uno, la definición del Índice de Construcción Básico (ICb) presentada en el Art. 2 del Decreto 804 de 2018; dos, que según lo definido en el Decreto 317 de 2011 – UPZ Zona Industrial, el lote tiene índice de construcción máximo de 3.5; y tres, lo definido por el artículo 27 del decreto 804 de 2018, que indica que estos aportes aplican únicamente para predios con ICb igual o menor a 2,5, estas cargas no aplican para el plan parcial Los Ejidos.

3.10.5 Productos inmobiliarios propuestos y valor de venta

La definición de los usos propuestos, así como el precio al que se comercializarán fue resultado de tres consideraciones:

La primera, un estudio de mercado detallado en el que se analizó las condiciones del mercado de un área que puede ser considerada como de influencia desde el punto de vista inmobiliario. Ver tabla a continuación

Proyecto	Producto	Oferta total	Precio	Precio SMLMV*	Precio m2	Área	Ventas prom. mes	Rotación
Centrik View	Vivienda	304	\$ 224.400.000	224	\$4.878.260	46	17,6	1,5
Primara 6-39	Vivienda	598	\$ 153.123.000	153	\$4.185.975	37	54,1	3
Urbana 30	Vivienda	21	\$ 140.000.000	140	\$6.086.956	23	0,7	20
		229	\$ 186.750.000	187	\$5.335.714	35	10,6	11,6
Eleva	Vivienda	85	\$ 148.136.531	148	\$4.293.812	35	9,3	0,1
		14	\$ 161.935.076	162	\$4.064.635	40	1,3	1,5
		119	\$ 171.809.165	172	\$4.249.546	40	11,7	1,2
Torre Farfala	Vivienda	36	\$ 116.500.000	117	\$5.000.000	23	6,0	5,0
		169	\$ 177.500.000	178	\$4.646.596	38	17,0	8,9
		191	\$ 184.000.000	184	\$4.628.930	40	21,0	8,1

Tabla 37 Análisis de mercado. Vivienda
Fuente: Galería Inmobiliaria.

*Teniendo en cuenta que las ofertas corresponden a proyectos que se ejecutarían en 2022, los salarios mínimos calculados corresponden a ese año.

La segunda, relacionada con la decisión de desarrollar un proyecto que tenga incidencia directa sobre las necesidades habitacionales de la ciudad. Bajo este marco, se llegó a un acuerdo con la Secretaría Distrital de Hábitat, para que Los Ejidos, haga parte de las acciones de política pública de la ciudad, y en el mismo se adquiere un compromiso de 60 unidades de vivienda, de 36 metros cuadrados cada una, cuyo precio de venta sea de 125 SMLMV a la fecha de la escrituración, y dichas unidades serán ofrecidas por la Secretaría de Hábitat a una población focalizada en función de sus condiciones socio económicas. De esta manera, se asegura que la visión de construir un proyecto destinado a la oferta de vivienda de interés social esté acompañada de un componente de demanda efectiva por parte de los hogares que lo necesitan.

La tercera, relacionada con la condición anterior, que es el acuerdo realizado con la Secretaría Distrital de Hábitat, para que Los Ejidos haga parte de las acciones de política pública de la ciudad, y un porcentaje de sus unidades sean ofrecidas por dicha entidad a una población focalizada en función de sus condiciones socio económicas. De

esta manera, se asegura que la visión de construir un proyecto destinado a la oferta de vivienda de interés social esté acompañada de un componente de demanda efectiva por parte de los hogares que lo necesitan.

Bajo esas consideraciones, se realizó un ejercicio de consistencia entre el precio resultado del mercado de vivienda y los precios de venta del proyecto respetando el precio máximo de la vivienda bajo el marco del convenio con hábitat, 125 SMLMV, y el tope de la vivienda VIS de renovación urbana, 175 SMLMV:

En el análisis del mercado, se tomaron los referentes más similares posibles en términos de área y precio final y se calculó como precio de venta un punto intermedio entre el techo de la vivienda VIS y dichos referentes de mercado, es decir, \$4.182.762 por m²; en los precios máximo se obtuvo un precio promedio ponderado (por el máximo del valor de ventas) de \$4.169.589 por m².

Dado que los valores son muy cercanos, lo que demuestra la consistencia esperada, y para poder realizar una desagregación de los beneficios esperados en función de cada producto inmobiliario, se elige usar este último como precio de mercado.

Por su parte, reconociendo la importancia de asegurar que las viviendas y la zona cuenten con usos complementarios al residencial, se decidió generar una oferta de espacio comercial, cuyo precio de venta se definió con criterios similares a los anteriormente mencionados, asequibilidad y equilibrio contra otra oferta de este tipo generada por planes parciales adoptados o en proceso de adopción por parte de la Administración Distrital dentro del área de influencia, de esta manera, se definió un precio de venta para el comercio de \$7.075.000 por m².

|Documento Técnico de Soporte|
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LOS EJIDOS

A continuación, se presenta la tabla que resume el resultado esperado en ventas para el proyecto:

USO	ÁREA CONSTRUIDA M2	ÁREA VENDIBLE	PRECIO DE VENTA PROMEDIO M2 COP Miles	TOTAL PLAN PARCIAL
	TOTAL PLAN PARCIAL	TOTAL PLAN PARCIAL		COP Miles
VIVIENDA	45.678,08	32.920,26	4.169,59	137.000.000,00
VIS* RU	45.678,08	32.920,26	4.169,589	137.000.000,00
UNIDADES VIVIENDA TIPO 1 - VIS - RU*	2.997,08	2.160,00	3.472,22	7.500.000,00
UNIDADES VIVIENDA TIPO 2 -VIS - RU	42.681,00	30.760,26	4.209,98	129.500.000,00
COMERCIO	1.358,94	465,00	7.075,00	3.289.875,00
Zonal	1.358,94	465,00	7.075,00	3.289.875,00
TOTAL	47.037,02	33.385,26		140.289.875,00

* Incluye las viviendas que hacen parte del convenio asociativo con la Secretaría distrital de Hábitat

* Corresponde a valores de enero de 2022.

Tabla 38 Áreas construidas, vendibles y valor de ventas por tipo de uso propuesto

Fuente: Cálculos propios con base en el estudio de mercado

DESAGREGACION UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	
UNIDADES DE VIVIENDA (CANTIDAD DE UNIDADES)	
UNIDADES DE VIVIENDA TIPO 1 – VIS RU *	60
UNIDADES DE VIVIENDA TIPO 2 – VIS RU	740
AREA CONSTRUIDA PROMEDIO DE LA VIVIENDA (m2)	
UNIDADES DE VIVIENDA TIPO 1 – VIS RU *	36
UNIDADES DE VIVIENDA TIPO 2 – VIS RU (VALOR REFERENCIAL)	42
PRECIO DE VENTA MAXIMO (SMLMV)	
UNIDADES DE VIVIENDA TIPO 1 – VIS RU *	MAXIMO 125 SMLMV
UNIDADES DE VIVIENDA TIPO 2 – VIS RU	MAXIMO 175 SMLMV

*Corresponde a las viviendas que hacen parte del convenio con la Secretaría Distrital del Hábitat

Tabla 39 Desagregación unidades de vivienda

Fuente: Cálculos propios con base en el estudio de mercado

3.11 Costos de construcción

El cálculo de los costos directos e indirectos del proyecto se elaboró como un análisis detallado de información de precios unitarios real de Polaris Constructora. La siguiente tabla muestra que con cerca de \$72 mil millones de pesos, los costos directos presentan una incidencia en ventas cercana al 51%.

USO	ÁREA CONSTRUIDA M2	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN COP MILES	
	TOTAL PLAN PARCIAL	COSTO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO M2	TOTAL PLAN PARCIAL
VIVIENDA	45.678,08		\$ 69.659.072,00
VIS	45.678,08	\$ 1.525,00	\$ 69.659.072,00
COMERCIO	1.358,94		\$ 2.038.410,00
Zonal	1.358,94	\$ 1.500,00	\$ 2.038.410,00
OTROS - ÁREA CONSTRUIDA			
TOTAL	47.037,02		\$ 71.697.482,00

Tabla 40 Costos directos

Fuente costo directo vivienda VIS: Resultado del análisis de precios unitario de Polaris constructora.

Fuente costo directo comercio: Resultado del análisis de precios unitario de Polaris constructora.

