

ISSN 0124-0552

REGISTRO

D I S T R I T A L

ALCALDESA MAYOR
Claudia Nayibe López Hernández



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA
GENERAL



REGISTRO

DISTITAL

DECRETO DE 2022

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO N° 348 (22 de agosto de 2022)

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana y de Desarrollo “Triángulo Bavaria”, expedido mediante el Decreto Distrital 441 de 2016”

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el parágrafo 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto - Ley 1421 de 1993, el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 establece que *“Son planes de renovación urbana aquellos 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”*

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines: *“(…) 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 de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 ejusdem *“(…) 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, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales (…)”*.

Que el parágrafo 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la ley 2079 de 2021, establece el siguiente lineamiento para la modificación de planes parciales *“(…) El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”*.

Que el artículo 38 ídem prescribe 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 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 ibidem establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas, las cuales deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que el artículo 2.2.4.1.1 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 - Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentan el procedimiento de adopción y modificación de planes parciales.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”*, se definen 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 numeral 3 del artículo 32 ejusdem, determinó la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Que el 361 ídem, establece que el Tratamiento de Desarrollo es aquel que *“(…) orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios (…)”.*

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*

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

Que conforme a la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ No. 108 –Zona Industrial, reglamentada por el Decreto Distrital 317 de 2011, modificado por Decreto Distrital 497 del 2012, el Plan Parcial *“Triángulo Bavaria”* se localiza en el área comprendida entre la Avenida Ciudad de Quito (AK 30), la Avenida de las Américas (AC 23), la Avenida del Ferrocarril de Occidente (AC 22), la Diagonal 19 C BIS y la Avenida Carrera 36, la cual hace parte del Sector Normativo 1, Subsector de Usos I y Subsector de Edificabilidad A, sujeta al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Que el Decreto Distrital 441 de 2016 adoptó el del Plan Parcial *“Triangulo Bavaria”*, y definió que la Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística UG/UAU3 que tiene un área de 24.657,39 m2, se encuentra sujeta al tratamiento de desarrollo, por cuanto corresponde a un área urbanizable no urbanizada, es decir, que no ha adelantado un proceso de urbanización y que puede ser desarrollada urbanísticamente, que por estar incluida en el ámbito de un plan parcial, se rige por el Decreto Distrital 436 de 2006, que establece las disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo.

Que la presente modificación del plan parcial mantiene la referida Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística, como un área sujeta al tratamiento de desarrollo, que debe cumplir con las disposiciones del Decreto Distrital 436 de 2006.

Que, por tal razón, parte del plan parcial está sometido, por una parte, a las normas aplicables al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, establecidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 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”*, (Capítulo VI) y, por otra, a las normas del tratamiento de desarrollo, contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006 *“Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto de cargas y beneficios”.*

Que la iniciativa del Plan Parcial *“Triangulo Bavaria”*, adoptado mediante el Decreto Distrital 441 de 2016, fue de la Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital METROVIVIENDA, hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. – ERU.

Que el artículo 4 del Decreto Distrital 441 de 2016, dispone que el objetivo general del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” es *“Consolidar la zona del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, como un nuevo polo de desarrollo de Bogotá, propiciando su articulación con los sistemas urbanos existentes, a través de la generación de espacios públicos adecuados, consolidando su infraestructura y mejorando sus condiciones ambientales, en el marco de un proceso en el que se articulen los objetivos de diseño urbano orientado al transporte sostenible, garantizando mezclas de usos para el desarrollo de diversas actividades económicas, sociales y culturales, incluyendo el desarrollo de vivienda de interés prioritario y el desarrollo de infraestructura de transporte multimodal sin barreras físicas ni sociales, donde convivan diferentes sectores de la sociedad y se recupere y proteja el patrimonio arquitectónico que representan las edificaciones con valores patrimoniales de la antigua Cervecería Andina.”*

Que además, el artículo 4 ídem establece dentro de los objetivos específicos de usos y aprovechamientos del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” i) lograr un mejor aprovechamiento del suelo mediante el incremento de la edificabilidad, que respete un correcto equilibrio con las cargas generales y locales del Plan Parcial; ii) incluir la obligación de destinar como mínimo un 20% del suelo útil para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario con comercio complementario a la vivienda y iii) facilitar nuevos desarrollos inmobiliarios y mejorar las condiciones urbanísticas y productivas del sector, incrementando la densidad y el mejor aprovechamiento del espacio.

Que en el área que conforma el ámbito de aplicación del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” se localiza el inmueble con nomenclatura urbana CL 22B 31 43, CHIP AAA0073RJTO, Barrio Catastral 006203 La Florida Occidental, manzana 3, lote 1, Cervecería Andina, que forma parte del inventario de Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital adoptado por el listado anexo del Decreto Distrital 606 de 2001, incorporado en el Decreto Distrital 560 de 2018, respecto del cual se delimitó como un Área de Manejo Diferenciado, dadas las condiciones particulares de desarrollo que impone su condición de Bien de Interés Cultural, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 del Decreto Distrital 441 de 2016.

Que el Decreto Distrital 080 de 2016 en su artículo 28, establece que las áreas de manejo diferenciado en los planes parciales de renovación urbana son aquellas incluidas al interior de la delimitación de un plan parcial que pueden tener un manejo especial, las cuales podrán: i) ser excluidas del reparto de cargas y beneficios, ii) entrar en el reparto sólo como cargas, iii)

entrar en el reparto sólo como beneficios y iv) tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente al del resto del plan parcial. De tal manera, el Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, define el área de manejo diferenciado, con el fin de establecer las condiciones específicas que garanticen la rehabilitación y sostenibilidad del Bien de Interés Cultural, a partir de la definición de aprovechamientos urbanísticos acordes con los niveles de intervención que permiten las normas nacionales y distritales aplicables.

Que de conformidad con los usos permitidos en el Cuadro Anexo 3 “Cuadro de Usos” del Decreto Distrital 606 de 2001 *“Por medio del cual se adopta el inventario de algunos Bienes de Interés Cultural, se define la reglamentación de los mismos y se dictan otras disposiciones”*, se incorpora como nuevo uso permitido en el Área de Manejo Diferenciado del plan parcial, el uso Dotacional Cultural en las escalas, zonal, urbana y metropolitana. Adicionalmente, el uso Dotacional de Culto que estaba previamente autorizado en el Decreto Distrital 441 de 2016, en virtud de la presente modificación, podrá desarrollarse en escala urbana y metropolitana.

Que, por otra parte, el artículo 67 del Decreto Distrital 441 de 2016, respecto al cumplimiento de la obligación de destinar suelo a Vivienda de Interés Social Prioritaria -VIP- señala que *“(…) en desarrollo de la obligación de provisión VIP establecida en el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, el presente Plan Parcial destina el 20% de su área útil a este uso. Esta obligación se cumplirá íntegramente en la MZ 8 de la UG1B a la cual se le asigna uso residencial para el desarrollo de las unidades VIP”*.

Que para el 01 de octubre de 2019, fecha de radicación completa de la formulación de la modificación del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, se encontraba vigente el Decreto Distrital 553 de 2018 *“Por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016”*, el cual señalaba los porcentajes de suelo con destino al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS) y establecía un régimen de incentivos para promover la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo; así como la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Que en el Documento Técnico de Soporte presentado con la formulación de la modificación del Plan Parcial

“Triángulo Bavaria”, se indica que uno de los objetivos específicos de la modificación es “Garantizar y potenciar el desarrollo de vivienda de interés social y prioritaria, de acuerdo con los estímulos establecidos en el Decreto Distrital 553 de 2018”.

Que el Decreto Distrital 553 de 2018 fue derogado por el Decreto Distrital 221 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”.*

Que el numeral 2 del artículo 18 del Decreto Distrital 221 de 2020, dispone que *“(…) 2. Los planes parciales radicados en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto, cuyo trámite se encuentre en las etapas de formulación o revisión, se regirán por la normatividad vigente al momento su radicación, salvo manifestación expresa y escrita del solicitante para acogerse a lo dispuesto en el presente Decreto”.* Al respecto, se debe indicar que el promotor de la modificación del plan parcial *“Triángulo Bavaria”,* no manifestó su intención de acogerse a las normas del Decreto Distrital 221 de 2020.

Que dado que el promotor de la modificación de plan parcial no presentó manifestación expresa y escrita para acogerse a lo dispuesto en el Decreto Distrital 221 de 2020, a la presente modificación le son aplicables las disposiciones del Decreto Distrital 553 de 2018, por cuanto era la norma vigente al momento de la radicación completa de la formulación de la modificación del plan parcial *“Triangulo de Bavaria”.*

Que el artículo 4 del mencionado Decreto Distrital 553 de 2018, frente a la obligación de provisión de suelo VIS en el tratamiento de renovación urbana en sus dos modalidades, establece lo siguiente:

“De conformidad con el párrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, los artículos 2.2.2.1.5.1 y del Decreto Nacional 1077 de 2015, y el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, no se establece un porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a VIS para el tratamiento urbanístico de renovación urbana en ninguna de sus modalidades.

El porcentaje de suelo útil destinado a vivienda de interés social en el marco del tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad

de redesarrollo será resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios y se establecerá en el decreto de adopción del Plan Parcial respectivo.”.

Que, por otra parte, el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, frente a la exigencia de porcentajes mínimos de suelo destinados a vivienda de interés prioritario en el tratamiento urbanístico de desarrollo, establece como porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a vivienda de interés social prioritario (VIP) el 20% del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial o del proyecto urbanístico y el artículo 5 ibidem establece un régimen de incentivos para promover la construcción de VIP en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo.

Que en la presente modificación se replantea la distribución de viviendas de interés prioritario y vivienda de interés social que de conformidad con el Decreto Distrital 441 de 2016 se desarrollarían en el plan parcial, disminuyendo la construcción de Viviendas de Interés Prioritario VIP a 300 Unidades, que en todo caso cumplen con el porcentaje del 20% del suelo útil residencial, comercio y/o servicios del plan parcial exigido en el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018 y generando la construcción de 2.852 Unidades de Vivienda de Interés Social VIS, que no estaban previstas inicialmente en el Decreto Distrital 441 de 2016, como producto de la aplicación de los incentivos previstos en el Decreto Distrital 553 de 2018 y el reparto equitativo de cargas y beneficios que soporta la modificación del presente instrumento.

Que la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Circular 048 de 2019 *“Por la cual se definen lineamientos para la aplicación del Decreto Distrital 553 de 2018”,* señalando en el numeral 3.12 que: *“De igual manera, se podrá plantear la construcción de VIP dentro de un lote útil con otros usos, indistintamente de que estos correspondan al cumplimiento de la obligación o a la aplicación de los incentivos establecidos en el Decreto”.*

Que el Decreto Distrital 596 de 2007 *“Por el cual se señalan las reglas para la exigencia, realización y presentación de estudios de movilidad de desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el Distrito Capital”,* dispone en su artículo 5 que: *“(…) La Secretaría Distrital de Movilidad en la aprobación del estudio de tránsito podrá determinar la necesidad de construir obras de señalización y demarcación de vías y/o implementación de equipos de control semafórico en vías adyacentes al proyecto, para mejorar la seguridad peatonal y vehicular o minimizar el impacto sobre la movilidad del sector, de tal manera que se*

garantice su adecuada operación. En este caso, el titular del proyecto deberá suscribir un acta en la que se comprometa a ejecutar dichas obras.”.

Que el Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” contó con estudio de tránsito con concepto favorable emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad a través del oficio SDM-DSVCT-151982-15 del 3 de diciembre de 2015, el cual fue ajustado en el marco del presente trámite de modificación mediante el oficio SDM – 20212244905441 del 18 de junio de 2021. El detalle de los compromisos asociados a cada etapa de ejecución del proyecto urbanístico propuesto con la modificación, así como las diferentes medidas de mitigación de impactos a la movilidad, se encuentra en el Acta de Compromisos que forma parte de la actualización del Estudio de Tránsito.

Que el Plan Distrital de Desarrollo 2020 – 2024, adoptado mediante el Acuerdo Distrital 761 de 2020, establece la meta de construcción de 50.000 soluciones VIS y VIP, de ellas el 20% de interés prioritario, sumado a la implementación de alternativas financieras para que los ciudadanos tengan más facilidades de acceso a una vivienda digna. Para ello se propone gestionar 90 hectáreas de suelo útil para la puesta en marcha de vivienda social y usos complementarios.

Que para la ejecución de la primera fase del plan parcial se presentaron los siguientes problemas estructurales, que constituyen la base de la modificación que se está realizando mediante el presente decreto:

1. El desarrollo diferido de las cargas, aprobado en el decreto de adopción del plan parcial, que determinó dependencias entre los propietarios del suelo.
2. La alta y obligada compensación económica entre los propietarios del suelo, producto de las diferencias en el valor residual del suelo después del reparto de cargas y beneficios.
3. El desbalance en el sistema de cargas generó altas transferencias por parte de todas las UG/UAU hacia la UG 1B, generando la concentración del cumplimiento de la obligación VIP en una única manzana y unidad de gestión (UG 2).

Que, para dar solución a los problemas mencionados, la modificación propuesta plantea:

1. Orientar el proceso de desarrollo y construcción del plan parcial, proponiendo un esquema abierto para que las UG/UAU y el Área de Manejo Diferenciado –AMD– desarrollen sus componentes de forma proporcional y con la mayor autonomía

posible. Para ello, se propone modificar el estudio de tránsito en lo referente al cumplimiento de las obligaciones de construcción o adecuación de infraestructura asociada a la ejecución de cada etapa del plan parcial y el sistema de reparto de cargas y beneficios, con el fin de minimizar el impacto en relación con las cuantías de las transferencias económicas entre propietarios de las unidades de actuación o gestión del Plan, manteniendo la condición de equidad establecida en la Ley 388 de 1997.

2. Adecuar la exigencia y localización de la Vivienda de Interés Prioritario VIP y la Vivienda de Interés Social VIS en el ámbito del proyecto, garantizando la viabilidad y ejecución del plan parcial. Para ello se propone dar aplicación de las diferentes alternativas de cumplimiento y previsión de suelo y obras para estas categorías de vivienda, definidas en el artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018 (vigente al momento de la radicación de la formulación de modificación del plan parcial).

Que, adicionalmente, existen otras modificaciones necesarias, con el fin de articular el plan parcial con las políticas distritales, planes y proyectos en ejecución o ejecutados que inciden en el ámbito del instrumento y que favorecen la viabilidad financiera y el cumplimiento de los objetivos de éste, como son:

1. La articulación del proyecto urbanístico del plan parcial con los proyectos de extensión de la troncal de Transmilenio de la Avenida de las Américas, el corredor del *Regiotram* en la Avenida Ferrocarril de Occidente y la configuración del espacio público resultante de la ejecución de las obras de la Troncal de Transmilenio de la Avenida Ciudad de Quito - Carrera 30 como parte del contexto del proyecto, actualizando e incluyendo los cambios y situaciones relativas a los temas de movilidad que impactan al plan parcial, de tal forma que éste se armonice con las nuevas condiciones de la zona en la que se ubica.
2. La articulación del plan parcial con los compromisos de agenda urbana mundial de reducción de emisiones de Gases Efecto Invernadero, los compromisos de cambio climático adquiridos por la administración Distrital y las políticas de Movilidad Motorizada de Cero y Bajas Emisiones del Distrito Capital, a través de favorecer el tránsito no motorizado de peatones y biciusuarios, transformando las calzadas vehiculares locales con exceso de capacidad en un sistema de alamedas que relacionen los espacios públicos y dotacionales con el sistema de movilidad y el subsistema vial arterial del entorno.

3. La necesidad de modificar productos inmobiliarios, dada la sobreoferta de área construida para usos de servicios empresariales en la ciudad, por una parte, y las metas en generación de vivienda de interés social definidas en el Plan Distrital de Desarrollo. Lo anterior se logrará, mediante la modificación de la proporción entre usos residenciales y usos de servicios empresariales, de manera que las UG/UAU 1B, 3A y 3B destinen un área importante a la vivienda VIS.
4. La necesidad de reducir restricciones impuestas por el plan parcial a la localización de usos dotacionales de diferentes actividades y escalas, con el fin de construir la infraestructura de cuidado necesaria para el soporte del uso residencial del plan parcial y de la ciudad, incluyendo nuevos usos dotacionales para ser desarrollados, especialmente en el BIC y modificando la escala del uso comercial y el uso dotacional de culto, incorporando las medidas de control y mitigación de impactos correspondientes en la actualización del Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad.
5. La necesidad de precisar el área bruta del plan parcial definida en el Decreto Distrital 441 de 2016, correspondiente a 194.257,75 mt², la cual, después de realizar las validaciones y precisiones cartografías, se establece en 194.257,64 mt².
6. Para el cumplimiento de los objetivos antes señalados, principalmente el adecuado desarrollo de las 300 unidades de Vivienda de Interés Prioritario – VIP y 2852 Unidades de vivienda de interés Social -VIS que plantea la modificación del plan parcial, así como la articulación y armonización del mismo con el Proyecto Ciudad Troncal Avenida de las Américas y el proyecto de Regiotram de Occidente, se requiere modificar las disposiciones del Decreto Distrital 441 de 2016 que reglamentan el sistema de movilidad, sistema de espacio público, normas urbanísticas y arquitectónicas y reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que en conclusión, la propuesta de modificación del plan parcial actualiza aspectos que contribuyen a facilitar la gestión y ejecución del Plan, y fortalece las herramientas para el cumplimiento de los objetivos antes señalados.

Que, por su parte, el artículo 81 del Decreto Distrital 441 de 2016, prevé que *“(…) la modificación del Plan Parcial, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste. La solicitud de determinantes o formulación*

únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el presente Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.” En la presente modificación intervinieron las autoridades con injerencia en el sistema de movilidad, sistema de espacio público, normas urbanísticas y arquitectónicas y reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial *“Triángulo de Bavaria”*, dentro de las cuales se encuentran la Secretaría Distrital de Movilidad, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, el Instituto de Desarrollo Urbano, las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios y demás autoridades que se indican en la relación de los conceptos emitidos dentro del trámite de revisión de la formulación de la modificación de plan parcial.

Que conforme con lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 552 de 2012 *“Por medio del cual se anuncia la puesta en marcha del proyecto urbanístico de revitalización del centro ampliado Triángulo de Bavaria y se dictan otras disposiciones”* y el artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, los propietarios de suelo están legitimados para adelantar la modificación del Plan Parcial *“Triángulo Bavaria”*.

Que, de acuerdo con las disposiciones vigentes, dentro del trámite de formulación de la modificación del Plan Parcial *“Triángulo Bavaria”* de que trata el presente acto administrativo se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación para la modificación del plan parcial.

Que a través del radicado n.º 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019, MANTILLA OCHOA Y CIA S.A.S, identificada con el NIT 860.058.006-4; INVERSIONES PUYANA S.A, identificada con el NIT 860.002.677-5; CUPERZ S.A, identificada con el NIT 860.032.932-7 y RAMON BERNAL Y COMPAÑIA S.A.S, identificada con el NIT 860.038.466-3, a través de su apoderado especial, el señor Fernando Montenegro Lizarralde, identificado con la cédula de ciudadanía 19.091.786 y la IGLESIA MISIÓN CARISMÁTICA INTERNACIONAL, identificada con el NIT 800195597-7, representada legalmente por Jhon Andrés Cuervo Arias, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 79723125, radicaron ante la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- la formulación para la modificación del Plan Parcial *“Triángulo Bavaria”*, adoptado mediante el Decreto Distrital 441 de 2016.

Que con el oficio n.º 2-2019-63738 del 19 de septiembre de 2019, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP informó al apoderado especial de los solicitantes que revisada la documentación allegada con el radicado n.º 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019, se encontró que no se aportó la totalidad de la documentación exigida en los 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 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016, para la formulación de planes parciales.

Que mediante las comunicaciones nos. 1-2019-65189 del 25 de septiembre de 2019 y 1-2019-66607 del 1 de octubre de 2019, respectivamente, el apoderado especial de los solicitantes allegó la totalidad de la documentación exigida en los 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 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que por medio del oficio n.º 2-2019-66844 del 2 de octubre de 2019, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP informó al apoderado especial de los solicitantes que, revisada la documentación radicada con los oficios nos. 1-2019-65189 del 25 de septiembre de 2019 y 1-2019-66607 del 1 de octubre de 2019, se verificó que fue aportada la totalidad de los documentos exigidos en los 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 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que entre los aspectos verificados para la emisión del oficio n.º 2-2019-66844 del 2 de octubre de 2019, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP constató que las personas jurídicas que figuran como solicitantes en la propuesta de modificación en cuestión ostentan la condición de propietarios de suelo en el ámbito del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, por tanto, en virtud de lo establecido en los artículos 27 de la Ley 388 de 1997, 22 del Decreto Distrital 080 de 2016 y 8 del Decreto Distrital 552 de 2012, están legitimados para adelantar la modificación solicitada mediante los radicados nos. 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019, 1-2019-65189 del 25 de septiembre de 2019 y 1-2019-66607 del 1 de octubre de 2019.

2. Revisión del proyecto para la modificación del plan parcial:

Que, teniendo en cuenta la propuesta de la formulación de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, la Secretaría Distrital de Planeación dio inició a correspondiente actuación administrativa.

