REGISTRO DISTRITAL

ALCALDE MAYOR
Carlos Fernando Galán Pachón

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA GENERAL
BOGOTÁ

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

CONTENIDO

ADMINISTRACIÓN DISTRITAL

Sector Central

DECRETOS 2026
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.
DECRETO Nº 288
"Por medio del cual se efectúa el nombramiento de un Jefe de Oficina de Control Interno para el periodo 2026 - 2029"..... 4
DECRETO Nº 290
"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"..... 7

RESOLUCIÓN 2026
SECRETARÍA DISTRITAL DE CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE
RESOLUCIÓN Nº 710
"Por medio de la cual se ordena la apertura de la "Invitación Cultural BOG27 curadurías independientes", "Invitación Cultural BOG27 Bogotá inédita", "Invitación Cultural BOG27 Intervenciones barriales" e "Invitación Cultural BOG27 instalación efímera in situ", de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte"..... 112

Sector Local

DECRETO LOCAL 2026
ALCALDÍA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE
DECRETO LOCAL Nº 008
"Por medio del cual se modifica el Decreto Local 007 del 14 de julio de 2026, a través del cual se convoca a sesiones extraordinarias: adiciones excedentes financieros vigencia 2025 al presupuesto de ingresos y gastos de la vigencia fiscal 2026 del Fondo de Desarrollo Local Rafael Uribe Uribe"..... 120

RESOLUCIÓN LOCAL 2026
ALCALDÍA LOCAL DE LOS MÁRTIRES
RESOLUCIÓN LOCAL Nº 059
"Por medio del cual se crea y reglamenta la Unidad de Innovación Pública de la Localidad de los Mártires"..... 122

AÑO 60
NÚMERO 8626
24 • JULIO • 2026

REGISTRO DISTRITAL

SECRETARÍA GENERAL
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL.

LA PUBLICACIÓN DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS EN EL REGISTRO DISTRITAL SE REALIZA DE ACUERDO A LA LEY 1437 DEL 2011 EN SU ARTÍCULO 65 MODIFICADO POR LA LEY 2080 DE 2021 "POR LA CUAL SE EXPIDE EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO".

IMPRENTA DISTRITAL
Secretaría General - Subdirección Imprenta Distrital

CANALES DE COMUNICACIÓN
CORREO: REGISTRODISTRITAL@ALCALDIABOGOTA.GOV.CO
DIRECCIÓN: CALLE 11 SUR #1-60 ESTE - LA MARÍA - BOGOTÁ D.C.
TELÉFONO: 381 3000 EXT. 5010 - 5202
SUBDIRECTORA IMPRENTA DISTRITAL: MARÍA ANGÉLICA PUMAREJO HINOJOSA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 288 **DE**
(22 JUL 2026)

"Por medio del cual se efectúa el nombramiento de un Jefe de Oficina de Control Interno para el periodo 2026 - 2029"

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 11 de la Ley No. 87 de 1993, modificado por el artículo 8 de la Ley 1474 de 2011, el Decreto No. 1083 de 2015, adicionado por el Decreto No. 989 de 2020 y,

CONSIDERANDO QUE:

De conformidad con el artículo 11 de la Ley 87 de 1993, modificado por el artículo 8 de la Ley 1474 de 2011, para la verificación y evaluación permanente del Sistema de Control, cuando se trate de entidades de la rama ejecutiva del orden territorial, la designación del jefe de la Unidad de la oficina de control interno o quien haga sus veces, se hará por la máxima autoridad administrativa de la respectiva entidad territorial, precisando que, este funcionario, será de libre nombramiento y remoción, designado por un período fijo de cuatro años, en la mitad del respectivo período del Alcalde.

Así mismo, el artículo 2.2.5.1.2 del Decreto No. 1083 de 2015, modificado por el Decreto No. 648 de 2017, facultó a los Gobernadores y Alcaldes para nombrar a los Jefes de control interno o quienes hagan sus veces.

Al respecto, durante la vigencia 2025, la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. junto con el Departamento Administrativo del Servicio Civil Distrital, en virtud a los principios constitucionales que rigen la función administrativa, así como los principios legales que rigen las actuaciones administrativas, en particular los principios del debido proceso, igualdad, imparcialidad, transparencia, publicidad, coordinación, eficacia, economía y celeridad realizaron un proceso de conformación del Banco de Hojas de Vida de Jefes o Responsables de Control Interno de la Administración Pública de Bogotá D.C., al que se inscribieron 1,178 personas, de las cuales 343 superaron las etapas fijadas en el cronograma, a saber: i) verificación de requisitos mínimos; ii) prueba de competencias funcionales; iii) prueba de competencias comportamentales; y iv) entrevista. Ello, con el fin de apreciar la capacidad, idoneidad y adecuación de los aspirantes al perfil de los empleos objeto de provisión, sin perjuicio de la facultad discrecional para su designación.

Proceso que culminó el 31 de diciembre de 2025, con la designación de los Jefes o Responsables de Control Interno de las entidades y organismos del Distrito Capital para el periodo fijo del 2022 – 2025.

"Por medio del cual se efectúa el nombramiento de un Jefe de Oficina de Control Interno para el periodo 2026 - 2029"

En el caso del empleo Jefe de Oficina, Código 006, Grado 01, de la Oficina de Control Interno de la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial – UAERMV, se hizo necesario nombrar en encargo mediante la Resolución No. 001 de 2026, a la servidora pública ANA LUCIA BACARES TOLEDO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 23.783.432, Jefe de Oficina, Código 006, Grado 05, de la Oficina de Control Interno del Jardin Botánico de Bogotá "José Celestino Mutis", a partir del 1° de enero de 2026 y hasta tanto se proveyera en forma definitiva.

De acuerdo con la vacancia definitiva de este empleo, se hace necesario efectuar el nombramiento del empleo Jefe de Oficina, Código 006, Grado 01, de la Oficina de Control Interno de la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial – UAERMV.

Por ello, se extrajo del Banco de Hojas de Vida de Jefes o Responsables de Control Interno de la Administración Pública de Bogotá D.C., para el período 2026-2029, la hoja de vida de la señora ELEANA MARCELA PAEZ URREGO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.014.200.516 y, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 2.2.21.8.5. del Decreto No. 1083 de 2015, adicionado por el Decreto Nacional No. 989 de 2020, el Director de Talento Humano de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., Sergio Felipe Galeano Gómez, certifico que la señora ELEANA MARCELA PAEZ URREGO, cumple con los requisitos para desempeñar el empleo Jefe de Oficina, Código 006, Grado 01, de la Oficina de Control Interno de la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial – UAERMV.

Por consiguiente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 360 del Decreto Distrital No. 640 de 2025, la hoja de vida de la señora ELEANA MARCELA PAEZ URREGO, se publicó en el sitio Web del Departamento Administrativo del Servicio Civil Distrital, entre el 9 y el 17 de julio de 2026, para conocimiento de la ciudadanía.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Nombramiento. Nombrar a la señora ELEANA MARCELA PAEZ URREGO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.014.200.516, en el empleo Jefe de Oficina, Código 006, Grado 01, de la Oficina de Control Interno de la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial – UAERMV, hasta el 31 de diciembre de 2029.

"Por medio del cual se efectúa el nombramiento de un Jefe de Oficina de Control Interno para el periodo 2026 - 2029"

Artículo 2°. Término de aceptación y posesión. De conformidad con los artículos 2.2.5.1.6 y 2.2.5.1.7 del Decreto No. 1083 de 2015, modificado por el Decreto No. 648 de 2017, la señora ELEANA MARCELA PAEZ URREGO, tendrá diez (10) días contados a partir de la comunicación de este acto administrativo, para manifestar si acepta o rechaza el nombramiento y diez (10) días para tomar posesión del empleo, los cuales se contarán a partir de su aceptación.

Artículo 3°. Comunicaciones. Comunicar a la señora ELEANA MARCELA PAEZ URREGO, a la servidora pública ANA LUCIA BACARES TOLEDO al correo electrónico analuciabacares@gmail.com, a la Unidad Administrativa Especial de Rehabilitación y Mantenimiento Vial – UAERMV, al Jardin Botánico de Bogotá "José Celestino Mutis" y a la Dirección de Talento Humano de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C., el contenido del presente Decreto a través de la Subdirección de Gestión Documental de esta última Secretaría.

Artículo 4°. Publicación. Publicar el contenido del presente Decreto en el Registro Distrital a través de la Subdirección de Imprenta Distrital de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D. C.

Artículo 5°. Vigencia. El presente Decreto rige a partir del día de su expedición.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

22 JUL 2026

CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN
Alcalde Mayor

Proyectó: Paula Andrea Velásquez Jiménez – Contratista Dirección de Talento Humano
Revisó: Sergio Felipe Galeano Gómez – Director de Talento Humano
Germán Darío Castañeda Agudelo – Jefe Oficina Jurídica (E)
Henry Humberto Villamarin Serrano – Subsecretario Corporativo
Aprobó: Miguel Andrés Silva Moyano - Secretario General

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 290 DE ___

(24 JUL 2026)

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *'Estación Metro 26'*, adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5° y en el parágrafo 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, así como en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y

CONSIDERANDO QUE:

1. Fundamentación normativa

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

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

El artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios y distritos, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de *"(...) prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes"*.

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

BOGOTÁ

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

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, con el fin de detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos. Lo anterior, a efectos de lograr, entre otros objetivos, 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 y la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo ello con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y a un mayor beneficio para la comunidad.".*

El artículo 3 de la Ley 388 de 1997 dispone que el ordenamiento del territorio constituye, en su conjunto, una función pública que tiene, entre otros 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 (...)".*

El inciso segundo del numeral 3 del artículo 6 de la precitada Ley, dispone que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos, *"(...) incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.".*

A su turno, el artículo 8 de la norma en comento dispone que *"La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto."* Adicionalmente, establece que *"Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.".*

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

Conforme al artículo 19 de la Ley 388 de 1997, *"Los planes parciales son los instrumentos que desarrollan y complementan las disposiciones del plan de ordenamiento territorial, aplicables a áreas determinadas del suelo urbano, a áreas del suelo de expansión urbana (...)"* y a aquellas que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, en los términos de las normas urbanísticas generales.

Por su parte el parágrafo 4 del artículo 27 de la citada Ley, contempla que el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en dicho artículo, en lo pertinente y, únicamente participarán las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del plan.

El artículo 38 de la Ley 388 de 1997 dispone que, en desarrollo del principio de igualdad, 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.

El parágrafo del artículo 39 de la citada ley establece cuales son las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico y sus correspondientes escalas de reparto.

El Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, reglamenta de manera general las disposiciones relativas a la formulación, revisión, concertación y adopción de planes parciales.

El parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del mencionado Decreto, establece respecto al procedimiento a seguir para el ajuste de planes parciales que *"El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. (...)"*.

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

De otra parte, se debe indicar que el anterior Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad de Bogotá, D.C., fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004.

Posteriormente, mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 se adoptó la revisión general de los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C. y se derogaron todas las disposiciones que le son contrarias, en especial los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, así como todas las normas e instrumentos que desarrollan y complementan estas disposiciones.

El artículo 599 de la norma en referencia, relacionado con las condiciones de transición de los planes parciales, establece en sus numerales 5 y 6 respectivamente, lo siguiente:

*"**5. Planes Parciales adoptados**. Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción.*

***6. Ajustes a Planes Parciales adoptados.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya en este artículo, y, únicamente, ante las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan".*

En vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Central"* hoy denominado *"Estación Metro Calle 26"*, ubicado en las localidades de Santa Fe y Los Mártires, mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, posteriormente subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023.

En virtud del régimen de transición previsto en el artículo 599 del Decreto Distrital 555 de 2021, ya citado, el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro Calle 26"* conservó el marco normativo previsto en el acto administrativo de adopción, esto es, el establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004.

2. Antecedentes jurídicos y técnicos

El artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, norma aplicable al Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro Calle 26"*, prevé que los planes parciales son instrumentos que articulan de manera específica los objetivos del 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.

El numeral 3 del artículo 32 del referido decreto establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otros eventos, *"Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo."*.

A su vez, el artículo 71 del Decreto Distrital 190 de 2004 definió las directrices para el desarrollo de las operaciones estratégicas, dentro de las cuales está la centralidad Centro Histórico- Centro Internacional, indicando que son directrices de dicha Operación: *"(...) 1. Fortalecer y posesionar el centro como nodo internacional, nacional y regional; 2. Proteger el Patrimonio cultural; 3. Promover la renovación urbana"*.

El artículo 373 del decreto en mención define el Tratamiento de Renovación Urbana como "*(...) aquél 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.*".

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

El artículo 374 del decreto indicado dispone que el Tratamiento de Renovación Urbana tiene dos modalidades, las cuales corresponden a: *i)* redesarrollo y *ii)* reactivación. Dicha disposición, a su vez, establece que la modalidad de redesarrollo se aplica a *"Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido."*.

El artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 dispone, por su parte, que las áreas de la ciudad sometidas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permita el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

En vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004 se expidió el Decreto Distrital 513 de 2006 *"Por medio del cual se anuncia la puesta en marcha de los Proyectos Urbanísticos Integrales denominados Avenida Jorge Eliécer Gaitán - Calle 26 y Carrera 10ª, y se dictan otras disposiciones"*, en cuyo artículo 4 se establece que, se entiende como Proyecto Urbanístico Integral al conjunto de acciones requeridas para la adecuación de los Corredores Troncales Especializados Avenida Jorge Eliécer Gaitán - Calle 26 y Carrera 10ª, el cual incorpora instrumentos de ordenamiento y de gestión de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en áreas adyacentes.

Posteriormente, se expidió el Decreto Distrital 492 de 2007 *"Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo"*, modificado parcialmente por los Decretos Distritales 172 de 2010 y 110 de 2018, que determinó los objetivos y estrategias de renovación urbana para el desarrollo de instrumentos de planificación y gestión para el desarrollo inmobiliario y/o urbanístico de las zonas que presentan bajo aprovechamiento del suelo y construcción.

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

Ahora, mediante el Decreto Distrital 435 de 2009, se declararon las condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social para adelantar, por la vía de la expropiación administrativa, la adquisición de los predios requeridos para la ejecución del proyecto integral de renovación urbana denominado *"Estación Central"*.

En desarrollo de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución n.° 0414 de 2009, mediante la cual se determinó y delimitó el área de reserva para la ejecución del citado proyecto.

Con base en los actos administrativos referidos, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. - RENOBO, adelantó las actuaciones administrativas tendientes a la adquisición de los inmuebles que forman parte del proyecto *"Estación Central"*, hoy denominado *"Estación Metro Calle 26"*, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y en ejercicio de las competencias asignadas por el Acuerdo Distrital 33 de 1999.

Con el objetivo de materializar urbanísticamente el proyecto de renovación urbana, el Alcalde Mayor adoptó el Plan Parcial denominado *"Estación Central"* mediante la expedición del Decreto Distrital 213 de 2013.

Mediante el Decreto Distrital 577 de 2013 se precisó y adoptó el trazado general del Proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá – PLMB, el cual atraviesa el ámbito del Plan Parcial "*Estación Metro 26*" y contempla un área de intervención que se armoniza con los planteamientos urbanísticos del Plan Parcial.