*Corresponde a valores de enero de 2022.

Por su parte, los costos indirectos, cuyo detalle se presenta a continuación, ascienden a cerca de \$36,5 mil millones que equivalen al 26,04% de las ventas.

COSTOS INDIRECTOS		%
ITEM	TOTAL PLAN PARCIAL	
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)	\$ 8.978.552	6,40%
INTERVENTORÍA (% / CD)	\$ 2.338.333	1,67%
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)	\$ 1.919.082	1,37%
GERENCIA (% / VENTAS)	\$ 4.419.131	3,15%
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)	\$ 6.032.465	4,30%
LEGALES (% / VENTAS)	\$ 2.223.337	1,58%
IMPUESTO IDU (% / CD)	\$ 2.362.081	1,68%
ICA (% / VENTAS)	\$ 968.000	0,69%
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (% / VENTAS)	\$ 7.295.074	5,20%
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 36.536.054	26,04%

Tabla 41 Costos indirectos

Fuente: Resultado del análisis de precios unitario de Polaris constructora.

*Corresponde a valores de enero de 2022.

3.12 Balance del plan parcial

Para establecer el balance del proyecto, se utilizó el método de valoración residual del precio del suelo. Este método consiste en examinar cuál podría ser el máximo valor que se pagaría por un lote urbanizado en función de lo que sobre él se pueda construir, es decir, el potencial de desarrollo. **(Anexo 11. Modelo de Reparto de Cargas y Beneficios)**. A continuación, se presentan los resultados.

CONCEPTO	U.G 1	PLAN PARCIAL	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	%
Ventas producto Inmobiliario	140.289.875,00	140.289.875,00	100%
Costos Directos de Construcción	71.697.482,00	71.697.482,00	51%
Costos Indirectos	36.536.054,22	36.536.054,22	26%
Cargas	2.788.077,35	2.788.077,35	2%
Utilidad inicial esperada	11.223.190,00	11.223.190,00	8%
Devolución del IVA	5.611.595,00	5.611.595,00	4%
Utilidad final	16.834.785,00	16.834.785,00	12%
Valor residual del suelo	18.045.071,43	18.045.071,43	13%
Área de terreno (m2)	4.913,73	4.913,73	
Valor residual por m2	3.672,377	3.672,377	
Valor inicial del suelo	17.843.258,58	17.843.258,58	-
Valor inicial por m2	3.631,306	3.631,306	

Tabla 42 Balance
Fuente: Cálculos propios

*La utilidad esperada es consistente con la ejecución de proyectos de renovación urbana en áreas centrales orientados a la vivienda social. Incorpora una incidencia total de 4% sobre ventas como valor aproximado máximo de la devolución del IVA.

*Corresponde a valores de enero de 2022.

3.13 Participación en plusvalía

Teniendo en cuenta que una vez definida la existencia del hecho generador por la Secretaría Distrital de Planeación, será la UAECD la entidad encargada de determinar la existencia o no del efecto de participación en plusvalía, y que para ese cálculo dicha entidad realizará un ejercicio propio, a continuación, se presenta información que considera relevante.

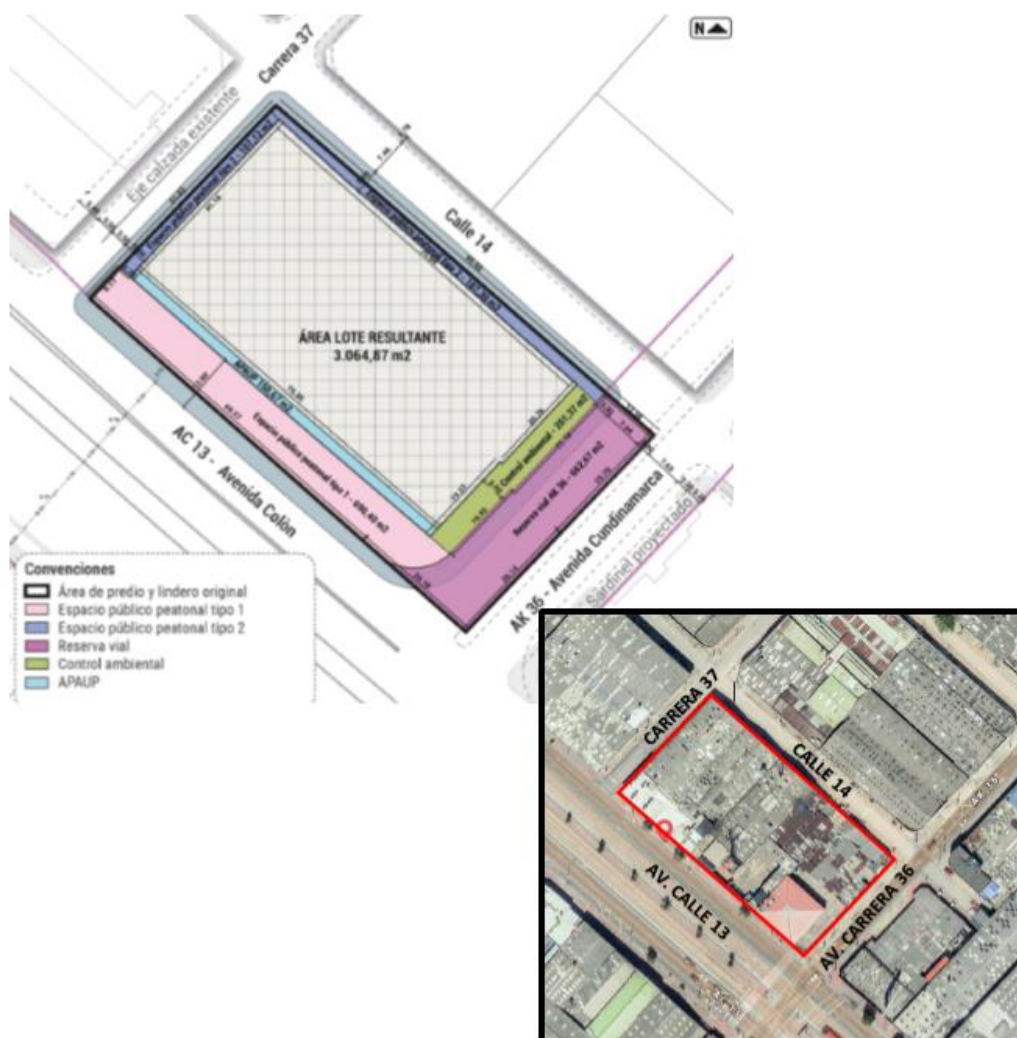
- Según lo dispuesto el artículo 34 del Decreto 804 de 2018, "(...) No se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las Unidades de Planeamiento Zonal y demás reglamentaciones aplicables antes de la expedición del presente Decreto".

- El hecho generador que podría aplicar en este caso es el del establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- Según el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de la UPZ No. 108 Zona Industrial, dado que el lote se encuentra sobre malla vial arterial construida, además del uso industrial, sobre este suelo se permite la construcción de usos relacionados con servicios empresariales y personales en escala urbana, situación que será evaluada por la SDP, pero que podría implicar la no existencia de hecho generador por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo
- Dado que en este caso no se define hecho generador de participación en plusvalía por mayor aprovechamiento, y en caso de que se defina que efectivamente existe hecho generador por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, el ejercicio valuatorio que acompañe el cálculo del efecto de participación en plusvalía, debería establecer una comparación de escenarios donde el aprovechamiento antes y después de la acción urbanística, sea el mismo. En otras palabras, los escenarios deberían contemplar cambios de usos (que reconozcan los que estaban permitidos por la UPZ) pero no en aprovechamientos.

ESTUDIO TÉCNICO COMPARATIVO DE NORMA PARA IDENTIFICACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA

Plan Parcial de Renovación Urbana - Redesarrollo “LOS EJIDOS”, Localidad de Puente Aranda. 24 de mayo de 2024

De conformidad con la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “**LOS EJIDOS**” y una vez analizados y viabilizados los aspectos técnicos y urbanísticos se realiza el siguiente estudio técnico comparativo de norma, según el planteamiento del plan parcial, descrito a continuación:



1. **El marco normativo que establece los hechos generadores es:**

1.1 LEY 388 DE 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”.

“Artículo 74º.- Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. **El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.**

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Parágrafo. - Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de **cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción** serán reglamentados por el Gobierno Nacional.” (Negrilla fuera de texto).