Que, en el marco de lo anterior, revisado el Documento Técnico de Soporte presentado con la formulación para la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación procedió a solicitar los conceptos técnicos a las demás dependencias de la Secretaría y las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-66982	03/10/2019	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
2-2019-66988	03/10/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2019-66983	03/10/2019	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2019-66987	03/10/2019	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2019-66985	03/10/2019	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
2-2019-66984	03/10/2019	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
2-2019-71154	21/10/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
2-2019-66986	03/10/2019	Transmilenio S.A.
3-2019-22866	02/10/2019	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2019-22869	02/10/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2019-22868	02/10/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2020-07443	03/04/2020	Dirección de Planes Parciales – SDP
3-2019-22870	02/10/2019	Dirección de Economía Urbana – SDP

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación,

emitieron los conceptos técnicos solicitados mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2019-69997	16/10/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB
1-2019-81610	11/12/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
1-2019-71839	23/10/2019	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
3-2019-24297	21/10/2019	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
1-2019-73379	30/10/2019	Transmilenio S.A.
1-2019-70391	17/10/2019	Vanti Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2019-82495	17/12/2019	Enel Codensa S.A. E.S.P.
1-2019-80269	04/12/2019	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
3-2019-24678	24/10/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2019-24183	18/10/2019	Dirección de Economía Urbana – SDP
1-2019-77350	19/11/2019	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
3-2019-24710	25/10/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2020-08266	27/04/2020	Dirección de Planes Parciales

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 Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, a través del oficio n.º 2-2020-39914 del 3 de septiembre de 2020 remitió al apoderado especial de los solicitantes, las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”.

Que mediante la comunicación n.º 1-2020-42713 del 29 de septiembre de 2020, el apoderado especial de los solicitantes requirió prórroga por el término de un (1) mes adicional para atender las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio n.º 2-2020-39914 del 3 de septiembre de 2020, que fue concedida por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP a través del oficio n.º 2-2020-47669 del 8 de octubre de 2020.

Que mediante la comunicación n.º 1-2020-51626 del 3 de noviembre de 2020, el apoderado especial de los solicitantes radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la respuesta a las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, remitidas con el oficio n.º 2-2020-39914 del 3 de septiembre de 2020.

Que con el fin de evaluar la formulación de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre la viabilidad de dicha modificación, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó la emisión de conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación del plan parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2020-55025	12/11/2020	Vanti Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
2-2020-55028	12/11/2020	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2020-55026	12/11/2020	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2020-55015	12/11/2020	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2020-55023	12/11/2020	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB
2-2020-55027	12/11/2020	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
2-2020-55487	13/11/2020	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
2-2020-55022	12/11/2020	Transmilenio S.A.
3-2020-19305	11/11/2020	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2020-19302	11/11/2020	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2020-19304	11/11/2020	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2020-19303	11/11/2020	Dirección de Planes Parciales – SDP
3-2020-19306	11/11/2020	Dirección de Economía Urbana – SDP

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación,

emitieron los conceptos técnicos solicitados mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2020-57882	27/11/2020	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB
1-2021-04501	21/01/2021	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
1-2021-04213	20/01/2021	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
3-2021-01690	29/01/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
1-2020-64715	29/12/2020	Transmilenio S.A.
10153620-6790-2020	18/11/2021	Vanti Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2021-04339	20/01/2021	Enel Codensa S.A. E.S.P.
20202051160281	29/12/2020	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
3-2020-23605	23/12/2020	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2020-19649	13/11/2020	Dirección de Economía Urbana – SDP
-2020-64232	23/12/2020	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
3-2021-00625	13/01/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2020-23714	24/12/2020	Dirección de Planes Parciales

Que analizados los conceptos de las áreas técnicas de la SDP y las entidades con competencia en la presente actuación, se determinó la necesidad de realizar varias mesas técnicas con entidades del sector movilidad (Secretaría Distrital de Movilidad, Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y Transmilenio S.A.), las direcciones de Vías, Transporte y Servicios Públicos; del Taller del Espacio Público y de Planes Parciales de la SDP, por una parte, y los responsables de la formulación técnica de la propuesta de modificación, por la otra. Esto, con el fin de precisar aspectos relacionados con el cumplimiento de las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio n.º 2-2020-39914 del 3 de septiembre de 2020 en temas relacionados con la articulación de los proyectos de infraestructura vial y de transporte que se encontraban en desarrollo de alguna de las fases de proyecto, la generación de espacio público y la aplicación de las normas del tratamiento de desarrollo, y garantizar así la integralidad de la propuesta de modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”.

Que conforme con las mesas de trabajo adelantadas con las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades con competencia en la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, el apoderado especial de los solicitantes, mediante las comunicaciones nos 1-2021-68810 del 9 de agosto de 2021 y 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021, dio alcance a la formulación ajustada, precisando aspectos relacionados con los componentes de movilidad, espacio público y aplicación de las normas del tratamiento de desarrollo.

Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP solicitó la emisión de conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y a las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos ajustados en la formulación presentada mediante los oficios nos 1-2021-68810 del 9 de agosto de 2021 y 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021, a través de las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2021-68025	12/08/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2021-68026	12/08/2021	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
2-2021-68024	12/08/2021	Transmilenio S.A.
3-2021-19586 3-2021-27025	13/08/2021 03/11/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2021-19588	13/08/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2021-19591 3-2021-27024	13/08/2021 03/11/2021	Dirección de Planes Parciales – SDP
3-2021-19583	13/08/2021	Dirección de Economía Urbana – SDP

Que conforme con lo anterior, las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y entidades distritales emitieron concepto técnico y se

pronunciaron frente a la viabilidad de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2021-75702	30/08/2021	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
1-2021-83968	20/09/2021	Transmilenio S.A.
1-2021-78407	06/09/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
3-2021-20564	25/08/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2021-17942	30/07/2021	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2021-20240	23/08/2021	
3-2021-20459	25/08/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2021-28559	16/11/2021	
3-2021-22115	13/09/2021 09/11/2021	Dirección de Planes Parciales – SDP
3-2021-27805		

Que mediante el oficio n.º 1-2021-75702 del 30 de agosto de 2021, respecto del Estudio de Tránsito para la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” la Secretaría Distrital de Movilidad informó que “(...) Mediante oficio SI 20212244905441 del 18 de junio de 2021 se emitió concepto de aprobación al Estudio de Tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo de Bavaria (sic), del cual se adjunta copia con el Acta de Compromiso suscrita por las partes. En dicho Estudio se evaluó la propuesta urbanística de la formulación sobre la cual el concepto es de Viabilidad Técnica desde esta Entidad.”.

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

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de modificación del plan parcial y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto, adelantó las siguientes actuaciones:

3.1 Respecto de la formulación radicada mediante comunicación n.º 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019:

3.1.1 Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:

El día 3 de octubre de 2019 se publicó en la página web de la SDP la documentación aportada por el promotor mediante radicado n.º 1-2019-59536 del

3 de septiembre de 2019 referente a la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, así como la información sobre la socialización que se llevaría a cabo el viernes 18 de octubre de 2019.

3.1.2 Convocatoria a socialización:

Para la convocatoria a la jornada de socialización de la propuesta de modificación del plan parcial con radicado n.º 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019, se adelantaron las siguientes acciones:

- El 11 de octubre de 2019, se publicó en el Diario La República la información sobre la jornada de socialización.
- Mediante correspondencia física con número de radicado 2-2019-67138 del 3 de octubre de 2019 se convocó a propietarios de los predios del ámbito del plan.

3.1.3. Socialización:

La jornada de socialización de la formulación de la modificación del plan parcial con radicado n.º 1-2019-59536 del 3 de septiembre de 2019 se llevó a cabo el 18 de octubre de 2019 en la Calle 22B n.º 31-43, Edificio Capacitación Destino, Piso 4, a las 10:00 am. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de 22 personas. Los respectivos listados hacen parte del expediente del trámite de modificación del plan parcial.

3.1.4. Observaciones:

Durante la jornada de socialización de la propuesta de modificación del plan parcial con radicado n.º 1-2019-

59536 del 3 de septiembre de 2019 llevada a cabo el día 18 de octubre de 2019, los asistentes realizaron siete (7) intervenciones, entre preguntas y observaciones sobre el plan; las cuales fueron atendidas durante la jornada de socialización y se encuentran consignadas en la matriz de observaciones que forma parte de la presente resolución.

3.2. Respecto de la formulación ajustada de la propuesta de modificación del plan parcial, radicada mediante comunicación n.º 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021:

3.2.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:

Una vez recibida la documentación de ajuste a formulación de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, presentada por el promotor mediante radicado n.º 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021, se actualizó la información y documentación de la página web de la SDP el día 8 de noviembre de 2021, informando también sobre la jornada de socialización que se llevaría a cabo el día 11 de noviembre de 2021. La documentación está disponible en el siguiente vínculo: <http://sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes-plan-parcial-de-renovacion-urbana-triangulo-bavaria>

3.2.2. Convocatoria a socialización:

Para la convocatoria a la jornada de socialización de la propuesta ajustada de modificación del plan parcial, con radicado n.º 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021 se adelantaron las siguientes acciones:

- Mediante radicado n.º 2-2021-96647 del 29 de octubre de 2021, se envió correspondencia física a propietarios de los predios del ámbito del plan parcial.
- El 6 de noviembre de 2021 se publicó la información sobre la jornada de socialización en la página 9B del diario El Nuevo Siglo.
- El 9 de noviembre de 2021, se envió correspondencia electrónica a actores

sociales e institucionales: Junta Administradora Local, Alcaldía Local de Puente Aranda, ASOJUNTAS Puente Aranda, al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP.

- El 10 de noviembre de 2021, se publicó la información de la jornada de socialización en la sección noticias de la página web de la SDP.
- El 10 de noviembre de 2021, se publicó la información de la jornada de socialización en las redes sociales de la SDP.

3.2.3. Socialización:

La jornada de socialización de la formulación ajustada para la modificación del plan parcial, con radicado n.º 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021, se llevó a cabo el 11 de noviembre de 2021 en la Calle 22B n.º 31-43, Edificio Capacitación Destino, Piso 4, a las 8:30 am. La socialización también fue transmitida de forma virtual a través del siguiente vínculo <https://meet.google.com/qrd-xfyh-ivc> al. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de 93 personas. Los respectivos listados hacen parte del expediente del plan parcial.

3.2.4. Observaciones:

Durante la jornada de socialización de la formulación ajustada para la modificación del plan parcial, con radicado n.º 1-2021-95924 del 22 de octubre de 2021, llevada a cabo el 11 de noviembre de 2021, los asistentes realizaron diez (10) intervenciones, entre preguntas y observaciones sobre el plan; las mismas fueron atendidas durante la jornada de socialización y se encuentran consignadas en la matriz de observaciones.

Durante el periodo de recepción de observaciones a la socialización de la formulación ajustada para la modificación del plan parcial, establecido hasta el 26 de noviembre de 2021, se recibieron un total de dieciséis (16) observaciones por medio del correo electrónico dir.

renovacionurbana@sdp.gov.co, las cuales se encuentran consignadas en la matriz de observaciones.

4. Suspensión de términos para todas las actuaciones administrativas y policivas adelantadas por la entidad con ocasión de la pandemia del Coronavirus SARS-Cov2-Covid-19.

Que dada la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución 385 de 2020 por causa del coronavirus (covid-19), brote considerado por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia, mediante el Decreto Distrital 087 de 2020 se declaró la calamidad pública con ocasión de la situación epidemiológica causada por el Coronavirus (covid-19) en Bogotá, D.C., y se tomaron medidas con el fin de contribuir a la contención y propagación del coronavirus, entre otras, la suspensión de los términos procesales de las actuaciones administrativas, sancionatorias y disciplinarias, que adelantan las entidades y organismos del sector central, de acuerdo con el artículo 14 del Decreto Distrital 093 de 2020 *“Por el cual se adoptan medidas adicionales y complementarias con ocasión de la declaratoria de calamidad pública efectuada mediante Decreto Distrital 087 del 2020”*.

Que, de acuerdo con lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación, expidió la Resolución n.º 507 de 2020, prorrogada por las Resoluciones nos 534 y 719 de 2020, mediante las cuales se suspendieron los términos, entre otros, de los procedimientos y actuaciones administrativas adelantados por la entidad, a partir del 20 de marzo de 2020. Posteriormente, se reanudaron los términos a partir del 1º de septiembre de 2020, conforme a lo dispuesto por la Resolución n.º 0926 del 28 de agosto de 2020.

Que, conforme a lo señalado, es claro que desde el 20 de marzo de 2020 y hasta el 31 de agosto de 2020, los términos para el trámite de planes parciales estuvieron suspendidos por los hechos de fuerza mayor, exterior, irresistible e imprevisible; debido a la emergencia sanitaria causada por la presencia del Coronavirus COVID-19, salvo los reanudados a partir de la Resolución n.º 0719 de 2020.

5. Autos del 2 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular n.º 250002315000 2001 - 00479 - 02.

Que, mediante auto del 2 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, 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 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES de la Cuenca Hidrográfica del Río (sic) 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, PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTA y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia. (…)”. (Negrilla por fuera del texto original).

Que la decisión judicial fue notificada al Distrito a través de la Secretaría Jurídica Distrital el 3 de diciembre de 2020 y encontrándose dentro del término de ejecutoria, el Distrito presentó una solicitud de aclaración de la medida cautelar el 9 de diciembre de 2020; frente a la cual la Magistrada ponente, mediante Auto de 16 de diciembre de 2020 que se comunicó a la Secretaría Jurídica Distrital el 18 de diciembre de 2020, precisó su orden 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 precisó lo siguiente:

“Se reitera 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. Ello porque, si de lo que se trata es de que la autonomía territorial no irrumpa y violente la necesidad de un trabajo concertado entre todos los alcaldes de los 46 municipio de la cuenca del RÍO BOGOTÁ y del Distrito Capital en la elaboración de los ajustes a sus planes de ordenamiento, el permitir que se siga fraccionando el territorio sin que se le haya dado cumplimiento cabal a la ORDEN 4.18 propicia el

que su cumplimiento se dilate y diluya en el tiempo, cuando lo cierto es que el cambio constante de los burgomaestres trae consigo intereses diferentes, contrataciones sin que esté debidamente probado que el trabajo llevado a cabo por los alcaldes anteriores desborde las directrices normativas ambientales y de ordenamiento territorial. Y esa exigencia por parte de la suscrita magistrada lejos de constituir un desbordamiento de las funciones que como juez me competen, por el contrario morigeran e impiden la agravación del daño a los derechos colectivos que la sentencia salvaguarda y no constituye invasión en la competencia que a la administración la ley le asigna, porque, se destaca, cuando precisamente en el cumplimiento de las funciones se presenta omisión, negligencia y abuso del poder que las entidades públicas se les concede, esa clase de conflictos no queda duda que debe solucionarlos el juez en procura del acatamiento a un orden jurídico equitativo y justo que manda la protección del medio ambiente”.

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: (...)

- 5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.*
- 6. Los planes parciales que se 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 de conformidad con lo anterior, la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” se encuentra enmarcada dentro de las excepciones señaladas, toda vez que para el momento en el que se profirió el auto del 16 de diciembre de 2020, el proyecto ya había sido radicado, se encontraba en proceso de ajuste y correcciones y no versa sobre ningún asunto que involucre asuntos ambientales. Adicionalmente, la mayor parte del proyecto se encuentra en tratamiento de renovación urbana.

Que de acuerdo con lo establecido en el numeral 5 del artículo 4 del Decreto Distrital 638 de 2001, la propuesta de modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” fue presentada ante el Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión del 2 de diciembre de

2021, en la que las entidades integrantes de dicho Comité emitieron concepto favorable de viabilidad a la modificación del plan parcial, según consta en Acta 01 de 2021.

Que de conformidad con todo lo anterior y adelantada la revisión de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, radicada por MANTILLA OCHOA Y CIA S.A.S, identificada con el NIT 860.058.006-4; INVERSIONES PUYANA S.A, identificada con el NIT 860.002.677-5; CUPERZ S.A, identificada con el NIT 860.032.932-7 y RAMON BERNAL Y COMPAÑIA S.A.S, identificada con el NIT 860.038.466-3, a través de su apoderado especial, el señor Fernando Montenegro Lizarralde, identificado con la cédula de ciudadanía 19.091.786 y la IGLESIA MISIÓN CARISMÁTICA INTERNACIONAL, identificada con el NIT 800195597-7, representada legalmente por JHON ANDRES CUERVO ARIAS, identificado con la cédula de ciudadanía n.º 79723125, se verificó que la propuesta cumple con las normas procedimentales aplicables al caso concreto establecidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 080 de 2016, así como también con las normas urbanísticas vigentes aplicables al caso concreto, las cuales se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, así como con los lineamientos y/o recomendaciones emitidas por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las autoridades consultadas y con competencia en los temas objeto de modificación del plan parcial.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, la presente modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, configura hechos generadores de plusvalía por cambio en el régimen de usos, puesto que autoriza el desarrollo de los usos de comercio de escala urbana, deportivo y recreativo, bienestar social, salud y cultural de escala zonal y vecinal, que no se encontraban autorizados en el Decreto Distrital 441 de 2016, como se establece en el estudio de hechos generadores de plusvalía que hace parte integral del presente decreto.

Resolución de viabilidad.

Que el proyecto ajustado de la formulación para la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades distritales y dependencias

de la SDP consultadas y cumple con la normatividad urbanística contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto favorable de viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, mediante la Resolución n.º 2117 del 10 de diciembre de 2021.

6. Concertación ambiental.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”, no es objeto de concertación ambiental, ya que no se encuentra dentro de las situaciones previstas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto, así como tampoco la modificación involucra asuntos ambientales.

Que en vista del cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 190 de 2004, se procede a adoptar la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*”.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Adoptar la modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” según los términos establecidos en el presente decreto y modificar el artículo 1 del Decreto Distrital 441 de 2016, en el sentido de aclarar que el mismo, es un plan parcial de renovación urbana y de desarrollo, ubicado en la localidad de Puente Aranda.

Artículo 2. Forman parte integral del presente decreto, además del Documento Técnico de Soporte, los siguientes:

Documento	Contenido
Plano 1/5A	Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación
Plano 2/5A	Redefinición y relocalización de áreas de dominio público
Plano 3/5A	Tratamientos Urbanísticos
Plano 4/5A	Perfiles Viales, Unidades de Gestión /Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas
Plano 5/5A	Tratamiento de Desarrollo
Anexo 1A	Identificación de predios del Plan Parcial
Anexo 2A	Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios.
Anexo 3A	Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)
Anexo 4	Concepto Técnico de SDA (Adoptado con el Decreto Distrital 441 de 2016)
Anexo 5A	Acciones de mitigación para usos dotacionales

Artículo 3. SUSTITUCIÓN DE PLANOS Y ANEXOS.

Para todos los efectos, los siguientes planos y anexos previstos en el artículo 3 del Decreto Distrital 441 de 2016, se entienden sustituidos así:

- a) El plano 1/3 “Proyecto Urbanístico – Delimitación Área de Planeación” se sustituye por los planos 1/5A “Proyecto Urbanístico – Delimitación Área de Planeación” y el Plano 4/5A “Perfiles Viales, Unidades de Gestión Urbanística /Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas”.
- b) El plano 2/3 “Redefinición y relocalización de áreas de dominio público”, se sustituye por el plano 2/5A “Redefinición y relocalización de áreas de dominio público”.

- c) El Plano 3/3 “Tratamientos Urbanísticos – Cuadro de Áreas – Zonificación”, se sustituye por el Plano 3/5 A “Tratamientos Urbanísticos” y el Plano 5/5A “Tratamiento de Desarrollo”.

- d) El Anexo 1 se sustituye por el Anexo 1A; el Anexo 2 se sustituye por el Anexo 2A, el Anexo 3 se sustituye por el Anexo 3A y el Anexo 5 se sustituye por el Anexo 5A. Por su parte, el Anexo 4 “Concepto Técnico de SDA” del Decreto Distrital 441 de 2016 no es objeto de modificación como consecuencia de la expedición del presente decreto.

Artículo 4. Modifíquese el artículo 4º “OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 4º- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del Plan Parcial los siguientes:

4.1 Objetivo general.

Consolidar la zona del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” como un nuevo polo de desarrollo de Bogotá D.C., propiciando su articulación con los sistemas urbanos existentes y futuros, a través de la generación de espacios públicos adecuados, fortaleciendo su infraestructura y mejorando sus condiciones ambientales, en el marco de un proceso en donde el diseño urbano se oriente a privilegiar el transporte sostenible, la correcta mezcla de usos para el desarrollo de diversas actividades económicas, sociales y culturales, incluyendo el desarrollo de vivienda de interés social y prioritaria, así como el desarrollo de infraestructura de transporte multimodal sin barreras físicas ni sociales, donde convivan diferentes sectores de la sociedad y se recupere y proteja el patrimonio arquitectónico que representan las edificaciones con los valores patrimoniales de la antigua Cervecería Andina.