Posteriormente, mediante los Decretos Distritales 318 y 634 de 2017 se modificó el Decreto Distrital 577 de 2013, incorporando precisiones adicionales al trazado general del Proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá – PLMB. No obstante, dichas modificaciones mantuvieron el trazado general y el área de intervención del proyecto PLMB dentro del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*".

En ese sentido y con el objetivo de armonizar el Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*", con el proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá - PLMB,

como infraestructura de transporte y movilidad, se expidió del Decreto Distrital 822 de 2019, mediante el cual se subrogó el Decreto Distrital 213 de 2013.

Posteriormente, mediante el Decreto Distrital 644 de 2023, se modificó nuevamente el Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*", con el objetivo de redelimitar el área de intervención del Plan Parcial, sustraer los suelos asociados a la sección pública de la Calle 26, la Carrera 13 y la Transversal 17, facilitar la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística - UAU que forman parte de dicho instrumento y articularlo con los sistemas de transporte masivo.

3. Formulación y radicación de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*

Mediante comunicación identificada con el radicado SDP n.° 1-2024-63819 del 26 de noviembre de 2024, CLAUDIA PATRICIA SILVA YEPES, identificada con la cédula de ciudadanía n.° 52.251.447 de Bogotá, D.C., actuando en su condición de Subgerente de Planeamiento y Estructuración de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – RENOBO, identificada con NIT 830144890-8, delegada por la Gerencia General de dicha entidad para actuar como representante legal para este trámite, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, solicitud de modificación del Plan Parcial *"Estación Metro 26"* junto con los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 080 de 2016 manifestando expresamente que en virtud del régimen de transición previsto en el Decreto Distrital 555 de 2021, la formulación del proyecto se realizó con arreglo al Decreto Distrital 190 de 2004.

De acuerdo con la solicitud de RENOBO, la modificación del Plan Parcial tiene los siguientes propósitos:

1. Modificar el índice de ocupación aplicable a la Unidad de Actuación Urbanística – UAU 4.

2. Ajustar las condiciones urbanísticas para el suelo que de acuerdo con el instrumento adquiere la condición de permanencia del uso dotacional correspondiente al Nuevo Centro Administrativo Distrital – CAD 2.

3. Ajustar los planos relacionados con las Áreas de Mitigación de Impactos por Aglomeración de Usuarios – AMI, en lo referente a los impactos peatonales.

Lo anterior, teniendo en cuenta que, con posterioridad a la adopción del Decreto Distrital 644 de 2023, *"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Metro 26"*, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C. – RENOBO solicitó a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, la elaboración de avalúos comerciales para los predios correspondientes a la Unidad de Actuación Urbanística – UAU 4 del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*; y dicha entidad mediante comunicación identificada con radicado n.° 2024EE47188 del 16 de agosto de 2024, emitió concepto técnico indicando que, tras realizar diversos ejercicios de modelación del mayor y mejor uso conforme a la normativa vigente, el resultado no refleja la realidad económica del suelo en el sector, toda vez que la relación entre el área de ocupación y la edificabilidad máxima permitida solo permitiría alcanzar dicha edificabilidad desarrollando edificaciones de gran altura, las cuales, por los elevados costos directos asociados a estructuras especiales, no resultan rentables.

Por tal razón, RENOBO estimó necesario modificar el desarrollo urbanístico propuesto para la Unidad de Actuación Urbanística – UAU 4 del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*.

En ese orden de ideas la modificación se orienta a ajustar el plan parcial, con el fin de asegurar la coherencia entre el modelo de ocupación previsto y las condiciones de edificabilidad autorizadas, a efectos de garantizar la adecuada articulación funcional del ámbito del instrumento con el Nuevo Centro Administrativo Distrital –CAD 2– y con los sistemas estructurantes de movilidad, como se describe a continuación.

3.1. Modificación del índice de ocupación aplicable a la Unidad de Actuación Urbanística – UAU 4

El artículo 28 del Decreto Distrital 822 de 2019, modificado por el artículo 31 del Decreto Distrital 644 de 2023, estableció para la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 4 un índice máximo de ocupación equivalente al 35% del área útil.

Con la modificación se ajusta dicho índice de ocupación al 48%, con el propósito de optimizar la configuración del modelo de implantación, manteniendo el mismo índice máximo de construcción previsto para las tres manzanas que conforman la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 4, con lo cual se conserva el número total de metros cuadrados edificables, generando una adecuada definición de las condiciones volumétricas del desarrollo.

3.2. Ajuste de las condiciones urbanísticas para el suelo que adquiere la condición de permanencia del uso dotacional correspondiente al Nuevo Centro Administrativo Distrital – CAD 2

El artículo 25 del Decreto Distrital 822 de 2019, modificado por el artículo 27 del Decreto Distrital 644 de 2023, dispuso que el área de 2.253,77 m² destinada al desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital 2 – CAD 2, adquiere la condición de permanencia del uso dotacional.

La disposición referida definió condiciones particulares para la implantación del equipamiento dentro de la Unidad de Actuación Urbanística, estableciendo parámetros específicos en materia de localización, ocupación y configuración volumétrica, que inciden directamente en la distribución del área útil, en la relación con el espacio público proyectado y en el esquema general de edificabilidad previsto para el ámbito.

En efecto, el plan parcial vigente le asigna al CAD 2, dentro del cuadro general de áreas, una ocupación mínima de 2.253,77 m² y una edificabilidad aproximada de 45.000 m², así como una localización flexible, pudiendo ubicarse indistintamente en la Unidad de Actuación

Urbanística 3 (UAU 3) o en la UAU 4; sin embargo, esa aparente flexibilidad se ve limitada en la práctica debido a que en la planimetría y en los cuadros de áreas del instrumento se definió una localización y una huella específica, lo cual restringe las alternativas reales de implantación del proyecto.

En ese sentido, el ajuste propuesto elimina la restricción de localización en planos y de condiciones de huella, con el fin de hacer efectiva la posibilidad de ubicar el CAD 2 en cualquiera de las UAU previstas, conforme a lo dispuesto en el mismo decreto. No obstante, y aunque se introduce flexibilidad en la definición de la huella de implantación, no se modifican los metros cuadrados de edificabilidad previamente establecidos. Adicionalmente, la modificación se sustenta en la imposibilidad de materializar dicha edificabilidad en las condiciones inicialmente previstas, de acuerdo con lo conceptuado por Catastro Distrital en relación con el índice de ocupación de la UAU 4, lo que hacía inviable el desarrollo del proyecto bajo los parámetros originales y justificaba el ajuste para su efectiva ejecución dentro del plan parcial.

Así las cosas, la modificación propicia que el área destinada al Nuevo Centro Administrativo Distrital – CAD 2 y el desarrollo inmobiliario asociado puedan configurarse con mayor flexibilidad en su implantación, en función de la estructura de espacio público proyectada y de la propuesta integral prevista para la Unidad de Actuación Urbanística.

Adicionalmente, se plantea ajustar la forma en que se representan en los planos del instrumento las áreas señaladas como Áreas de Mitigación de Impactos peatonales por aglomeración de usuarios (AMI) de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 4, manteniendo en todo caso el área total establecida correspondiente a 4.948,90 m².

Aunado a lo anterior, se establece que el proyecto urbanístico deberá garantizar que la distribución de las Áreas de Mitigación de Impactos peatonales se defina en la etapa de licenciamiento urbanístico, de manera que se articulen con la plazoleta Estación Central y con las vías peatonales previstas en la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 4 (Calles 24A y 24B), asegurando tanto el tránsito seguro de peatones, como la continuidad de las trayectorias peatonales analizadas en el Estudio de Tránsito.

3.3. Ajuste de los planos relacionados con las Áreas de Mitigación de Impactos por Aglomeración de Usuarios – AMI, en lo referente a los impactos peatonales.

Como consecuencia de las modificaciones antes descritas, se hace necesario sustituir en lo pertinente la cartografía del plan parcial a efectos de hacerla concordante con los ajustes antes indicados, particularmente, en lo relacionado con las Áreas de Mitigación de Impactos peatonales por aglomeración de usuarios –AMI.

Finalmente, RENOBO manifiesta que la modificación propuesta se circunscribe exclusivamente a los aspectos antes señalados y no contempla ajustes a la propuesta urbana, que impliquen modificaciones en las zonas de cesión, el régimen de usos del suelo, el esquema de reparto de cargas y beneficios, la configuración de las Unidades de Gestión o de Actuación Urbanística, ni en los demás componentes estructurantes del Plan Parcial.

Una vez revisada la documentación aportada con la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el oficio SDP n.° 2-2024-69551 del 02 de diciembre de 2024, informó a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá – RENOBO que la solicitud cumplió los requisitos señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, razón por la cual, la Secretaría Distrital de Planeación dio inicio a la actuación administrativa para la revisión de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*.

4. Revisión de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*

Conforme a lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y dado que la modificación solicitada se circunscribe a los puntos previamente señalados, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación estudió la propuesta y consideró pertinente solicitar

conceptos técnicos exclusivamente a las entidades competentes en las materias objeto de la modificación del Plan Parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	DESTINATARIO
DEPENDENCIAS SDP		
3-2024-45255	24/12/2024	Subdirección de Planes Maestros - SDP
ENTIDADES DISTRITALES		
2-2024-73124	23/12/2024	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2024-73125	23/12/2024	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
2-2024-73126	23/12/2024	Empresa de Transporte del Tercer Milenio -TRANSMILENIO S.A.

Las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades requeridas emitieron los conceptos técnicos respecto de la formulación para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*", mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	REMITENTE
DEPENDENCIAS SDP		
3-2025-01265	17/01/2025	Subdirección de Planes Maestros - SDP
ENTIDADES DISTRITALES		
1-2025-01054	10/01/2025	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2025-09907	25/02/2025	
1-2025-04933	31/01/2025	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC
1-2025-05837	05/02/2025	Empresa de Transporte del Tercer Milenio-TRANSMILENIO S.A.

A su vez, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, mediante el oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2025-16256 del 19 de marzo de 2025 emitió concepto en el marco del proceso de socialización de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*.

Una vez allegada la totalidad de los conceptos técnicos requeridos y adelantada la revisión técnica y urbanística de la formulación presentada, a través del oficio SDP n.° 2-2025-06009 del 06 de febrero de 2025 la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

Secretaría Distrital de Planeación remitió a RENOBO, los requerimientos y observaciones a la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, advirtiéndole que disponía de un (1) mes para dar cumplimiento a lo solicitado, plazo prorrogable por un término igual, conforme a lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Teniendo en cuenta que la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM allegó a la Secretaría Distrital de Planeación el oficio identificado con el consecutivo SDP n.° 1-2025-09907 del 21 de febrero de 2025, dicho concepto fue remitido a RENOBO, mediante el oficio SDP n.° 2-2025-10706 del 28 de febrero de 2025, como alcance a las observaciones formuladas inicialmente mediante oficio SDP n.° 2-2025-06009 del 6 de febrero de 2025.

Mediante comunicación identificada con el radicado SDP n.°1-2025-11528 del 4 de marzo de 2025, RENOBO solicitó prórroga del plazo para atender las observaciones formuladas a la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*", de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

En atención a dicha solicitud, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo concedió la ampliación del plazo para dar respuesta a los requerimientos, por un término adicional de un (1) mes, mediante el oficio con radicado SDP n.° 2-2025-11919 del 5 de marzo de 2025.

En ese contexto, las observaciones, recomendaciones e inquietudes formuladas en relación con la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*", en el marco de la fase de información pública y citación a propietarios y vecinos, podían presentarse hasta el 28 de febrero de 2025; no obstante, dicho término fue prorrogado hasta el 11 de marzo de 2025, en atención a la solicitud elevada por la Veeduría Distrital mediante el radicado SDP n.° 1-2025-11239 del 3 de marzo de 2025.

En consecuencia, mediante el oficio SDP n.° 2-2025-14394 del 14 de marzo de 2025, la Secretaría Distrital de Planeación remitió a RENOBO la matriz consolidada de

observaciones, con el fin de que fuera diligenciada y, posteriormente, radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación junto con los documentos ajustados de formulación del Plan Parcial.

Mediante la comunicación con radicado SDP n.° 1-2025-18564 del 7 de abril de 2025, RENOBO radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación ajustada incluyendo la respuesta a las observaciones y requerimientos recibidos durante la etapa de socialización del proyecto.

Con el fin de evaluar la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó concepto técnico a las dependencias competentes de esa Secretaría y a las entidades con incidencia en el proyecto que habían formulado observaciones en la primera fase de revisión, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	DESTINATARIO
DEPENDENCIAS SDP		
3-2025-12369	11/04/2025	Subdirección de Planes Maestros - SDP
ENTIDADES DISTRITALES		
2-2025-20164	09/04/2025	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2025-20165	09/04/2025	Empresa de Transporte del Tercer Milenio-TRANSMILENIO S.A.

Las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de revisión, emitieron los conceptos técnicos solicitados mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	REMITENTE
DEPENDENCIAS SDP		
3-2025-16239	16/05/2025	Subdirección de Planes Maestros - SDP
ENTIDADES DISTRITALES		
1-2025-22695	29/04/2025	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2025-21910	24/04/2025	Empresa de Transporte del Tercer Milenio-TRANSMILENIO S.A.

Como parte del contenido de los conceptos técnicos emitidos, se recibieron observaciones y recomendaciones que fueron analizadas y valoradas por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, dentro de las que se destacan las siguientes:

- **Secretaría Distrital de Movilidad - SDM**: Mediante el radicado SDP n.°1-2025-22695 del 29 de abril de 2025, señala que, en el DTS se debe tener un comparativo del estudio de tránsito (aprobado inicialmente) y la modificación, de tal manera que se justifique que en la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"* no se alteran los indicadores de tránsito evaluados.

- **Subdirección de Planes Maestros**: Mediante el memorando SDP n.°3-2025-16239 del 16 de mayo de 2025, señala que es necesario que la Secretaría Distrital de Movilidad se pronuncie sobre la necesidad de modificar el Estudio de Tránsito aprobado mediante oficio SDM 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, así como respecto a la localización y distribución de las Áreas Privadas Afectas al Uso Público en las tres manzanas que integran la Unidad de Actuación Urbanística n.° 4.

En consideración a lo anterior, mediante la comunicación SDP n.° 1-2025-42035 del 12 de agosto de 2025, RENOBO radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación el alcance a la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, con el fin de atender las observaciones y requerimientos contenidos en los conceptos técnicos previamente referidos.

Con el fin de evaluar el alcance a la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó nuevamente la emisión de conceptos técnicos a la dependencia y entidades que emitieron observaciones y recomendaciones sobre la formulación ajustada, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	DESTINATARIO
DEPENDENCIAS SDP		
3-2025-26245	21/08/2025	Subdirección de Planes Maestros - SDP
ENTIDADES DISTRITALES		
2-2025-44995	21/08/2025	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2025-44996	21/08/2025	Empresa de Transporte del Tercer Milenio-TRANSMILENIO S.A.