“...ARTÍCULO 76. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. **Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias**, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. **Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía** en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. **El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística**, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

ARTÍCULO 77. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las **zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.** En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. **El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.**

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. ...”

ARTÍCULO 78. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, **descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. ...”**

1.2. ACUERDO DISTRITAL 682 DE 2017: “Por el cual se modifican los acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, se crea el fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad y se dictan otras disposiciones”, compilado en el Decreto Distrital 790 del 28 de diciembre de 2017: “**Artículo 2. Hechos generadores.** Modifíquese el artículo 13 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, que modificó el artículo 3° del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:

Artículo 3. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

Parágrafo: En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.”

1.3. DECRETO DISTRITAL 790 DE 2017: “Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017”

“Artículo 4. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

Parágrafo: En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.”

1.4. DECRETO DISTRITAL 803 DE 2018: “Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para la determinación, la liquidación, el cobro y el recaudo de la participación del efecto plusvalía y se dictan otras disposiciones.”

De acuerdo con lo anterior, en la comparación normativa se tienen en cuenta: **los nuevos usos y/o el máximo potencial de la edificabilidad adicional derivado de la diferencia entre el aprovechamiento antes y después de la acción urbanística** según lo contempla la Ley 388 de 1997 en los artículos 76 “Efecto plusvalía resultado del cambio de uso”, 77 “Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo” y 78 “Área objeto de la participación en la plusvalía.”, descritos anteriormente.

2. ACCIONES URBANÍSTICAS A COMPARAR:

El Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos” fue radicado de manera completa con el rad SDP No. 1-2021-106962 del 17 de Noviembre de 2021, es decir, antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, motivo por el cual se rige por los Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016 y 804 de 2018, marco normativo vigente al momento de la radicación completa de la solicitud de revisión de la formulación.

La comparación se lleva a cabo entre las normas establecidas en el **DECRETO DISTRITAL 317 DE 2011** “Por el cual se actualiza la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 108, ZONA

*INDUSTRIAL, y No. 111, PUENTE ARANDA, ubicadas en la Localidad de Puente Aranda”, por una parte, y lo definido en el Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos” en virtud de las disposiciones del **DECRETO DISTRITAL 804 DE 2018** y demás normas aplicables al plan parcial.*

2.1 ESCENARIO NORMATIVO ANTES DE LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El **DECRETO DISTRITAL 317 DE 2011** “*Por el cual se actualiza la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 108, ZONA INDUSTRIAL, y No. 111, PUENTE ARANDA, ubicadas en la Localidad de Puente Aranda*”, le asignó a los predios que conforman el ámbito del Plan Parcial la norma del subsector I - A del Sector normativo 1, en un Área de Actividad Industrial, Zona Industrial con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

2.2 ESCENARIO NORMATIVO DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

DECRETO DISTRITAL 804 DE 2018 “*Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones*”, incorporó zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y se reglamentaron las normas urbanísticas aplicables para su desarrollo y señala que las Zonas Industriales que se localicen en los polígonos identificados en los planos que hacen parte integral de dicho decreto, se incorporan en la modalidad de redesarrollo y por lo tanto, deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, conforme con lo indicado en el parágrafo del artículo 375 del POT compilado en el Decreto distrital 190 de 2004.

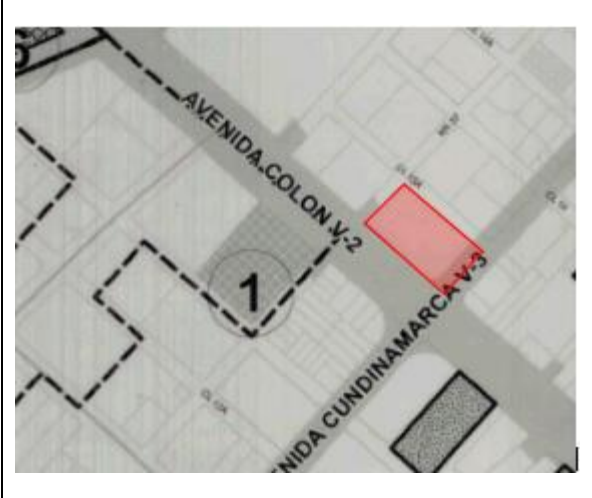
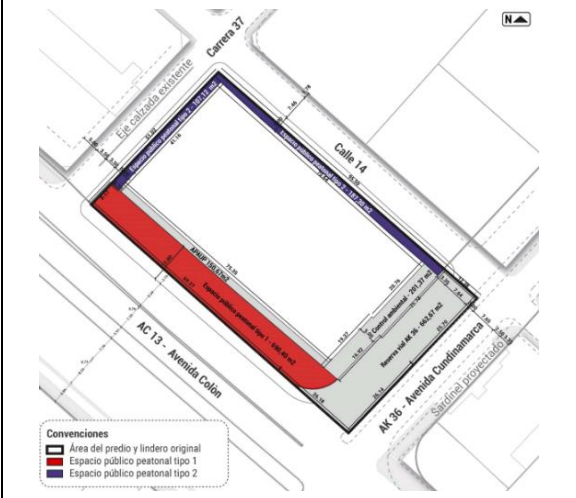
El estudio del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*”, se realiza teniendo en cuenta que el ámbito del mismo se encuentra localizado en suelo urbano, Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, el cual, conforme a lo señalado en el Decreto Distrital 804 de 2018, para poder acceder a la edificabilidad adicional y con ello entenderse incorporado al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo y además hacer el cambio del uso industrial al desarrollo de nuevos usos de vivienda, debía acogerse a la formulación de dicho instrumento, basado en las condiciones normativas y en el cumplimiento de obligaciones urbanísticas establecidas en el citado Decreto.

Para efecto de considerar si para los predios de la referencia se configura algún hecho generador de plusvalía, el cálculo comparativo de la norma aplicable a los predios, parte de la base normativa descrita a continuación:

3. MARCO NORMATIVO:

3.1 USOS DEL SUELO

Decreto Distrital 317 de 26 de julio de 2011, UPZ No. 108 ZONA INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018
---	---

	
Decreto Distrital 317 de 26 de julio de 2011, UPZ No. 108 ZONA INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018
AREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO	
Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo por aplicación del art. 375 del POT 190 de 2004
USOS	
Sector Normativo 1, Subsector Normativo de Usos I	Los usos planteados se encuentran en el siguiente cuadro de acuerdo con la formulación viabilizada
PRINCIPALES	
Industria SERVICIOS DE ALTO IMPACTO Servicios Automotrices y venta de combustible. Escala urbana: Centros de Diagnóstico Automotor clases C y D	Vivienda Multifamiliar (VIS) (Concepto de la SDA No. 2019EE277842 de fecha 29 de noviembre de 2019 radicado como anexo en la formulación inicial)
COMPLEMENTARIOS	
SERVICIOS EMPRESARIALES: • Servicios Financieros de escala urbana y zonal. • Servicios a empresas e inmobiliarios de escala urbana • Servicios de logística de escala metropolitana y urbana SERVICIOS PERSONALES: • Servicios de parqueadero de escala urbana • Servicios alimentarios de escala zonal (Restaurantes, comidas rápidas) • Servicios profesionales, técnicos especializados de escala zonal y vecinal • Servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala metropolitana y urbana	COMERCIO • Comercio de Escala Vecinal A

- Servicios de comunicación y entretenimiento masivos de escala zonal (Alquiler y venta de videos, servicios de internet. Servicios de telefonía, escuelas de baile) COMERCIO: - Comercio de Escala Vecinal A - Comercio de Escala Vecinal B	
RESTRINGIDOS	
VIVIENDA: Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar (Nota 1) SERVICIOS DE ALTO IMPACTO: - Servicios Técnicos Especializados de escala zonal - Servicios automotrices y venta de combustible escala urbana: Servicios de llenado de combustibles: Estaciones de llenado. Estaciones de servicio completo, venta de cocinol (Nota 2) - Servicios automotrices y venta de combustible de escala zonal [Servicios de mantenimiento, reparación e insumos a vehículos (Nota 11)]. Centros de Diagnóstico Automotor clases A y B COMERCIO PESADO - De escala zonal (venta de artículos agropecuarios, maquinaria, herramientas y accesorios, materiales de construcción y comercio mayorista) - Locales especializados de escala urbana [Venta de automóviles (Nota 2)]	N/A
Nota 1: Solo se permite en predios con el uso existente a la entrada en vigencia del presente Decreto. No se permiten ampliaciones. Nota 2: Permitidos únicamente en predios con frente a la Malla Vial Arterial construida. Nota 11: En predios con un área mínima de 120 m2. Garantizando que la actividad se desarrolle completamente al interior del predio.	
Decreto Distrital 120 de 27 de febrero de 2018 “Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones”	PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018
ÁREA DE ACTIVIDAD	
Área de Actividad Industrial, Zona Industrial	Área de Actividad Industrial, Zona Industrial
USOS DOTACIONALES	