4.2. Objetivos de espacio de uso colectivo.

- a. Generar una cobertura verde que configure espacios de recreación y esparcimiento para la población en el ámbito y el entorno del Plan Parcial.*
- b. Complementar la red de equipamientos públicos que ofrece el sector mediante el planteamiento de equipamientos educativos y de integración social.*
- c. Generar una red para la circulación peatonal que integre los espacios públicos del Plan Parcial, los equipamientos colectivos y las zonas de tránsito peatonal de la ciudad.*
- d. Incrementar los metros cuadrados de espacio público para la población flotante y residente del proyecto, consolidando estos espacios como puntos de encuentro y cohesión social.*

4.3. Objetivos de usos y aprovechamientos.

- a. Lograr un mejor aprovechamiento del suelo mediante el incremento de la edificabilidad, que respete un correcto equilibrio con las cargas generales y locales del Plan Parcial.*
- b. Autorizar los usos que sean complementarios con la vivienda y restringir aquellos que no sean compatibles con el desarrollo de la actividad residencial.*

- c. Combinar diferentes estratos de vivienda para contribuir a la inclusión social y a la diversidad de actividades en un mismo territorio.*
- d. Incluir la obligación de destinar como mínimo un 20% del suelo útil del área en tratamiento de desarrollo, para proyectos de vivienda de interés prioritario, ampliando la posibilidad de desarrollo de vivienda de interés social VIS e interés social prioritario VIP de conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios.*

4.4. Objetivos de transporte y movilidad.

- a. Generar un modelo de diseño urbano orientado al transporte sostenible donde se procure que caminar, usar medios no motorizados y el uso del transporte público sean comportamientos privilegiados, planteando un desarrollo urbano inteligente que promueva compactar y redensificar la ciudad existente.*
- b. Ejecutar la infraestructura adecuada para la movilidad peatonal, en bicicleta, en transporte público y privado, priorizando la circulación peatonal y de bicicletas.*
- c. Articular los sistemas viales, peatonales y de bicicletas del proyecto con las redes existentes de la ciudad, garantizando una continuidad armónica.*
- d. Fomentar el aprovechamiento de las excelentes condiciones de movilidad en transporte público que ofrecen las vías arterias que rodean al proyecto y vincularlas a los sistemas de movilidad peatona*
- e. Plantear los cupos máximos de parqueaderos que correspondan al número de automóviles que soporte la red vehicular local.*

4.5 Objetivos ambientales.

- a. Desarrollar un proyecto urbano con criterios tendientes al desarrollo sostenible.*
- b. Fomentar diseños urbanos y arquitectónicos ecoeficientes, en particular en lo que tiene que ver con captura de CO2, reutilización de aguas lluvias, energía renovable, ruido, calor, etc.*

4.6. Objetivos de patrimonio.

- a. Delimitar como área de manejo diferenciado el predio correspondiente a la antigua fábrica Cervecería Andina, con el fin de establecer las condiciones específicas que garanticen*

su rehabilitación y sostenibilidad, a partir de la definición de aprovechamientos urbanísticos específicos acordes con los niveles de intervención que permite la normativa distrital y nacional aplicable.

- b. Recuperar y proteger los edificios de la antigua Cervecería Andina integrándolos al desarrollo del territorio y a las dinámicas actuales y futuras del proyecto.
- c. Desarrollar un estudio de valoración del patrimonio que permita profundizar en la historia y evolución del Bien de Interés Cultural, e identificar los momentos arquitectónicos que dieron lugar a sus edificaciones, para establecer en detalle las edificaciones que serán conservadas, restauradas y/o restituidas.
- d. Coordinar con el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC las actuaciones necesarias para la recuperación, restauración e intervención de las edificaciones patrimoniales, así como las condiciones de edificabilidad y volumetría para el desarrollo de nuevas construcciones que se integren de manera armónica al conjunto del Bien de Interés Cultural “Cervecería Andina”.

4.7. Objetivos sociales.

- a. Proponer un proyecto urbano que integre la diversidad social de la ciudad, que las actividades residenciales, comercio y servicios se relacionen en forma equilibrada con las áreas privadas y los espacios públicos de la ciudad proyectados y existentes en el entorno urbano, que potencie las relaciones sociales a partir de la apropiación del espacio público, de su defensa como valor integral de la sociedad, respetando las condiciones sociales de los residentes y propietarios como actores ciudadanos.
- b. Diseñar una intervención urbana integral que impida la continuación del deterioro físico, social y económico del territorio y mejore

las condiciones de seguridad, convivencia y productividad del sector.

- c. Establecer los programas y proyectos en el corto y mediano plazo, así como los mecanismos de compensación y reconocimientos económicos, que permitan mitigar los impactos para los propietarios de los inmuebles, derivados de la relocalización de las actividades industriales y productivas que actualmente se desarrollan en el área del Plan Parcial.

4.8. Objetivos económicos y financieros.

- a. Fortalecer y renovar las actividades económicas del sector, aprovechando las oportunidades de negocios que se generen con la renovación urbana del sector.
- b. Promover la reactivación física y económica del sector y de los equipamientos existentes en el área de influencia del plan.
- c. Facilitar nuevos desarrollos inmobiliarios y mejorar las condiciones urbanísticas y productivas del sector, incrementando la densidad y el mejor aprovechamiento del espacio.
- d. Reactivar el uso residencial, con el fin de establecer un equilibrio de actividades en la zona y así contribuir a la recuperación integral del sector.”.

Artículo 5. Modifíquese el artículo 5 “PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 5º- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 1/5A “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación”, en el cual se identifican las áreas públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del proyecto de renovación urbana. Las áreas generales son las descritas a continuación:

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)
1.	ÁREA BRUTA (AB)	194.257,64
2.	MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVA VIAL	46.769,84
2.1	Avenida de las Américas	5.283,82
2.2	Avenida Ferrocarril de Occidente	17.920,66
2.3	Avenida NQS (2.3 = 2.3.1. +2.3.2.)	9.380,59
2.3.1	Avenida NQS	9.295,38

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)
2.3.2	Predio IDU – Puente Peatonal	85,21
2.4	Intersección NQS y Av. de las Américas	6.086,57
2.5	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y NQS	4.285,66
2.6	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y Av. De las Américas	3.812,54
3.	CONTROL AMBIENTAL	12.442,61
3.1	Área de Control Ambiental CA1-1	1.870,10
3.2	Área de Control Ambiental CA1-2	1.015,17
3.3	Área de Control Ambiental CA1-3	130,23
3.4	Área de Control Ambiental CA2	2.019,88
3.5	Área de Control Ambiental CA3	1.037,73
3.6	Área de Control Ambiental CA4	4.009,49
3.7	Área de Control Ambiental CA5	513,88
3.8	Área de Control Ambiental CA6	1.846,13
4.	MALLA VIAL LOCAL RESULTANTE TOTAL (4. = 4.1. + 4.2.)	27.607,89
4.1.	Malla vial local existente que mantiene su uso (No redefinida)	16.388,36
4.1.1	Vía local V7.1	2.472,70
4.1.2	Vía local V7.2	972,97
4.1.3	Vía local V7.3	2.051,32
4.1.4	Vía local V7.4	1.887,37
4.1.5	Vía local V7.5	2.623,84
4.1.6	Vía local V7.6	1.496,20
4.1.7	Vía local V7.7	665,90
4.1.8	Vía local V7.8	199,63
4.1.9	Vía local V7.9	2.213,68
4.1.10	Vía local V7.10	967,55
4.1.11	Vía local V9	789,39
4.1.12	Carril de desaceleración 1 (Av. de las Américas)	47,81
4.2	Malla vial local nueva mediante cesión (de privado a público)	11.219,53
4.2.1	Vía local V7.1	230,61
4.2.2	Vía local V7.2	2.722,54
4.2.3	Vía local V7.3	12,50
4.2.4	Vía local V7.4	0,00
4.2.5	Vía local V7.5	31,10
4.2.6	Vía local V7.6	60,58
4.2.7	Vía local V7.7	3.158,73
4.2.8	Vía local V7.8	3.923,62
4.2.9	Vía local V7.9	497,41
4.2.10	Vía local V7.10	242,34
4.2.11	Vía local V9	0,00
4.2.12	Carril de desaceleración 1 (Av. de las Américas)	161,79
4.2.13	Carril de desaceleración 2 (Av. de las Américas)	178,31
5.	ÁREA RESULTANTE (5. = 1. - 2. - 3.- 4.)	107.437,30
6.	ESPACIO PÚBLICO PARA PARQUES, ALAMEDAS Y EQUIPAMIENTOS, GENERADO MEDIANTE CESIÓN DE SUELO + REDEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO (MALLA VIAL LOCAL) EXISTENTE (6. = 6.1. + 6.2. + 6.3.)	37.873,56
6.1	Espacio público generado para parques	18.354,92

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)
6.1.1	Cesión para parque CP1-t1	5.096,61
6.1.2	Cesión para parque CP1-t2	3.139,66
6.1.3	Cesión para parque CP2	3.829,15
6.1.4	Cesión para parque CP3	796,37
6.1.5	Cesión para parque CP4	1.192,51
6.1.6	Cesión para parque CP5	2.158,87
6.1.7	Cesión para parque CP6	1.325,80
6.1.8	Cesión para parque CP7	815,95
6.2	Espacio público generado para alamedas	11.003,30
6.2.1	Alameda AL1	1.075,53
6.2.2	Alameda AL2	925,51
6.2.3	Alameda AL3	271,82
6.2.4	Alameda AL4	451,76
6.2.5	Alameda AL5	1.145,56
6.2.6	Alameda AL6	684,55
6.2.7	Alameda AL7	625,40
6.2.8	Alameda AL8	2.078,05
6.2.9	Alameda AL9	921,68
6.2.10	Alameda AL 10	1.467,78
6.2.11	Alameda AL 11	761,13
6.2.12	Alameda AL 12	594,53
6.3	Espacio público generado para Equipamiento Comunal Público	8.515,34
6.3.1	Cesión para equipamiento EQ1	6.047,69
6.3.2	Cesión para equipamiento EQ2	1.619,23
6.3.3	Cesión para equipamiento EQ3	848,42
7.	ÁREA ÚTIL (7. = 5. - 6.)	69.563,74
7.1	Área de Manejo Diferenciado (AMD)	19.714,11
7.2	Área Útil Objeto del Reparto (7.2. = 7. - 7.1.)	49.849,63
7.2.1	Unidad de Gestión y/o UAU 1A	17.826,41
7.2.1.1	Mz 2 (Uso Múltiple)	5.108,08
7.2.1.2	Mz 5 (Uso Múltiple)	4.216,90
7.2.1.3	Mz 6 (Uso Múltiple)	8.501,43
7.2.2	Unidad de gestión y/o UAU 1B	9.806,08
7.2.2.1	Mz 8 (Uso Múltiple)	9.806,08
7.2.3	Unidad de gestión y/o UAU 2	9.753,55
7.2.3.1	Mz 1 (Uso Múltiple)	9.753,55
7.2.4	Unidad de Gestión y/o UAU 3A	7.336,62
7.2.4.1	Mz 7 (Uso Múltiple)	7.336,62
7.2.5	Unidad de Gestión y/o UAU 3B	5.126,97
7.2.5.1	Mz 4 (Uso Múltiple)	5.126,97

Nota: El cuadro de áreas correspondiente al Tratamiento de Desarrollo, se presenta en el numeral 50.4 del artículo 50 del presente Decreto.

Las cesiones de suelo para componentes de cargas generales por índice de construcción resultante y cesiones adicionales de suelo para acceder a

edificabilidad adicional para el área de tratamiento de desarrollo, son los indicados en el Plano No. 5/5 A "Tratamiento de Desarrollo".

El cuadro de áreas por Tratamiento y por Unidad de Gestión o Actuación Urbanística o AMD, es el siguiente:

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)	Tratamiento Desarrollo (M2)	Tratamiento de Renovación(M2)	UG/UA 1A (M2)	UG/UA 1B(M2)	UG/UA 2 (M2)	UG/UA 3A (M2)	UG/UA 3B (M2)	AMD (M2)
1.	ÁREA BRUTA	194.257,64	24.657,23	169.600,41	57.764,81	31.336,24	38.966,55	37.427,99	9.034,26	19.727,79
2.	MALLA VIAL ARTERIAL	46.769,84	8.324,18	38.445,66	4.684,65	8.567,51	15.243,17	18.274,51	-	-
2.1	Avenidas de las Américas	5.283,82	0,15	5.283,67	4.540,52	-	-	743,30	-	-
2.2	Avenidas Ferrocarril de Occidente	17.920,66	6.869,57	11.051,09	-	4.201,99	-	13.718,67	-	-
2.3	Av. NQS	9.380,59	-	9.380,59	-	79,86	9.300,73	-	-	-
2.3.1	Av. NQS	9.295,38	-	9.295,38	-	-	9.295,38	-	-	-
2.3.2	Predio IDU - Puente Peatonal	85,21	-	85,21	-	-	85,21	-	-	-
2.4	Intersección NQS y Av. de las Américas	6.086,57	-	6.086,57	144,13	-	5.942,44	-	-	-
2.5	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y NQS	4.285,66	-	4.285,66	-	4.285,66	-	-	-	-
2.6	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y Av. De las Américas	3.812,54	1.454,46	2.358,08	-	-	-	3.812,54	-	-
3.	CONTROL AMBIENTAL	12.442,61	3.883,21	8.559,40	2.490,24	1.037,73	2.885,27	4.009,49	2.019,88	-
3.1	CA1-1	1.870,10	-	1.870,10	-	-	1.870,10	-	-	-
3.2	CA1-2	1.015,17	-	1.015,17	-	-	1.015,17	-	-	-
3.3	CA1-3	130,23	-	130,23	130,23	-	-	-	-	-
3.4	CA2	2.019,88	-	2.019,88	-	-	-	-	2.019,88	-
3.5	CA3	1.037,73	-	1.037,73	-	1.037,73	-	-	-	-
3.6	CA4	4.009,49	3.883,21	126,28	-	-	-	4.009,49	-	-
3.7	CA5	513,88	-	513,88	513,88	-	-	-	-	-
3.8	CA6	1.846,13	-	1.846,13	1.846,13	-	-	-	-	-
4.	MALLA VIAL LOCAL TOTAL	27.607,89	164,71	27.443,18	9.003,78	5.950,16	8.501,15	2.251,71	1.887,41	13,68
4.1 T	V7.1	2.703,31	-	2.703,31	506,11	15,63	2.167,89	-	-	13,68
4.2 T	V7.2	3.695,51	9,56	3.685,95	8,49	3.677,46	-	9,56	-	-
4.3 T	V7.3	2.063,82	-	2.063,82	-	2.061,25	2,57	-	-	-
4.4 T	V7.4	1.887,37	-	1.887,37	1.858,36	29,01	-	-	-	-
4.5 T	V7.5	2.654,94	0,36	2.654,58	622,39	-	-	2.032,55	-	-
4.6 T	V7.6	1.556,78	-	1.556,78	1.501,84	54,94	-	-	-	-

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)	Tratamiento Desarrollo (M2)	Tratamiento de Renovación(M2)	UG/UA 1A (M2)	UG/UA 1B(M2)	UG/UA 2 (M2)	UG/UA 3A (M2)	UG/UA 3B (M2)	AMD (M2)
4.7 T	V7.7	3.824,63	-	3.824,63	3.595,21	-	229,42	-	-	-
4.8 T	V7.8	4.123,25	-	4.123,25	-	-	4.123,25	-	-	-
4.9 T	V7.9	2.711,09	-	2.711,09	733,07	-	1.978,02	-	-	-
4.10 T	V7.10	1.209,89	-	1.209,89	-	111,87	-	-	1.098,02	-
4.11 T	V9	789,39	-	789,39	-	-	-	-	789,39	-
4.12 T	Carril de desaceleración 1 (Av. De las Américas)	209,60	154,79	54,81	-	-	-	209,60	-	-
4.13 T	Carril desaceleración 2 (Ampliación Av. De las Américas)	178,31	-	178,31	178,31	-	-	-	-	-
5.	ÁREA RESULTANTE - (5=1-2 - 3 - 4)	107.437,30	12.285,13	95.152,17	41.586,14	15.780,84	12.336,96	12.892,28	5.126,97	19.714,11
6.	TOTAL CESIÓN Y REDEFINICIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO	37.873,56	4.948,51	32.925,05	23.759,73	5.974,76	2.583,41	5.555,66	-	-
6.1	CESIÓN O REDEFINICIÓN PARA PARQUES	18.354,92	2.996,72	15.358,20	9.741,71	3.139,66	1.988,88	3.484,67	-	-
6.1.1	CP1-t1	5.096,61	-	5.096,61	5.096,61	-	-	-	-	-
6.1.2	CP1-t2	3.139,66	-	3.139,66	-	3.139,66	-	-	-	-
6.1.3	CP2	3.829,15	-	3.829,15	3.829,15	-	-	-	-	-
6.1.4	CP3	796,37	-	796,37	-	-	796,37	-	-	-
6.1.5	CP4	1.192,51	-	1.192,51	-	-	1.192,51	-	-	-
6.1.6	CP5	2.158,87	2.158,87	-	-	-	-	2.158,87	-	-
6.1.7	CP6	1.325,80	837,85	487,95	-	-	-	1.325,80	-	-
6.1.8	CP7	815,95	-	815,95	815,95	-	-	-	-	-
6.2	TOTAL CESIÓN Y REDEFINICIÓN PARA ALAMEDAS	11.003,30	436,83	10.566,47	7.121,91	2.835,10	594,53	451,76	-	-
6.2.1	AL1	1.075,53	-	1.075,53	1.075,53	-	-	-	-	-
6.2.2	AL2	925,51	-	925,51	-	925,51	-	-	-	-
6.2.3	AL3	271,82	-	271,82	-	271,82	-	-	-	-

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)	Tratamiento Desarrollo (M2)	Tratamiento de Renovación(M2)	UG/UA 1A (M2)	UG/UA 1B(M2)	UG/UA 2 (M2)	UG/UA 3A (M2)	UG/UA 3B (M2)	AMD (M2)
6.2.4	AL4	451,76	436,83	14,93	-	-	-	451,76	-	-
6.2.5	AL5	1.145,56	-	1.145,56	1.145,56	-	-	-	-	-
6.2.6	AL6	684,55	-	684,55	684,55	-	-	-	-	-
6.2.7	AL7	625,40	-	625,40	625,40	-	-	-	-	-
6.2.8	AL8	2.078,05	-	2.078,05	1.912,52	165,53	-	-	-	-
6.2.9	AL9	921,68	-	921,68	917,22	4,46	-	-	-	-
6.2.10	AL 10	1.467,78	-	1.467,78	-	1.467,78	-	-	-	-
6.2.11	AL 11	761,13	-	761,13	761,13	-	-	-	-	-
6.2.12	AL 12	594,53	-	594,53	-	-	594,53	-	-	-
6.3	TOTAL CESIÓN Y REDEFINICIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	8.515,34	1.514,96	7.000,38	6.896,11	-	-	1.619,23	-	-
6.3.1	EQ1	6.047,69	-	6.047,69	6.047,69	-	-	-	-	-
6.3.2	EQ2	1.619,23	1.514,96	104,27	-	-	-	1.619,23	-	-
6.3.3	EQ3	848,42	-	848,42	848,42	-	-	-	-	-
7.	ÁREA ÚTIL (7= 5 - 6)	69.563,74	7.336,62	62.227,12	17.826,41	9.806,08	9.753,55	7.336,62	5.126,97	19.714,11
7.1	ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (AMD)	19.714,11	0,00	19.714,11	-	-	-	-	-	19.714,11
7.2	ÁREA ÚTIL OBJETO DEL REPARTO	49.849,63	7.336,62	42.513,01	17.826,41	9.806,08	9.753,55	7.336,62	5.126,97	-
7.2.1	Unidad de Gestión y/o UAU 1A	17.826,41	-	17.826,41	17.826,41	-	-	-	-	-
7.2.1.1	Mz 2 (Uso Múltiple)	5.108,08	-	5.108,08	5.108,08	-	-	-	-	-
7.2.1.2	Mz 5 (Uso Múltiple)	4.216,90	-	4.216,90	4.216,90	-	-	-	-	-
7.2.1.3	Mz 6 (Uso Múltiple)	8.501,43	-	8.501,43	8.501,43	-	-	-	-	-
7.2.2	Unidad de gestión y/o UAU 1B	9.806,08	-	9.806,08	-	9.806,08	-	-	-	-

No.	ÍTEM	TOTAL (M2)	Tratamiento Desarrollo (M2)	Tratamiento de Renovación(M2)	UG/UA 1A (M2)	UG/UA 1B(M2)	UG/UA 2 (M2)	UG/UA 3A (M2)	UG/UA 3B (M2)	AMD (M2)
7.2.2.1	Mz 8 (Uso Múltiple)	9.806,08	-	9.806,08	-	9.806,08	-	-	-	-
7.2.3	Unidad de gestión y/o UAU 2	9.753,55	-	9.753,55	-	-	9.753,55	-	-	-
7.2.3.1	Mz 1 (Uso Múltiple)	9.753,55	-	9.753,55	-	-	9.753,55	-	-	-
7.2.4	Unidad de Gestión y/o UAU 3A	7.336,62	7.336,62	-	-	-	-	7.336,62	-	-
7.2.4.1	Mz 7 (Uso Múltiple)	7.336,62	7.336,62	-	-	-	-	7.336,62	-	-
7.2.5	Unidad de Gestión y/o UAU 3B	5.126,97	-	5.126,97	-	-	-	-	5.126,97	-
7.2.5.1	Mz 4 (Uso Múltiple)	5.126,97	-	5.126,97	-	-	-	-	5.126,97	-

PARÁGRAFO 1. Los cuadros de áreas contenidos en este artículo son indicativos, por tanto, podrán ser ajustados por precisión de procedimientos catastrales y diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas, siempre y cuando se conserven las características de localización de las áreas, sin que para el efecto se requiera la modificación del presente plan parcial. Para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador(a) Urbano(a), de conformidad con lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.3, 2.2.6.6.1.1, 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 2. Ante precisiones cartográficas o por procedimientos catastrales, la delimitación de la Unidad de Gestión/Unidad de Actuación Urbanística 3A podrá ser ajustada para que en todo momento contenga la totalidad del área a la que es aplicable el Tratamiento de Desarrollo, sin que para el efecto se requiera la modificación del presente plan parcial.

PARÁGRAFO 3. 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 No. 1/5A "Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación".

PARÁGRAFO 4. En concordancia con lo dispuesto en el inciso 3 del numeral 3 del artículo 2.2.6.1.1.4 y el numeral 1.2 del artículo 2.2.6.1.1.11 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, modificados por los artículos 7 y 12 del Decreto Nacional 1783 de 2021 respectivamente, los suelos pertenecientes a la red férrea nacional se demarcarán en las licencias urbanísticas del presente plan parcial como un área urbanizada excluyéndose del área objeto de reurbanización.