Los conceptos técnicos solicitados respecto del alcance a la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"* se emitieron mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	REMITENTE
DEPENDENCIAS SDP		
3-2025-28624	11/09/2025	Subdirección de Planes Maestros - SDP
ENTIDADES DISTRITALES		
1-2025-46155	03/09/2025	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2025-50207	24/09/2025	Empresa de Transporte del Tercer Milenio-TRANSMILENIO S.A.

Con fundamento en el análisis de los conceptos técnicos antes referidos, particularmente los allegados por la Secretaría Distrital de Movilidad y la Subdirección de Planes Maestros de la Secretaría Distrital de Planeación, se evidenció la necesidad de realizar ajustes en la disposición de las Áreas de Mitigación de Impactos por Aglomeración de Usuarios – AMI y en su articulación con el uso dotacional correspondiente al *"Nuevo Centro Administrativo Distrital – CAD 2"*.

Para atender dichas observaciones, mediante el oficio SDP n.° 1-2025-48068 del 12 de septiembre de 2025, RENOBO presentó la información y precisiones correspondientes.

Con el fin de evaluar la información remitida en el citado oficio, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó concepto técnico mediante las siguientes comunicaciones:

OFICIO SDP	FECHA	REMITENTE
DEPENDENCIAS SDP		

3-2025-33493	28/10/2025	Subdirección de Planes Maestros - SDP
ENTIDADES DISTRITALES		
2-2025-55465	10/10/2025	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM

Teniendo en cuenta las solicitudes de concepto relacionadas anteriormente, la Secretaría Distrital de Movilidad y la Subdirección de Planes Maestros emitieron los siguientes conceptos técnicos:

OFICIO SDP	FECHA	REMITENTE
DEPENDENCIAS SDP		
3-2025-35423	12/11/2025	Subdirección de Planes Maestros - SDP
ENTIDADES DISTRITALES		
1-2025-55905	24/10/2025	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM

Atendiendo la información consignada en los conceptos técnicos emitidos por la Secretaría Distrital de Movilidad y por la Subdirección de Planes Maestros, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación remitió los citados conceptos a RENOBO mediante el oficio SDP n.° 2-2025-62025 del 13 de noviembre de 2025, para que se efectuaran los ajustes correspondientes.

En atención a lo expuesto, mediante la comunicación SDP n.° 1-2025-60128 del 18 de noviembre de 2025, RENOBO radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación el segundo alcance a la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, con el propósito de atender y precisar las observaciones y requerimientos señalados en los conceptos técnicos previamente mencionados.

El 20 de noviembre de 2025, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación remitió correo electrónico a la Secretaría Distrital de Movilidad, a la Empresa de Transporte del Tercer Milenio – TransMilenio S.A. y a la Subdirección de Planes Maestros, con el fin de solicitar la revisión del segundo alcance a la

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26".*

TransMilenio S.A. emitió el concepto técnico respectivo mediante el oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2025-64064 del 11 de diciembre de 2025, en el cual indicó que, tras la revisión del Documento Técnico de Soporte y de la respuesta a las observaciones formuladas al proyecto, se observa que la iniciativa presentada atiende los requerimientos efectuados mediante oficio SDP n.° 1-2025-05837 del 5 de febrero de 2025.

La Secretaría Distrital de Movilidad emitió el concepto técnico mediante el oficio SDP n.° 1-2025-65381 del 18 de diciembre de 2025, en el cual manifestó que no tiene objeciones al proyecto e indicó que no se requiere la actualización del estudio de tránsito aprobado mediante oficio SDM-SI-202322413309601.

Asimismo, precisó que *"En este contexto, se informa que en el evento que se tengan variaciones en el PPRU Estación Metro 26 en la etapa de licenciamientos para la construcción de los usos propuestos, el desarrollador del proyecto se debe acoger a lo relacionado en el oficio de aprobación mencionado anteriormente, en el cual se indica que: - '... sí como consecuencia de los procesos posteriores para la obtención de la licencia de construcción ante las Entidades competentes, el proyecto tiene modificaciones en cuanto a localización de los accesos, circulaciones internas, salidas del proyecto, conforme a los planos revisados por ésta Entidad, o cuando existan variaciones que alteren en (+/-) 5% la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deben radicar nuevamente los documentos ante esta Entidad para revisión y estudio.".*

La Subdirección de Planes Maestros se pronunció mediante comunicación electrónica del 7 de enero de 2026, en la cual manifestó *"(...) que se considera que la documentación presentada por RenoBo el 18 de noviembre de 2025, se encuentra ajustada a lo requerido por parte de la Subdirección de Panes Maestros y Complementarios en las Mesas Técnicas de Trabajo llevadas a cabo los días 3 y 27 de octubre de 2025, tal y como fue señalado en el Memorando No. 3-2025-35423 del 12 de noviembre de 2025.".*

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

Una vez analizadas y valoradas las respuestas presentadas por RENOBO y con fundamento en el estudio técnico realizado por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, así como en los conceptos técnicos emitidos por las dependencias y entidades competentes en relación con los asuntos objeto de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*", la Secretaría Distrital de Planeación concluyó que la formulación ajustada del citado plan cumple con las normas urbanísticas aplicables, particularmente las contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

5. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes y socialización

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 previsto 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 adelantó las siguientes actividades con el fin de dar a conocer la propuesta de formulación de la modificación del plan parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, para que los interesados expresaran sus recomendaciones y observaciones al proyecto.

5.1. Respecto de la formulación inicial de la modificación al plan parcial presentada mediante las comunicaciones con radicado SDP n.° 1-2024-63819 del 26 de noviembre de 2024

5.1.1. Publicación de la formulación inicial de la modificación del plan parcial y divulgación de la fase de información pública, citación a propietarios y vecinos colindantes, en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación y en las redes sociales de la entidad

El 16 de diciembre de 2024 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la formulación inicial de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, radicada mediante la comunicación SDP n.° 1-2024-63819 del 26 de noviembre de 2024.

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

Posteriormente, el 12 de febrero de 2025, en el micrositio del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"* de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, se divulgó la fase de información pública, la citación a propietarios y vecinos colindantes, y se indicó que el plazo máximo para recibir observaciones o recomendaciones vencía el 28 de febrero de 2025, las cuales podían presentarse a través del correo electrónico sub.renovacionurbana@sdp.gov.co o mediante radicación física en la oficina de correspondencia de la Secretaría Distrital de Planeación, ubicada en la Carrera 30 n.° 25-90, primer piso del SuperCADE.

Adicionalmente, el 20 de febrero de 2025 se divulgó, en las redes sociales de la Secretaría Distrital de Planeación, específicamente en sus cuentas de Instagram y X, -antes Twitter-, la formulación inicial de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26",* así como el plazo para presentar recomendaciones u observaciones.

En el marco de la fase de información pública y de la convocatoria a propietarios y vecinos respecto de la formulación inicial de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, la Veeduría Distrital, mediante comunicación identificada con el radicado SDP n.° 1-2025-11239 del 3 de marzo de 2025, solicitó prorrogar el plazo para presentar observaciones. En virtud de lo anterior, se amplió el plazo hasta el 11 de marzo de 2025.

Lo anterior fue informado el 4 de marzo de 2025 en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en el micrositio del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, así como en la red social X de dicha entidad el 6 de marzo de 2025.

5.1.2. Publicación en diario de amplia circulación

Mediante anuncio del diario *"La República"* el fin de semana del 15 al 16 de febrero de 2025, se informó acerca de la radicación inicial de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, indicando el enlace de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación en el cual se podía consultar el proyecto y señalando que

la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta era el 28 de febrero de 2025.

5.1.3. Remisión correspondencia física y correos electrónicos de convocatoria

Mediante las comunicaciones identificadas con los radicados SDP n.° 2-2025-06888, 2-2025-06889, 2-2025-06890, 2-2025-06891, 2-2025-06892 y 2-2025-06843 (consecutivos 1 a 471), todos del 11 de febrero de 2025, se convocó a los propietarios de los inmuebles localizados en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"* para que conocieran la formulación de la modificación del instrumento. Es importante precisar que el ámbito del Plan Parcial no cuenta con vecinos colindantes.

Dado que 253 destinatarios de las comunicaciones corresponden a propietarios de inmuebles que pertenecen a cuatro propiedades horizontales, estas fueron remitidas de manera compilada a las respectivas administraciones para su entrega, mediante oficios identificados con los radicados SDP n.° 2-2025-07703, 2-2025-07704, 2-2025-07706 y 2-2025-07707, todos del 14 de febrero de 2025. Dichos oficios fueron entregados a sus destinatarios, por parte de la empresa de mensajería 4-72, mediante correo especializado, el 17 de febrero de 2025. Asimismo, el 18 de febrero de 2025 dicha empresa de mensajería remitió las comunicaciones identificadas con el radicado SDP n.°2-2025-06843 (consecutivos 194 al 197) a través de correo electrónico certificado.

Del mismo modo, mediante comunicación remitida por correo electrónico el día 25 de febrero de 2025 por la Secretaría Distrital de Planeación, se invitó a la Alcaldía Local y a la Junta Administradora Local de Santa Fe a consultar la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26"* y a presentar recomendaciones u observaciones.

5.1.4. Observaciones y recomendaciones

En el marco de la fase de información pública y de convocatoria a propietarios respecto de la formulación inicial de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación*

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

Metro 26", cuyo plazo para recibir recomendaciones u observaciones vencía inicialmente el 28 de febrero de 2025 y fue prorrogado hasta el 11 de marzo de 2025, se recibieron 15 observaciones, presentadas por 9 interesados, incluidos ciudadanos, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, TransMilenio S.A., el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU y la Veeduría Distrital.

A las inquietudes, observaciones y recomendaciones de los interesados en el Plan Parcial se les dio respuesta escrita en el anexo denominado *"Matriz de observaciones y respuestas a la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26'"*, que forma parte integral de la Resolución n.° 0339 del 25 de febrero de 2026 *"Por medio de la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante Decreto Distrital 213 de 2013 y modificado por los Decretos Distritales 822 de 2019 y 644 de 2023*", expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

5.2. Respecto de la formulación ajustada de la modificación al plan parcial radicada mediante oficio SDP n.° 1-2025-18564 del 7 de abril de 2025 y sus alcances radicados con oficios SDP n.° 1-2025-42035 del 12 de agosto de 2025 y 1-2025-60128 del 18 de noviembre de 2025

5.2.1. Publicación de la formulación ajustada de la modificación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación

El 18 de noviembre de 2025 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, radicada mediante las comunicaciones SDP n.° 1-2025-18564 del 7 de abril de 2025 y sus alcances radicados con los oficios SDP n.° 1-2025-42035 del 12 de agosto de 2025 y 1-2025-60128 del 18 de noviembre de 2025.

5.2.2. Convocatoria a la jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan parcial

Para la socialización de la formulación ajustada del Plan Parcial se efectuaron acciones de convocatoria a través de los siguientes canales:

5.2.2.1. Publicación en diario de amplia circulación

La convocatoria a la jornada de socialización de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26", fue publicada en la página 9 del diario *"La República"* edición del 13 – 14 de diciembre de 2025. Adicionalmente, se indicó el enlace de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación en el cual se podía consultar el proyecto.

Del mismo modo, se informó que la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la formulación ajustada del plan parcial era el 22 de diciembre de 2025.

5.2.2.2. Remisión correspondencia física y correos electrónicos de convocatoria

Mediante las comunicaciones identificadas con los radicados SDP n.° 2-2025-65574 (consecutivos 1 a 273) del 2 de diciembre de 2025 y, 2-2025-65743, 2-2025-65745, 2-2025-65747, 2-2025-65748, 2-2025-65749 y 2-2025-65750 del 3 de diciembre de 2025, se convocó a los propietarios de los inmuebles localizados en el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"* y a la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM, al Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá- IDU, a la Secretaria Distrital de Ambiente-SDA, al Departamento Administrativo del de la Defensoría del Espacio Público- DADEP, al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC, a la Veeduría Distrital y a la Personería de Bogotá, para que conocieran la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial.

Las comunicaciones antes mencionadas fueron entregadas por la empresa de mensajería 4-72, mediante correo especializado, los días 4, 5, 9 y 10 de diciembre de 2025, con excepción

de las identificadas con el radicado SDP 2-2025-65574 (consecutivo 112 a 263), las cuales fueron entregadas directamente por RENOBO y las respectivas evidencias de entrega aportadas mediante oficio identificado con el radicado SDP 1-2025-64332 del 12 de diciembre de 2025.

Así mismo, el 11 de diciembre de 2025 se convocó a la jornada de socialización sobre la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"* y se invitó a presentar recomendaciones u observaciones, mediante correos electrónicos remitidos por la Secretaría Distrital de Planeación a 183 destinatarios, incluidos actores sociales del territorio, entidades y poseedores y tenedores de predios incluidos en el ámbito del Plan Parcial.

5.2.2.3. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación. El 10 de diciembre de 2025 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en el micrositio del plan parcial y en la sección noticias, la información referente a la jornada de socialización virtual prevista para el 15 de diciembre de 2025 y se indicó como plazo máximo para recibir recomendaciones y observaciones el 22 de diciembre de 2025, a través del correo sub.renovacionurbana@sdp.gov.co o mediante radicación en la ventanilla de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 en el SuperCade.

5.2.2.4. Publicación en redes sociales de la Secretaría Distrital de Planeación. El 10 de diciembre de 2025 se divulgó en las cuentas de la Secretaría Distrital de Planeación, en las redes sociales X (antes Twitter), Instagram y LinkedIn, la convocatoria a la socialización prevista para el 15 de diciembre de 2025 y la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones.

5.2.3. Socialización

La jornada de socialización se realizó de manera virtual el 15 de diciembre de 2025, a las 4:00 p.m., a través del siguiente enlace de Meet: https://meet.google.com/nkx-hfux-ffi. A esta jornada asistieron 78 ciudadanos y representantes de entidades distritales, así como 7 servidores públicos de la Secretaría Distrital de Planeación.

5.2.4. Observaciones y recomendaciones

Durante la jornada de socialización de la formulación ajustada del plan parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, se presentaron 25 observaciones, las cuales fueron atendidas en el desarrollo de la misma jornada.

Es importante precisar que los interesados podían enviar sus observaciones o recomendaciones al correo electrónico sub.renovacionurbana@sdp.gov.co o radicarlas en la ventanilla de la Secretaría Distrital de Planeación en el SuperCADE de la Carrera 30 25 - 90 hasta el 22 de diciembre de 2025. Sin embargo, dentro del término antes indicado, la Secretaría Distrital de Planeación no recibió observaciones adicionales.

6. Pronunciamiento del Comité Distrital de Planes Parciales

La Secretaría Distrital de Planeación presentó a consideración del Comité Distrital de Planes Parciales la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, en la sesión virtual realizada el 28 de enero de 2026, según consta en el Acta n.° 1 de 2026. En dicha sesión, las entidades distritales a las que se les solicitó concepto técnico manifestaron no tener objeción a la viabilidad del Plan Parcial.

7. Resolución de viabilidad

Teniendo en cuenta que se cumplieron todos los requisitos y condiciones establecidos en la normativa vigente, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución n.° 0339 del 25 de febrero de 2026, por medio de la cual emitió concepto favorable de viabilidad respecto de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*.