Usos permitidos según área de actividad	Los usos planteados se encuentran en el siguiente cuadro de acuerdo con la formulación viabilizada
PRINCIPALES	
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: • Cultural escala Urbana	N/A
COMPLEMENTARIOS	
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: - Educativo escala Zonal: Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (Educación para el trabajo y desarrollo humano) hasta 1000 alumnos - Educativo escala Vecinal: Escuelas de formación artística hasta 50 alumnos. - Cultural escala Zonal y Vecinal - Salud escala Vecinal - Bienestar social escala Zonal y Vecinal - Culto escala Zonal y Vecinal EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO: - Equipamiento Deportivo y Recreativo escala Metropolitana, Urbana, Zonal y Vecinal SERVICIOS URBANOS BÁSICOS: - Seguridad ciudadana, defensa y justicia escala Zonal - Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria escala zonal - Servicios de la administración pública escala zonal	N/A
RESTRINGIDOS	
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS: - Educativo escala Metropolitana y Urbana - Cultural escala Metropolitana - Salud escala Metropolitana, Urbana y Zonal - Bienestar social escala Metropolitana y Urbana - Culto escala Metropolitana y Urbana SERVICIOS URBANOS BÁSICOS: - Seguridad ciudadana, defensa y justicia escala Metropolitana y Urbana - Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria escala Urbana - Recintos FERIALES escala Metropolitana y Urbana - Servicios de la administración pública escala Metropolitana y Urbana	N/A
Los usos dotacionales permitidos deben supeditarse al cumplimiento de las disposiciones del respectivo Plan Maestro	

CONCLUSIÓN USOS DEL SUELO:

El área sobre la cual se formula el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Los Ejidos*” se encuentra en el Sector Normativo 1, Subsector de Usos I de la UPZ 108 - Zona Industrial, reglamentada por el Decreto Distrital 317 de 2011, el cual contempló para el dicho Sector y Subsector el uso de vivienda como un

uso restringido a únicamente los existentes a la entrada en vigencia de dicho decreto.

Es así como la inclusión del uso de vivienda tiene sustento normativo en el artículo 1 del Decreto Nacional 1232 de 2020 (Modificadorio del artículo 2.2.1.1 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015) y en el numeral 1 del artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004, que fundamenta la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad, usos y aprovechamientos para el tratamiento de Renovación Urbana en modalidad de Redesarrollo, modalidad que aplica al ámbito objeto de estudio conforme a lo señalado en el Artículo 4 del Decreto Distrital 804 de 2018.

De igual manera la habilitación de dicho uso se acoge a lo establecido para el mismo en el Cuadro Anexo No. 1 del Decreto Distrital 190 de 2004 para Áreas de Actividad Industrial, en virtud de lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Artículo 2.2.4.1.1 – **“Parágrafo. Los planes parciales no podrán en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial”**.

Conforme a lo anterior y en el marco de la formulación del plan parcial, el promotor presentó el oficio de la SDA No. 2019EE277842 de fecha 29 de noviembre de 2019 radicado como anexo en la formulación inicial mediante el cual, dicha entidad conceptuó a favor de la compatibilidad del uso de vivienda para el área del plan parcial.

Así mismo en el mencionado oficio se indica que, en los predios que conforman el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, no se desarrollaba el uso de vivienda a la fecha de expedición del Decreto 317 de 2011, motivo por el cual para los mismos según lo dispuesto en la plancha No. 2 de 5 – USOS PERMITIDOS de la UPZ – 108 ZONA INDUSTRIAL, NO estaba autorizado el uso de vivienda.

Considerando lo anterior, **SÍ** se configura hecho generador de participación en plusvalía por el **“...establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo...”**.

3.2 EDIFICABILIDAD

Decreto Distrital 317 de 26 de julio de 2011, UPZ No. 108 ZONA INDUSTRIAL	PLAN PARCIAL Decreto Distrital 804 de 2018
EDIFICABILIDAD	
Sector Normativo 1, Subsector de edificabilidad A	La edificabilidad se plantea según el siguiente cuadro de acuerdo con la formulación viabilizada
Índice máximo de Ocupación: 0.70 (nota 7) Índice máximo de Construcción: 3.50 Altura Máxima Permitida: 5 pisos (Nota 2) Tipología edificatoria: Continua (Nota 3) Voladizos: Se permiten Dimensión mínima de antejardín: No se exige (Nota 1) Semisótanos: No se permiten Subdivisión predial mínima: Área mínima: 450 m2, Frente mínimo: 15 m.	Índice de Ocupación: Resultante (Artículo 8° del Decreto Distrital 804 de 2018) Índice de Construcción Básico (ICb): 3.50 Índice de Construcción Máximo (ICm): 9.0 Índice de Construcción Final Propuesto (ICf): 7.15 Índice de Construcción Adicional Propuesto (ICa): 3.65 La altura máxima permitida en el predio es de ciento cinco (105) metros y de veinticinco (25) pisos, parágrafo 4 del artículo 10 del Decreto Distrital 804 de 2018. (*)

Nota 1: Remitirse a la plancha n.º 4 de 5 del Decreto Distrital 317 de 2011 – Edificabilidad Permitida de la UPZ 108 – ZONA INDUSTRIAL. Nota 2: Si para el adecuado funcionamiento de las actividades industriales se requieren instalaciones especiales que sobrepasen la altura máxima permitida señalada en las presentes fichas, se deberá contar con concepto previo de la Secretaría Distrital de Planeación. Nota 3: Para los usos industriales clasificados como medio o alto impacto ambiental, cuando colinden con áreas de actividad residencial, rige aislamiento lateral de 10.00 metros. Nota 7: Se permite incrementar el índice de ocupación hasta un 0.80 por predio, cuando se desarrollen actividades netamente de producción o industriales.	[*Supeditado al concepto de la Unidad Administrativa de la Aeronáutica Civil n.º 2021035925 de 28 de octubre de 2021 (radicado como anexo en la formulación inicial del PPRU “Los Ejido”) el cual establece una altura máxima permitida de cien (100) metros]
M2 de construcción permitidos: 14.741.19 m2	M2 de construcción viabilizados: 35.129,00 m2
CARGAS URBANÍSTICAS	
NO APLICA	Artículo 24. Cargas Urbanísticas - Decreto Distrital 804 de 2018 • De generación de espacios públicos peatonales. • De ampliación de las vías de la malla vial local e intermedia contiguas a los predios localizados dentro del ámbito. • De pago compensatorio como contraprestación por los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.
Artículo 25. Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales - Decreto Distrital 804 de 2018 <i>“Sobre la Avenida Calle 13 y Avenidas de las Américas se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios - Lindero resultante.</i> Quando el área cedida en virtud de lo anterior sea menor al 20% del área original del predio o predios, “(...) se debe destinar el área faltante o la totalidad para completar <u>el 20% del área original del predio como cesión pública obligatoria gratuita</u>, en sobreanchos de andén sobre las vías de la malla vial local e intermedia y/o en la generación de plazoletas. (...)” (Sublinea fuera de texto)	

CUADRO GENERAL DE AREAS DEL PLAN PARCIAL			
No.	ITEM	ÁREA M2	% RESPECTO DEL (APLO)
1	AREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (APLO)	4.913.73	100%
2	CARGAS URBANÍSTICAS ADICIONALES (2=2.1+2.2)	864.04	17.6%
2.1	RESERVA VIAL AK 36 - AV CUNDINAMARCA - Vía V-3	662.67	13.5%
2.2	ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL AK 36	201.37	4.1%
3	CARGAS URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS (20%)	984.82	20%
3.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES (3.1=3.1.1 + 3.1.2)		
3.1.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS ARTERIALES (Art. 25 numeral 1)	690.40	14%
3.1.1.1	Vía V2 - Av. Colón/Av. Calle 13 (Sobre ancho de andén)		
3.1.2	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS LOCALES E INTERMEDIAS (Art. 25 numeral 2 y Art. 26 (2.2=2.2.1 + 2.2.2))	294.42	6%
3.1.2.1	Vía V7 - Carrera 37 (Sobre ancho de andén)		
3.1.2.2	Vía V6 - Calle 14 (Sobre ancho de andén)		
4	AREA TOTAL AREAS DE CESION (4=2+3)	1.186.19	37.6%
5	AREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (5=1-4)*	3.064.87	62.4%
6	AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO (APAUP) (como mínimo)**	150.67	N/A
(*Incluye Areas Privadas Afectas al Uso Público.			
(**Áreas privadas afectas al uso público, literal i) numeral 2 artículo 2.2.2.1.5.2.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.			