En caso tal que las obras de carga general adoptadas en el presente decreto prevean intervenciones o rehabilitaciones viales en suelos pertenecientes a la red férrea nacional, las intervenciones en dichas áreas deberán ser coordinadas con el INVIAS o con la entidad que ostente la titularidad de dichos suelos. Dicha coordinación y eventual intervención no limitará el desarrollo y ejecución de las licencias urbanísticas otorgadas en el área sujeta a reurbanización".

Artículo 6. Modifíquese el artículo 12 "SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL" del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

"ARTÍCULO 12º- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. De acuerdo con el Anexo 3 del Decreto Distrital 190 de 2004, las vías de la malla vial arterial, presentes en el ámbito de aplicación del Plan Parcial "Triángulo Bavaria", se identifican en el Plano No. 1/5A "Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación", y corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO (M)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
Av. de las Américas	V-0	100 metros	Carrera 30	Carrera 36
Av. NQS	V-1	60 metros	Intersección Av. de las Américas	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente
Av. Ferrocarril de Occidente (Av. Calle 22)	V-1	60 metros	Intersección Avenida NQS (Carrera 30)	Intersección Av. de las Américas

PARÁGRAFO 1. Los anchos establecidos en el presente Plan Parcial y definidos en el Plano No. 4/5 “Perfiles Viales, Unidades de Gestión Urbanística /Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas”, corresponden a los establecidos en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad conforme el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”, y serán los que deben ser ejecutados al momento de la construcción de las vías correspondientes.

PARÁGRAFO 2. En la ejecución del presente Plan Parcial deberá darse cumplimiento al trazado establecido en la Resolución No. 1260 del 14 de octubre de 2014 de la Secretaría Distrital de Planeación que determina y delimita la reserva para la Avenida Ferrocarril de Occidente entre la Avenida de las Américas y la Avenida Ciudad de Quito.

PARÁGRAFO 3. El urbanizador, en el marco de la ejecución del Plan Parcial, deberá adelantar la adquisición predial, los estudios y diseños de detalle y la construcción de la calzada norte de la Avenida Ferrocarril de Occidente (Av. Calle 22) entre Av. Las Américas y la Avenida NQS, tomando como base las disposiciones de la Resolución No. 1260 del 14 de octubre de 2014 de la Secretaría Distrital de Planeación, por la cual se determina y delimita la zona de reserva vial para la Av. Ferrocarril de Occidente entre la Av. de Las Américas y la Av. Ciudad de Quito, y dando cumplimiento a los lineamientos técnicos establecidos por las entidades competentes.

Conforme se señala en el Plano 4/5 “Perfiles Viales, Unidades de Gestión Urbanística / Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas”, , la sección del perfil vial de la Av. Ferrocarril de Occidente a cargo del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” incluye la franja de control ambiental de diez metros (10,00 m.), el cual se constituye como una alameda

que dentro de su sección incluye una ciclo-ruta de tres metros (3,00 m.) de ancho, seguido de un andén de mínimo ocho metros (8,00 m.) de ancho, y una calzada vehicular de mínimo seis metros cincuenta centímetros (6,50 m.) de ancho, e incluye la implementación de señalización y demarcación vial. Esta calzada deberá ser habilitada para permitir operativamente los flujos establecidos por el estudio de tránsito, para lo cual se deberá diseñar e implementar la señalización y demarcación vial requerida por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Cuando se adelante la ejecución de la calzada de Transmilenio que hace parte del perfil de la Av. Ferrocarril de Occidente y que se encuentra por fuera del ámbito del Plan Parcial, pero dentro del área de reserva de la vía férrea, la entidad ejecutora deberá solicitar las respectivas autorizaciones a la entidad competente para tales efectos.

PARÁGRAFO 4. Teniendo en cuenta que los carriles de desaceleración paralelos a Av. de Las Américas no hacen parte del perfil vial de esa Avenida, estos carriles de desaceleración se consideran malla vial local, y su construcción, cesión y entrega estará a cargo del promotor o urbanizador del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”.

PARÁGRAFO 5. Los Titulares de las licencias de urbanización, en la modalidad que corresponda, deberán adelantar los diseños, obras de señalización y semaforización, obras de infraestructura vial, espacio público circundante y condiciones operativas, señaladas en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”, que hace parte integrante del presente decreto.

PARÁGRAFO 6. La ejecución de las obras a que hace referencia el párrafo anterior será gestionada por el Promotor del Plan Parcial hasta tanto se expidan las licencias de

urbanización correspondientes. A partir de este momento, serán los Titulares de las Licencias de Urbanización los responsables de cumplir con todos los compromisos del Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso” (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021).

PARÁGRAFO 7. En caso de que las obras de infraestructura vial y de espacio público derivadas del cumplimiento de lo dispuesto en el Anexo 3A, se localicen en el área de influencia o sobre un mismo corredor vial en el que se desarrollen otras obras a cargo de promotores de otros proyectos o a cargo de la Administración Distrital; el IDU o la entidad que haga sus veces, podrá exigirse la articulación, sincronía y coordinación de las obras. Así mismo, si la Administración Distrital considera que la ejecución de alguna obra o alguna entrega de suelo a cargo del promotor del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” o los titulares de las licencias de urbanización, es prioritaria, el IDU o la entidad que haga sus veces, podrá solicitar su priorización en el cronograma, sin que esto implique modificación del plan parcial.

PARÁGRAFO 8. En el evento en que el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) contemple dentro de sus proyectos de inversión y priorice con recursos la ejecución de obras derivadas del Plan Distrital de Desarrollo, alguna de las obligaciones urbanísticas y/o acciones de mitigación relacionadas con la malla vial arterial señaladas y descritas en el artículo 27 del presente Decreto y

en el acta de compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021) y determine su ejecución antes que el desarrollador, éste deberá pagar la obligación en dinero, mediante el procedimiento que se determine según la normatividad vigente.

El pago en dinero de la respectiva obligación y/o acción de mitigación urbanística incluirá los valores asociados a los estudios, diseños, adquisición predial y construcción que garanticen la ejecución del proyecto, los cuales se fijarán una vez se surta la etapa de estudios y diseños de detalle.

Si el área de terreno donde se ejecutará la obra priorizada por el Instituto de Desarrollo Urbano-IDU es de propiedad del desarrollador del proyecto, éste deberá hacer entrega de la zona de terreno con cargo a la futura urbanización sin necesidad de que medie convenio alguno, en el marco de las disposiciones legales vigentes.”.

Artículo 7. Modifíquese el artículo 14 “SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL LOCAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 14º- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL LOCAL. De acuerdo con el Anexo 3 del Decreto 190 de 2004, las vías de la malla vial local contenidas en el área del Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. 4/5A “Perfiles Viales, Unidades de Gestión Urbanística /Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas”, y corresponden a:

VÍA	TIPO	ANCHO (M)	TRAMO	
			Desde	Hasta
V7.1	V-7	25,95	Av. NQS (CARRERA 30)	V7.3
V7.2	V-7	16,65	V7.3	Av. Ferrocarril de Occidente
V7.3	V-7	30,30	Av. Ferrocarril de Occidente	V7.2
V7.4	V-7	20,95	V7.2	V7.7
V7.5	V-7	24,80	V7.2	V7.7
V7.6	V-7	21,20	V7.2	V7.7
V7.7	V-7	15,00	Av. de las Américas	V7.8
V7.8	V-7	13,30 - 15,00	V7.9	V7.9
V7.9	V-7	13,65	V7.1	V7.7
V7.10	V-7	13,00	V7.3	V9.1
V9	V-9	8,00	V7.10	Av. NQS
Carril de Desaceleración 1 – Av. de las Américas	-	-	-	-
Carril de Desaceleración 2 – Av. de las Américas	-	-	-	-

El área total de vías de la malla vial local se desagrega entre área existente que mantiene su

uso como vía pública y área nueva de cesión, conforme se precisa en el siguiente cuadro:

VÍA PROPUESTA	ÁREA EXISTENTE QUE MANTIENE SU USO COMO VÍA (M2)	ÁREA NUEVA DE CESIÓN PARA VÍAS (DE PRIVADO A PÚBLICO) (M2)	ÁREA TOTAL (M2)
V7.1 (Calle 22B)	2.472,70	230,61	2.703,31
V7.2 (Calle 22B)	972,97	2.722,54	3.695,51
V7.3 (Carrera 32)	2.051,32	12,50	2.063,82
V7.4 (Carrera 32)	1.887,37	-	1.887,37
V7.5 (Transversal 32C)	2.623,84	31,10	2.654,94
V7.6 (Carrera 32A)	1.496,20	60,58	1.556,78
V7.7 (Vía de servicio Av. Américas)	665,90	3.158,73	3.824,63
V7.8 (Vía de servicio Av. Carrera 30)	199,63	3.923,62	4.123,25
V7.9 (Carrera 31)	2.213,68	497,41	2.711,09
V7.10 (Calle 22A)	967,55	242,34	1.209,89
V9.1 (Calle 22 A Peatonal)	789,39	-	789,39
Carril de Desaceleración 1 (Av. Américas)	47,81	161,79	209,60
Carril de Desaceleración 2 (Av. Américas)	-	178,31	178,31
TOTAL GENERAL	16.388,36	11.219,53	27.607,89

PARÁGRAFO 1. Los accesos vehiculares y peatonales a los predios deben garantizar la continuidad del nivel de andén y ser tratados como zona dura de uso público. Tales áreas deberán adecuarse a las normas sobre accesos y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida, contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004, las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el Libro 2 Parte 2 Título 3 Capítulo 4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Se deberá garantizar el libre tránsito peatonal, tal como lo establece el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PARÁGRAFO 2. Los anchos mínimos señalados en el presente Plan Parcial corresponden a los definidos en el Plano No. 4/5A “Perfiles Viales, Unidades de Gestión Urbanística /Unidades Actuación Urbanística, Etapas de Ejecución y Cargas Urbanísticas”, así como, las condiciones establecidas por el estudio de tránsito de acuerdo con la función de las vías en la ciudad y en la zona.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las áreas del presente artículo están contenidas en los planos

que se adoptan mediante el presente Plan Parcial y deberán incorporarse de oficio en la cartografía oficial del Distrito.”.

Artículo 8. Modifíquese el artículo 16 “SUBSISTEMA DE TRANSPORTE – CICLORRUTA - BICICARRIL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 16º. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE – CICLORRUTA - BICICARRIL. En el entorno del presente Plan Parcial se localiza el siguiente corredor de la red principal de cicloinfraestructura:

CORREDOR	VÍAS
Norte- Quito- Sur	Av. Ciudad de Quito

El Plan Parcial adelantará los estudios y diseños, adquisición predial, y construcción de los bicicarriles del proyecto de acuerdo con lo establecido en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”. Este contempla, en los perfiles viales de las siguientes vías, el desarrollo de bicicarriles que se conectan a la red principal de ciclorutas del sector:

VÍA	TIPO	ANCHO (M)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
V7.1	V-7	25,95 metros	Av. NQS (Carrera 30)	V7.3

VÍA	TIPO	ANCHO (M)	TRAMO	
			DESDE	HASTA
V7.2	V-7	16,65 metros	V7.3	Av. Ferrocarril de Occidente
V7.3	V-7	30,30 metros	Av. Ferrocarril de Occidente	V7.2
V7.4	V-7	20,95 metros	V7.2	V7.7
V7.5 (en alameda)	V-7	24,80 metros	V7.2	Av. de las Américas
Av. Ferrocarril de Occidente	V-1	60 metros	Intersección Av. NQS	Intersección Av. de las Américas

PARÁGRAFO. De acuerdo con lo establecido en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”, la implementación del Plan Parcial buscará consolidar la red de ciclorutas en su entorno inmediato conectando, a través de dos puentes peatonales existentes y uno proyectado, la cicloruta existente sobre la Av. Ciudad de Quito con la red de bicarriles propuestos sobre la Av. Ferrocarril de Occidente y las vías Tipo V-7 propuestas al interior del proyecto.”

Artículo 9. Modifíquese el artículo 17 “REDEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 17º.- REDEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con el artículo 280 del Decreto Distrital 190 del 2004, el proyecto urbano del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” señalado en el plano 2/5A “Redefinición y relocalización de áreas de dominio público” redefine la localización y características de las vías públicas señaladas a continuación:”

No.	ÍTEM	ÁREA(M2)
0	Espacio Público Existente (1 + 2)	28.202,41
1	Espacio Público No Redefinido	16.388,36
2	Espacio Público Redefinido (2.1 + 2.2)	11.814,05
2.1	De malla vial local a otro uso público (2.1.1 + 2.1.2 + 2.1.3)	7.979,52
2.1.1	De malla vial local a Alameda	4.241,22
2.1.2	De malla vial local a Parque	3.498,45
2.1.3	De malla vial local a suelo para equipamiento público	239,85
2.2	De malla vial local a suelo útil (privado)	3.834,53
3	Malla vial local nueva (de suelo privado a malla vial local)	11.219,53

VÍAS QUE SE REDEFINEN	CLASIFICACIÓN	DESTINO	ÁREA (M2)
TV 32C	ALAMEDA (AL)	AL 4	14,93
	ALAMEDA (AL)	AL 8	1.355,24
	PARQUE (CP)	CP 6	487,94
	EQUIPAMIENTO (EQ)	EQ 2	104,28
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 6 - Uso Múltiple	0,78
	Subtotal		
CARRERA 32 B	ALAMEDA (AL)	AL 5	120,75
	PARQUE (CP)	CP 1-t1	554,11
	PARQUE (CP)	CP 7	94,88
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 6 - Uso Múltiple	742,04
	Subtotal		
CARRERA 32 A	ALAMEDA (AL)	AL 5	15,15
	ALAMEDA (AL)	AL 9	47,28
	PARQUE (CP)	CP 1-t1	84,86
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 6 - Uso Múltiple	72,83
	Subtotal		

VÍAS QUE SE REDEFINEN	CLASIFICACIÓN	DESTINO	ÁREA (M2)
CARRERA 32	ALAMEDA (AL)	AL 1	775,75
	ALAMEDA (AL)	AL 2	923,36
	ALAMEDA (AL)	AL 3	269,84
	ALAMEDA (AL)	AL 6	32,01
	ALAMEDA (AL)	AL 10	130,51
	ALAMEDA (AL)	AL 11	68,24
	PARQUE (CP)	CP 2	77,59
	EQUIPAMIENTO (EQ)	EQ 3	98,40
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 4 - Uso Múltiple	10,94
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 5 - Uso Múltiple	245,38
	SUELO ÚTIL (U)	AMD - Uso Múltiple	40,64
Subtotal			2.672,66
CARRERA 31	ALAMEDA (AL)	AL 12	42,08
	PARQUE (CP)	CP 3	45,97
	PARQUE (CP)	CP 4	10,02
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 1 - Uso Múltiple	379,21
Subtotal			477,28
CALLE 22 C	ALAMEDA (AL)	AL 7	201,55
	ALAMEDA (AL)	AL 1	41,77
	EQUIPAMIENTO (EQ)	EQ 1	37,17
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 1- Uso Múltiple	899,27
	SUELO ÚTIL (U)	MZ 2 - Uso Múltiple	890,82
Subtotal			2.070,58
CALLE 22 B	ALAMEDA (AL)	AL 2	2,16
	ALAMEDA (AL)	AL 8	69,13
	ALAMEDA (AL)	AL 9	131,47
	PARQUE (CP)	CP 1-t1	478,42
	PARQUE (CP)	CP 1-t2	1.132,62
	PARQUE (CP)	CP 2	532,04
Subtotal			2.345,84
CALLE 22 A	SUELO ÚTIL (U)	MZ 4 - Uso Múltiple	453,78
	SUELO ÚTIL (U)	AMD - Uso Múltiple	98,84
Subtotal			552,62
TOTAL ÁREA DE VÍAS A REDEFINIR			11.814,05

Para hacer efectiva la redefinición de las áreas de espacio público señaladas en el presente artículo, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. *El promotor del proyecto deberá entregar el insumo técnico y jurídico para adelantar las acciones en la precisión cartográfica y definición jurídica de las áreas redefinidas incluidas en el inventario de Bienes Públicos del Distrito con el acompañamiento y verificación del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP- y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD-.*
- b. *Las áreas de las zonas de cesión de espacio público existente son las señaladas en el plano 2/5A “Redefinición y relocalización de áreas de dominio público”, sin perjuicio de las aclaraciones, complementaciones y demás precisiones que al respecto pueda realizar el Departamento Administrativo de la Defensoría de Espacio Público, caso en el cual las licencias urbanísticas, se expedirán con fundamento en los nuevos actos administrativos, sin que para el efecto se requiera la modificación del presente plan parcial. Lo anterior, siempre y cuando en la totalidad del plan parcial se garantice que no*

se disminuya el área de las zonas de cesión propuestas.

- c. Los interesados adelantarán las gestiones administrativas e interadministrativas necesarias para concurrir a la integración inmobiliaria con el acompañamiento del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público; en el caso de la solicitud de las licencias de urbanización sobre los predios que se encuentren en el patrimonio inmobiliario Distrital y señalados para las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” se deberá obtener la respectiva anuencia del DADEP, con el fin de garantizar el cumplimiento de las condiciones de redefinición establecidas en presente artículo, así como la entrega material y titulación a favor del Distrito Capital, de acuerdo con lo definido en Decreto Distrital 845 de 2019 o en la norma que lo modifique o sustituya.
- d. Para efectos de consolidar la integración inmobiliaria, con los estudios técnicos y jurídicos elaborados por el promotor, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público adelantará las acciones administrativas a que haya lugar para la incorporación y/o saneamiento de las zonas públicas existentes o redefinidas, que no han sido incorporadas en el inventario del patrimonio inmobiliario Distrital.
- e. Si para formalizar el acto de integración inmobiliaria no se cuenta con los títulos ni con la información necesaria para incluir las zonas de uso público en el englobe respectivo, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital podrá autorizar y aprobar el levantamiento topográfico del globo resultante de la integración inmobiliaria proyectada y de los predios que lo conforman con el fin de que con base en la información contenida en ese levantamiento, proceda el otorgamiento de la escritura y el registro inmobiliario del acto jurídico de la integración. Esta autorización no procede respecto de áreas de uso público que hagan parte del sistema vial arterial de la ciudad, ni de las que correspondan a las redes matrices de servicios públicos, ni de las destinadas a equipamientos colectivos de escala urbana.
- f. Para el trámite de las licencias de urbanización, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP y demás entidades del orden distrital

que tengan la titularidad del derecho de dominio de predios localizados en el ámbito del Plan Parcial, deberán concurrir en calidad de titular y/o poseedor de las áreas de uso público localizadas en el ámbito de aplicación del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”.

Artículo 10. Modifíquese el artículo 18 “DISEÑOS Y OBRAS CIVILES PARA LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS EN LA MOVILIDAD DEL PLAN Y SU ÁREA DE INFLUENCIA” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 18º- DISEÑOS Y OBRAS CIVILES PARA LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS EN LA MOVILIDAD DEL PLAN Y SU ÁREA DE INFLUENCIA. En la ejecución del Plan Parcial se deberá dar cumplimiento a las determinantes, acciones de mitigación y plazos establecidos en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”, que hacen parte integrante del presente decreto.

De presentarse modificación en el cronograma de las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística, deberá garantizarse la provisión de infraestructura vial y las acciones de mitigación, establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

No obstante, las unidades de gestión o actuación urbanística podrán desarrollarse independientemente y adelantar sus fases de ejecución establecidas en el estudio de tránsito, siempre y cuando se cumplan las acciones, compromisos y plazos establecidos en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”.

PARÁGRAFO 1. El titular de las licencias de urbanización, en las modalidades a que haya lugar para cada una de las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, está obligado a la construcción e implementación de las obras correspondientes a cargas locales y generales que estén a su cargo de acuerdo con lo establecido en el Anexo 3A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021) y en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.

PARÁGRAFO 2. Para la construcción de la infraestructura que hace parte de la malla vial y el sistema de espacio público, el responsable deberá

adelantar las gestiones pertinentes tendientes a su ejecución, así como la entrega material al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público o entidad que haga sus veces y la correspondiente transferencia de las zonas de cesión y bienes destinados al uso público.

Es responsabilidad de los titulares de las licencias de urbanización, en las modalidades a que haya lugar para cada una de las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, adelantar oportunamente la coordinación y trámites pertinentes ante las entidades competentes para la obtención de los respectivos permisos, aprobaciones y actas de cumplimiento.

PARÁGRAFO 3. De conformidad con el Anexo 3 A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”, el Plan Parcial conserva el cruce vehicular existente a nivel entre la Av. Ferrocarril y la Transversal 32 C. Previo a la ejecución de la calzada norte de la Av. Ferrocarril, el titular de la licencia de urbanización deberá elevar consulta a la empresa o entidad responsable de dicha infraestructura para determinar la permanencia o no de dicho cruce. El Plan Parcial “Triángulo Bavaria” no prevé ninguna modificación y/o alteración de esta infraestructura existente.

Si al momento de la ejecución de la calzada norte de la Av. Ferrocarril la empresa a cargo de la operación de la línea férrea considera técnicamente inviable la operación de este cruce, el titular de la licencia de urbanización, en el marco de la ejecución de esta, deberá deshabilitar la posibilidad

del giro de los vehículos que transiten hacia el barrio Cundinamarca desde la calzada norte de la Av. Ferrocarril, de acuerdo con lo establecido en el acta de compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad para la aprobación del estudio de tránsito. No será necesario modificar el plan parcial para generar la armonización que trata el presente párrafo. La operación y mantenimiento de dicho cruce seguirá estando a cargo de la empresa o entidad responsable de dicha infraestructura.

PARÁGRAFO 4. El titular, promotor y/o urbanizador deberá adelantar los estudios y diseños de detalle de cada una de las cargas urbanísticas y/o acciones de mitigación, en cumplimiento de los lineamientos técnicos establecidos por las entidades competentes y garantizar su articulación y empalme con las infraestructuras viales, de transporte y de espacio público proyectadas y existentes en el momento de ejecución de las obras, generando soluciones definitivas de movilidad.”.