Dicha resolución fue publicada el 17 de marzo de 2026 en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en el micrositio del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26", en cumplimiento de los principios de publicidad y transparencia de las

actuaciones administrativas, con el fin de garantizar el conocimiento de la ciudadanía sobre el trámite adelantado.

Conforme a lo expuesto, para la Secretaría Distrital de Planeación, la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"* responde a los lineamientos urbanísticos y a las recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, y cumple con la normatividad urbanística y los decretos reglamentarios aplicables a la presente actuación.

8. Concertación y consulta de los asuntos ambientales

La presente modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"* no se encuentra inmersa en ninguna de las situaciones taxativamente previstas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como tampoco toca temas ambientales, razón por la cual no es objeto de concertación ambiental.

No obstante, se precisa que se mantienen plenamente vigentes las consideraciones, lineamientos y recomendaciones ambientales emitidas por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio identificado con el radicado SDP n.° 1-2023-77014 del 12 de octubre de 2023, las cuales fueron incorporadas en la formulación aprobada mediante el Decreto Distrital 644 de 2023.

En ese sentido, la presente modificación no altera ni sustituye las obligaciones y recomendaciones ambientales previamente definidas para el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*. Por tanto, dichas consideraciones deberán observarse y aplicarse en las etapas de desarrollo urbanístico, licenciamiento y ejecución del instrumento, según corresponda.

9. Estudio Técnico sobre la configuración de Hechos Generadores de Participación en Plusvalía

Con el fin de determinar si con la adopción de la presente modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*" se configuran hechos generadores de participación

en plusvalía, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el "*Estudio técnico comparativo de norma para la identificación de hechos generadores de plusvalía*", del 13 de marzo de 2026.

Dicho estudio se desarrolló en los términos de lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, así como en el Título 8 del Libro 1 del Decreto Distrital 639 de 2025, "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital Tributario*".

En el marco de este análisis se efectuó la comparación normativa entre las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 822 de 2019, modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023 y las previstas en la presente modificación del Plan Parcial, concluyéndose que **NO** se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, en la medida en que no se presenta modificación del régimen de usos del suelo ni autorización de un mayor aprovechamiento urbanístico en términos de edificabilidad para el proyecto.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011-, en concordancia con lo previsto en el artículo 69 del Decreto Distrital 479 de 2024, se invitó a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en el sistema de información jurídica «LegalBog Participa» de la Secretaría Jurídica Distrital, del 30 de abril al 11 de mayo de 2026, término durante el cual no se recibieron observaciones al proyecto de decreto.

La Secretaría Distrital de Planeación -SDP- verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Decreto Distrital 190 de 2004 -POT, aplicable a la modificación del

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

Plan Parcial, y en el Decreto Distrital 080 de 2016, y, en consecuencia, se procede a la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1°. Adopción. Adóptese la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"* ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires, expedido mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023, en los términos establecidos en el presente acto administrativo.

Artículo 2°. Documentos de la modificación. Hacen parte integral del presente decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Anexo n.° 1	Documento Técnico de Soporte (DTS) de la segunda modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*
Anexo n.° 2	Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía del 13 de marzo de 2026
Anexo n.° 3	Plano n.° 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana, Cuadro General de Áreas y Perfiles Viales"*
Anexo n.° 4	Plano n.° 2 de 3 *"Cargas Urbanísticas, Esquema de Deslinde y Áreas Susceptibles de Participación en Plusvalía"*
Anexo n.° 5	Plano n.° 3 de 3 *"Espacio Público y Equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del Espacio Público y Etapas de Desarrollo"*

Parágrafo. Los documentos que conforman el expediente documental correspondiente a la etapa de formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*, serán custodiados por la Secretaría Distrital de Planeación.

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

Artículo 3°. Sustitución de documentos cartográficos. Sustitúyanse los Planos n.° 1 de 3 *"Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales"*, n.° 2 de 3 *"Esquema de deslinde, cargas urbanísticas y áreas susceptibles de participación en plusvalía"* y n.° 3 de 3 *"Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, redefinición del espacio público y etapas de desarrollo"*, indicados en el artículo 3 del Decreto Distrital 822 de 2019, por los planos n.° 1 de 3 *"Plano General de la Propuesta Urbana, Cuadro General de Áreas y Perfiles Viales"*, n.° 2 de 3 *"Cargas Urbanísticas, Esquema de Deslinde y Áreas Susceptibles de Participación en Plusvalía"* y n.° 3 de 3 *"Espacio Público y Equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del Espacio Público y Etapas de Desarrollo"*, que hacen parte integral del presente acto administrativo, los cuales quedarán así:

Plano n.° 1 de 3	**Plano n.° 1 de 3** *"Plano General de la Propuesta Urbana, Cuadro General de Áreas y Perfiles Viales"*
Plano n.° 2 de 3	**Plano n.° 2 de 3** *"Cargas Urbanísticas, Esquema de Deslinde y Áreas susceptibles de Participación en Plusvalía"*
Plano n.° 3 de 3	**Plano n.° 3 de 3** *"Espacio Público y Equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del Espacio público y Etapas de Desarrollo"*

Parágrafo. Los demás documentos, estudios técnicos y anexos adoptados mediante el artículo 3 del Decreto Distrital 822 de 2019, modificado por el artículo 4 del Decreto Distrital 644 de 2023, continúan vigentes en todo aquello que no haya sido objeto de modificación mediante el presente decreto.

Artículo 4°. Documentos del Plan Parcial. Modifíquese el artículo 3 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

*"**Artículo 3°. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.** Forman parte integral del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26" los siguientes documentos:*

3.1. Documentos de la adopción del Plan Parcial – Decreto Distrital 822 de 2019

3.1.1. Documento Técnico de Soporte (DTS) de la adopción

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

3.2. Documentos de la primera modificación - Decreto Distrital 644 de 2023

3.2.1. *Anexo n.º 1 - "Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26'".*

3.2.2. *Anexo n.º 2 - "Identificación de predios sujetos al ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26'".*

3.2.3. *Anexo n.º 3 - "Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26'".*

3.2.4. *Anexo n.º 4 - "Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.° 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023".*

3.2.5. *Anexo n.º 5 - "Lineamientos ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26'".*

3.2.6. *Anexo n.º 6 - "Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía modificación Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26' del 6 de diciembre de 2023."*

3.2.7. *Anexo n.º 7 - "Plan de Gestión Social del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26.'"*

3.3. Documentos de la segunda modificación del Plan Parcial

3.3.1. *Anexo n.º 8 – "Documento Técnico de Soporte de la segunda modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26'"*

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

3.3.2. *Anexo n.° 9 – "Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía del 13 de marzo de 2026"*

3.3.3. *Plano n.º 1 de 3 – "Plano General de la Propuesta Urbana, Cuadro General de Áreas y Perfiles Viales".*

3.3.4. *Plano n.º 2 de 3 – "Cargas Urbanísticas, Esquema de Deslinde y áreas susceptibles de participación en plusvalía".*

3.3.5. *Plano n.º 3 de 3 – "Espacio Público y Equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del Espacio Público y Etapas de Desarrollo".*

Artículo 5°. Proyecto Urbanístico y Cuadro General de Áreas del Plan Parcial. Modifíquese el artículo 5 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

"Artículo 5°. PROYECTO URBANÍSTICO Y CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL. *El proyecto urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana –PPRU– "Estación Metro 26" se encuentra definido en el Plano n.º 1 de 3 – "Plano General de la Propuesta Urbana, Cuadro General de Áreas y Perfiles Viales", el cual determina las áreas de cesión pública obligatoria, las cargas generales y locales, así como las áreas útiles privadas resultantes del nuevo urbanismo, en las cuales se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos del suelo. Las áreas generales se describen a continuación:*

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL, PROPUESTA MODIFICACIÓN			
No.	***ITEM***	***ÁREA (m2)***	***Porcentaje (%) / A.B.***
1	***ÁREA BRUTA***	***93.055,78***	***100,00%***
2	***ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO (2 = 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6+2. 7+2.8+2.9)***	***9.489,00***	***10,20%***
2.1	*Edificio Panautos - AMD-1 (Descuenta áreas de espacio público existente, Ver Nota)*	*2.193,64*	*2,36%*

2.2	*Edificio de vivienda 1 - La Alameda - AMD-2*	*327,03*	*0,35%*
2.3	*Edificio de vivienda 2 - La Alameda - AMD-3*	*131,45*	*0,14%*
2.4	***Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4***	*351,35*	*0,38%*
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4A	*28,33*	*0,03%*
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4B	*323,02*	*0,35%*
2.5	***Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5***	*1.377,60*	*1,48%*
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5A	*399,22*	*0,43%*
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5B	*199,87*	*0,21%*
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5C	*324,25*	*0,35%*
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5D	*129,14*	*0,14%*
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5E	*325,13*	*0,35%*
2.6	*En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6*	*2.790,47*	*3,00%*
2.7	***Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7***	*1.222,51*	*1,31%*
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7A	*346,84*	*0,37%*
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7B	*197,32*	*0,21%*
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7C	*170,77*	*0,18%*
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7D	*87,85*	*0,09%*
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7E	*89,77*	*0,10%*
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7F	*248,81*	*0,27%*
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7G	*81,15*	*0,09%*
2.8	*Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8*	*965,99*	*1,04%*
2.9	*Edificio de vivienda 5 - La Alameda (BIC) - AMD-9*	*128,95*	*0,14%*
3	***MALLA VIAL ARTERIAL (3=3.1+3.2+3.3)***	***16.661,19***	***17,90%***
3.1	*Av. Carrera Caracas - UAU 2*	*16.275,88*	*17,49%*
3.2	*Av. Carrera Caracas - UAU 3*	*60,25*	*0,06%*
3.3	*Av. Calle 26 - UAU 3*	*325,06*	*0,35%*
4	***MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL***	***11.882,68***	***12,77%***

	(4=4.1+4.2+4.3+4.4+4.5+4.6+4.7)		
4.1	***Calle 24***	***4.271,06***	***4,59%***
	Calle 24 - UAU 1	*928,74*	*1,00%*
	Calle 24 - UAU 2	*1.440,82*	*1,55%*
	Calle 24 - UAU 4	*742,58*	*0,80%*
	Calle 24 - UAU 8	*1.158,93*	*1,25%*
4.2	***Calle 24 A***	***975,16***	***1,05%***
	Calle 24 A - UAU 6 y UAU 8	*975,16*	*1,05%*
4.3	***Calle 25***	***1.558,09***	***1,67%***
	Calle 25 - UAU 5	*1.157,52*	*1,24%*
	Calle 25 - UAU 6	*143,69*	*0,15%*
	Calle 25 - UAU 7	*256,88*	*0,28%*
4.4	***Carrera 13***	***224,36***	***0,24%***
	Carrera 13 - UAU 5	*114,95*	*0,12%*
	Carrera 13 – UAU 7	*12,93*	*0,01%*
	Carrera 13 – UAU 8	*96,49*	*0,10%*
4.5	***Carrera 13A***	***4.113,97***	***4,42%***
	Carrera 13A - UAU 3	*1.487,58*	*1,60%*
	Carrera 13A - UAU 4	*1.969,61*	*2,12%*
	Carrera 13A - UAU 5	*92,92*	*0,10%*
	Carrera 13A - UAU 6	*330,31*	*0,35%*
	Carrera 13A - UAU 8	*233,55*	*0,25%*
4.6	***Carrera 13B - UAU 3***	***370,22***	***0,40%***
4.7.	***Carrera 16***	***369,82***	***0,40%***
	Carrera 16 – UAU 1	*63,54*	*0,07%*
	Carrera 16 – UAU 2	*306,28*	*0,33%*
5	***CONTROLES AMBIENTALES (5=5.1+5.2+5.3)***	***2.192,20***	***2,36%***

5.1	*Control ambiental - UAU 2*	*1.539,93*	*1,65%*
5.2	*Control ambiental - UAU 3*	*368,40*	*0,40%*
5.3	*Control ambiental - UAU 4*	*283,87*	*0,31%*
6	***ESPACIO PÚBLICO (6=6.1+6.2+6.3+6.4+6.5+6.6+6. 7+6.8+6.9+6.10+6.11)***	***13.851,72***	***14,89%***
6.1	*Sobreancho de Andén Carrera 13A*	*2.413,22*	*2,59%*
6.2	*Plazoleta de Acceso Estación Metro 26*	*1.595,69*	*1,71%*
6.3	*Plazoleta Acceso Estación Metro 26 - Sustitución de Espacio Público UAU 2*	*197,01*	*0,21%*
6.4	*Plazoleta de integración Metro - Regiotram*	*1.259,18*	*1,35%*
6.5	*Plazoleta de La Luz*	*3.004,57*	*3,23%*
6.6	*Plazoleta Estación Central*	*1.570,79*	*1,69%*
6.7	*Plazoleta Estación Central - Sustitución de espacio público UAU 3 y UAU 4*	*1.287,12*	*1,38%*
6.8	*Redefinición Calle 24A*	*878,21*	*0,94%*
6.9	*Redefinición Calle 24B*	*888,64*	*0,95%*
6.10	*Redefinición Carrera 13B*	*124,21*	*0,13%*
6.11	*Sobreancho de Andén de la Carrera 17*	*633,08*	*0,68%*
7	***EQUIPAMIENTOS - USO DOTACIONAL (7=7.1+7.2+7.3+7.4+7.5+7.6)***	***9.202,46***	***9,89%***
7.1	*En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6. Dotacional con condición de permanencia*	*2.790,47*	*3,00%*
7.2	*Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8. Dotacional con condición de permanencia*	*965,99*	*1,04%*
7.3	*Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate - UAU 5*	*953,36*	*1,02%*
7.4	*Edificio de acceso oriental - Estación Metro 26 - UAU 2*	*1.704,63*	*1,83%*
7.5	*Edificio de acceso occidental - Estación Metro 26 - UAU 2*	*2.734,35*	*2,94%*
7.6	*Estación Regiotram - Cambio de uso de espacio público -*	*53,66*	*0,06%*

	UAU 2		
8	***ÁREA ÚTIL***	***33.577,85***	***36,08%***
8.1	*Área útil – UAU 1*	*5.238,06*	*5,63%*
8.2	*Área útil – UAU 3*	*7.679,35*	*8,25%*
8.3	*Área útil – UAU 2 (ver Nota 2)*	*0,00*	*0,00%*
8.4	*Área útil – UAU 4*	*9.543,56*	*10,26%*
8.5	*Área útil – UAU 5 (Incluye la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate)*	*3.027,87*	*3,25%*
8.6	*Área útil – UAU 6*	*1.983,76*	*2,13%*
8.7	*Área útil – UAU 7*	*3.520,83*	*3,78%*
8.8	*Área útil – UAU 8*	*2.584,42*	*2,78%*

Nota 1: *El área predial del Área de Manejo Diferenciado 1 (AMD) es de 2.208,99 m2 e incluye 15,26 m2 adecuados hoy como parte del área de andén de la intersección de la Avenida Caracas por Avenida Calle 26. Teniendo en cuenta la condición actual y la destinación definitiva de dichos 15,26 m2 dentro de la propuesta urbanística, estos no se contabilizan en el numeral 2.1 sino en el numeral 3 "MALLA VIAL ARTERIAL" de la presente tabla.*

Nota 2: *La UAU 2, al estar destinada a la localización de equipamientos asociados a infraestructuras de transporte público, no cuenta con área útil, razón por la cual el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios asigna un potencial aprovechamiento a transferir a las demás UAU de iniciativa pública o bien a concretarse en las "Áreas Libres Aprovechables", a través del instrumento de financiación del Derecho Real Accesorio de Superficie.*

Parágrafo. *Al interior del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26" se delimitan nueve (9) Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) que corresponden a Bienes de Interés Cultural, a sus predios colindantes, o a edificaciones con alto grado de consolidación, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Decreto Distrital 080*

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

de 2016, los cuales se deben restaurar o conservar de acuerdo con las disposiciones del presente decreto.