Según lo indicado en el Decreto Distrital 804 de 2018, en el: “**Artículo 27. Cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados.** Con base en el reparto equitativo de las cargas y los beneficios establecido para este Decreto, cuando el ICa sea igual o mayor a 2.0 se deberá realizar la compensación correspondiente, de acuerdo con la siguiente equivalencia:

Rango de ICb del predio a desarrollar	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de I.C. adicional propuesto (ICa)
Predios con ICb menor a 2.20	0,05 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.20 y menor a 2.50	0,02 veces el valor de referencia del predio
Predios con ICb igual o mayor a 2.50	No aplica

Se tienen los siguientes datos correspondientes al cumplimiento del citado artículo, en el marco de la formulación:

Edificabilidad

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES
AREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (M ²)	4.913,73
AREA LOTE RESULTANTE (M ²)	3.064,87
Área vendible privada (Vivienda y Comercio) y circulaciones que suman para el índice (M ²)	35.129,00
AREAS DESCONTABLES (Puntos Fijos, área de parqueaderos y equipamiento comunal privado (M ²)) **	11.908,02
TOTAL ÁREA CONSTRUIDA (M ²)	47.037,02
IC BÁSICO (ICb) - Reglamento UPZ	3,50
IC ADICIONAL (ICa)	3,65
IC FINAL PROPUESTO (ICf) ***	7,15
IC MÁXIMO PERMITIDO (ICm)	9,00

*** Artículo 2, Decreto 804 de 2018, numeral 1

Al Plan Parcial de Renovación Urbana Los Ejidos, se le aplica la excepción contenida en el artículo 27, en cuanto a las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados en este caso, y conforme se indicó en el análisis de la UPZ 108, a este proyecto, no le aplica el pago de dichas cargas urbanísticas, en tanto su índice de construcción básico es superior a 2.50.

Además de lo consagrado en el mencionado artículo 27, del documento “Corredores estratégicos de Renovación Urbana sobre los ejes viales de Transporte Públicos Masivo de Transmilenio S.A Avenida Colon (AC 13) Avenida de Las Américas, Bogotá DC 2018” (Documento Tecnico de Soporte del Decreto Distrital 804 de 2018) , en la página 266 concluyendo el análisis del Escenario 2-c indica:

“En estos escenarios se evidencia que el valor residual del suelo no supera el valor del ICb, salvo en el momento en el que se llega a un índice de 9.00 caso en el que el diferencial de valor no es significativo. Por eso, para escenarios en los que. El índice de construcción básico supera 2.50, las cargas se limitan a las entregas de suelos para espacio público.”.

CONCLUSIÓN EDIFICABILIDAD

En cuanto a la configuración de beneficio normativo por el hecho generador de **“autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez”**, teniendo en cuenta que no se sobrepasa el índice de construcción básico, y toda vez que el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018 indica lo siguiente:

“Artículo 34°. Plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 435 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 790 de 2017 son hechos generadores del efecto plusvalía para el ámbito de aplicación de este Decreto, el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo en los sectores en los cuales la ficha reglamentaria no les haya asignado usos, o cuando en una manzana se presente más de un sector y/o subsector de uso y que se cumpla con lo establecido en los artículos 5° y/o 6° del presente Decreto.

No se configura el hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues no hay un aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área objeto de intervención, al corresponder al existente en las Unidades de Planeamiento Zonal y demás reglamentación aplicables antes de la expedición del presente Decreto”.

De cualquier Forma, a continuación, se cita el cálculo de áreas con la norma precedente y con la del Plan Parcial:

DESCRIPCIÓN	ÁREAS CON UPZ No. 108 Zona Industrial (Decreto 317 de 2011 y Decreto 497 de 2012)	PROPUESTA PPRU - DECRETO DISTRITAL 804 DE 2018
ÁREA DEL PREDIO	4.913,73	4.913,73
TRATAMIENTO URBANISTICO	Consolidación de Sectores Urbanos	Especiales Renovación Urbana
INDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA DEL PREDIO	3,50 (máximo)	7.15
ÁREA CONSTRUIDA RESULTANTE DE APLICAR I.C (m2)	17.198,055	35.129,00

CONCLUSIÓN

En conclusión, con el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, **NO** se presenta “**autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez**” y **SÍ** se presenta “**establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo**”.

Cordialmente,



NATALIA MOGOLLON GARCIA
Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo

Vo Bo: Manuel Alfredo Hernandez - Arq. Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

Proyectó: Snedy Johana Espinel Ortiz - Arq. Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ DE

Anexo n.º 1

Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda

Con el presente Anexo se adopta la Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, de conformidad con el radicado SDP 1-2023-52278 del 26 de junio de 2023 – SDA 2023EE139205 del 22 de junio de 2023, en el cual la Secretaría Distrital de Ambiente fijó los lineamientos ambientales que se deben tener en cuenta en la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, que se establecen para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la normatividad que se relaciona en dicha matriz.

**MATRIZ DE LINEAMIENTOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL DE
RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”**

TEMA	NORMA	OBLIGACIÓN O LINEAMIENTO
CESIONES	Decreto Nacional 2372 de 2010. Artículo 31.	SUDS: Además del cumplimiento de las obligaciones en cuanto a SUDS del componente hidrosfera descritos más adelante. Deben considerarse los elementos ambientales existentes y los proyectados, para establecer conectividad mediante franjas de control ambiental, alamedas, parques u otros componentes que se articulen con los elementos ambientales al interior del área de influencia directa e indirecta del PP. Se deberán garantizar los porcentajes de superficies duras, verdes naturales, y duras semipermeables para cada área de cesiones clasificadas en el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023.
VÍAS	Decreto 561 de 2015 Decreto Distrital 263 de 2023 Decreto Distrital 542 de 2015 Decreto Distrital 531 de 2010	Dejar las zonas de cesión colindantes con las franjas de control ambiental o áreas de control ambiental. Estas zonas deben tener como mínimo el 70% de zonas verdes y arboladas, sus diseños paisajísticos deben adicionalmente cumplir con criterios de transparencia y estar dispuestos de tal

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 2 de 9

ANEXO n°1

Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

TEMA	NORMA	OBLIGACIÓN O LINEAMIENTO
	Resolución 6563 de 2011 de la Secretaría Distrital de Ambiente Resolución 4090 de 2007 de la Secretaría Distrital de Ambiente	manera que contribuyan a minimizar los impactos por ruido y material particulado. Todos los separadores deben ser completamente verdes y debidamente arborizados con diseños aprobados por el Jardín Botánico de Bogotá y la Secretaría Distrital de Ambiente. Implementación de los lineamientos contenidos en la «Guía Técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental», en cumplimiento del Decreto Distrital 542 de 2015. En cumplimiento del Manual de Espacio Público y su anexo “Cartilla del Mobiliario Urbano” adoptados mediante el Decreto Distrital 263 de 2023 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, las especies vegetales definidas para implementar en cada proyecto de espacio público deben responder al “Manual de coberturas vegetales de Bogotá D.C.”, o el documento que lo sustituya. En general la propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, alamedas, SUDS, plazoletas y zonas verdes en general, deberá ser presentada para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente. Se debe garantizar una distancia de 10 metros desde la calzada de la Av. Calle 13 para distanciar el ruido con el uso residencial. Esta distancia se encuentra dentro de la franja de espacio público peatonal de 12 m de ancho generada sobre la Av. Calle 13 , y sobre la cual también se entiende incorporada la franja de control ambiental, la cual podrá constituirse como alameda de acuerdo con