Artículo 11. Modifíquese el artículo 19 “SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 19º- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en las factibilidades y los conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos emitidos en el marco de la evaluación de la propuesta de formulación del Plan Parcial “Triángulo Bavaria”, los cuales se relacionan a continuación:

Oficio	Entidad	Fecha
20152000029741	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	11/09/2015
E-2015-086768		03/11/2015
1-2019-81610		11/12/2019
1-2021-04501		20/01/2021
20152000029701	Codensa	11/09/2015
0521338		2015/11/18
1-2019-82495		17/12/2019
1-2021-65236		28/07/2021
1-2021-04339		20/01/2021
20152000029731	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá	11/09/2015
2015-012032		13/10/2015
1-2019-69997		16/10/2019
1-2020-57882		27/11/2021
20152000029721	Gas Natural S.A.	11/09/2015
10150224 - 516 – 2015		30/09/2015
1-2019-70391		17/10/2019
0153620-6790-2020		18/11/2021

En desarrollo del Plan Parcial, corresponde al urbanizador responsable adelantar las gestiones pertinentes para garantizar la disponibilidad y suministro de los servicios públicos, por parte de las respectivas empresas prestadoras. Se deberá dar cumplimiento a los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos, en los términos de la Leyes 142 de 1994 y 1341 de 2009, y en los Decretos Únicos Reglamentarios 1077 y 1078 de 2015, en concordancia con lo establecido en los artículos 201 a 229 del Decreto Distrital 190 de 2004.”.

Artículo 12. Modifíquese el artículo 20 “SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 20º- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el plano No.1/5A “Proyecto Urbanístico – Delimitación Área de Planificación” se identifican las áreas destinadas al Sistema de Espacio Público definidas en el proyecto urbanístico del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” las cuales se detallan en la siguiente tabla:

ESPACIO PÚBLICO	ÁREA (M2)
Control Ambiental	12.442,61
Alameda	11.003,30

Parque	18.354,92
APAUP	26.184,71
Total	67.985,54
Número de viviendas máximas	5.752
Meta de Espacio Público (m2/hab.)	6,00
Población Permanente máxima	11.330

Artículo 13. Modifíquese el artículo 21 “CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 21º- GENERACIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO. En el Plan Parcial “Triángulo Bavaria” se identifican las áreas destinadas a espacio público efectivo generadas mediante cesión de suelo o la redefinición de espacios públicos existentes (de malla vial local a parques o alamedas). Esas áreas están integradas por los parques y alamedas que se señalan en la siguiente tabla y que corresponden a 29.358,22 M2. Dichas áreas se encuentran identificadas en el Plano No. 1/5A “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación” y se señalan a continuación:

ÍTEM	UG/UAU 1A (M2)	UG/UAU 1B (M2)	UG/UAU 2 (M2)	UG/UAU 3A (M2)	UG/UAU 3B (M2)	AMD (M2)	ÁREA (M2)
CP1-t1	5.096,61	-	-	-	-	-	5.096,61
CP1-t2	-	3.139,66	-	-	-	-	3.139,66
CP2	3.829,15	-	-	-	-	-	3.829,15
CP3	-	-	796,37	-	-	-	796,37
CP4	-	-	1.192,51	-	-	-	1.192,51
CP5	-	-	-	2.158,87	-	-	2.158,87
CP6	-	-	-	1.325,80	-	-	1.325,80
CP7	815,95	-	-	-	-	-	815,95
TOTAL CESIÓN DE PARQUES	9.741,71	3.139,66	1.988,88	3.484,67	-	-	18.354,92
ÍTEM	UG/UAU 1A (M2)	UG/UAU 1B (M2)	UG/UAU 2 (M2)	UG/UAU 3A (M2)	UG/UAU 3B (M2)	AMD (M2)	ÁREA (M2)
AL1	1.075,53	-	-	-	-	-	1.075,53
AL2	-	925,51	-	-	-	-	925,51
AL3	-	271,82	-	-	-	-	271,82
AL4	-	-	-	451,76	-	-	451,76
AL5	1.145,56	-	-	-	-	-	1.145,56
AL6	684,55	-	-	-	-	-	684,55
AL7	625,40	-	-	-	-	-	625,40
AL8	1.912,52	165,53	-	-	-	-	2.078,05
AL9	917,22	4,46	-	-	-	-	921,68

AL10	-	1.467,78	-	-	-	-	1.467,78
AL11	761,13	-	-	-	-	-	761,13
AL12	-	-	594,53	-	-	-	594,53
TOTAL ALAMEDAS	7.121,91	2.835,10	594,53	451,76	-	-	11.003,30
TOTAL ESPACIO PÚBLICO	16.863,62	5.974,76	2.583,41	3.936,43	-	-	29.358,22

Nota: Las áreas de la Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística 3A presentadas en esta tabla, incluyen áreas en Tratamiento de Renovación Urbana y áreas en Tratamiento de Desarrollo.

PARÁGRAFO 1. Las cesiones para parques generadas por el presente Plan Parcial no requieren de Plan Director para su desarrollo.

PARÁGRAFO 2: El Plan Parcial “Triángulo Bavaria” aporta 6 m2 de espacio público por habitante, incluyendo áreas privadas afectas al uso público. Es obligación del urbanizador

garantizar que se mantenga el valor de dicho indicador.”.

Artículo 14. Modifíquese el artículo 22 “ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 22º- ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO - APAUP. El Plan Parcial «Triángulo Bavaria» plantea un mínimo de áreas privadas afectas al uso público que corresponden a 26.184,71 m2 que se señalan a continuación.

UG y/o UAU	MANZANA	USO	ÁREA ÚTIL BASE PARA EL CÁLCULO DE APAUP (M2)	APAUP/AU	ÁREA DESINADA A APAUP (M2)
1A	MZ2	Múltiple	5.108,08	35%	1.787,83
	MZ5	Múltiple	4.216,90	35%	1.475,92
	MZ6	Múltiple	8.501,43	35%	2.975,50
1B	MZ8	Múltiple	9.806,08	35%	3.432,13
2	MZ1	Múltiple	9.753,55	63,60%	6.203,26
3A	MZ7	Múltiple	1.800,00	35%	630,00
3B	MZ4	Múltiple	5.126,97	35%	1.794,44
AMD	MZ3	Múltiple	19.714,11	40%	7.885,64
		TOTAL	64.027,12	40,9%	26.184,71

PARÁGRAFO 1. Las áreas privadas afectas al uso público (APAUP) deberán ser identificadas y delimitadas en las licencias de construcción que se expidan para los respectivos predios, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

PARÁGRAFO 2. Las áreas privadas afectas al uso público (APAUP) serán contabilizadas dentro de las áreas libres de equipamiento comunal privado exigido para los desarrollos inmobiliarios, permitiendo el acceso público.

PARÁGRAFO 3. En la manzana 7, el APAUP se calcula en proporción al área útil dotacional equivalente, esto es, mil ochocientos metros cuadrados (1,800 m2).”.

Artículo 15. Modifíquese el artículo 24 “NORMAS PARA LOS ESPACIOS PRIVADOS AFECTOS AL USO PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 24.- NORMAS PARA LAS ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO. El Plan Parcial debe dar cumplimiento a las siguientes condiciones para el manejo de las áreas privadas afectas al uso público:

- En las manzanas donde haya usos de vivienda, comercial y dotacional hasta escala zonal, las áreas privadas afectas al uso público pueden formar parte de las exigencias del área libre de equipamiento comunal privado.
- No se permiten cerramientos en las áreas privadas afectas a uso público. Bajo estas áreas es posible la construcción de sótanos y semisótanos siempre que se garantice que tengan conectividad y continuidad con el espacio público y faciliten la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

- c. Las APAUP deberán integrarse a la red de andenes, para lo que se debe generar continuidad y homogeneidad en el diseño, en los materiales y acabados y en el manejo de los espacios para tránsito y permanencia de peatones, todo esto mediante un proyecto integral en el que se dé aplicación a las normas de espacio público establecidas en el presente acto administrativo y en las demás disposiciones vigentes y aplicables.
- d. Se debe garantizar el acceso, tránsito y permanencia de los peatones en estas áreas y la conexión directa con el espacio público del entorno.
- e. Será responsabilidad del propietario su construcción, mantenimiento y adecuación.
- f. Las áreas privadas afectas a uso público son áreas libres privadas dentro de las manzanas útiles y deben estar abiertas al uso público de forma permanente.
- g. El área privada afecta al uso público de las manzanas MZ1 y MZ3 está relacionada con la mitigación del impacto causado por aglomeración de personas en accesos y salidas a los dotacionales privados que se desarrollarán en dichas manzanas. Dichas áreas ubicadas en el primer piso deberán ser libres y no podrán tener ningún tipo de cerramiento.
- h. En la MZ1 se permite que las áreas privadas afectas al uso público tengan la condición de área libre en primer y segundo piso lo

que permite que puedan ser cubiertas por voladizos a partir de una altura mínima de 10 metros en relación con el nivel del suelo, de modo que se constituya un paso en galería cubierta que permita la continuidad peatonal. En cualquier caso, estas áreas no podrán tener cerramientos.

- i. El artículo 49 del Decreto Distrital 311 de 2006, dispone que para el área de descarga de los equipamientos de culto se deberá desarrollar un plan logístico que agilice la movilización de los feligreses y evite congestiones. En los equipamientos de culto de cualquier escala se exige la destinación de un área en el interior del equipamiento correspondiente al 10% del área neta de celebración que funcione como espacio de descarga.

PARÁGRAFO 1. Las áreas privadas afectas al uso público deberán ser delimitadas en las licencias de construcción que se expidan para los respectivos predios.”.

Artículo 16. Modifíquese el artículo 25 “EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 25. EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público están señaladas en el Plano No. 1/5A “Proyecto Urbanístico-Delimitación Área de Planificación”. El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está compuesta por 3 globos de terreno que suman un área total de 8.515,34 m2, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

ETIQUETA	UG/UAU-1A (M2)	UG/UAU-3A (M2)	TOTAL (M2)
EQ 1	6.047,69	-	6.047,69
EQ 2	-	1.619,23	1.619,23
EQ 3	848,42	-	848,42
TOTAL	6.896,11	1.619,23	8.515,34

Nota: 1.514,96 m2 se localizan en el Tratamiento de Desarrollo.

- a. El urbanizador responsable de cada Unidad de Gestión o Actuación Urbanística deberá entregar materialmente el suelo destinado a equipamiento comunal público al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público y realizar la correspondiente titulación a favor del Distrito Capital, conforme a lo dispuesto en el Decreto Distrital 845 de 2019 o la norma que lo modifique o sustituya.

- b. El suelo destinado a equipamiento comunal público conservará su naturaleza de bien de dominio público.
- c. El suelo destinado a equipamiento comunal público se deberá entregar completamente urbanizado (servicios públicos, acceso, andenes, etc.).

PARÁGRAFO 1. Los tipos de equipamientos que tendrán prioridad para su localización en este suelo serán los denominados en el Decreto Distrital

190 de 2004, sus normas complementarias y reglamentarias como equipamientos colectivos y servicios urbanos básicos de escala vecinal y zonal.

PARÁGRAFO 2. Los usos desarrollados en las zonas de cesión para equipamiento comunal público deberán garantizar la mitigación de los impactos negativos que pueden generar sobre el espacio público y sus vecinos, para lo cual deben tomar las medidas necesarias para controlar impactos ambientales, de movilidad, sociales,

sobre la salud o físicos, de acuerdo con las normas vigentes y aplicables al respecto en cada materia.”.

Artículo 17. Modifíquese el artículo 27 “NORMAS DE USO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 27º- NORMAS DE USO. Los usos permitidos para el plan parcial “Triángulo Bavaria” en concordancia con el Decreto Distrital 190 de 2004, son los siguientes:

CATEGORÍA DEL USO				ESCALA	UG-UAU	MZ
V I V I E N D A	MULTIFAMILIAR			N/A	1A – 1B – 3A – 3B	2 - 4 - 5 - 6 – 7 – 8
	D O T A C I O N A L	CULTO			Metropolitana	2
Urbana						
Zonal						
Vecinal						
DEFENSA Y JUSTICIA			Metropolitana	1A	2 - 5 – 6	
			Urbana			
			Zonal			
SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA			Metropolitana	1A	2 - 5 – 6	
			Urbana			
			Zonal			
DEPORTIVO Y RECREATIVO			Zonal	3A	7	
			Vecinal			
BIENESTAR SOCIAL			Zonal	3A	7	
			Vecinal			
SALUD			Zonal	3A	7	
			Vecinal			
CULTURAL			Zonal	3A	7	
			Vecinal			
EDUCATIVO			Zonal	1A – 2 – 3A	1-2-5-6-7	
			Vecinal			
S E R V I C I O S	EMPRESARIALES			Metropolitana	1A – 2 – 3B	1-2-4-5-6
				Urbana		
				Zonal		
	B) A empresas e inmobiliarios			1A – 2 – 3A – 3B	1A – 2 – 3B	1-2-4-5-6

CATEGORÍA DEL USO				ESCALA	UG-UAU	MZ	
S E R V I C I O S			C) De Logística	Metropolitana	1A – 2	1- 2 - 5 – 6	
				Urbana			
	PERSONALES			A) SERVICIOS DE PARQUEADERO.	Urbana	1A – 2 – 3B	1- 2 - 4 - 5 – 6
				B) SERVICIOS TURÍSTICOS	Metropolitana	1A – 2 – 3B	1- 2 - 4 - 5 – 6
					Urbana	1A – 2 – 3B	
				C) SERVICIOS ALIMENTARIOS	Zonal	1A – 1B - 2 – 3B	1- 2 - 4 - 5 - 6 -8
		D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	Vecinal	1A – 1B - 2 – 3B	1- 2 - 4 - 5 - 6 - 8		
		E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	Metropolitana	1A - 2 – 3B	1- 2 - 4 - 5 – 6		
C O M E R C I O	COMERCIO URBANO			Urbana	1A - 2 - 3B	1- 2 - 5 - 6 – 8	
	COMERCIO ZONAL			Zonal	1A - 2 – 3A – 3B	1- 2 - 4 - 5 - 6 – 7	
	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS:						
	ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE ÁREA DE VENTAS						
	COMERCIO VECINAL			ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	Vecinal A	1A – 1b- 2 – 3A – 3B	1- 2 - 4 - 5 - 6 – 7 - 8
				LOCALES, CON ÁREA DE VENTAS DE HASTA 500 M2			
				ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	Vecinal B		
				TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA NO MAYOR DE 60 M2			
	COMERCIO PESADO			Urbana	1A	2 - 5 – 6	
	Venta de Automóviles						

CONDICIONES:

- DOTACIONALES:** De escala urbana y metropolitana se permiten de acuerdo con las condiciones de mitigación de impactos definidas en el Anexo 5A “Acciones de mitigación para usos dotacionales” que hace parte integral del presente decreto.
- VIVIENDA:** De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, el área mínima de la vivienda será

la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15,00 m2.

- COMERCIO:** La escala de comercio se determinará de acuerdo con el área de cada edificación destinada a este uso.

PARÁGRAFO 1. Las edificaciones que tengan frente sobre la malla vial arterial deberán localizar usos comerciales y/o de servicios en la fachada del primero piso o en el primer piso de edificaciones contiguas a estas que tengan

frente contra espacio público o áreas privadas afectas al espacio público, de manera que generen actividad hacia el espacio público.

PARÁGRAFO 2. El uso residencial de vivienda de interés social y prioritario se puede localizar en todos los ámbitos del uso residencial permitido.”.

Artículo 18. Modifíquese el artículo 31 “EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 31º- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para todo el Plan Parcial es la siguiente:

ITEM	UG/UAU-1A	UG/UAU-1B	UG/UAU-2	UG/UAU-3A	UG/UAU-3B	AMD
	MZ - 2 - 5 - 6	MZ - 8	MZ - 1	MZ - 7	MZ - 4	MZ - 2
Área útil (m2)	17.826,41	9.806,08	9.753,52	7.336,62	5.126,97	19.714,11
Índice de Ocupación (Máximo) NOTA 2	0,65	0,65	0,364 NOTA 1	0,28 uso residencial 0,45 otros usos (Decreto 327 de 2004)	0,65	0,65
Área Total Construida m2 NOTA 3	165.406,53	79.039,08	77.002,10	40.120,83	39.101,72	48.687,00

NOTA 1: Las condiciones de volumetría y ocupación en la manzana 1 de la UAU/UG 2 son las siguientes:

- En el primer y segundo piso de la plataforma, se permite una ocupación máxima del 36,4% del área útil. La porción restante deberá tener la condición de área privada afecta al uso público; la altura mínima de piso no puede ser inferior a 10 metros entre placas; el primer piso deberá contener usos comerciales y de servicios.
- A partir del tercer piso, hasta la altura máxima permitida para la plataforma (séptimo piso), es permitida la ocupación del 100% del área útil.
- Las áreas libres de la cubierta de la plataforma deberán contemplar la construcción de terrazas verdes, que contribuyan a la generación de espacios contemplativos, disminución del efecto invernadero, control de caudal de aguas lluvias y generación de hábitat para especies de avifauna, entre otros.
- A partir de donde termina la plataforma, la tipología es aislada y se permite una ocupación máxima del 50% del área útil para edificaciones. En todo caso se debe cumplir con los aislamientos entre edificaciones.

NOTA 2: En las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística 1A, 1B, 2 y 3B, y en el Área de Manejo Diferenciado, el índice de ocupación se aplica sobre el área útil. En la Unidad Gestión o Actuación Urbanística 3A el índice de ocupación se aplica de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004.

NOTA 3: Para efectos de la aplicación del índice de construcción, es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

En los predios sometidos al tratamiento de desarrollo, la definición del índice de construcción será el establecido en el Parágrafo 3 del Artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Para efectos del cálculo del área total construida se presenta el siguiente cuadro:

UG / UAU	Manzana	Uso	Área Útil [AU]	Área Total Construida
1A	MZ2	Múltiple	5.108,08	41.336,24
	MZ5	Múltiple	4.216,90	41.367,02
	MZ6	Múltiple	8.501,43	82.703,27
1B	MZ8	Múltiple	9.806,08	79.039,08
2	MZ1	Múltiple	9.753,55	77.002,10
3A	MZ7	Múltiple	7.336,62	40.120,83
3B	MZ4	Múltiple	5.126,97	39.101,72
SUB TOTAL -Área objeto de reparto			49.849,63	400.670,26
AMD	MZ3	Múltiple	19.714,11	48.687,00
TOTAL. Área objeto de reparto + Área de Manejo Diferenciado			69.563,74	449.357,26

El área total construida y área neta urbanizable por producto inmobiliario en la manzana sometida al Tratamiento de Desarrollo se presenta a continuación:

Uso	Área Total Construida (I.C.)	ANU	I.C.
VIP	6.934,02	2.526,79	2,7442
VIS	7.429,07	2.707,98	2,7434
Viv. Tipo 5	18.800,30	6.851,92	2,7438
Comercio	657,27	239,13	2,7486
Dotacional	6.300,17	4.007,23	1,5722
TOTAL	40.120,83	16.333,05	

PARÁGRAFO 1. El Plan Parcial se acoge al régimen de incentivos del Decreto Distrital 553 de 2018, en este sentido, a continuación, se describen los beneficios otorgados por medio

de este decreto, los cuales se cumplirán en la Unidad de Gestión 3A, a través de las respectivas licencias urbanísticas.

MTS 2 ADICIONALES POR INCENTIVOS			
CRITERIO	ÁREA (M2)	INCENTIVO (%)	INCENTIVO (M2)
VIP	6.923,40	100%	6.934,02
VIS	7.429,07	30%	2.228,72
COMBINACIÓN USOS	7.429,07	10%	742,91
TOTAL m2 Adicionales			9.905,65

PARÁGRAFO 2. El área construida y la edificabilidad máxima permitida del Bien de Interés Cultural localizado en el Área de Manejo Diferenciado – AMD – no hace parte de la edificabilidad establecida en este artículo, la cual se definió para dicha área en el Capítulo I del Título IV del presente Decreto.”

PARÁGRAFO 3. El área total construida aquí señalada es indicativa dado que el área construida final se define en la respectiva licencia y depende del diseño del proyecto y su eficiencia constructiva.

PARÁGRAFO 4. El número máximo de unidades de vivienda VIP, VIS y NO VIP/VIS que pueden ser desarrolladas en el plan parcial corresponde a 5.752, distribuidas de la siguiente manera:

UG/UAU	No. Viviendas
UG/UAU 1A	2.310
UG/UAU 1B	1.745
UG/UAU 2	
UG /UAU 3A	815
UG/ UAU 3B	882
TOTAL Unidades de Vivienda	5.752

La distribución de la cantidad de viviendas por cada UG/UAU es indicativa y podrá modificarse siempre que se mantenga el número total de viviendas previsto en la misma tabla.

Los titulares de las licencias de urbanización y construcción deberán reportar a la Instancia Coordinadora el número de viviendas autorizada en cada licencia, con el fin de garantizar que no se sobrepase el tope máximo de viviendas autorizado para el plan parcial.”.

Artículo 19. Modifíquese el artículo 32 “EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 32º- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. La exigencia mínima de área para equipamiento comunal privado para proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo) con más de 800 M2 de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, es la siguiente:

1. Proyectos de vivienda VIS y VIP subsidiables:
 - i. Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda.
 - ii. Más de 150 viviendas: 8,50 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
2. Proyectos de vivienda no VIS: 10 m2 por cada ochenta metros cuadrados (80 m2) de construcción neta en vivienda.

3. Para usos diferentes a vivienda: 10 m2 por cada ciento veinte metros cuadrados (120 m2) de construcción neta en el uso.