Parágrafo 2°. *El Cuadro General de Áreas podrá ser precisado en las licencias urbanísticas correspondientes como consecuencia de actualizaciones o correcciones de cabida y linderos de los predios, incorporaciones o actualizaciones topográficas y/o diseños definitivos. Corresponde al curador urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique, subrogue, adicione y/o sustituya, garantizando en todo caso el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente decreto. En cualquier caso, los referidos ajustes no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias identificadas en el cuadro anterior.".*

Artículo 6°. Áreas de Mitigación de Impactos Peatonales por Aglomeración de Usuarios – AMI. Modifíquese el numeral 22.2 del artículo 22 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

"22.2. ÁREAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS PEATONALES POR AGLOMERACIÓN DE USUARIOS – AMI: *Corresponden a áreas peatonales de carácter privado destinadas a la disolución y manejo de las aglomeraciones de peatones generadas por edificaciones con usos diferentes al residencial de escala urbana o metropolitana. Estas áreas se dimensionan con base en la aplicación de un indicador de 0,90 m² por peatón, calculado de acuerdo con el número máximo de peatones en la hora de máxima demanda peatonal para los usos dotacionales o comerciales de escala urbana o metropolitana.*

Teniendo en cuenta que el desarrollo dotacional Nuevo Centro Administrativo Distrital – CAD 2 establece un área edificada estimada de aproximadamente 45.000 m2 dentro del presente Plan Parcial de acuerdo con lo estipulado en el artículo 25B del presente decreto, el área mínima destinada a Áreas de Mitigación de Impactos Peatonales por Aglomeración de Usuarios – AMI en la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4) no podrá ser inferior a la siguiente:

ITEM	*ÁREA (m2)*
AMI UAU4	*4.948,90*

En el trámite de licenciamiento urbanístico, el curador urbano verificará las condiciones de configuración de estas áreas y su cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 23 "Reglas y condiciones para las Áreas Privadas Afectas al Uso Público".

Artículo 7°. Dotacionales con condición de permanencia. Modifíquese el artículo 25 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

*"**Artículo 25°. DOTACIONALES CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA.** En el PPRU "Estación Metro 26" se identifica la preexistencia de seis predios con condición de permanencia del uso dotacional, según lo establecido en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, señalados en el Plano n.° 3 de 3. "Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del Espacio Público y Etapas de Desarrollo", definidos como sigue:*

IDENTIFICACIÓN	*CÓDIGO CATASTRAL*	*CHIP*	*ÁREA PREDIAL (M2)*	*CRITERIO DE MANEJO*
Dotacional de Salud. Clínica de pacientes COVID.	*006103007011*	*AAA0072MBFT*	*788,90*	*Se incorpora al área desarrollable de la Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU 1), permitiendo el traslado del uso.*
En territorio (Antes Fonade) y	*003101009008*	*AAA0029JJLF*	*2.794,39*	*Se identifica como el Área de*

Superintendencia de Notariado y Registro.				*Manejo Diferenciado 6 (AMD 6).*
Universidad Incca	*003101010025*	*AAA0029KFHY*	*1.039,90*	*Se incorpora al área desarrollable de la Unidad de Actuación Urbanística 7 (UAU 7), permitiendo el traslado del uso.*
Sede XXX Aniversario de la Universidad Incca.	*003101010006*	*AAA0029KELF*	*965,99*	*Se identifica como el Área de Manejo Diferenciado 8 (AMD 8). Bien de Interés Cultural con Declaratoria Distrital. Las intervenciones sobre este predio están asociadas a lo definido por la Resolución Nacional 0088 de 2021, modificada por la Resolución Nacional 0092 de 2023, ambas*

				del Ministerio de Cultura.
Universidad Incca	*003101011001*	*AAA0029KFLW*	*1.720,51*	*Se incorpora al área desarrollable de la Unidad de Actuación Urbanística 8 (UAU 8), permitiendo el traslado del uso.*
Universidad Incca	*003101011013*	*AAA0154ZENX*	*341,40*	*Se incorpora al área desarrollable de la Unidad de Actuación Urbanística 8 (UAU 8), permitiendo el traslado del uso.*

Adicionalmente, los suelos que adquieren condición de permanencia del uso dotacional con la ejecución del presente Plan Parcial se describen a continuación:

ÁREAS QUE ADQUIEREN CONDICIÓN DE PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL	
IDENTIFICACION	***Área (m²)***
Edificaciones de acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26	*4.561,60*

Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro – Monserrate	*953,40*
Nuevo Centro Administrativo Distrital – CAD 2	*Ver nota*
TOTAL	***5.515,00***

***Nota**: El área ocupada por el Nuevo Centro Administrativo Distrital – CAD 2 adquirirá condición de permanencia del uso dotacional en la manzana de la Unidad de Actuación Urbanística en la cual se desarrolle, de conformidad con el proyecto urbanístico que se adopte en el marco del presente Plan Parcial.".*

Artículo 8°. Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. Modifíquese el numeral 2 del artículo 25B del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

*"**2.** Se podrá disponer de hasta un 20% de las Áreas de Mitigación de Impactos (873,36 m2) en áreas cubiertas del primer nivel del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. Estas deberán ser continuas y tener acceso directo desde el espacio público existente o proyectado, y no tener restricciones de paso con cerramientos u otros elementos.".*

Artículo 9. Índices de ocupación y construcción para las Unidades de Actuación Urbanística. Modifíquese el artículo 28 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

*"**Artículo 28°. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Para las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) las densidades habitacionales, los índices máximos de construcción, la altura máxima, y los índices máximos de ocupación, son los establecidos en el siguiente cuadro:*

UAU	*NO. MÁXIMO DE VIVIENDAS*	*ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN*	*EDIFICABILIDAD(M2)*	*ALTURA MÁXIMA (M)*	*ÍNDICE DE OCUPACIÓN / ÁREA ÚTIL*
UAU 1	*1.008*	*9,65 Ver Parágrafo 2*	*63.447,10 Ver Parágrafo 2*	*120*	*65%*

UAU 2	*0*	*Ver Parágrafo 1*	*Ver Parágrafo 1*	*120*	*Ver Parágrafo 1*
UAU 3	*0*	*5,18 Ver Parágrafo 2*	*53.671,62 Ver Parágrafo 2*	*140*	*50%*
UAU 4	*521*	*5,87*	*87.634,04 Ver parágrafo 3*	*140*	*48%*
UAU 5	*434*	*8,37*	*28.018,57*	*140*	*60%*
UAU 6	*284*	*7,69*	*17.131,35*	*140*	*60%*
UAU 7	*344*	*6,75*	*24.765,65*	*140*	*50%*
UAU 8	*461*	*9,08*	*30.180,73*	*140*	*80%*
TOTAL	***3.052***	*N.A.*	***304.849,06***	*N.A.*	*N.A.*

Parágrafo. *El Plan Parcial no define índices de construcción u ocupación específicos para el desarrollo de las edificaciones de acceso a la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Calle 26) localizada en la UAU 2. Por tanto, la edificabilidad será la resultante de los diseños que se desarrollen para la ejecución de la Primera Línea del Metro de Bogotá, o de sus modificaciones. En todo caso, los aprovechamientos para esas edificaciones serán los determinados por los artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 394 de 2019 o la norma que los modifique, adicione o sustituya.*

Parágrafo 2°. *El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial asigna aprovechamientos urbanísticos a la UAU 2 que podrán ser trasladados a las UAU 1 y 3. Por tanto la edificabilidad máxima de estas Unidades de Actuación Urbanística, relacionadas en la tabla anterior incluye el traslado de los aprovechamientos de la UAU 2.*

Parágrafo 3°. *Los metros cuadrados de área edificada señalados para la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4) en el cuadro anterior corresponden a la edificabilidad máxima que podrá desarrollarse en dicha unidad. En todo caso, dicha edificabilidad deberá corresponder a lo establecido en la tabla "EDIFICABILIDAD POR USO Y UAU – ESCENARIO BASE (EN M²)", contenida artículo 29 del presente Decreto.*

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

Parágrafo 4°. *El número máximo de viviendas asignadas a las UAU 1 a 4 podrá ser redistribuido al interior de estas Unidades de Actuación Urbanística, siempre que no se superen los aprovechamientos urbanísticos definidos por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, desarrollado en el Anexo n.º 3. "Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26".*

Parágrafo 5°. *Los aprovechamientos descritos en términos de edificabilidad corresponden al escenario base utilizado para el reparto. Sin embargo, tales aprovechamientos son variables en función de las condiciones establecidas en el reparto de cargas y beneficios descrito en el TÍTULO IV "REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL" y en el Anexo n.º 3. "Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26'", teniendo en cuenta la metodología de puntajes para cargas y aprovechamientos que permite la flexibilidad en la concreción de los aprovechamientos sin variar las cargas asignadas a las UAU.".*

Artículo 10°. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, así como en el Título 8 del Libro 1 del Decreto Distrital 639 de 2025, "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital Tributario*", y además, en el "*Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía*" del 13 de marzo de 2026 elaborado por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), en el cual se realizó la comparación normativa entre las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 822 de 2019 y 644 de 2023 y la presente modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Estación Metro 26*", se concluye que NO se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, en la medida en que no se presenta modificación del régimen de usos del suelo ni autorización de un mayor aprovechamiento urbanístico en términos de edificabilidad del proyecto.

Artículo 11°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, modifica los artículos 3, 5, 25, y 28, así como el numeral

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019, este último modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023"

22.2 del artículo 22 y el numeral 2 del artículo 25B del Decreto Distrital 822 de 2019, en los términos previstos en el presente decreto. Las demás disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 822 de 2019, modificado por el Decreto 644 de 2023, que no fueron modificadas con el presente acto administrativo continúan vigentes.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá D.C., a los 24 JUL 2026

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

URSULA ABLANQUE MEJÍA
Secretaria Distrital de Planeación

Aprobó:	Natalia Silva Mora - Subsecretaria de Planeación Territorial Deisi Lorena Pardo Peña - Subsecretaria Jurídica y Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E) Mariana Botero Cuartas - Directora de Desarrollo del Suelo Astrid Zulema Garzón Rojas - Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo
Revisó:	Edwin Emir Garzón Garzón - Abogado de la Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial Juan Sebastián Ortiz Rojas - Abogado Contratista de la Dirección de Desarrollo del Suelo Wilson Andrés Aguirre Romero - Abogado Contratista de la Subsecretaría Jurídica
Proyectó:	Snedy Johana Espinel Ortiz - Profesional de la Secretaría Distrital de Planeación Jennyfer Tafur Pedraza - Abogada Contratista de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

RENOBO

EMPRESA DE RENOVACIÓN
Y DESARROLLO URBANO
DE BOGOTÁ



Plan Parcial de Renovación Urbana

Estación Metro 26

Documento técnico de soporte

RenoBo.com.co

Contenido

CONTENIDO **1**

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA **2**

1.1. MARCO NORMATIVO **2**

1.2. ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL **6**

1.2.1. Decreto 213 de 2013 – Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central". 6

1.2.2. Decreto 822 de 2019 – Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" ahora "Estación Metro 26": 7

1.2.3. Decreto 644 de 2023 – Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26" ... 9

1.3. MARCO NORMATIVO PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL **10**

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL DECRETO DISTRITAL 644 DE 2023 ..... **13**

2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 4 ..... **13**

- Propuesta de modificación de Índice de Ocupación UAU 4: 22

2.2. SUELO DOTACIONAL DEL NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL - CAD 2. 26

- Propuesta de modificación de área de suelo CAD 2: 29

2.3. AJUSTE EN PLANOS DE LAS ÁREAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS PEATONALES POR AGLOMERACIÓN DE USUARIOS- AMI. 31

- Propuesta de modificación en planos: 33

3. CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL **35**

4. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS **38**

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. MARCO NORMATIVO

El artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimento, 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 (…)".*

Ahora bien, en relación con los planes parciales, el artículo 39 de la Ley 9ª de 1989, señala 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. (…)"*

Por su parte, el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como *"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, en los términos previstos en la presente ley"*.

Sobre este marco, el Decreto Nacional 1077 de 2015, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, dicta disposiciones sobre el procedimiento para la formulación y adopción de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

Así, el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del referido Decreto 1077 de 2015, en correspondencia con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2079 de 2021, señala: "*Parágrafo. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes 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".* (Subrayado fuera de texto).

En desarrollo de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, que define en su artículo 9º que los municipios y distritos deberán adoptar sus planes de ordenamiento territorial, que corresponde al instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, fue adoptado el Decreto Distrital 619 de 2000, posteriormente revisado por medio del Decreto 469 de 2003 y finalmente se expidió el 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"*

El artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, definió los planes parciales como *"(…) 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(…)"*.

En vigencia del mencionado Decreto Distrital 190 de 2004, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Metro 26, a través del Decreto Distrital 213 de 2013, modificado por los Decretos 822 de 2019 y 644 de 2023.

Resulta importante precisar que a través del Decreto Distrital 555 de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan.

En todo caso, de acuerdo con el numeral 5 del artículo 599 del citado Decreto Distrital 555 de 2021, "*Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción".*

A su vez, el mismo artículo en su numeral 6 dispone:

> ***"6. Ajustes a Planes Parciales adoptados.*** *De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya en este artículo, y, únicamente, ante las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. (...)".*

Tomando en consideración lo anterior, y lo señalado en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, posteriormente modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, en concordancia con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente modificación se sustenta en la misma reglamentación con la que fue aprobado el plan parcial, esto es, el anterior Plan de Ordenamiento Territorial, manteniendo las condiciones de dicho marco normativo, con el que aprobado el plan parcial.

Como se señaló previamente y como antecedentes del Plan Parcial, sin perjuicio del desarrollo más detallado que se hace en los siguientes acápites del presente documento, resulta pertinente señalar que el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Metro 26, fue formulado por la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU), hoy RenoBo, y adoptado mediante el Decreto 213 de 2013, *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", ubicado en las Localidades de Santa Fe y Los Mártires y se dictan otras disposiciones*", para el sector comprendido específicamente entre la Avenida Calle 26, la Transversal 17, la Calle 24 y la Carrera 13.