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 3 de 9

ANEXO n°1

Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

TEMA	NORMA	OBLIGACIÓN O LINEAMIENTO
		el artículo 267 del Decreto Distrital 190 de 2004, en todo caso y con el fin de garantizar el cumplimiento de su función, para su planteamiento se deben atender los lineamientos establecidos en la Guía Técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente. Realizar planteamientos urbanísticos que respondan a la problemática de ruido e implementar estrategias para la mitigación del impacto del ruido, así como una franja de 10 m de aislamiento entre la Av. Calle 13 y el uso residencial.
ARBOLADO URBANO	En cumplimiento del Acuerdo 327 de 2008. Resoluciones SDA 6971 de 2011 y 814 de 2020 Resolución 6563 de 2011.	Se deberá incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía. También se deberán identificar árboles patrimoniales, de interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, con el fin de ser protegidos e incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008. Mediante la presentación de un inventario exploratorio cartografiado únicamente de las especies que cumplan estas condiciones. El inventario uno a uno para los permisos de tratamiento silvicultural se solicita en la etapa de licencias.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 4 de 9

ANEXO n°1

Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

TEMA	NORMA	OBLIGACIÓN O LINEAMIENTO
		El 50% de los individuos forestales a plantar dentro de las áreas verdes del PPRU “Los Ejidos” serán de especies nativas, melíferas y ornitocoras. El 100% de los individuos forestales a plantar dentro de las áreas verdes del PPRU “Los Ejidos” tendrán una altura mínima de 3.00 metros.
ESPACIO PÚBLICO DE USO PRIVADO	Decreto Distrital 566 de 2014	Los parqueaderos descubiertos deben estar contruidos en superficies con materiales permeables que permitan la infiltración del agua al suelo. Las zonas públicas de uso privado exterior deben permanecer por lo menos unos 50% como zona verde, con criterios de arborización urbana establecidos en el Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá.
CRITERIOS DE ECOEFICIENCIA		
ESTRATEGIAS COMPONENTE HIDROSFÉRICO	Decreto Distrital 566 de 2014. Decreto Nacional 285 de 2015. Resolución No. 549 de 2015. Decreto Nacional 1077 de 2015. Decreto Distrital 579 de 2015. Acuerdo 574 de 2014. Resolución 330 de 2017 norma RAS. Artículo 153 Norma Técnica de la EAAB NS 166	Eliminar o minimizar el uso de agua potable para el riego del paisajismo. Implementar las siguientes medidas para reducir el consumo y usar agua lluvia: Implementación de medidas para reducir el consumo de agua como 1) sembrar especies de bajo consumo y 2) usar agua lluvia u otras fuentes de agua no potable para el riego. Aplicar el artículo 153 de la Resolución 330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Norma Técnica de la EAAB NS 166 relacionada con Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible. En especial para esta área de la ciudad se deben plantear estrategias de aprovechamiento de aguas lluvias y grises.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 5 de 9

ANEXO n°1

Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

TEMA	NORMA	OBLIGACIÓN O LINEAMIENTO
		Los diseños y cálculos preliminares deben ser previstos en los diseños de redes presentados a la EAAB y en los diseños paisajísticos en cumplimiento del Decreto Distrital 579 de 2015 y la Norma Técnica de la EAAB NS 166 y presentados a la SDA para su verificación. Lograr que el 100% de las edificaciones del PPRU “Los Ejidos” capten, almacenen y utilicen el agua lluvia.
ESTRATEGIA COMPONENTE ATMOSFÉRICO	Resolución 6918 de 2010. Resolución 625 de 2006. Resolución 8321 de 1983.	Confort acústico: El responsable de cualquiera de las etapas del proyecto durante la obtención de la licencia de construcción, ya sea para edificaciones de uso residencial y dotacionales, deberá garantizar los diseños acústicos, arquitectónicos y urbanísticos necesarios y demás medidas complementarias de mitigación y control de ruido, con el fin de garantizar que los niveles de ruido al interior de la edificación cumplan con lo determinado por la Resoluciones 6918 de 2010, 625 de 2006 y 8321 de 1983. En el caso en que la localidad donde se desarrolle el proyecto cuente con el respectivo mapa de ruido ambiental realizado por la Secretaría Distrital de Ambiente y si a la fecha, éste se encuentra actualizado, el constructor podrá considerar para el análisis dichos estudios, con el fin de realizar o complementar los diseños respectivos. Para el manejo del confort acústico, se plantea la necesidad de que las edificaciones que se localicen sobre vías de alto tráfico vehicular (Avenida Colón – Avenida Calle 13) deberán contar con elementos para controlar la presión sonora al interior de las mismas y de esta manera cumplir con la normatividad ambiental vigente,

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 6 de 9

ANEXO n°1

Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

TEMA	NORMA	OBLIGACIÓN O LINEAMIENTO
		en función del tipo de uso que se tendrá en cada una de ellas. Para lo anterior se plantea la necesidad de contar con envolventes de las edificaciones con doble piel, trampas de ruido en fachadas, utilización de ventanería con cámara de aire, etc. En estas edificaciones se evitará la ventilación directa a través de fachadas, así como, establecimiento de equipamientos, localización de zonas de cesión como aislamientos, aislamientos en zonas privadas, franjas arborizadas y comercio en las zonas cercanas a las vías.
AHORRO Y USO EFICIENTE DEL AGUA Y ENERGÍA	Decreto Nacional 1285 de 2015. Resolución No. 549 de 2015. Decreto Nacional 1077 de 2015.	Cumplir con el Decreto Nacional 1285 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la Ley 1964 de 2019 por medio de la cual se promueve el uso de vehículos eléctricos en Colombia y se dictan otras disposiciones y la Resolución 1874 de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación con respecto a los porcentajes obligatorios de ahorro en agua y energía según clima y tipo de edificaciones e implementar las medidas pasivas o activas en los diseños de las edificaciones que se requieran para su cumplimiento. Lograr que el 100% de las Edificaciones del PPRU capten, almacenen y utilicen el agua lluvia.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 7 de 9

ANEXO n°1

Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

TEMA	NORMA	OBLIGACIÓN O LINEAMIENTO
MATERIALES Y RESIDUOS	Decreto Distrital 442 de 2015. Resolución 1115 de 2012 Resolución 2184 de 2019 Resolución 668 de 2016 Decreto 1077 de 2015 Decreto 1076 de 2015 Resolución 1417 de 2018 Resolución 371 de 2009 Resolución 1511 de 2010 Resolución 1512 de 2010 Resolución 1675 de 2013 Resolución 1326 de 2017 Acuerdo 634 de 2015 Resolución 316 de 2018 Conpes 3934	Llantas recicladas y RCD: Se debe dar cumplimiento en cuanto a la normatividad, se espera para este proyecto de Renovación Urbana propuestas de aprovechamiento de material de demolición. Reutilizar el 25% del total del volumen o peso de los RCD que se produzcan en desarrollo del PPRU “Los Ejidos”. Isla de calor urbano: Usar materiales de cubierta y pavimento con un Índice de reflexión solar alto, y usar tejados y pavimentos blancos o de otro color claro. Generar sombras con árboles por lo menos en el 20 % de superficies duras. Dar cumplimiento a la normatividad relacionada con cuartos de almacenamiento / presentación de residuos aprovechables y no aprovechables.
BIOESFÉRICO	Acuerdo Distrital 418 de 2019	Implementación de techos verdes y jardines verticales: El Plan Parcial debe plantear sus metas de implementación de techos verdes o jardines verticales, por usos: El 30% del área de las cubiertas del PPRU “Los Ejidos” tendrá techos verdes.
ESTRATEGIA COMPONENTE SOCIOECONÓMICO Y CULTURAL		Promover el uso de la bicicleta: las unidades residenciales deben contar con cicloparqueaderos para residentes y visitantes vigilados. Cicloparqueaderos: Por cada 2 estacionamientos