La destinación de estas áreas de equipamientos comunal privado será la siguiente:

DESTINACIÓN	PORCENTAJE MÍNIMO
a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres	40%
b. Servicios comunales en áreas construidas	15%

PARÁGRAFO 1. - Las Áreas Privadas Afectas al Uso Público serán contabilizadas dentro del porcentaje de zonas verdes y recreativas en áreas libres del equipamiento comunal privado.

PARÁGRAFO 2. - Se podrán localizar estacionamientos para bicicletas, adicionales a los mínimos exigidos en el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, en las áreas de equipamiento comunal privado correspondientes al 45% de área que no tiene destinación específica definida.”.

Artículo 20. Modifíquese el artículo 33 “NORMAS VOLUMÉTRICAS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 33º- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del Plan Parcial son las siguientes:

COMPONENTES MZ - 2 -5 - 6		UG/UAU – 1A	UG/UAU – 1b	UG/UAU – 2	UG/UAU - 3B
		MZ - 8	MZ – 1	MZ - 4	
VOLUMETRÍA	Altura en pisos	Resultante	Resultante	Resultante	Resultante
	Tipologías edificatorias	Aislada y/o Continua en plataforma y aislada entre edificaciones			
	Aislamiento Entre Edificaciones	El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento (desde el nivel del terreno o plataforma) hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de seis metros (6.00 mts.).			
	Plataformas	Altura máxima 5 pisos sin aislamiento entre edificaciones. *NOTA 1			
	Voladizos	Se permiten según ancho de la vía, así: Frente a vías menores o iguales a 10 metros de ancho: 0.60 metros Frente a vías mayores a 10 y hasta 15 metros de ancho: 0.80 metros Frente a vías mayores a 15 y hasta 22 metros de ancho: 1.00 metros Frente a vías mayores a 22 metros de ancho y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3: 1,50 metros *NOTA 2			

COMPONENTES MZ - 2 - 5 - 6		UG/UAU – 1A	UG/UAU – 1b	UG/UAU – 2	UG/UAU - 3B
		MZ - 8	MZ – 1	MZ - 4	
VOLUMETRÍA	Aislamiento contra espacio público *NOTA 3	En las edificaciones que planteen usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un aislamiento desde el paramento del predio, de mínimo 3 mts.			
	Antejardines	No se exige			
	Cerramiento	No se permite			
	Sótanos	<ul style="list-style-type: none"> - Se pueden desarrollar en la totalidad del área útil. - La placa superior del sótano podrá ubicarse hasta 0,25 metros por encima del nivel del andén. - Los sótanos se pueden comunicar con vías de servicio de manera subterránea bajo el espacio público vial, para lo cual se deberán solicitar los permisos correspondientes. 			
	Semisótano	<ul style="list-style-type: none"> - Se permiten únicamente a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio. - No podrán sobresalir más de 1.50 metros sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. - Se permiten debajo de los APAUP, siempre y cuando se generen las medidas de acceso universal necesarias para todos los usuarios y no se ubiquen en antejardín. - La construcción de semisótanos en predios colindantes con Inmuebles de Interés Cultural, se rigen por las disposiciones del Decreto 606 de 2001 o las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. 			
Rampas y escaleras	No podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. 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.				

NOTA 1: En la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística 2 -MZ1, la altura máxima permitida en plataforma es de 7 pisos sin aislamiento entre edificaciones.

NOTA 2: El voladizo para las dos vías de servicios (V7.7 y V7.8), paralelas a las Avenidas de las Américas y NQS respectivamente es de 1,50 mts.

NOTA 3: Esta condición solo aplica a edificaciones con frente sobre las dos vías de servicios (V7.7 y V7.8) paralelas a las Avenidas de las Américas y NQS.

PARÁGRAFO 1. En sótano se permite localizar los usos permitidos establecidos por el Plan Parcial, a excepción del de vivienda, el área construida que se destine para este fin contará para el índice de construcción.

PARÁGRAFO 2. Las normas volumétricas aplicables a las edificaciones que se desarrollen en la UG/UAU 3A serán las establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004 y las normas que lo

desarrollen, en materia de alturas, antejardines, aislamientos, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras y voladizos y demás normas arquitectónicas.”.

Artículo 21. Modifíquese el artículo 34 “CONDICIONES GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 34º- CONDICIONES GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS. Las condiciones para los estacionamientos son las siguientes:

- a. Se debe destinar un (1) estacionamiento para usuarios con movilidad reducida por cada 30 cupos exigidos, con dimensiones mínimas de 4,50 m x 3,80 m para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. La localización de cada uno de los cupos de estacionamientos para usuarios con movilidad reducida deberá ser presentada en cada una de las licencias de construcción.

- b. Se debe garantizar un (1) cupo de estacionamiento de bicicletas por cada 2 viviendas, localizados en el sótano, semisótano, en primer piso o en los pisos altos destinados al estacionamiento, en áreas distintas a las destinadas al equipamiento comunal privado. Los cupos de estacionamiento de bicicletas aquí mencionados no contabilizan dentro de los cupos de estacionamientos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, correspondiente a 6,224 cupos en los términos del artículo 35 del presente Decreto.
- c. Los desarrollos podrán compensar el cien por ciento (100%) de los estacionamientos requeridos para vehículos al Fondo para el Pago de Estacionamientos en los términos de los literales e) y g) del artículo 7 del Decreto Distrital 323 de 2004 y el artículo 436 del Decreto Distrital 190 de 2004, con excepción de los estacionamientos para movilidad reducida y bicicletas.

PARÁGRAFO 1. El área requerida por el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad para estacionamientos podrá construirse en sótanos, semisótanos o edificaciones en altura.

PARÁGRAFO 2. El área destinada a los estacionamientos definidos por el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad no será contabilizada dentro del índice de construcción.”.

Artículo 22. Modifíquese el artículo 35 “DISTRIBUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 35.- DISTRIBUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS. El número máximo de cupos de

estacionamientos exigidos en el Plan Parcial es el establecido en el Anexo 3A Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021), así:

UG / UAU	No. Estacionamientos
1ª	3.477
1B	447
2	1.301
3ª	642
3B	216
AMD	134
TOTAL	6.217

PARÁGRAFO 1. Los cupos de estacionamientos pueden ser distribuidos entre las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística y Área de Manejo Diferenciado en el proceso de licenciamiento, siempre y cuando se cuente con la anuencia de los propietarios y no se supere el total de estacionamientos definidos en este instrumento.

PARÁGRAFO 2. El cupo mínimo de estacionamientos será el definido en el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004.”.

Artículo 23. Modifíquese el artículo 37 “ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 37º.- ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO. Al interior de Plan Parcial se establece un (1) área de manejo diferenciado dadas las condiciones particulares de desarrollo que impone su condición de Bien de Interés Cultural. Esta área se identifica en el Plano No. 1/5A “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación”, de la siguiente manera:

PZ	BARRIO	MZ	PREDIO	CHIP	MATRÍCULA	ACTO ADMINIS.	CATEG.	DESCRIPCIÓN	ÁREA
108	La Florida occidental 006203	3	1	AAA0073RJTO	50C-1599043	DEC-606 /21-07-01	CI	Cervecería Andina	19.714,11 m2

Artículo 24. Modifíquese el artículo 38 “NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (ADM)” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 38º.- NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO (ADM). Las normas urbanísticas específicas aplicables a esta área son las que se establecen a continuación:

USOS:

CATEGORÍA DEL USO		ESCALA	
DOTACIONALES	CULTO Urbana Zonal Vecinal	Metropolitana	
		Urbana	
		Zonal	
		Vecinal	
	CULTURAL Urbana Zonal	Metropolitana	
		Urbana	
Zonal			
EDUCATIVO Vecinal	Zonal		
	Vecinal		
SERVICIOS	EMPRESARIALES	A) FINANCIEROS	
		B) A EMPRESAS E INMOBILIARIOS	
		C) DE LOGÍSTICA	
	PERSONALES	A) SERVICIOS DE PARQUEADERO.	
		B) SERVICIOS TURÍSTICOS	
		C) SERVICIOS ALIMENTARIOS	
		D) SERVICIOS PROFESIONALES, TÉCNICOS ESPECIALIZADOS.	
		E) SERVICIOS DE COMUNICACIÓN MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	
		COMERCIO	COMERCIO ZONAL, VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: ALMACENES, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES HASTA 2.000 M2 DE ÁREA DE VENTAS

EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA:

COMPONENTES		MZ – 3
EDIFICABILIDAD	Índice de Ocupación (Máximo)	0,60
ÍNDICES (SOBRE ÁREA ÚTIL)	Área Índice de Construcción (Máximo)	48.687,00 M2

COMPONENTES		MZ – 3 *NOTA 1
VOLUMETRÍA	Altura en pisos	La del BIC *NOTA 2
	Aislamiento	Se permiten ampliaciones aisladas, el aislamiento como mínimo debe ser la mayor dimensión que resulte, bien sea de las dos terceras partes de la altura propuesta para la nueva edificación o del total de la altura máxima del inmueble a conservar.
	Voladizos	Se permiten – *NOTA 3 - Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 metros - Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 metros - Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 metros - Vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-0, V-1, V-2 y V-3: 1,50 metros

COMPONENTES		MZ – 3
VOLUMETRÍA	Antejardines	No se exige
	Cerramiento	No se permite
	Sótanos	Solo se permiten en las ampliaciones aisladas, siempre y cuando se plantee un aislamiento de 5.00 m como mínimo, con respecto a la edificación a conservar.
	Semisótano	No se permiten
	Rampas y escaleras	No podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. 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.

NOTA 1: Las intervenciones en la MZ-3 conformada por un predio con diferentes construcciones con valores patrimoniales declarado como BIC, se rigen por las normas establecidas en el Decreto Distrital 560 de 2018 o la norma que lo modifique o sustituya.

NOTA 2: La altura de las edificaciones nuevas será resultante de la correcta aplicación de los índices y los aislamientos. No se podrá superar la altura máxima de los inmuebles de conservación colindantes. Si una edificación nueva colinda con dos construcciones de conservación de diferentes alturas, se podrá escalonar el proyecto y dar continuidad a la altura en cada una de las áreas colindantes.

NOTA 3: Los voladizos se permiten, siempre y cuando la nueva edificación se encuentre aislada del inmueble con valores patrimoniales. Se permiten también cuando el Inmueble de Interés Cultural tenga voladizo, en cuyo caso, el voladizo de la nueva edificación debe adoptar la misma altura y dimensión, sin generar culatas.

PARÁGRAFO 1° Para efectos de la aplicación del índice de construcción, el área total construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como

el área de los estacionamientos ubicados en sótanos.

PARÁGRAFO 2° Todo tipo de obra propuesta para el Inmueble de Interés Cultural requiere de un anteproyecto o autorización de intervención aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, como requisito previo a la solicitud de licencia ante las Curadurías Urbanas, en los términos señalados en el Decreto Distrital 560 de 2018 o la norma que lo modifique o sustituya.

Las intervenciones mínimas y las reparaciones locativas se regirán de acuerdo con la reglamentación del Gobierno Nacional y las reglamentaciones internas que para el efecto expida el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Dichas aprobaciones no incluyen el cambio de uso.”.

Artículo 25. Modifíquese el artículo 47 “IDENTIFICACIÓN Y ÁREAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O GESTIÓN” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 47º- IDENTIFICACIÓN Y ÁREAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O GESTIÓN. El ámbito del Plan Parcial “Triángulo Bavaria” tiene un área total de 194.257,64 m², de los cuales 111.093,79 m² corresponden al área aportada por los propietarios de suelo y que permiten la habilitación de 49.849,63 m² de área útil. Las áreas objeto de reparto del Plan Parcial se distribuyen entre las UAU/UG de la siguiente manera:

UAU-UG	ÁREA APORTADA (M2)	% ÁREA APORTADA	ÁREA ÚTIL (M2)
1A	40.719,20	36,65%	17.826,41
1B	18.853,90	16,97%	9.806,08

UAU-UG	ÁREA APORTADA (M2)	% ÁREA APORTADA	ÁREA ÚTIL (M2)
2	18.611,20	16,75%	9.753,55
3A	24.657,39	22,20%	7.336,62
3B	8.252,10	7,43%	5.126,97
TOTAL	111.093,79	100%	49.849,63

Artículo 26. Modifíquese el artículo 48 “BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 48º- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios por producto inmobiliario propuestos en el presente plan parcial equivalen a las siguientes áreas vendibles:

ÁREA VENDIBLE (M2) POR UAU y/o UG						
USO PROPUESTO	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	Total
COMERCIO	4.903,07	-	-	657,27	-	5.560,34
DOTACIONAL PRIVADO	-	-	34.317,34	6.300,17	-	40.617,51
OFICINAS	18.284,15	-	28.487,74	-	-	46.771,90
ESTACIONAMIENTOS	-	-	-	-	-	-
COMERCIO Y SERVICIOS	5.145,01	3.441,68	5.660,07	-	1.527,95	15.774,70
VIP	2.520,00	-	-	6.300,00	-	8.820,00
VIS	-	67.693,50	-	6.750,00	34.108,83	108.552,33
NO VIS	115.112,69	-	-	18.800,00	-	133.912,70
TOTAL GENERAL	145.964,92	71.135,18	68.465,15	38.807,44	35.636,78	360.009,46
% PARTICIPACIÓN	40,5%	19,8%	19,0%	10,8%	9,9%	100,0%

NOTA. Área vendible: Corresponde a la sumatoria de las áreas de construcción de todos los espacios vendibles por uso. No incluye equipamiento comunal privado, puntos fijos o circulaciones, estacionamientos ni cuartos técnicos.

PARÁGRAFO 1. La distribución de usos del modelo utilizado para el reparto de cargas y beneficios en el presente Decreto es indicativa. Por tanto, los promotores inmobiliarios podrán realizar las combinaciones de oferta inmobiliaria que respondan a los comportamientos o a las demandas del mercado en el momento de la ejecución de los proyectos aplicando la “Metodología para la conversión entre usos” contenida en el Documento Técnico de Soporte de la presente modificación, en concordancia con las demás disposiciones del presente plan parcial.

PARÁGRAFO 2. Los valores de las ventas potenciales de los productos inmobiliarios, que se presentan en el Anexo 2A - Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios

del presente Decreto, corresponden a datos monetarios de referencia. En cualquier caso, el valor de venta para la Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social no podrá superar los topes regulados por norma vigente aplicable en el momento del desarrollo del Plan Parcial.”.

Artículo 27. Modifíquese el artículo 49 “FACTORES DE CONVERSIÓN” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 49º- FACTORES DE CONVERSIÓN. Con el objeto de ofrecer flexibilidad para el desarrollo del Plan Parcial se posibilita la conversión entre usos, de manera que sea posible transformar áreas totales construidas de un uso en áreas totales construidas de otro uso, y, de esta forma, poder adaptarse a los cambios que puedan ocurrir en el mercado inmobiliario, pero garantizando que se mantenga el equilibrio en el sistema de reparto de cargas y beneficios.

La relación de factores de conversión entre usos para el plan parcial es la siguiente:

USO	COMERCIO	DOTACIONAL PRIVADO	OFICINAS	COMERCIO Y SERVICIOS	VIV. NO VIS
COMERCIO		0,387	0,280	0,486	0,300
DOTACIONAL PRIVADO	2,585		0,724	1,257	0,777
OFICINAS	3,572	1,382		1,736	1,073
COMERCIO Y SERVICIOS	2,057	0,796	0,576		0,618
VIV. NO VIS	3,329	1,288	0,932	1,618	

PARÁGRAFO 1. En la variación de áreas propuestas resultantes de la aplicación de los factores de conversión se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Las conversiones no pueden presentar un escenario en el cual el área total construida varíe en una proporción mayor del 5% respecto del total de las presentadas como escenario base, de acuerdo con el Anexo 3 A "Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)".
2. Las conversiones no pueden generar un cambio en el número total de estacionamientos en una proporción mayor al 5% respecto del total presentado como escenario base aprobado en el Anexo 3 A "Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)".
3. Las conversiones no pueden generar cambios en el número de vehículos que el proyecto atrae y aporta a la red en la Hora de Máxima Demanda en una proporción mayor del 5%. Lo anterior, de acuerdo con lo aprobado en el Estudio de Tránsito.
4. De suceder, estos cambios, deberán ser validados por la Secretaría Distrital de Movilidad previo al licenciamiento, teniendo la posibilidad de exigir la presentación de un nuevo Estudio de Tránsito.
5. En lo que respecta al uso dotacional y la vivienda VIP, la aplicación de los factores de conversión solo puede aumentar el área vendible correspondiente a cada uno de estos casos.
6. El indicador de espacio público para la totalidad del plan parcial debe ser mínimo de 6,0 m² por habitante.
7. De acuerdo con la factibilidad de servicio 3050001S-2021-014996 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá,

expedida el 20 de enero de 2021, el número máximo de viviendas en el Plan Parcial es de 5.752 viviendas.

8. La provisión de equipamiento comunal privado deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 32 del presente Decreto.
9. La conversión de área total construida entre tipologías de vivienda (VIP, VIS, Vivienda tipo 5 y No VIP/VIS) será 1 a 1 y deberán respetar el máximo número de viviendas establecidas por la factibilidad de servicios de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá correspondiente a 5.752 viviendas.
10. Las UG/UAU pueden desarrollar VIS en forma parcial o total, utilizando el área del componente de vivienda definido para cada una de ellas o aplicando los factores de conversión de que trata este artículo para las áreas asignadas a otros usos.
11. La cantidad de unidades de viviendas en los diferentes tipos de usos (VIS, VIP, Vivienda tipo 5 y No VIP/VIS) puede variar como resultado de la aplicación de los factores de conversión, sin superar el número establecido en el artículo 11 del presente decreto.
12. Las conversiones deben mantener los porcentajes mínimos destinados para áreas de mitigación (APAUP).

PARÁGRAFO 2. En el evento de que se realice la conversión de cualquier uso a usos dotacionales se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. Los usos dotacionales de cultura, educación y recreación serán de escala zonal y vecinal.
2. El uso dotacional de salud será de escala zonal.
3. Únicamente en los usos residencial, comercial o dotacional de escala zonal y vecinal, las áreas privadas afectas al uso público pueden formar parte de las exigencias del área libre de equipamiento comunal privado."

Artículo 28. Modifíquese el artículo 50 “CARGAS DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“Artículo 50º- CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas del presente Plan Parcial corresponden a la totalidad de las obras urbanísticas de carácter general y local, así como a los costos asociados a las actividades de formulación y de gestión del Plan, los cuales se constituyen en obligaciones que deben asumir los propietarios y /o urbanizadores como condición para acceder a los beneficios que les otorga la norma adoptada en el presente Decreto. La distribución de las cargas entre UAU/UG se encuentra en el Plano No. 1/5 A “Proyecto Urbanístico – Delimitación Área de Planificación.

Los criterios y la metodología empleada para la determinación de cada una de estas cargas se encuentran explicados en el Documento Técnico de Soporte del Presente Decreto y en el Anexo 2A - Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios.

50.1 CARGAS GENERALES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DE OBRAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE GESTIÓN

A continuación, se describen las cargas generales relacionadas con la ejecución de obras para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión del Plan Parcial - UAU/UG, asignadas de acuerdo con las necesidades de desarrollo urbanístico de cada una de ellas:

CONCEPTO	ÁREAS						COSTO PROMEDIO M2 COP
	UAU-UG 1A	UAU-UG 1B	UAU-UG 2	UAU-UG 3A	UAU-UG 3B	TOTAL P.P.	
	M2	M2	M2	M2	M2	M2	
CARGAS GENERALES (NOTA 1).							
CONSTRUCCIÓN O ADECUACIÓN DE MALLA VIAL ARTERIAL	4.684,65	4.975,12	3.616,89	7.681,86	0,00	20.958,51	
AK 30. T1-1	0,00	0,00	889,71	0,00	0,00	889,71	424.791,84
PARALELA AV. FERROCARRIL V-1	0,00	2.800,29	0,00	5.518,56	0,00	8.318,84	432.562,58
INTERSECCIÓN AV. FERROCARRIL KR 30	0,00	2.174,83	0,00	0,00	0,00	2.174,83	432.562,58
REHABILITACIÓN PARAL. AV. DE LAS AMÉRICAS	4.684,65	0,00	2.727,18	2.163,30	0,00	9.575,13	471.131,90
CONTROL AMBIENTAL	2.490,24	1.037,73	2.885,27	4.009,49	2.019,88	12.442,61	
CA con Cicloruta	0,00	1.037,73	0,00	4.009,49	2.019,88	7.067,10	95.715,44
CA sin Cicloruta	2.490,24	0,00	2.885,27	0,00	0,00	5.375,51	29.822,25

NOTA. El tipo de intervención correspondiente a cada una de las obras relacionadas en la presente tabla como carga general, está detallado en el Anexo 3 A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021)”.

PARÁGRAFO 1. Una vez liquidada la participación en plusvalía resultado de la adopción del presente Plan Parcial, se podrá acordar entre el Distrito Capital y los propietarios, que la ejecución de las obras de infraestructura correspondientes a las cargas generales establecidas en el presente artículo sea aceptada como forma de pago de la mencionada participación, de conformidad con la reglamentación establecida para el efecto.

PARÁGRAFO 2. El presupuesto de costos presentados en el Anexo No. 2 “Metodología

para el reparto equitativo de cargas y beneficios” es indicativo y deberá ser precisado entre los propietarios al momento de la ejecución del plan, garantizando el cumplimiento de las obras y objetos correspondientes, en el marco de las condiciones establecidas por la metodología de distribución de cargas y beneficios establecida en el anexo mencionado.