El Decreto 213 de 2013, fijó dentro de los objetivos del plan parcial, entre otros, aprovechar el desarrollo de la

Estación Central de Transmilenio, como elemento estructurante para el redesarrollo urbanístico del área central de la ciudad; mejorar las condiciones de habitabilidad del sector, atraer nuevos habitantes al Centro potenciando los sistemas de transporte que conectan el plan parcial con el resto de la ciudad; generar espacios públicos que estructuren el espacio urbano, articulando el sistema de movilidad con las dinámicas urbanas propias del sector; articular los proyectos de transporte público a las decisiones de ordenamiento territorial referidas a procesos de redensificación y mezcla de usos; y promover la optimización en la infraestructura de estacionamientos.

Posteriormente, a través del Decreto Distrital 822 de 2019, se subrogó el Decreto 213 de 2013 y se adoptó la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", pasando a denominarse "Estación Metro 26", ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires, igualmente a partir de la formulación presentada por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.

La modificación adoptada por medio del Decreto 822 de 2019 buscó integrar al desarrollo urbanístico las disposiciones en infraestructura y equipamientos de la Primera Línea del Metro de Bogotá; articular entre sí los sistemas de transporte e incluir el Proyecto Regiotram de Occidente Ramal Metro al desarrollo del plan parcial "Estación Metro 26"; reorganizar de manera integral el manejo de los flujos peatonales mediante la redistribución del espacio público existente y proyectado, y la generación de áreas privadas afectas al uso público para mitigar los impactos en términos de movilidad; replantear los usos permitidos de acuerdo a las dinámicas del mercado inmobiliario garantizando la mezcla de usos y resolver las condiciones normativas de los bienes de interés cultural - BIC y de los predios adquiridos para infraestructura vial.

De esta manera, luego de ser revisada la propuesta y recibidos los conceptos y consultas realizados por la Secretaría Distrital de Planeación, se consideró que la propuesta respondía a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades distritales y dependencias de la SDP consultadas y al cumplir con la normatividad urbanística contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004 - POT vigente para ese momento, y sus decretos reglamentarios fue adoptado, manteniéndose el mismo ámbito de delimitación.

No obstante lo anterior, posteriormente a través del Decreto Distrital 644 de 2023 se modificó nuevamente el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26". Dentro de las modificaciones propuestas con la formulación se incluye la redelimitación del área de planificación, sustrayendo los suelos asociados a la sección pública de la Calle 26, la Carrera 13 y la Transversal 17; se incluyeron ajustes para tener mayores aprovechamientos urbanísticos por la liberación de alturas por parte de la Aeronáutica Civil Colombiana; y mejorar la integración de los sistemas de transporte público a través de una mayor oferta de espacios públicos; así mismo se plantearon ajustes para aportar al reverdecimiento de la ciudad asociado a las políticas del Plan de Desarrollo Distrital, la articulación con el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá, y la exclusión de un Bien de interés Cultural de la Universidad Externado de Colombia; además de lo anterior, se incluyó el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2 al interior del área de planificación, la evaluación de la condición de permanencia de algunos inmuebles de uso dotacional y el cambio en la oferta de productos inmobiliarios como consecuencia de la emergencia sanitaria del Covid-19.

Así, esta modificación dio viabilidad al desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- en la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3) o en la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4) del Plan Parcial, dado que las características de las dos Unidades las hacen compatibles con el proyecto dotacional, cuya ejecución estaba prevista en el marco del Convenio Interadministrativo 344 de 2021, entre TRANSMILENIO S.A. como propietario del suelo que conforman las UAU 3 y UAU 4; RenoBo como propietario de suelos que conforman la

UAU 4; la empresa Metro de Bogotá y la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

De esta manera, el Decreto 644 de 2023, incluyó la definición de la normativa urbanística para el desarrollo de un proyecto urbanístico icónico en la ciudad, articulado como previamente se dijo con la principal estación intermodal del Distrito, así como la dignificación del territorio a través de la inserción de nuevos usos del suelo y densidades habitacionales soportadas en espacios públicos con altos estándares de calidad y fortaleciendo las cualidades ambientales; y generar un mayor y mejor aprovechamiento urbanístico de los suelos al interior del área de planificación; y finalmente, como se indicó, uno de sus objetivos fue articular el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- como uno de los principales elementos estructurantes del plan parcial y factor determinante para el desarrollo urbanístico futuro del sector.

Ahora bien, la modificación que ahora se presenta se fundamenta principalmente en modificar el Índice de Ocupación para el desarrollo inmobiliario de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 (UAU 4) del Decreto Distrital 644 de 2023, cuyo suelo es de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo- y de la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - TRANSMILENIO S.A., y del área de suelo que adquiere condición de permanencia del uso dotacional del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD2-. Así mismo, busca la modificación con respeto a la señalización en planos de las áreas de mitigación de impactos peatonales por aglomeración de usuarios- AMI, que hacen parte del APAUP de la UAU 4, como se detallará más adelante en el presente documento.

Antes de presentar el análisis que respalda las necesidades de modificación, se incluye la descripción de los antecedentes del Plan Parcial “Estación Metro Calle 26”, conforme a lo previamente indicado, destacando los motivos de su adopción y los eventos que han llevado a su modificación.

1.2. ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL

Como se indicó previamente, bajo las directrices del anterior Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., compilado en el Decreto 190 de 2004, y la priorización del centro tradicional en los sectores con tratamiento de renovación urbana, se impulsó un proceso de gestión del suelo a cargo del Distrito Capital que determinó y fundamentó el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", hoy denominado "Estación Metro 26", que posteriormente fue modificado para articularlo con las nuevas decisiones de ciudad.

A continuación se describen los hechos que sustentan la adopción de este Plan Parcial, así como aquellos que determinaron su modificación, pero que en conjunto mantienen el interés de la administración distrital de aprovechar el desarrollo de la infraestructura de transporte público, como elemento estructurante para el redesarrollo urbanístico de esta área estratégica central de la ciudad, así como de convertirse en uno de los elementos catalizadores del proyecto de renovación urbana.

1.2.1. Decreto 213 de 2013 – Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".

Como se indicó previamente, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" se adoptó mediante el Decreto 213 de 2013, que articula el proyecto de renovación con la Fase III de Transmilenio, y la necesidad de localizar la Estación del transporte masivo que permitiría integrar operacionalmente las troncales Calle 26, Avenida Caracas y Troncal Carrera 10, definiendo como localización óptima para la Estación, el costado sur oriental del cruce de la Calle 26 con Avenida Caracas.

Los objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana – PPRU se sustentan en los cambios del sector que, por ser un área netamente residencial en los años 40, con el tiempo estaba presentando síntomas de deterioro físico y social con actividades comerciales informales y de trabajo sexual pago. Es así como, el PPRU se enmarca en las operaciones estratégicas de ordenamiento contenidas en el 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".*

Adicionalmente, el Decreto Distrital 492 de 2007, por el cual se reglamentó el Plan de Ordenamiento Zonal del Centro de Bogotá, propone generar un centro incluyente, sustentable y diverso, en un área de 1.730 Ha, en 4 localidades (Santa Fe, Candelaria, Mártires y Teusaquillo). Dentro de esta estrategia se plantea el área del PPRU Estación Central como parte de la Franja Prioritaria de Intervención.

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" buscó aprovechar las condiciones de accesibilidad de la Estación Central de la Troncal de Transmilenio Calle 26 al Centro de la ciudad, y al sector de la Alameda en particular, a partir de un mejor aprovechamiento del suelo y de la implantación de nuevos usos, en una zona de la ciudad que presenta una localización estratégica y que se encuentra en proceso de deterioro urbano.

Así las cosas, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", planteó los siguientes objetivos:

- Aprovechar el desarrollo de la Estación Central de Transmilenio, como elemento estructurante para el redesarrollo urbanístico del área central de la ciudad localizada en la franja prioritaria de intervención definida en el Plan Zonal del Centro, mediante la reconfiguración del trazado urbano.

- Mejorar las condiciones de habitabilidad del sector, atraer nuevos habitantes al Centro aprovechando la localización y potenciando los sistemas de transporte que conectan el Plan Parcial con el resto de la ciudad, mediante la oferta de vivienda incluyendo la de Interés Prioritario en el área del Plan Parcial.

- Generar espacios públicos que estructuren el espacio urbano, articulando el sistema de movilidad con las dinámicas urbanas propias del sector, que promuevan la localización de servicios empresariales, equipamientos, mejorando las condiciones de accesibilidad.

- Articular los proyectos de transporte público a las decisiones de ordenamiento territorial referidas a procesos de redensificación y mezcla de usos, con el fin de implementar estrategias de desarrollo urbano orientadas al transporte.

- Promover la optimización en la infraestructura de estacionamientos a través de alternar su uso en los horarios laborales y los horarios de descanso, aprovechando la mezcla de usos que posibilita el proyecto.

1.2.2. Decreto 822 de 2019 – Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" ahora "Estación Metro 26":

Desde la adopción del Decreto 213 en el año 2013 se han presentado cambios en las condiciones del sector y en su ámbito de intervención, en las cuales se fundamentó la necesidad de la modificación del Plan Parcial en el año 2019. Las principales determinantes a las que obedeció la mencionada modificación fueron:

- **Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB):** En concertación entre el Gobierno Nacional y Distrital y con el fin de optimizar el diseño original de la PLMB, la Financiera de Desarrollo Nacional S.A (FDN) suscribió el contrato 02/2016 con la firma SYSTRA, donde se llegó a las siguientes conclusiones:

  - La tipología viaducto (metro elevado) es la que presenta mayores beneficios.
  - El trazado del tramo 1 de la PLMB inicia en el Portal Américas y continúa a lo largo de las avenidas Villavicencio, Primero de Mayo, Calle 8 sur, Calle 1 hasta su intersección con la Avenida Caracas donde tomará hacia el norte hasta la calle 74 donde inicia el tramo de maniobras de retorno hasta la calle 78.
  - La longitud del recorrido del tramo 1 es 23,96 km y contará con 16 estaciones, una de las cuales estará ubicada sobre la Avenida Caracas entre las calles 24 y 26, en el ámbito del PPRU.

  Posteriormente, se suscribió el contrato de consultoría 02/2017 entre el Consorcio MetroBog, conformado por las firmas SYSTRA e INGETEC, y la FDN para realizar la estructuración técnica de la PLMB. Resultado de este contrato se definió técnicamente la localización del Puesto Central de Control (PCC) sobre la Avenida Caracas, en cercanía a la Calle 26 y vinculada al acceso de la estación del sistema en el ámbito del PPRU.

  Se hizo necesario ajustar el PPRU considerando el trazado de la PLMB y la ubicación de una estación y el PCC, como elementos estructuradores de un nuevo proyecto urbano, logrando además, una integración intermodal con la Estación del Sistema Transmilenio prevista.

- **Estación de Transmilenio:** La llegada de la PLMB por la Avenida Caracas ha demandado la necesidad de la reconfiguración de las líneas de transporte que circulan sobre este corredor, la evaluación de escenarios de reimplantación de estaciones del sistema Transmilenio, la cual contempla la eliminación de la Estación de

la Calle 22 y el traslado de la Estación de la Calle 26, así como la implantación de una estación de integración modal estratégica Metro – Transmilenio en la UAU y/o UG 1 del PPRU.

En esa medida, en el año 2019 se hizo necesario plantear la modificación del PPRU garantizando la integración entre los sistemas de transporte, el manejo de los peatones que acceden a la estación y el nuevo desarrollo inmobiliario previsto para el proyecto.

- **Estación de Regiotram de Occidente:** La Gobernación de Cundinamarca a través del contrato de la Unión Temporal EGIS-Deloitte- Durán&Osorio-Sumatoria y la Empresa Férrea Regional SAS, se encuentra realizando el "Proyecto Regiotram de Occidente Ramal a la Estación del Metro anexo No. 4", la cual plantea en su propuesta la conexión del tren desde la Estación de La Sabana convirtiéndose en el Ramal Metro para conectarse con el PLMB y el PPRU. El proyecto Regiotram plantea un ramal de conexión desde la Estación de La Sabana hasta los límites del Plan Parcial, con una estación sobre la Transversal 17. Es por ello que el ajuste del plan debió tener en cuenta esta importante conexión con los sistemas Transmilenio y la PLMB.

- **Productos inmobiliarios:** El PPRU adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, planteaba para su desarrollo inmobiliario la oferta de Vivienda Interés Prioritario en su unidad de gestión y/o actuación No. 3, generando con ello unas transferencias del orden de 17 mil millones de pesos de 2013 lo que representaba el 76,4% de las transferencias en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios entre las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial. Lo anterior se especifica en el numeral 1.2.5 del Decreto en mención.

  Dada la disminución del interés del mercado en los usos aprobados en el Plan Parcial, se presentó una repercusión negativa en su ejecución; esto se evidenció en las observaciones recibidas por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, en el marco de la selección pública de ofertas No.1 de septiembre de 2015 de Alianza Fiduciaria S.A., cuyo objeto consistió en *"seleccionar la oferta más favorable para la adjudicación del contrato para ejecutar el proyecto consistente en elaborar el diseño definitivo, licenciar y construir la Estación Central de Transmilenio y elaborar el diseño definitivo, licenciar y construir los desarrollos inmobiliarios a construir en la unidad de gestión número 1, así como las obras de urbanismo a ejecutar y construir en dicha unidad: de gestión y/o actuación".*

  Por lo anterior y en búsqueda de lograr el cierre financiero del proyecto, que permita cumplir la utilidad pública del programa de renovación urbana, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, como promotor del Plan Parcial propuso ampliar los productos inmobiliarios relacionados con la vivienda dentro del ajuste del Plan Parcial. Más aún cuando la generación de vivienda de interés social en la franja priorizada del Plan Zonal del Centro se adoptó en el Plan Parcial de Renovación Urbana "San Bernardo Tercer Milenio", mediante Decreto 508 de 2019, en el que se proyectan 3.946 unidades de Vivienda.

- **Nuevas dinámicas del sector inmobiliario:** Según un análisis de mercado, realizado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá y actualizado al 2019 de las dinámicas inmobiliarias a partir de fuentes de información secundarias, se estableció que durante el año 2016 se ofertaron en todas las clases de oficinas y corredores en la ciudad de Bogotá 234.519 m2, de los cuales se absorbieron 164.399 m2. En cuanto al mercado de vivienda, el sector presenta el desarrollo de numerosos proyectos de vivienda multifamiliar con un ritmo alto de ventas, consolidando el sector como un polo de desarrollo residencial de la ciudad.

Se destaca entre este tipo de proyectos inmobiliarios el Proyecto Atrio localizado en el costado norte del Plan Parcial, con 148.000 metros cuadrados construidos (Torre Sur 85.000 m2 y 268 m de altura, Torre Norte 63.000 y 200 m de altura), principalmente para oficinas.

En este sentido, el potencial de desarrollo inmobiliario previsto por el Plan Parcial se evaluó de manera general con relación a la oferta de oficinas del sector, redireccionando la intensidad de los usos propuestos inicialmente, incrementando la oferta de vivienda y disminuyendo oficinas y comercio, lo que estaría en congruencia con las dinámicas del sector como la rehabilitación y atracción de habitantes hacia el centro de la ciudad.