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 8 de 9

ANEXO n°1

Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

TEMA	NORMA	OBLIGACIÓN O LINEAMIENTO
		privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas. Los parqueaderos generales del PPRU “Los Ejidos” deben usar como mínimo el 15% de los materiales provenientes de procesos de aprovechamiento, valorización o transformación de residuos.
MANEJO DE IMPACTOS AMBIENTALES	Decreto Nacional 4741 de 2005. Resolución 1170 de 1997	Compatibilidad de usos. La propuesta debe especificar los usos proyectados de manera que se pueda establecer la compatibilidad de los usos propuestos con los usos del área de influencia directa e indirecta del Plan Parcial. Para los usos industriales se debe pedir concepto favorable de la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo de la SDA, en cuanto a la presencia de suelos y agua contaminados, el desmantelamiento necesario para las instalaciones industriales en caso de que esta Subdirección así lo requiera y pozos de agua subterránea. Si los predios presentan pasivos ambientales o han sido contaminados (por ejemplo, minería, botadero de basura, escombrera, estaciones de servicio, derrames de hidrocarburos, estructuras contaminadas enterradas, etc.), se deberá incluir un programa de remediación con el fin de no contaminar a los futuros residentes del Plan Parcial. Identificar el tipo de establecimientos comerciales, industriales y de servicios del sector que quedarán limitando con el Plan Parcial, especificando las actividades e impacto que

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____

Pág. 9 de 9

ANEXO n°1

Matriz de Lineamientos Ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

TEMA	NORMA	OBLIGACIÓN O LINEAMIENTO
		puedan generar o recibir por parte del desarrollo planteado, con el fin de establecer el tipo de aislamientos y medidas de mitigación necesarias para las compatibilidades entre los usos. Desmantelamiento: Para el desmantelamiento de los usos industriales localizados en los predios del Plan Parcial se debe dar cumplimiento a las normas vigentes, adjuntando la información que se requiera. En todo caso para el desmonte y posterior localización de nuevos usos se debe cumplir con lo establecido en la normatividad vigente, además si los predios presentan contaminación se deberá incluir un programa de remediación.

ACUÍFEROS: No se evidencian pozos de aprovechamiento de aguas subterráneas en el área del Plan Parcial.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. _____ DE

()

Anexo n.º 2

Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda

INTRODUCCIÓN

La distribución equitativa de cargas y beneficios es un principio rector del ordenamiento del territorio de obligatorio cumplimiento y no es optativo ni discrecional, como lo dispone el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, el cual posibilita que todos los actores que participan en la gestión y desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) se organicen bajo unas mismas reglas que permitan un trato igualitario de todos frente a la norma urbanística, de tal manera que se garantice que la totalidad de los propietarios del suelo obtengan la misma tasa de beneficio como resultado de la ejecución del PPRU.

En virtud de lo anterior, en el PPRU “Los Ejidos” se define el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios del suelo. De esta forma, se establece que las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios del presente Plan Parcial deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanismo. Esto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Las cargas objeto de reparto de este Plan Parcial se definen en los términos del Decreto Distrital 804 de 2018 y de los artículos 34 y 35 del Decreto Distrital 190 de 2004; en cuanto a los beneficios, éstos pueden entenderse como las ventas potenciales de las áreas vendibles estimadas de los productos inmobiliarios. Teniendo en cuenta que los valores monetarios de los datos utilizados en el ejercicio presentado en el marco de la formulación son valores de referencia para la valoración de cargas y de los beneficios en la definición del reparto equitativo, estos deberán precisarse y actualizarse en el desarrollo del Plan Parcial.

Los predios objeto del presente Plan Parcial se conforman y desarrollan en una (1) Unidad de Actuación Urbanística (UAU) y/o Unidad de Gestión (UG) que, para efectos del presente anexo de reparto equitativo de cargas y beneficios, tiene como base el artículo 29 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 804 de 2018, presentándose según los siguientes aspectos:

- A. Composición predial y suelo objeto de reparto.
- B. Beneficios (Determinar y cuantificar áreas vendibles y su respectiva valoración en ventas).
- C. Costos directos e indirectos (Determinar y cuantificar áreas construidas totales con sus respectivos costos directos e indirectos).

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 2 de 9

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

- D. Cargas urbanísticas (Establecer y cuantificar las cargas urbanísticas del Plan Parcial).
- E. Valor Residual del suelo.
- F. Reparto de Cargas-Beneficios y balance.

1. A. COMPOSICIÓN PREDIAL Y SUELO OBJETO DE REPARTO

El PPRU “Los Ejidos” está conformado por un total de 2 predios así:

MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN
50C-1899966	AAA0267TDPA	AC 13 # 36-60
50C-1899967	AAA0242KPYN	AC 13 # 36-08

Fuente: DTS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”

2. B. BENEFICIOS

Para efectos de la definición de los aprovechamientos, estos son los metros cuadrados resultantes de aplicar los índices de construcción permitidos para el PPRU “Los Ejidos” y con los cuales se estimaron las siguientes áreas vendibles de acuerdo con estas condiciones:

El proyecto estima un total de **33.385,26 m²** de área vendible, los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

U.G. y/o U.A.U.	USO	ÁREA CONSTRUID A m2	ÁREA VENDIBLE m2	PRECIO DE VENTA PROMEDIO m2 COP Miles Ene 2022	TOTAL PLAN PARCIA L
		TOTAL PLAN PARCIAL	TOTAL PLAN PARCIAL		COP Miles Ene 2022

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 3 de 9

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

1	VIVIENDA	45.678,08	32.920,26	4.169,59	137.000.000,00
	VIS* RU	45.678,08	32.920,26	4.169,589	137.000.000,00
	UNIDADES VIVIENDA TIPO 1 - VIS - RU*	2.997,08	2.160,00	3.472,22	7.500.000,00
	UNIDADES VIVIENDA TIPO 2 -VIS - RU	42.681,00	30.760,26	4.209,98	129.500.000,00
	COMERCIO	1.358,94	465,00	7.075,00	3.289.875,00
	Zonal	1.358,94	465,00	7.075,00	3.289.875,00
	TOTAL	47.037,02	33.385,26		140.289.875,00

Fuente: DTS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”

* Incluye las viviendas (125 SMLV) que hacen parte del convenio asociativo con la Secretaría Distrital del Hábitat - SDHT, de acuerdo con la carta de intención firmada por esta entidad y el promotor del Plan Parcial como consta en el documento PM02-FO665 del 02 de julio de 2024 emanado desde la Subsecretaría de Planeación y Política de la SDHT.

Para mayor y mejor entendimiento se establece que:

ÁREA VENDIBLE: Corresponde a los metros cuadrados estimados a disponer en mercado inmobiliario.

Nota 1. Las áreas mencionadas en las tablas anteriores son indicativas y pueden variar en función del producto inmobiliario final.

De este modo, las ventas totales estimadas del Plan Parcial son:

USO	VENTAS TOTALES PLAN PARCIAL (COP Miles)
VIVIENDA	137.000.000,00

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

COMERCIO	3.289.875,00
TOTAL	140.289.875,00

Fuente: DTS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”

Por su parte, el valor de venta por m2 para la vivienda VIS se obtiene a partir del tope de venta por unidad de vivienda de 150 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes – SMMLV, el número de metros cuadrados vendibles totales de vivienda VIS y el número de unidades de vivienda propuestos.

Del mismo modo, se ha establecido un convenio para que el PPRU “Los Ejidos” destine 60 unidades de vivienda a una población focalizada en función de sus condiciones socio económicas, que serán ofrecidas por la Secretaría Distrital del Hábitat, con un área de 36 metros cuadrados cada una, cuyo precio de venta sea de 125 SMLMV a la fecha de la escrituración.

3. C. COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS

El área construida de los usos propuestos en el Plan Parcial es de **45.678,08 m2**, tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

USO	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	
	U.G. y/o U.A.U. 1	TOTAL PPRU “LOS EJIDOS”
VIVIENDA	45.678,08	45.678,08
COMERCIO	1.358,94	1.358,94
TOTAL	47.037,02	47.037,02

Fuente: DTS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”

La proyección de los costos directos e indirectos del proyecto se elaboró como un análisis detallado de información de precios unitarios realizados por el promotor. Se resalta que el área construida total para efectos de calcular los costos directos corresponde a 45.678,08 m2.