PARÁGRAFO 3. Si en virtud de las definiciones y decisiones que tomen las autoridades competentes para la construcción del corredor férreo o ejecución de las obras del plan parcial relacionadas con el mismo o de los ajustes que se puedan presentar en los procedimientos catastrales, se hace necesario, ejecutar obras de carga general en predios de titularidad del

INVIAS, estas deberán ser coordinadas con esta entidad, y su ejecución no implicará la modificación de las licencias de urbanización expedidas.

50.2 CARGAS LOCALES RELACIONADAS CON LA EJECUCIÓN DE OBRAS, POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE GESTIÓN

Las cargas relacionadas con la ejecución de obras físicas definidas para el plan parcial, que deben ser construidas por cada una de las UAU/UG para su desarrollo, se calculan en metros cuadrados (m2) y son las siguientes:

CONCEPTO	ÁREAS						TOTAL	ÁREAS												
	UAU/UG 1A	UAU/UG 1B	UAU/UG 2	UAU/UG 3ª	UAU/UG 3B	UAU/UG 3ª		UAU/UG 1A	UAU/UG 1B	UAU/UG 2	UAU/UG 3ª									
	M2	M2	M2	M2	M2	M2		M2	M2	M2	M2									
CARGAS LOCALES																				
ESPACIO PÚBLICO	16.863,62	5.974,76	2.583,41	3.936,49	0,00	129.358,22														
ALAMEDA AL-1	1.075,53	-	-			1.075,53														
ALAMEDA AL-2	-	925,51	-			925,51														
ALAMEDA AL-3	-	271,82	-			271,82														
ALAMEDA AL-4	-	-	-	451,76		451,76														2.158
ALAMEDA AL-5	1.145,56	-	-			1.145,56														1.325
ALAMEDA AL-6	684,55	-	-			684,55														
SISTEMA VIAL							9.003,78	5.950,16	8.501,15	2.251,										

CONCEPTO	ÁREAS						TOTAL	COSTO PROMEDIO M2
	UAU/UG 1A	UAU/UG 1B	UAU/UG 2	UAU/UG 3ª	UAU/UG 3B	UAU/UG 3ª		
	M2	M2	M2	M2	M2	M2		
V7.1	506,11	15,63	2.167,89	0,00	0,00	2.689,63	\$410.789,88	
V7.2	8,49	3.677,46	0,00	9,56	0,00	3.695,51	\$405.806,89	
V7.3	0,00	2.061,25	2,57	0,00	0,00	2.063,82	\$465.363,67	
V7.4	1.858,36	29,01	0,00	0,00	0,00	1.887,37	\$457.060,57	
V7.5	622,39	0,00	0,00	2.032,55	0,00	2.654,94	\$447.454,35	
V7.6	1.501,84	54,94	0,00	0,00	0,00	1.556,78	\$447.454,35	
V7.7	3.595,21	0,00	229,42	0,00	0,00	3.824,63	\$405.885,67	
V7.8	0,00	0,00	4.123,25	0,00	0,00	4.123,25	\$405.885,67	
V7.9	733,07	0,00	1.978,02	0,00	0,00	2.711,09	\$357.896,41	
V7.10	0,00	111,87	0,00	0,00	1.098,02	1.209,89	\$366.536,95	
V9-1 PEATONAL	0,00	0,00	0,00	0,00	789,39	789,39	\$366.793,98	
Carril desaceleración 1 (Av. de las Américas)	0,00	0,00	0,00	209,60	0,00	209,60	\$297.857,31	

CONCEPTO	ÁREAS						COSTO PROMEDIO M2
	UAU/UG 1A	UAU/UG 1B	UAU/UG 2	UAU/UG 3ª	UAU/UG 3B	TOTAL	
	M2	M2	M2	M2	M2	M2	COP
Carril desaceleración 2 (Av. de las Américas)	178,31	0,00	0,00	0,00	0,00	178,31	\$295.268,37
PUENTE PEATONAL							NOTA 1
Redes Acueducto, Alcantarillado y Pluvial							NOTA 2

Nota 1: El valor del puente peatonal presupuestado es de \$ 3.341.585.190

Nota 2: En el Documento Técnico de Soporte se establece el monto global por UG/UAU.

PARÁGRAFO 1. La ejecución de las obras y el cumplimiento de las demás obligaciones asociadas a las cargas tanto de carácter general como local que le corresponden a cada UAU/UG para la configuración del urbanismo del plan, se deben garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad que se desarrollen.

PARÁGRAFO 2. Las cargas de formulación, gestión y mitigación de impactos y los

costos asociados a estas, se describen en detalle en el Documento Técnico de Soporte.

PARÁGRAFO 3. El presupuesto de costos presentado en el Documento Técnico de Soporte es indicativo y deberá ser precisado entre los propietarios al momento de la ejecución del plan, garantizando el cumplimiento de las obras y objetos correspondientes a las cargas físicas, de formulación, gestión y mitigación, y los rubros destinados al cumplimiento de las cargas patrimoniales.

50.3. OTRAS CARGAS

Las otras cargas se componen de los costos indirectos y de gestión asociados a la gestión y formulación del plan.

Concepto	UG/UAU 1A	UG/UAU 1B	UG/UAU 2	UG/UAU 3A	UG/UAU 3B	TOTAL PLAN PARCIAL
	COP	COP	COP	COP	COP	COP
GESTOR URBANO	\$ 1.414.443.841	\$ 654.919.123	\$ 646.488.566	\$ 856.512.246	\$ 286.649.345	\$ 3.859.013.121
ESTUDIOS Y GESTIÓN PRELIMINAR PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN	\$ 208.199.920	\$ 96.401.218	\$ 95.160.277	\$ 126.074.840	\$ 42.193.524	\$ 568.029.780
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	\$ 208.199.920	\$ 96.401.218	\$ 95.160.277	\$ 126.074.840	\$ 42.193.524	\$ 568.029.780
PERSONAL REQUERIDO	\$ 153.376.925	\$ 71.016.945	\$ 70.102.768	\$ 92.876.939	\$ 31.083.168	\$ 418.456.744
INSUMOS Y/O LOGÍSTICA	\$ 11.867.395	\$ 5.494.869	\$ 5.424.136	\$ 7.186.266	\$ 2.405.031	\$ 32.377.697
PROMOCIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL PLAN	\$ 832.799.681	\$ 385.604.872	\$ 380.641.108	\$ 504.299.361	\$ 168.774.098	\$ 2.272.119.120
TRÁMITES LEGALES	\$ 2.612.672.226	\$ 1.209.725.655	\$ 1.194.153.258	\$ 1.582.095.867	\$ 529.480.748	\$ 7.128.127.753

Concepto	UG/UAU 1A	UG/UAU 1B	UG/UAU 2	UG/UAU 3A	UG/UAU 3B	TOTAL PLAN PARCIAL
	COP	COP	COP	COP	COP	COP
ESTUDIOS TÉCNICOS Y JURÍDICOS	\$ 209.812.900	\$ 97.148.064	\$ 95.897.509	\$ 127.051.575	\$ 42.520.409	\$ 572.430.458
DOCUMENTOS, IMPUESTOS Y OTROS	\$ 2.402.859.326	\$ 1.112.577.591	\$ 1.098.255.749	\$ 1.455.044.291	\$ 486.960.339	\$ 6.555.697.296
INDEMNIZACIÓN POR FACTORES DE MITIGACIÓN	\$ 5.297.574.780	\$ 155.854.491	\$ 919.995.096	\$ 83.104.041	\$ -	\$ 6.456.528.408
ARRIENDO TRANSITORIO	\$ 27.450.749	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27.450.749
MOVILIZACIÓN	\$ 105.988.168	\$ 155.854.491	\$ 24.785.843	\$ 83.104.041	\$ -	\$ 369.732.542
PÉRDIDA DE INGRESOS (Actividades y Rentas)	\$ 5.164.135.863	\$ -	\$ 895.209.253	\$ -	\$ -	\$ 6.059.345.116
RECONOCIMIENTO POR MEJORAS EXISTENTES	\$ 34.853.182.754	\$ 18.902.744.199	\$ 18.799.431.981	\$ 6.384.824.084	\$ 6.051.474.390	\$ 84.991.657.408
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	\$ 34.853.182.754	\$ 18.902.744.199	\$ 18.799.431.981	\$ 6.384.824.084	\$ 6.051.474.390	\$ 84.991.657.408
SUBTOTAL OTRAS CARGAS (en pesos)	\$ 44.177.873.601	\$ 20.923.243.467	\$ 21.560.068.900	\$ 8.906.536.237	\$ 6.867.604.483	\$ 102.435.326.689
SUBTOTAL OTRAS CARGAS (en miles de pesos)	\$ 44.177.874	\$ 20.923.243	\$ 21.560.069	\$ 8.906.536	\$ 6.867.604	\$ 102.435.327

50.4 CUADRO DE ÁREAS TRATAMIENTO DE DESARROLLO

CUADRO DE ÁREAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO				
N°		ÍTEM	TOTAL ÁREA M²	% de participación por área
ÁREA BRUTA	1	ÁREA BRUTA	24.657,23	100%
	2	MALLA VIAL ARTERIAL (Suelo objeto de reparto)	8.324,18	33,76
	2.1	Avenidas de las Américas	0,15	
	2.2	Avenidas Ferrocarril de Occidente	6.869,57	
	2.3	Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y Av. de las Américas	1.454,46	
ÁREA NETA URBANIZABLE	3	ÁREA NETA URBANIZABLE	16.333,05	100%
	4	ÁREA CONTROL AMBIENTAL	3.883,21	
	4.1	CA4 (Control Ambiental Av. Ferrocarril de Occidente)	3.883,21	
	5	ÁREA BASE PARA EL CÁLCULO DE CESIONES (ANU - CA)	12.449,84	
	6	CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	164,71	
	6.1	V7.2	9,56	
	6.2	V7.5	0,36	
	6.3	Ampliación Av. de las Américas (Carril desaceleración 1)	154,79	
7	CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS	3.433,55	27,58%	

CUADRO DE ÁREAS EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO				
N°		ÍTEM	TOTAL ÁREA M ²	% de participación por área
	7.1	CP5 (cesión del 50% en un solo globo)	2.158,87	
	7.2	CP6	837,85	
	7.3	AL4	436,83	
	8	CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	1.514,96	12,17%
	8.1	EQ2	1.514,96	
	9	TOTAL CESIONES PÚBLICAS (4+6+7+8)	8.996,43	
	10	ÁREA ÚTIL TOTAL USO MIXTO (VIP, VIS, VIV. T5, DOTACIONAL, COMERCIO ZONAL)	7.336,62	
ÁREA ÚTIL	10	ÁREA ÚTIL TOTAL: USO MIXTO	7.336,62	100%
	10.1	Área útil residencial VIP	1.135,01	15,47%
	10.2	Área útil residencial VIS	1.216,39	16,58%
	10.3	Área útil residencial Tipo 5	3.077,81	41,95%
	10.4	Área útil comercio zonal	107,41	1,46%
	10.5	Área útil dotacional	1.800,00	24,53%

Nota 1: La Unidad de Gestión y/o Actuación 3A (suelo en Tratamiento de Desarrollo) da cumplimiento a la cesión del 17% para parques y el 8% para

equipamientos comunal público de la siguiente manera:

	Tratamiento de Desarrollo	Participación
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES	12.449,84	100%
Cesión Parques Públicos Obligatorio (17%)	2.116,47	17%
Cesión Parques Públicos Propuestos	3.433,55	27,58%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Obligatorio (8%)	995,99	8,00%
Cesión para Equipamiento Comunal Público Propuesto	1.514,96	12,17%

Nota 2: De conformidad con el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 3 del Decreto Distrital 553 de 2018, se establece el porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado destinado a vivienda

de interés social prioritario (VIP) correspondiente al 20% del suelo residencial, comercio y/o servicios, de la siguiente manera:

ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL, COMERCIO Y SERVICIOS	PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO ÚTIL VIP CORRESPONDIENTE AL 20%	LOCALIZACIÓN
5536,62	1107,32	Manzana 7

50.5 CARGAS GENERALES PARA EL AREA SUJETA A DESARROLLO.

En concordancia con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas generales las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

Las cargas generales que se localizan en el ámbito del Plan Parcial corresponden a los

elementos de la malla vial arterial y la estructura ecológica principal, que se indican en la siguiente tabla:

SUELO CARGAS GENERALES	ÁREA (M ²)
Malla vial arterial	8.324,18
Avenida de las Américas	0,15
Avenida Ferrocarril de Occidente	6.869,57
Intersección Av. Ferrocarril de Occidente y Av. de las Américas	1.454,46

50.6 EDIFICABILIDAD RESULTANTE Y CARGAS GENERALES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

CONFIGURACIÓN DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE Y CARGAS GENERALES								
UG	Etapas	Manzana	PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	ANU	I. C Resultante (art 20 DD436/2006)	Factor -Cesión de Carga General por I.C Resultante	Área de Carga General por Edificabilidad Resultante/ m ²	Área Construida por edificabilidad Resultante/ m ²
UG 3A	ET 1	MZ 7	Vivienda VIP	2.526,79	1,0	-	-	2.526,79
			Vivienda VIS	2.707,98	0,8	-	-	2.166,38
			Viv. Tipo 5	6.851,92	1,4	1.667	1.142,22	9.592,69
			Comercio zonal	239,13	0,4	1.000	23,91	95,65
			Dotacional	4.007,23	0,6	1.200	480,87	2.404,34
TOTAL Unidad de Gestión y/o Actuación				16.333,05			1.647,00	16.785,85

50.7 EDIFICABILIDAD ADICIONAL A LA RESULTANTE Y CARGAS GENERALES EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Según lo establecido en los artículos 22 y 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, la asignación de un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante producto del reparto

equitativo de cargas y beneficios, se autoriza directamente en el Plan Parcial.

Para tal efecto, el aprovechamiento urbanístico adicional en el área en tratamiento de desarrollo establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 6.067,94 m², conforme se muestra en la siguiente tabla:

CONFIGURACIÓN DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL Y CARGAS GENERALES									
UG	Manzana	Producto Inmobiliario	Área Neta U. (M ²)	I.C. FINAL (M2)	Área Construida Total /m2	I.C. Adicional	Área Construida Adicional/ m ²	Factor de Edificabilidad Adicional (art. 23 DD 436/2006)	Cesión adicional de suelo por I.C adicional (m ²)
UG/ UAU 3A	MZ 7	Vivienda VIP	2.526,79	2,7442	6.934,02	1,7442	4.407,23	4,8	918,17
		Vivienda VIS	2.707,98	2,743	7.429,07	1,9434	5.262,69	4,8	1096,39
		Viv. Tipo 5	6.851,92	2,7438	18.800,30	1,3438	9.207,61	4,8	1918,25
		Comercio zonal	239,13	2,7486	657,27	2,3486	561,62	3,0	187,21
		Dotacional	4.007,23	1,5722	6.300,17	0,9722	3.895,83	3,0	1.298,61
TOTAL			16.333,05		40.120,83		23.334,98		5.418,63

50.8 CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS PARA COMPONENTES DE CARGA GENERAL PARA EL ÁREA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Como resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para el área en tratamiento de desarrollo son las siguientes:

Unidad de Gestión	Manzana	Producto Inmobiliario	Cesión de suelo carga general por Edificabilidad Resultante	Cesión Adicional de suelo por Edificabilidad Adicional	Total Obligación suelo por Cargas Generales
UG/UAU 3A	MZ 1	Vivienda VIP	0,00	918,17	918,17
		Vivienda VIS	0,00	1.096,39	1.096,39
		Viv. Tipo 5	1.142,22	1.918,25	3.060,47
		Comercio zonal	23,91	187,21	211,12
		Dotacional	480,87	1.298,61	1.779,48

Unidad de Gestión	Manzana	Producto Inmobiliario	Cesión de suelo carga general por Edificabilidad Resultante	Cesión Adicional de suelo por Edificabilidad Adicional	Total Obligación suelo por Cargas Generales
1. TOTAL AREA DE SUELO REQUERIDO PARA CARGAS GENERALES			1.647,00	5.418,63	7.065,63
2. TOTAL ÁREA DE CARGA GEOGRÁFICA EN EL PLAN PARCIAL					8.324,18
2.1 Malla Vial Arterial Av. Las Américas					0,15
2.2 Malla Vial Arterial Av. Ferrocarril de Occidente					6.869,57
2.3 Intersección Av. Ferrocarril y Av. de las Américas					1.454,46

PARÁGRAFO. En todo momento se deberá garantizar el reparto de cargas y beneficios, por tal motivo, cuando por precisiones cartográficas el total de cesión de suelo de carga general propuesto resulte menor al exigido, se deberán seguir los procedimientos de pago descritos en el Decreto Distrital 436 de 2006.

En caso de generarse dicha obligación de pago, esta se entenderá cumplida total o parcialmente mediante la ejecución de las obras de infraestructura de la malla vial arterial previstas por el presente decreto en el ámbito del proyecto, toda vez que el valor de las obras por ejecutar (según el reparto de Cargas y Beneficios) sea mayor al pago compensatorio resultante. Adicionalmente, no será necesario modificar el

plan parcial para generar la armonización de que trata el presente parágrafo.”.

Artículo 29. Modifíquese el artículo 51 “DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 51º- DETERMINACIÓN DEL VALOR RESIDUAL DEL SUELO. De acuerdo con la valoración realizada de las cargas y los beneficios, se obtiene un valor residual de suelo que, al ser calculado sobre el total del área aportada por los propietarios al Plan Parcial, equivale a un millón novecientos noventa y siete mil quinientos noventa pesos (\$1.997.590,00) (COP):

CONCEPTO	UG/UAU 1A	UG/UAU 1B	UG/UAU 2	UG/UAU 3A	UG/UAU 3B	PLAN PARCIAL	Participación en ingresos
	COP Miles	%					
Ventas producto inmobiliario	\$953.456.188	\$323.111.443	\$521.728.006	\$220.143.183	\$161.019.782	\$2.179.458.602	100,00%
Costos de Construcción	\$506.427.595	\$145.604.894	\$276.598.406	\$115.234.677	\$72.430.598	\$1.116.296.170	51,22%
Costos Indirectos	\$186.199.694	\$61.149.010	\$101.849.064	\$42.864.519	\$30.463.303	\$422.525.591	19,39%
Cargas totales	\$60.225.107	\$30.961.105	\$35.540.080	\$17.738.905	\$9.446.759	\$153.911.956	7,06%
Utilidad Esperada	\$119.313.502	\$33.802.267	\$70.510.836	\$24.414.781	\$16.763.968	\$264.805.354	12,15%

VALOR RESIDUAL / UG	\$81.290.290	\$51.594.167	\$37.229.619	\$19.890.301	\$31.915.155	\$221.919.532	10,18%
Participación en el valor residual del suelo	36,63%	23,25%	16,78%	8,96%	14,38%	100,0%	

Área de terreno aportado (m2)	40.719,20	18.853,90	18.611,20	24.657,39	8.252,10	40.719,20
Área de terreno aportado (%)	36,65%	16,97%	16,75%	22,20%	7,43%	36,65%
VALOR RESIDUAL / m2 (sobre suelo aportado)						\$ 1.997,59

	\$/M2	Área (M2)
Residual Final por M2 (Sobre Área aportada)	\$ 1.997,59	111.093,79
Residual Final por M2 (Sobre Área Bruta)	\$ 1.142,40	194.257,64
Residual Final por M2 (Sobre Área Útil)	\$ 4.379,30	50.674,62

Artículo 30. Modifíquese el artículo 52 “EQUILIBRIO PARA EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 52º EQUILIBRIO PARA EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De acuerdo con los criterios definidos en el presente Decreto y el reparto de cargas y beneficios contenido en el Anexo 2A - Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios, todos los propietarios de los inmuebles localizados en las unidades de actuación urbanística y/o de gestión tendrán el derecho a

participar equitativamente en la totalidad de los beneficios urbanísticos, de acuerdo con los usos previstos y el deber de participar en los costos derivados de las cargas definidas.

De acuerdo con lo anterior, con el objeto de equilibrar el reparto de manera que cada UAU/UG tenga una participación en el residual equivalente a su aporte inicial, se minimizan las compensaciones entre UG/UAU cuya metodología e implementación se encuentran detallados en el Anexo 2A - Metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios.

CONCEPTO	UG/UAU 1A	UG/UAU 1B	UG/UAU 2	UG/UAU 3A	UG/UAU 3B	PLAN PARCIAL
	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles	COP Miles
VALOR RESIDUAL / UG	\$81.290.290	\$51.594.167	\$37.229.619	\$19.890.301	\$31.915.155	\$221.919.532
Participación en el residual Valor Residual	36,63%	23,25%	16,78%	8,96%	14,38%	100,0%
Área de terreno aportado (m2)	40.719,20	18.853,90	18.611,20	24.657,39	8.252,10	40.719,20
Participación en el aporte (%)	36,65%	16,97%	16,75%	22,20%	7,43%	36,65%
VALOR RESIDUAL / m2 (sobre suelo aportado)						\$ 1.997,59
Vr. RESIDUAL FINAL después de transferencias para equilibrar	81.340.152	37.662.309	37.177.495	49.255.286	16.484.289	221.919.532
TRANSFERENCIAS	-\$ 49.862	\$ 13.931.858	\$ 52.125	-\$ 29.364.986	\$ 15.430.865	

PARÁGRAFO 1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 43 del presente Decreto, el Área de Manejo Diferenciado (AMD) no se incluye dentro de las condiciones de reparto definidas en el presente capítulo.

PARÁGRAFO 2. Las transferencias entre UG/UAU detalladas en la tabla anterior se encuentran en moneda corriente (COP) a octubre de 2020 y se deberán ajustar al momento de hacer efectiva la compensación de acuerdo con el incremento que haya tenido el Índice de Precios al Consumidor IPC reportado por el DANE. Dichas transferencias no serán sujetas a modificación por la ac-

tualización y/o precisión de los valores asociados a las cargas generales y locales.”.