Adicionalmente, el Decreto 822 de 2019 ajustó dos temas importantes que quedaron indicados en el Decreto Distrital 213 de 2013, pero no tuvieron un desarrollo normativo que permitiera la claridad suficiente para su ejecución, a saber:

- **Áreas de Manejo Diferenciado (AMD):** El Decreto 213 de 2013 identificó seis (6) Áreas de Manejo Diferenciado – AMD basándose en las condiciones particulares de algunos inmuebles que requerían de un manejo especial; sin embargo, en ese momento no existía un marco normativo que reglamentara las condiciones normativas para este tipo de áreas en los planes parciales de renovación urbana; por lo cual, en el marco de la modificación al PPRU se realizó una revisión de las AMD y de las edificaciones con condición de permanencia identificadas, evaluando su pertenencia y realizando una reclasificación o exclusión de estas para incorporarlas en el ajuste, según el marco previsto en el artículo 28 del Decreto Distrital 080 de 2016, aplicable al Plan Parcial.

- **Bienes de Interés Cultural (BIC):** El ajuste al Plan Parcial realizó una actualización a la normativa urbanística vigente en el año 2019 relacionada con los Bienes de Interés Cultural, según el Decreto Distrital 560 de 2018, además de garantizar la preservación de los valores patrimoniales que dieron origen a su declaratoria y asignarles usos a las edificaciones de acuerdo con el nuevo planteamiento urbano y las necesidades del sector, con el fin de garantizar la sostenibilidad de los bienes de interés cultural.

1.2.3. Decreto 644 de 2023 – Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26"

Tras la modificación del Plan Parcial en 2019 mediante el Decreto 822, se adoptaron decisiones administrativas que requerían una respuesta tanto desde el planteamiento urbanístico como desde la normativa para optimizar la gestión y ejecución del Plan Parcial. Esto dio lugar a la necesidad de una nueva modificación en el año 2023 la cual se centró en los siguientes temas:

- **Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB):** A pesar de que con el Decreto 822 de 2019 se garantiza la condición de cruce y sobreposición del trazado y del área de intervención del proyecto PLMB, con el ámbito del Plan Parcial "Estación Metro 26", con su modificación se delimita la Unidad de Actuación Urbanística 2 de manera que coincida con el ámbito de intervención delimitado para el proyecto de la PLMB, lo que permite su desarrollo independiente.

- **Potencial edificable para las estaciones de transporte:** Con la incorporación del Derecho Real Accesorio de Superficie en la normativa nacional como fuente de financiación para los sistemas de transporte, se determina la aplicación de este instrumento para la Estación Central de Transmilenio y la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá, asignando con ello un potencial aprovechamiento urbanístico para sus áreas libres aprovechables.

- **Mayor aprovechamiento en altura:** La Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, mediante oficio 4109.085 – 2020026411 del 10 de septiembre de 2020 dio alcance a los comunicados No 4109.085-2020020180 del 15 de julio de 2020 y 4109.085-2019023659 del 12 de junio de 2019, indicando que la altura máxima para el área localizada al occidente de la Avenida Caracas es de 120 metros, y para el área localizada al oriente de la Avenida Caracas, es de 140 metros.

- **Centro Administrativo Distrital -CAD 2-:** Soportados en el artículo 136 del Acuerdo 761 de 2020, Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras públicas del Distrito Capital 2020-2024, fue considerado de interés prioritario para la ciudad la construcción del CAD2 en el ámbito del Plan Parcial Estación Metro 26, para lo cual se determinó su desarrollo, o bien en la Unidad de Actuación Urbanística 3, o bien en la Unidad de Actuación Urbanística 4 del Plan Parcial, teniendo en cuenta que las características de esas dos Unidades las hacen compatibles con dicho proyecto dotacional de escala urbana cuya ejecución está prevista en el marco del Convenio Interadministrativo 344 de 2021, en el que confluyen TRANSMILENIO S.A. como propietario del suelo que conforman las UAU 3 y UAU 4; RENOBO como propietario de suelos que conforman la UAU 4; la Empresa Metro de Bogotá y la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

- **Integración de los sistemas de transporte:** Dada la localización de las estaciones del Metro, de Transmilenio y de Regiotram en el ámbito del Plan Parcial, se requirió mejorar la articulación espacial entre ellas para que los usuarios puedan movilizarse de una manera más efectiva promoviendo la intermodalidad, principal componente de la formulación del Plan Parcial.

- **Redelimitación del área de planificación:** Debido al alto grado de consolidación de las secciones viales de la Av. Calle 26 y de la Carrera 13, y con el fin de facilitar la gestión y el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística previstas en el Plan Parcial, se determinó la exclusión de los suelos asociados a dichas secciones; adicionalmente, se determinó excluir la sección pública de la Transversal 17, dado que sobre esta vía, en el ámbito de la actual delimitación del Plan Parcial, se plantea la localización de la estación del Regiotram de Occidente.

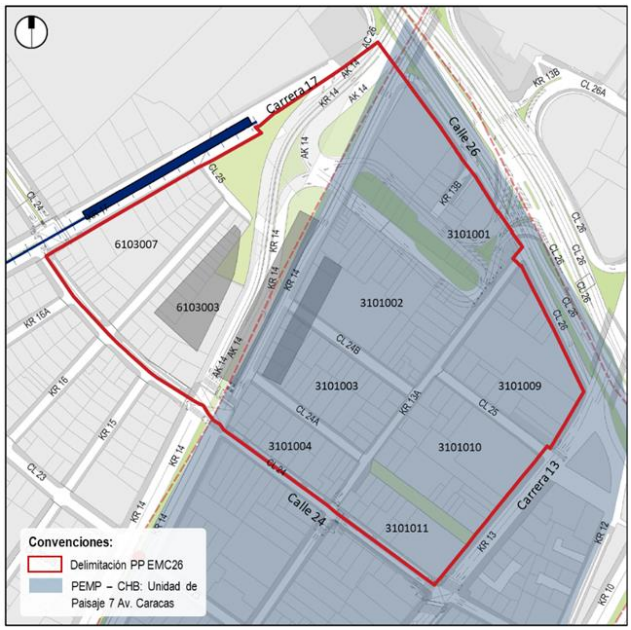
1.3. MARCO NORMATIVO PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26" fue formulado y adoptado en vigencia del Decreto 190 de 2004 "*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003*", anterior Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, el cual establecía una serie de disposiciones que determinaban la visión de largo plazo del Distrito y, en función de las cuales, se desarrolló la norma urbanística que enmarcó la formulación del Plan Parcial.

Así mismo, es preciso señalar que por medio de la Resolución 088 de 2021, modificada por la Resolución 092 de 2023, el Ministerio de Cultura, hoy Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, aprobó el Plan Especial

de Manejo y Protección -PEMP- del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito nacional, el cual delimita parte del Plan Parcial dentro de su zona de influencia, en el área localizada entre la Calle 26 y la Calle 24 y la Carrera 13 y la Avenida Caracas, como se evidencia en la siguiente imagen:

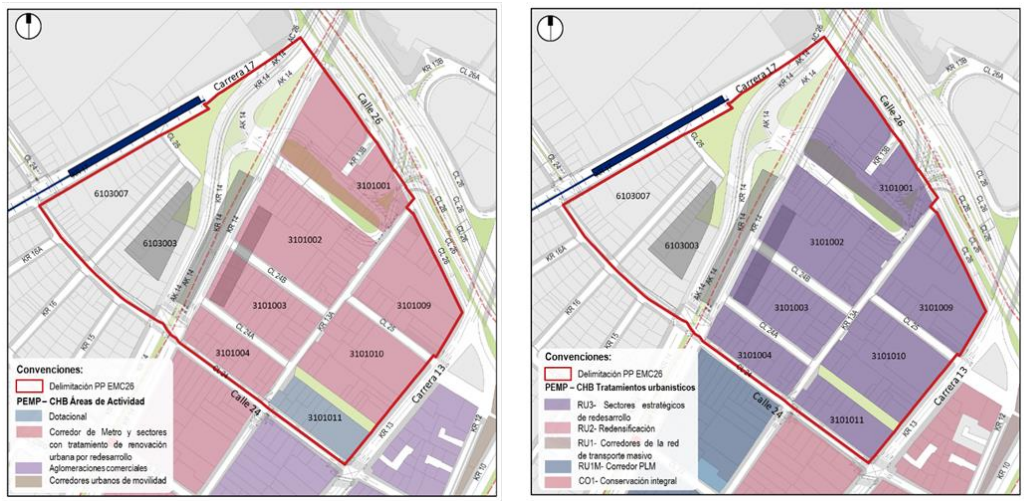
Imagen 1. Área de reglamentación del PEMP CHB en el PPRU EM26



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo a partir del Plano 3 del PEMP CHB

Adicionalmente, el PEMP-CH estableció las normas urbanísticas para el desarrollo de usos y edificabilidad en función de la delimitación de los Tratamientos Urbanísticos y las Áreas de Actividad, asignando al ámbito del Plan Parcial, el Tratamiento RU-3 – Renovación Urbana por Redesarrollo mediante Planes Parciales, según se establecido en el artículo 40 de la Resolución 088 de 2021, modificado por el artículo 8 de la Resolución 0092 de 2023; y el Área de Actividad AA - M3 Corredor de Metro y Sectores con Tratamiento Urbanístico de Renovación por Redesarrollo y Desarrollo y AA- D Dotacional, tal como se establece, a su vez, en el artículo 41 de la precitada Resolución 088 de 2021, modificado por el artículo 9 de la Resolución 0092 de 2023, según la delimitación de la siguiente imagen:

Imagen 2. Tratamientos Urbanísticos y Áreas de Actividad del PEMP CHB en el PPRU EM26



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo a partir del Plano 3 del PEMP CHB

Así, este instrumento de superior jerarquía reconoce para parte del ámbito del Plan Parcial, su actuación urbanística, de acuerdo con el artículo 112 del PEMP-CHB, adoptado mediante Resolución 088 de 2021 y modificado por la Resolución 092 de 2023 del Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes. Este incluyó la articulación con otros instrumentos adoptados complementarios al POT en las áreas dentro del PEMP- CHB con un régimen de transición en los siguientes términos:

> *"**Artículo 112. Articulación con otros PEMP y otros instrumentos adoptados o en proceso de formulación.** Para garantizar la articulación armónica entre instrumentos existentes y en proceso de formulación se deberán seguir las siguientes reglas:*
> *(…)*
> *3. Los instrumentos de planificación complementaria del POT del nivel distrital para áreas o predios dentro del ámbito del PEMP-CHB, como planes parciales, planes de regularización y manejo, planes de implantación, planes directores, entre otros, que se encuentren adoptados antes de la entrada en vigencia del presente plan continuarán vigentes y aplicarán las condiciones normativas allí establecidas.*
>
> *4. En caso de modificación de los instrumentos de que trata los numerales anteriores, dichos cambios deberán acoger lo establecido en la presente resolución manteniendo sus condiciones patrimoniales."* (Subrayado fuera de texto)

Por lo tanto y en correspondencia con el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 2079 de 2021 "*Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat",* en concordancia con lo señalado en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la modificación, aun cuando no afecta las decisiones normativas determinadas en el Decreto Distrital 644 de 2023, mantiene las condiciones del marco normativo por el cual fue reglamentado.

Ahora bien, conforme lo establecido en el artículo 54 del Decreto 644 de 2023, la modificación del Plan Parcial debe efectuarse teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del mismo.

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL DECRETO DISTRITAL 644 DE 2023

La modificación propuesta en el presente documento busca garantizar el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 (UAU 4) del Plan Parcial, dado que, durante la estructuración de su modelo de negocio y vinculación de actores privados, que trata el parágrafo del artículo 29 del Decreto Distrital 644 de 2023, se identificaron situaciones que requieren para su viabilidad del ajuste específico de algunas disposiciones del Plan Parcial.

En todo caso, la modificación propuesta no implica ajustes a las densidades habitacionales, los índices máximos de construcción, alturas máximas otorgadas, estudios de movilidad ni de redes, ni a la asignación de cargas urbanísticas de la UAU 4. En consecuencia, con la modificación propuesta no se altera el reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial.

A continuación, se exponen cada uno de los aspectos a modificar:

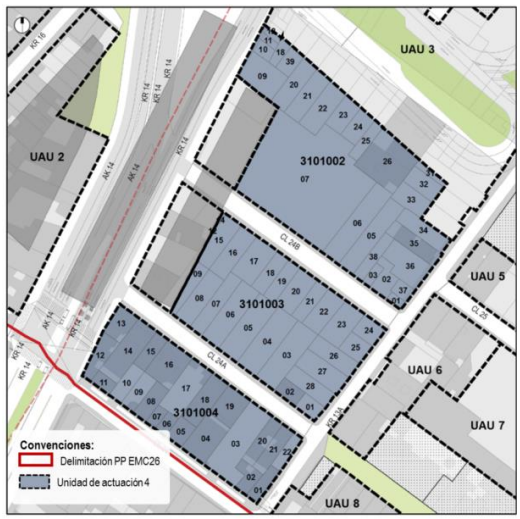
2.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 4

La Unidad de Actuación Urbanística No. 4 (UAU 4) comprende los predios de propiedad de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. y parte de los predios fiscales de la Empresa TransMilenio S.A., adquiridos por la ERU, hoy RenoBo, a favor de Transmilenio, con motivo de la ejecución de las infraestructuras del intercambiador del sistema de transporte y la futura construcción de la Estación Central.

Los predios que componen la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 se localizan entre la Carrera 13 A, la Avenida Caracas y los suelos adquiridos por la Empresa Metro de Bogotá para el desarrollo del edificio de acceso oriental de la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá; y entre la Calle 24 y el límite de intervención sur de la Estación Central de Transmilenio.

La UAU 4 cuenta con un área predial de 14.925,61 m2, de acuerdo con el numeral 37.2.1. del artículo 39 del Decreto Distrital 644 de 2023, el cual modifica el artículo 37 del Decreto Distrital 822 de 2019, y corresponde al 29,02% del área bruta total del área de planificación del Plan Parcial, equivalente a 93.055,78 m2. Esta UAU 4 se encuentra conformada por tres (3) manzanas identificadas por los códigos: 3101002, 3101003, 3101004.

Imagen 3. Unidad de Actuación Urbanística 4



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo.