COSTOS DIRECTOS

Para el cálculo de los costos directos de construcción se toman los siguientes valores por m2 de área construida:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 5 de 9

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

USO	ÁREA CONSTRUIDA m2	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN COP MILES (COSTOS DIRECTOS)	
	TOTAL PLAN PARCIAL	COSTO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO m2 (COP Miles) Ene 2022	TOTAL PLAN PARCIAL (COP Miles) Ene 2022
VIVIENDA	45.678,08		\$ 69.659.072,00
VIS	45.678,08	\$ 1.525,00	\$ 69.659.072,00
COMERCIO	1.358,94		\$ 2.038.410,00
Zonal	1.358,94	\$ 1.500,00	\$ 2.038.410,00
OTROS - ÁREA CONSTRUIDA			
TOTAL	47.037,02*		\$ 71.697.482,00

Fuente: DTS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”

Fuente costo directo vivienda VIS: Resultado del análisis de precios unitarios del promotor.

Fuente costo directo comercio: Resultado del análisis de precios unitarios del promotor.

*Corresponde a valores de enero de 2022.

Nota 1: En lo concerniente a la reserva vial, se acogerá lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004. El Plan Parcial deberá entregar los suelos correspondientes al control ambiental de 5 metros sobre la Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca), contados a partir del lindero de la reserva vial, no obstante, se deberán atender los lineamientos indicados por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, en el oficio SGDU 202320502025951 del 15 de noviembre de 2023, radicación SDP n.º1-2023-83737 del 20 de noviembre de 2023, tal y como se indica en el Artículo 25º.- Obligaciones generales del urbanizador.

COSTOS INDIRECTOS

De igual forma, para el cálculo de los costos indirectos se toman los siguientes porcentajes de referencia:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 6 de 9

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

COSTOS INDIRECTOS		% VENTAS
ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL (COP Miles) Ene 2022	
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN (% / CD)	\$ 8.978.552	6,40%
INTERVENTORÍA (% / CD)	\$ 2.338.333	1,67%
DISEÑOS GENERAL (% / VENTAS)	\$ 1.919.082	1,37%
GERENCIA (% / VENTAS)	\$ 4.419.131	3,15%
PUBLICIDAD Y VENTAS (% / VENTAS)	\$ 6.032.465	4,30%
LEGALES (% / VENTAS)	\$ 2.223.337	1,58%
IMPUESTO IDU (% / CD)	\$ 2.362.081	1,68%
ICA (% / VENTAS)	\$ 968.000	0,69%
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS (% / VENTAS)	\$ 7.295.074	5,20%
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	\$ 36.536.054	26,04%

Fuente: DTS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”

De acuerdo con la información presentada en la tabla anterior, los costos indirectos, ascienden a \$36,5 mil millones que equivalen al 26,04% de las ventas.

4. D. CARGAS URBANÍSTICAS

Son las obligaciones urbanísticas definidas para el PPRU “Los Ejidos” de conformidad con el planteamiento urbanístico. Estas cargas deberán ser asumidas por los propietarios de los inmuebles de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) y/o Unidad de Gestión (UG) proyectada.

En los términos de los artículos 34 y 35 del Decreto Distrital 190 de 2004 y del artículo 24 del Decreto Distrital 804 de 2018, las cargas urbanísticas que dan soporte urbano a los usos propuestos en el Plan Parcial son las siguientes:

Para la clasificación de las Cargas Urbanísticas en el PPRU “Los Ejidos”, se diferencian las Cargas Generales y las Cargas Locales, como se presenta a continuación:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 7 de 9

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

Cargas Generales: Cesión de espacio del área correspondiente a la reserva vial de la Avenida Carrera 36 (Avenida Cundinamarca), determinada en 662,67 m2.

CARGAS GENERALES	ÁREAS	El proyecto no incluye la ejecución de obras de carga general, por consiguiente, no se incluyen dichos costos en el reparto.
	m 2	
Reserva vial sobre la Avenida Cundinamarca (AK 36) V-3	662,67	

Fuente: DTS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”

Cargas Locales: Redes de servicios públicos de acueducto, energía eléctrica y gas, exigidas para acceder a la viabilidad de servicios; el área para vías locales e intermedias que permite dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Distrital 804 de 2018 y los costos correspondientes a la gestión y formulación del Plan Parcial.

CARGAS LOCALES PLAN PARCIAL	ÁREAS	COSTO m2	TOTAL PLAN PARCIAL
	m 2	COP Miles Ene 2022	COP Miles Ene 2022
CARGAS LOCALES - DENTRO DEL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL			\$ 1.822.196,56
REDES SERVICIOS PÚBLICOS			\$ 1.500.000,00
CESIÓN URBANÍSTICA ADICIONAL(control ambiental AK 36 V-3)	201,37	327,16	\$ 65.880,79
VÍAS LOCALES	984,82		\$ 322.196,56
Espacios Públicos Peatonales Tipo 1 (12.0m)	690,40	327,16	\$ 225.873,26
Espacios Públicos Peatonales Tipo 2 (5.0m)	294,42	327,16	\$ 96.323,30
COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL			\$ 900.000,00
Formulación Plan Parcial			\$ 900.000,00
Estudios técnicos y asesorías para la formulación			\$ 488.275,00
Diseños urbanos para la formulación			\$ 166.589,85
Coordinación y gestión de la formulación del Plan Parcial			\$ 245.135,14

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 8 de 9

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

TOTAL CARGAS LOCALES		\$	2.788.077,35
----------------------	--	----	--------------

Fuente: DTS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”

Nota 1: La ejecución y entrega de las obras correspondientes a las cargas físicas se debe garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de área vendible que se desarrollen.

Nota 2: Las cargas físicas se entenderán cumplidas de conformidad con la regulación vigente para tal fin y cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador o desarrollador y hecha la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del DADEP o a la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

Nota 3: El presupuesto de costos presentado se soporta en análisis estimativos elaborados por el promotor del Plan Parcial reflejados en el Documento Técnico de Soporte (DTS), es indicativo y deberá ser precisado entre los titulares del derecho de dominio al momento de la ejecución del Plan Parcial, garantizando el cumplimiento de las correspondientes cargas. La variación en tales valores durante la ejecución del Plan Parcial no conlleva al reconocimiento de saldos o valores a favor del promotor del proyecto; tampoco implica modificación alguna del presente Plan Parcial y no exime del cumplimiento de las cargas urbanísticas dispuestas en los términos del presente Decreto.

Nota 4: Las cargas deberán ser asumidas por los titulares de las licencias urbanísticas otorgadas sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles, que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

5. E. VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Siguiendo lo establecido en el artículo 4 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se realiza un análisis bajo la metodología del valor residual del suelo, cuyo método consiste en examinar cuál podría ser el máximo valor que se pagaría por un lote urbanizado en función de lo que sobre él se pueda edificar, así las cosas, el potencial de desarrollo estimado para el PPRU “Los Ejidos” se estima de la siguiente manera:

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Anexo n.º 2 del Decreto N.º _____ DE _____ Pág. 9 de 9

“Metodología para la distribución de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Los Ejidos”

Fuente: DTS PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LOS EJIDOS”

CONCEPTO	U.G. y/o U.A.U. 1	PLAN PARCIAL	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	%
Ventas producto Inmobiliario	140.289.875,00	140.289.875,00	100%
Costos Directos de Construcción	71.697.482,00	71.697.482,00	51%
Costos Indirectos	36.536.054,22	36.536.054,22	26%
Cargas	2.788.077,35	2.788.077,35	2%
Utilidad inicial esperada	11.223.190,00	11.223.190,00	8%
Devolución del IVA	5.611.595,00	5.611.595,00	4%
Utilidad final	16.834.785,00	16.834.785,00	12%
Valor residual del suelo	18.045.071,43	18.045.071,43	13%
Área de terreno (m2)	4.913,73	4.913,73	
Valor residual por m2	3.672,377	3.672,377	
Valor inicial del suelo	17.843.258,58	17.843.258,58	-
Valor inicial por m2	3.631,306	3.631,306	

6. F. REPARTO DE CARGAS-BENEFICIOS Y BALANCE

El PPRU “Los Ejidos” se desarrollará como una única Unidad de Actuación Urbanística (UAU) y/o Unidad de Gestión (UG), en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la cual se encuentra delimitada en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística”, por lo que no se requiere un reparto entre unidades de gestión.

Carrera 8 No. 10 - 65
Código Postal: 111711
Tel.: 3813000
www.bogota.gov.co
Info: Línea 195



CLASIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN: PÚBLICA
2310460-FT-078 Versión 01