Artículo 31. Modifíquese el artículo 53 “CRITERIOS GENERALES PARA COMPENSACIÓN ENTRE UNIDADES” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 53º- CRITERIOS GENERALES PARA COMPENSACIÓN ENTRE UNIDADES. Como resultado de la implementación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, se determina la obligación de realizar compensaciones entre UAU/UG en los términos definidos en la tabla del artículo anterior, de acuerdo con los siguientes criterios generales:

El monto de las compensaciones o transferencias es el que aparece indicado en el artículo anterior.

- a. El mecanismo específico para el cumplimiento de la compensación entre unidades deberá ser definido por la instancia coordinadora del Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 59 del presente decreto.”.

Artículo 32. Modifíquese el artículo 54 “MECANISMOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS COMPENSACIONES ENTRE UNIDADES” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 54º- MECANISMOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS COMPENSACIONES ENTRE UNIDADES. Los mecanismos que se deberán utilizar para garantizar las compensaciones que resulten del reparto equitativo de cargas y beneficios a favor de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión 1B, 3A y 3B deberán ser acordados y aprobados por la Instancia Coordinadora del Plan Parcial de que trata el artículo 59 del presente decreto.

Los mecanismos e instrumentos que se acuerden deberán cumplir con las siguientes finalidades:

- a. Facilitar la compensación a través de la ejecución de obras de urbanización, del reconocimiento y entrega a favor de las unidades de actuación urbanística y/o gestión receptoras de derechos de participación en los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en las unidades responsables de la transferencia o compensación o de la entrega de sumas líquidas de dinero.
- b. Permitir el cumplimiento gradual o por etapas, de conformidad con las condiciones establecidas en el siguiente artículo.
- c. Ofrecer garantías para el cumplimiento y exigibilidad de los compromisos y obligaciones de compensación.

PARÁGRAFO. En el caso en que las UG/UAU receptoras y las UG/UAU responsables de transferencias decidan acordar los mecanismos de compensación de que trata el presente artículo antes de la conformación de la instancia coordinadora, estos deberán responder a las finalidades aquí señaladas. Una vez se acuerden los mecanismos mencionados y se hagan las compensaciones correspondientes, las unidades de actuación urbanística y/o de gestión 1B, 3A y 3B podrán iniciar su ejecución, con pleno

cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas por el presente Decreto y las obligaciones específicas dispuestas en el artículo 79 de este mismo Decreto.”.

Artículo 33. Modifíquese el artículo 57 “ENTIDAD GESTORA” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 57º- ENTIDAD GESTORA. La entidad gestora es el ente de representación de los propietarios e interesados en la gestión, desarrollo y ejecución de la unidad de actuación urbanística o unidad de gestión, en el marco de las reglas y condiciones definidas en el presente Decreto y, especialmente, las que aseguren el reparto equitativo de cargas y beneficios entre las diferentes unidades.

En el caso en que sea necesaria la delimitación de unidades de actuación urbanística, la constitución de la entidad gestora procederá una vez se definan las bases de la actuación urbanística, según lo previsto en los artículos 63 y siguientes del presente Decreto. En el acta o instrumento de constitución se fijarán, por parte de los propietarios, las funciones, mecanismos o formas de participación y adopción de decisiones de la entidad gestora, de acuerdo con las bases para la ejecución de la unidad de actuación y las reglas establecidas tanto en el presente Decreto como en el acto de delimitación de dicha unidad.

La entidad gestora participará en la instancia de coordinación del Plan Parcial por lo que, en el ejercicio de sus funciones, deben coordinar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente decreto; en especial las relacionadas con:

- a. Entrega de áreas de cesión con los requerimientos establecidos en el presente decreto.
- b. Cumplimiento y pago de las cargas del Plan y las transferencias o compensaciones que se deban realizar a las Unidades de actuación urbanística y/o gestión.
- c. Cumplimiento de las acciones de mitigación previstas en el plan parcial.
- d. Proponer esquemas contractuales y de negocio que permitan a los propietarios vincularse al desarrollo del Plan Parcial de forma segura y equitativa.
- e. Liderar el proceso para la definición por parte de los propietarios de las bases para la actuación de las unidades de actuación urbanística y acompañar su proceso de delimitación.

PARÁGRAFO. Cuando la ejecución se realice mediante unidades de gestión y se hayan realizado las compensaciones entre unidades en los términos del artículo 54 del presente Decreto, en caso de que aplique, no se requerirá de la constitución previa de la entidad gestora para el trámite de las licencias urbanísticas respectivas.”.

Artículo 34. Modifíquese el artículo 58 “PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO EN LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 58º- PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO EN LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. La participación de la Administración Distrital en la ejecución del Plan Parcial se concreta en los convenios y demás instrumentos que viabilizan tanto la gestión de suelo como la ejecución de las obras relacionadas con cargas generales y/o obras de mitigación de impactos.”.

Artículo 35. Modifíquese el artículo 59 “INSTANCIA COORDINADORA DEL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 59º- INSTANCIA COORDINADORA DEL PLAN PARCIAL. Los propietarios de los predios deberán establecer, en el marco de la autonomía privada, una instancia de coordinación y concertación para la ejecución del plan parcial, que garantice la articulación entre las unidades de actuación urbanística y/o unidades de gestión y la ejecución general del proyecto. Esta instancia de coordinación deberá cumplir con los siguientes objetivos:

Coordinar la ejecución entre las diferentes unidades de actuación urbanística y/o gestión.

- a. *Proponer, concertar y definir los mecanismos a utilizar para garantizar el cumplimiento de las compensaciones o transferencias entre unidades.*
- b. *Supervisar el cumplimiento de las obligaciones de compensación entre unidades de actuación y/o de gestión urbanística.*
- c. *Supervisar la distribución de los parqueaderos entre unidades de actuación y/o gestión urbanística.*

- d. *Ejercer control sobre los acuerdos que establezcan entre unidades de actuación urbanística y/o gestión para la ejecución del plan parcial.*
- e. *Realizar el control y seguimiento al número de unidades de vivienda autorizadas en las licencias de urbanización y construcción garantizando que no se sobrepase el tope máximo de unidades vivienda para el plan parcial.*

PARÁGRAFO 1. Las funciones específicas de este órgano, las reglas de toma de decisiones, el número de los representantes y voceros que la integrarán, así como las reglas sobre nominación y elección serán definidas en un proceso de discusión y concertación entre los propietarios.

PARÁGRAFO 2. La instancia coordinadora del Plan Parcial se abstendrá de ejercer la función señalada en el literal b) del presente artículo, cuando las UAU/UG receptoras y las UAU/UG responsables de las transferencias lleguen a acordar mecanismos de compensación específicos antes de la conformación de dicha instancia, en los términos dispuestos por el párrafo del artículo 54 del presente Decreto. Sin perjuicio de lo anterior, una vez conformada la instancia coordinadora, esta hará seguimiento a las condiciones que se hayan establecido en los mecanismos antes mencionados, con el fin de garantizar la adecuada ejecución del plan parcial.”.

Artículo 36. Modifíquese el artículo 67 “CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN VIP EN EL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 67º- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN VIP EN EL PLAN PARCIAL. En desarrollo de la obligación de provisión VIP establecida en el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, y lo contemplado en el Decreto Distrital 553 de 2018, el Promotor del plan parcial se acoge al régimen de incentivos correspondiente a la Opción 1 del artículo 5 y los párrafos 1, 2 y 4 del mismo artículo del Decreto Distrital 553 de 2018, de la siguiente manera:

Cuadro 1. Opción 1 del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018.

ALTERNATIVAS PARA INCENTIVOS	OBLIGACIÓN EN SUELO ÚTIL	OBLIGACIÓN VIP EN M²
<p>Opción 1. Si en la primera o única etapa de ejecución del proyecto urbanístico objeto de la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se expide licencia de construcción y construye el cien por ciento (100%) de los metros cuadrados (M2) aprobados en este producto inmobiliario dando aplicación a la edificabilidad otorgada, todos los metros cuadrados (M2) construidos en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) no se computarán dentro del índice construcción del proyecto general de urbanización.</p>	<p>20% de suelo útil residencial comercio y/o servicios: 1.107,32 m².</p>	<p>El resultado del Área Neta Urbanizable de VIP (2.526,79 m²) multiplicada por el Índice de construcción aplicado de 2.7442 da un área total construida de 6.934,02 m², los cuales se construirán en la primera etapa del desarrollo urbanístico del suelo sujeto a la obligación (Tratamiento de Desarrollo) y no se computarán dentro del I.C. general del proyecto.</p>

Cuadro 2. Parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018.

ALTERNATIVAS PARA INCENTIVOS	LOCALIZACIÓN VIS	OBLIGACIÓN EN M²
<p>Parágrafo 2. En los proyectos que cumplan con la obligación mínima de suelo útil urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o con alguna de las opciones establecidas en este artículo y además planteen suelo para Vivienda de Interés Social (VIS), se descontará del índice de construcción del ámbito general del proyecto urbanístico general el porcentaje que corresponda a los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y el treinta por ciento (30%) del índice de construcción destinado para la construcción de vivienda de Interés Social (VIS)</p>	<p>Manzana 7. La cual se construye en la primera etapa.</p>	<p>Se plantean 7.429,07 m² de área total construida de Índice de Construcción para VIS. El 30% de esta área se descuenta del I.C. del ámbito general del proyecto urbanístico, es decir 2.228,72 m².</p>

Cuadro 3. Parágrafo 4 del artículo 5 del Decreto Distrital 553 de 2018.

ALTERNATIVAS PARA INCENTIVOS	COMBINACIÓN DE USOS	OBLIGACIÓN EN M²
<p>Parágrafo 4. En los casos en que se combinen diferentes usos en las mismas edificaciones y se alinderen las construcciones con las que se dará cumplimiento a la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) por medio de las opciones que otorgan incentivos para promover su construcción en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo, no se contabilizará dentro del índice de construcción hasta el 10% de los metros cuadrados permitidos en el proyecto urbanístico general que se destinen a la Vivienda de Interés Social (VIS)</p>	<p>Combinación VIP/VIS: MZ 7</p>	<p>Se plantean 7.429,07 m² para VIS. El 10% de esta área se descuenta del I.C. del ámbito general del proyecto urbanístico, es decir 742,91 m².</p>

La vivienda VIP se va a desarrollar junto con vivienda VIS en el mismo proyecto, por lo tanto, su localización, delimitación y alinderamiento se dará con las correspondientes licencias urbanísticas tanto de urbanización como de construcción.

Dando cumplimiento al artículo en mención, el índice de construcción efectivo de vivienda VIP para el Plan Parcial es de 2.7442 el cual arroja un total de **6.934,02 m²** construidos.

ÁREA UTIL (UG3A)	Uso residencial comercio y/o servicios	Obligación 20% suelo útil	Localización (Plano 5A: Proyecto Urbanístico – Delimitación Área de Planificación)	
	5.536,62 m ²	1.107,32 m ²	Eta 1	MZ 7: 1.107,32 m ²
OBLIGACIÓN VIP				
Área útil residencial, comercio y servicios		5.536,62 m ²		
Área útil VIP (20%)		1.107,32 m ²		
Área Neta (VIP)		2.526,79 m ²		
I.C entre 0.8 y 1.2		2.7442		
M2 construidos VIP (Nota)		6.934,02 m²,		

Nota: El cumplimiento de los m2 construidos para Vivienda de interés prioritario – VIP deberá ser verificado por los Curadores Urbanos de acuerdo con el cuadro 1 del presente artículo.

En consecuencia, con la construcción de las VIP en la primera etapa de la licencia de urbanización de la UG/UAU que cubre el tratamiento de desarrollo y en la misma edificación que la VIS bajo las condiciones establecidas en el artículo 8 del Decreto Distrital 553 de 2018, se entenderá por cumplida la obligación en suelo y se descontará del IC de la manzana 7 el 100% de los metros cuadrados destinados VIP y el 30% de los metros cuadrados destinados VIS por la aplicación del parágrafo 2 del artículo 5 del citado decreto, más un 10% adicional por la aplicación del parágrafo 4 de la misma disposición.

Los beneficios otorgados en virtud de la aplicación del Decreto Distrital 553 de 2018 correspondiente a 9.905,65 m², se destinarán en la Unidad de

Gestión 3A, a través de las respectivas licencias urbanísticas. La totalidad de los 9.905,65 m² de Índice de Construcción serán aprovechados en el desarrollo de Vivienda Tipo 5 en la manzana 7. Por las características y temporalidad de la edificabilidad adicional, esta no se computa dentro de las áreas vendibles y construidas del Reparto de Cargas y Beneficios.”.

Artículo 37. Modifíquese el artículo 68 “UNIDADES DE VIVIENDA VIP EN EL PLAN PARCIAL” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 68º- UNIDADES DE VIVIENDA VIP EN EL PLAN PARCIAL. En el presente plan parcial deberán desarrollarse como mínimo las siguientes unidades de vivienda de interés prioritario: en la UG/UAU 1A noventa (90) unidades de vivienda y en la UG/UAU 3A doscientas diez (210) unidades de vivienda de interés prioritario.

Las anteriores unidades de vivienda se discriminan por manzanas de la siguiente manera:

UG/UAU	MANZANA	TOTAL
1A	2	22
	5	23
	6	45
3A	7	210
Total		300

Artículo 38. Adiciónese el artículo 71.1 “DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS EN EL PLAN PARCIAL” al Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 71.1- DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL -VIS EN EL PLAN PARCIAL. Se desarrollarán 2.627 unidades VIS en aplicación del tratamiento de renovación urbana y 225 unidades VIS en aplicación del tratamiento de desarrollo, para un total de 2.852 unidades de

Vivienda de Interés Social. La distribución indicativa de esas viviendas en las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión en la que se desarrollará la VIS es la siguiente:

UG/UAU	VIVIENDAS VIS
1B	1.745
3ª	225
3B	882
Total	2.852

La distribución de la cantidad de viviendas por cada UG/UAU es indicativa y podrá modificarse siempre que se mantenga el total de viviendas previsto en la misma tabla.”.

Artículo 39. Modifíquese el artículo 77 “OBJETIVOS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 77º- OBJETIVOS. El Plan de Gestión Social, deberá entre otros, cumplir con los siguientes objetivos específicos:

- a. *Propiciar espacios que permitan generar una información directa, oportuna y veraz entre las entidades gestoras y los propietarios.*
- b. *Plantear medidas de acompañamiento social e institucional, con base en los diferentes impactos identificados.*
- c. *Adelantar la gestión y coordinación interinstitucional necesaria, para lograr la participación de las diferentes entidades del Distrito, en los diversos programas y proyectos planteados.*
- d. *Generar un cronograma que permita el desarrollo de todos los actores en sus tiempos particulares, garantizando el adecuado manejo urbanístico para que exista seguridad en el desarrollo del planteamiento general y se eviten impactos negativos por discontinuidades de los espacios y obras públicas.”.*

Artículo 40. Modifíquese el literal g del artículo 79 “OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“g. Cumplir con los determinantes, compromisos, plazos, estudios, diseños, y acciones de mitigación, establecidos en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad conforme lo dispuesto en el Anexo 3 A “Oficio de Aprobación de Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso (Oficio 20212244905441 del 18 de junio de 2021).”.

Artículo 41. Modifíquese el artículo 84 “CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS” del Decreto Distrital 441 de 2016, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 84º- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias ur-

banísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes aplicables sobre la materia, de acuerdo con las siguientes condiciones:

Licencias de urbanización.

Los predios incluidos dentro de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, deberán obtener licencia de urbanización en los términos establecidos por el presente Decreto. Las licencias de construcción para obra nueva se podrán obtener junto con las correspondientes licencias de urbanización de la unidad o las etapas correspondientes debidamente aprobadas por el curador urbano de acuerdo con las condiciones urbanísticas definidas por el presente Decreto.

Cuando exista conversión entre usos, el curador urbano deberá verificar la aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 49. FACTORES DE CONVERSIÓN del presente decreto.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con 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 en el Distrito Capital.

Régimen temporal de licencias de construcción para inmuebles incluidos en el proyecto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.

Los inmuebles incluidos en el ámbito del presente Plan Parcial podrán tramitar y obtener licencias de construcción, desde el momento de la expedición del presente Decreto y hasta el momento en que se delimiten las Unidades de Actuación Urbanística o se radique en legal y debida forma la solicitud de licencia de urbanización de la correspondiente Unidad de Gestión, según sea el caso, solo en las siguientes modalidades que se especifican a continuación:

1. *Modificación.*
2. *Reforzamiento Estructural.*
3. *Cerramiento.*
4. *Restauración.*

En ningún caso estas modalidades de licencias de construcción podrán autorizar el aumento de área edificada existente o el cambio de uso.

Toda vez que el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1599043 se clasificó como Área de Manejo Diferenciado, la licencia de construcción para este inmueble estará condicionada a la elaboración de un estudio técnico con los detalles exigidos en el oficio con radicación 2015EE253736 de la Secretaría Distrital de Ambiente y al concepto de aprobación de anteproyecto o autorización de intervención expedido por Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC.

Demolición de inmuebles.

De conformidad con la autorización contenida en el numeral 7º del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para la demolición parcial o total de los inmuebles que hacen parte del presente Plan Parcial en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana no se requiere la obtención de licencia de construcción. Esta condición no aplica al predio con Matrícula Inmobiliaria 50C-1599043 el cual está Declarado como Bien de Interés Cultural -BIC- y por tanto le aplican las normas y condiciones del Tratamiento de Conservación.”.

Artículo 42. PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. y De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, la presente modificación del Plan Parcial “*Triángulo Bavaria*” configura hechos generadores de plusvalía por cambio en el régimen de usos.

Artículo 43. INCORPORACIÓN EN BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SDP. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la información cartográfica de la red vial y peatonal, de las redes de servicios públicos domiciliarios, de la red de espacios públicos, zonas verdes y parques, de reservas viales y la red de

equipamientos colectivos, entre otros, correspondiente al Plan Parcial de Desarrollo y Renovación Urbana “*Triángulo de Bavaria*”, está contenida en los planos que se adoptan con el presente decreto y deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del Distrito Capital.

El trámite de licencias urbanísticas no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del Distrito Capital y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el presente Decreto.

La Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia de presente decreto, efectuará las anotaciones en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación, relacionadas con la adopción de la modificación del Plan Parcial de “*Triángulo Bavaria*”. Correlativamente, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital realizará las anotaciones que recaigan en sus competencias.

Artículo 44. VIGENCIA Y PUBLICACIÓN. El presente decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, y modifica el Decreto Distrital 441 de 2016 en los siguientes artículos: 1, 4, 5, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 58, 59, 67, 68, 77, el literal g del artículo 79 y el artículo 84, y adiciona el artículo 71.1.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los veintidós (22) días del mes de agosto de dos mil veintidós (2022).

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ

Alcaldesa Mayor

MARIA MERCEDES JARAMILLO GARCÉS

Secretaria Distrital de Planeación



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

CONTENIDO

ADMINISTRACIÓN DISTRITAL

Sector Descentralizado

ACUERDOS DE 2022

CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.

ACUERDO N° 844

"Por el cual se establece el día Distrital del Gobierno Servidor en la ciudad de Bogotá"..... 1

ACUERDO N° 845

"Por medio del cual se establecen medidas para promover la modernización y la reducción de emisiones del parque automotor de carga con tecnologías de baja o cero emisiones"..... 1

ACUERDO N° 846

"Por medio del cual se dictan lineamientos para la gobernanza regulatoria en el Distrito Capital"..... 3

ACUERDO N° 847

"Por medio del cual se crean estrategias para promover, financiar y apoyar el emprendimiento, la formalización y el fortalecimiento empresarial de las mujeres en Bogotá D.C"..... 5

EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ – ESP

ACUERDO N° 121

Por medio del cual se emite autorización de la Junta Directiva de la EAAB, por delegación del CONFIS Distrital, para asumir obligaciones en la vigencia 2022 que afectan el presupuesto de vigencias futuras ordinarias 2023, en Gastos de Inversión..... 8

ACUERDO N° 122

Por medio del cual se emite concepto favorable a una solicitud de autorización para asumir obligaciones que afectan el presupuesto de vigencias futuras excepcionales de importancia estratégica para las vigencias 2023, 2024 y 2025 en Gastos de Inversión..... 11

Sector Central

RESOLUCIONES DE 2022

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C. - SECRETARÍA GENERAL

RESOLUCIÓN N° 380

"Por medio de la cual se modifica el artículo 7 de la Resolución 006 de 2018".... 14

SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

RESOLUCIÓN N° SDH 000311

"Por la cual se efectúa un nombramiento ordinario y se termina un encargo".... 15

RESOLUCIÓN N° DDI -018209-, 2022EE369905O1

"Por medio de la cual se ordena la publicación de actos administrativos, de conformidad con el artículo 13 del Acuerdo 469 de 2011"..... 16

RESOLUCIÓN N° DCO-076759

"Por medio de la cual se ordena la publicación de actos administrativos, de conformidad con el artículo 13 del Acuerdo 469 de 2011"..... 21

Sector Local

DECRETOS LOCALES DE 2022

ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO

DECRETO LOCAL N° 07

"Por el cual se modifica el Decreto Local N° 15 del 13 de diciembre de 2021 en el cual se reglamenta el Acuerdo Local 03 de 2021 sobre la Conformación del Consejo Local LGTBIQ+ en la Localidad de Chapinero y se dictan otras disposiciones"..... 88

DECRETO LOCAL N° 08

"Por medio del cual se efectúa un Traslado Presupuestal en el Presupuesto de Gastos del Fondo de Desarrollo Local de Chapinero para la vigencia fiscal 2022"..... 89

DECRETO LOCAL N° 09

"Por medio del cual se efectúa un Traslado Presupuestal en el Presupuesto de Gastos del Fondo de Desarrollo Local de Chapinero para la vigencia fiscal 2022"..... 92