Sobre esta Unidad de Actuación Urbanística, se permite el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD2-, conforme lo señalado en el artículo 29 del Decreto 644 Distrital de 2023, que adiciona el artículo 25B al Decreto Distrital 822 de 2019, donde determina además como posible área para su localización, la Unidad de Actuación Urbanística No. 3 (UAU 3) como se señala a continuación:

> *"**Artículo 29º. Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-.** Adiciónese el artículo 25B al Decreto Distrital 822 de 2019, así:*
>
> *"**Artículo 25Bº. NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL -CAD 2-.** El planteamiento urbanístico del PPRU "Estación Metro 26" incorpora el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. Este proyecto consiste en un desarrollo de aproximadamente 45.000 m2 de área edificada total en oficinas y usos comerciales de soporte en los primeros niveles.*
>
> *La localización del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- se prevé en la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3) o en la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4), colindante con la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Calle 26) y con la Estación Central del Sistema Transmilenio, de manera que aporta flujos garantizados que pueden mejorar las condiciones proyectadas de operación del sistema y garantiza la accesibilidad a los usuarios y funcionarios del CAD 2 a través de corredores del sistema de transporte público masivo.*
>
> *(...)"* (Subrayado fuera de texto)

Ahora bien, el Índice de Ocupación señalado para la UAU 4 es el establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 644 de 2023, que modifica el artículo 28 del Decreto Distrital 822 de 2019, correspondiente al 35% del área útil de la misma, tal como lo evidencia la siguiente tabla que hace parte del señalado artículo 31:

Tabla 1. Aprovechamientos Urbanísticos Unidad de Actuación Urbanística 4

UAU	NO. MÁXIMO DE VIVIENDAS	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	EDIFICABILIDAD (M2)	ALTURA MÁXIMA (M)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN / ÁREA ÚTIL
UAU 4	521	5,87	87.634,04	140	35% Ver Parágrafo 3

Fuente: Tabla Artículo 31º. Índices de ocupación y construcción para las Unidades de Actuación Urbanística, Decreto Distrital 644 de 2023

Con respecto al parágrafo 3, señalado en el índice de ocupación / área útil de la tabla anterior, se estableció la posibilidad de aumentarlo al 50% en caso en que el Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- sea desarrollado en la UAU 3, conforme lo señalado a continuación:

> ***"Parágrafo 3.*** *En el caso en que el Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- sea desarrollado en la UAU 3, y por consiguiente en esta Unidad de Actuación Urbanística se deba concretar el Área de Mitigación de Impactos sobre la Movilidad y no en la UAU 4, el desarrollo urbanístico de esta última podrá alcanzar un índice de ocupación hasta un máximo del 50% de su área útil, teniendo en cuenta que no se requeriría la disposición de Áreas Privadas Afectas al Uso Público para la mitigación de impactos por el funcionamiento del CAD 2 en dicha UAU."*

El área útil de la UAU 4 es de 9.543,56 m2, de acuerdo con lo establecido en el cuadro general de áreas del plan parcial, señalado en el artículo 6 del Decreto Distrital 644 de 2023, el cual modifica el artículo 5 del Decreto Distrital 822 de 2019, y en el Plano Nº 1 de 3 – *"Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales"*. Por lo tanto, ante la posibilidad de la localización del CAD2 en la UAU 4, aplicando el índice de ocupación establecido para ella en el artículo 31 del Decreto 644 de 2023, correspondiente al 35%, el área de suelo que puede ser ocupada por el desarrollo inmobiliario o edificaciones en primer piso bajo cubierta sería de 3.340,25 m2.

Tabla 2. Área de Ocupación en Unidad de Actuación Urbanística 4

ITEM	DESCRIPCIÓN	M2
ÁREA ÚTIL, ART. 6 DD 644 DE 2023	UAU 4 (Incluye el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2)	9.543,56
ÍNDICE DE OCUPACIÓN / ÁREA ÚTIL, ART. 31 DD 644 DE 2023	ÍNDICE DE OCUPACIÓN UAU 4 DD 644 DE 2023	0,35
ÁREA MÁXIMA A OCUPAR EN PRIMER PISO	**ÁREA ÚTIL UAU 4 (x) ÍNDICE OCUPACIÓN UAU 4 DD 644 DE 2023**	**3.340,25**

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

Ahora bien, de conformidad con el artículo 19 del Decreto Distrital 644 de 2023, el cual modifica el artículo 18 del Decreto Distrital 822 de 2019, se identifican los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público del Plan Parcial, los cuales han sido señalados en el Plano n.º 1 de 3. *"Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales"* y en el Plano n.º 3 de 3. *"Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo"*, donde a la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 le corresponde un Área de Mitigación de Impactos Peatonales por Aglomeración de Usuarios (AMI), como Área Complementaria del Espacio Público, equivalente a 4.948,90 m2.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 23 del Decreto Distrital 644 de 2023, el cual modifica el artículo 22 del Decreto Distrital 822 de 2019, el AMI hace parte de las Áreas Privadas Afectas al Uso Público - APAUP, donde se establece que las áreas mínimas señaladas *"son de carácter obligatorio y su ubicación indicativa, y se generan a partir del flujo peatonal, para crear elementos conectores e integradores con el espacio público propuesto y el existente."* (Subrayado fuera de texto).

Adicionalmente, el numeral 22.2 del artículo en mención define a las AMI como:

> *"Áreas peatonales de carácter privado, para la disolución de aglomeraciones de peatones de las edificaciones con usos diferentes al residencial de escala urbana y metropolitana. Se dimensionan con base en la aplicación de un indicador de 0,90 m2 por peatón, de acuerdo con el número máximo de peatones en la hora de máxima demanda peatonal para los usos dotacionales o comerciales de escala urbana o metropolitana."*

Es preciso aclarar que, las AMI son áreas exclusivas y exigibles al desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-, tal como lo establece el artículo 29 del Decreto Distrital 644 de 2023:

> *"**Artículo 29º. Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-.** Adiciónese el artículo 25B al Decreto Distrital 822 de 2019, así:*
>
> *"**Artículo 25Bº. NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL -CAD 2-.***
> *(...)*
> *Las acciones de mitigación de impactos urbanísticos exigibles al proyecto del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- son las previstas en el Subcapítulo III - Sistema de Espacio Público del Título II del presente decreto y las definidas en el Anexo n.º 4. "Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.° 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023", dentro de las cuales están las siguientes:*
>
> *1. En la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4), se debe disponer de mínimo 4.366,80 m2 para la configuración de las Áreas de Mitigación de Impactos -AMI- del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-, para la aplicación del estándar óptimo de 0,90 m2 por peatón. Esto, dado que en la hora de máxima demanda peatonal para el CAD 2 (de doce del mediodía a una de la tarde para el día típico), es de 4.852 peatones..*
>
> *2. Se podrá disponer de hasta un 20% de las Áreas de Mitigación de Impactos (873,36 m2) en áreas cubiertas del primer nivel del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. Estas deberán ser continuas y tener acceso directo desde el espacio público existente o proyectado, y no tener restricciones de paso con cerramientos u otros elementos. La ocupación del CAD 2 no podrá ser inferior a 2.253,77 m2, con el fin de garantizar la oferta mínima de suelos destinados al uso dotacional.*
> *(...)"* (Subrayado fuera de texto)

Por lo anterior, realizando una revisión integral del Área útil, las áreas permitidas a ocupar en primer piso en función del índice de ocupación establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 644 de 2023 y las áreas de mitigación de impactos peatonales por aglomeraciones de usuarios (AMI) en la UAU 4, queda un área remanente de 1.254,41 m2 que no se puede ocupar en primer piso, como se evidencia a continuación:

Tabla 3. Área remanente en Urbanísticos Unidad de Actuación Urbanística 4

ITEM	DESCRIPCIÓN	M2
ÁREA ÚTIL, ART. 6 DD 644 DE 2023	UAU 4 (Incluye el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2)	9.543,56
ÁREA MÁXIMA A OCUPAR EN PRIMER PISO	ÁREA ÚTIL UAU 4 (x) ÍNDICE OCUPACIÓN UAU 4 DD 644 DE 2023	3.340,25
ÁREAS COMPLEMENTARIAS EP - APAUP / AMI, ART. 19, 23, 24 y 25 DD 644 DE 2023	AMI UAU 4	4.948,90
ÁREA REMANENTE SIN OCUPAR EN UAU 4	**ÁREA ÚTIL UAU 4 (−) ÁREA MÁXIMA A OCUPAR (−) AMI UAU 4**	**1.254,41**

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

Sumado a lo anterior, el artículo 27 del Decreto Distrital 644 de 2023, que modifica el artículo 25 del Decreto Distrital 822 de 2019, determina que en los suelos que adquieren condición de permanencia del uso dotacional con la ejecución del Plan Parcial estarán los 2.253,77 m2 para el Nuevo Centro Administrativo Distrital, como se evidencia a continuación:

Tabla 4. Áreas que adquieren condición de permanencia del uso dotacional

ÁREAS QUE ADQUIEREN CONDICIÓN DE PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL	
I.D.	***ÁREA (m2)***
Edificaciones de acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26	*4.561,60*
Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate	*953,40*
Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD 2 (Ocupación prevista)	*2.253,77*
TOTAL	***7.768,77***

Fuente: Tabla Artículo 27º. Dotacionales con condición de permanencia, Decreto Distrital 644 de 2023

Además, como se evidencia en el cuadro anterior, su ocupación es prevista y el numeral 2 del artículo 29 del Decreto Distrital 644 de 2023, que adiciona el artículo 25B del Decreto Distrital 822 de 2019, establece que *"(…). La ocupación del CAD 2 no podrá ser inferior a 2.253,77 m2, con el fin de garantizar la oferta mínima de suelos destinados al uso dotacional*". En esa misma línea, el cuadro general de áreas del plan parcial establece que el área útil de la UAU 4 "*(Incluye el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2)"*.

Al respecto, es preciso indicar que de acuerdo con el artículo 41 del Decreto Distrital 644 de 2023, el cual modifica el artículo 39 del Decreto Distrital 822 de 2019, el uso Dotacional y Servicios, donde se encuentra el CAD 2, hace parte de los beneficios del plan parcial y no corresponde a una carga urbanística, las cuales se encuentran señaladas en el artículo 43 del Decreto Distrital 644 de 2023. Esto quiere decir que el suelo que adquiere condición de permanencia podrá ser una resultante de desarrollo inmobiliario en el modelo de negocio del proyecto.

Por lo tanto, de acuerdo con lo señalado en el Plano n.º 1 de 3. *"Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales"*, la permanencia del uso dotacional del CAD 2 estaría señalada en la manzana identificada con código 3101002, dejando así 1.086,48 m2 como área ocupable en primer piso para las demás manzanas de la UAU 4 (3101003 y 3101004) en usos permitidos por el plan parcial, que si se distribuyen equitativamente entre ambas manzanas cada uno podría ocupar en primer piso 543,21 m2.

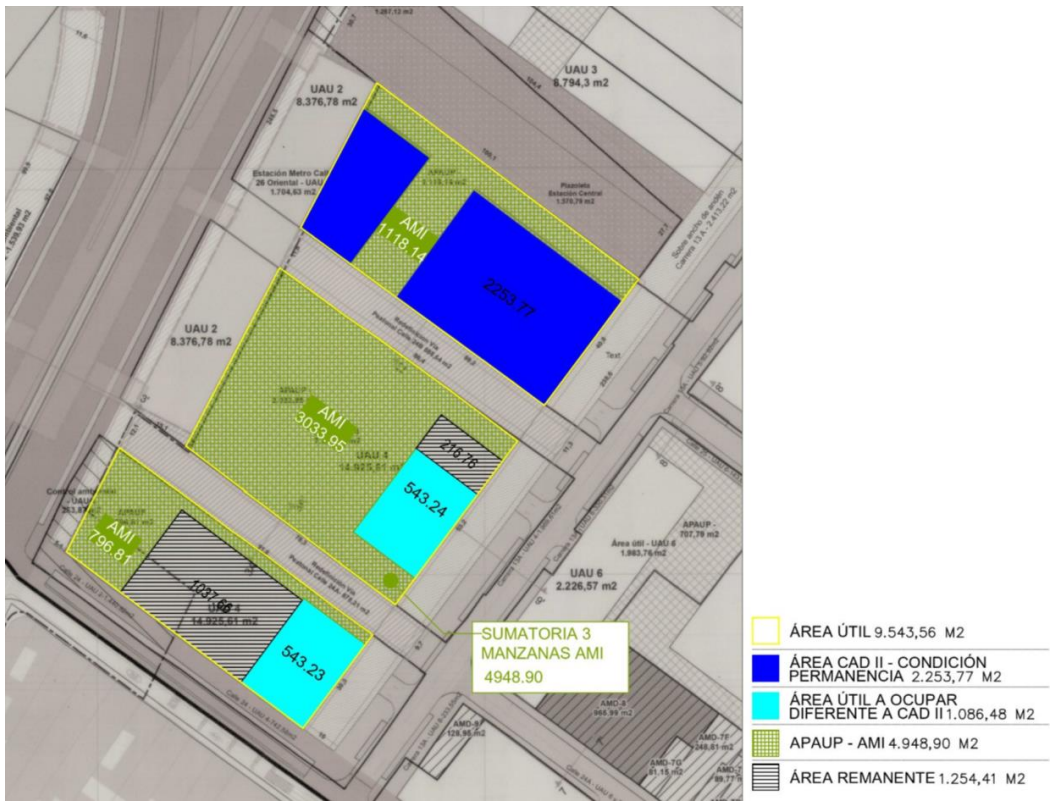
Tabla 5. Área útil permitida a ocupar adicional al CAD 2 en Unidad de Actuación Urbanística 4

ITEM	DESCRIPCIÓN	M2
ÁREA MÁXIMA A OCUPAR EN PRIMER PISO	ÁREA ÚTIL UAU 4 (x) ÍNDICE OCUPACIÓN UAU 4 DD 644 DE 2023	3.340,25
ÁREA CAD 2, ART. 29 DD 644 DE 2023	ÁREA QUE ADQUIERE CONDICIÓN DE PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL	2.253,77
ÁREA ÚTIL PERMITIDA A OCUPAR DIFERENTE A CAD II	**ÁREA ÚTIL UAU 4 (−) ÁREA MÁXIMA A OCUPAR EN PRIMER PISO (−) ÁREA CAD 2**	**1.086,48**

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

En consecuencia, aplicando los índices de ocupación, las áreas de mitigación de impactos peatonales por aglomeración de usuarios (AMI) y el área del CAD 2, que adquiriría condición de permanencia del uso dotacional en la Unidad de Actuación Urbanística No. 4, el escenario a presentar sería el siguiente:

Imagen 4. Aplicación del Índice de Ocupación en Unidad de Actuación Urbanística 4, DD 644 de 2023



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo, con base en el Plano n.º 1 de 3 "Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales" del Decreto Distrital 644 de 2023.

Tabla 6.

Tabla 6. Áreas ocupadas de acuerdo con Índice de Ocupación de la Unidad de Actuación Urbanística 4, DD 644 de 2023

ITEM	Código Manzana (MZ)	M2 por MZ	M2 totales	% SOBRE ÚTIL
ÁREA ÚTIL UAU 4, ART. 6 DD 644 DE 2023	3101002 3101003 3101004	-	9.543,56	100%
APAUP-AMI	3101002	1.118,14	4.948,9	52%
	3101003	3.033,95		
	3101004	796,81		
ÁREA A OCUPAR EN PRIMER PISO	3101002	2.253,77	3.340,24	35%
	3101003	543,24		
	3101004	543,23		
ÁREA REMANENTE SIN OCUPAR EN UAU 4	3101003	216,76	1.254,41	13%
	3101004	1.037,66		

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

De igual modo, para la Unidad de Actuación Urbanística 4 el índice de construcción asignado es de 5,87 y de edificabilidad (M2) es de 87.634,04 m2, establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 644 de 2023, que modifica el artículo 28 del Decreto Distrital 822 de 2019. A su vez, el artículo 33 del Decreto Distrital 644 de 2023, que modifica el artículo 29 del Decreto Distrital 822 de 2019, segrega por uso, en su edificabilidad máxima a construir, la edificabilidad (M2) de la UAU 4 como se evidencia la siguiente tabla:

Tabla 7. Edificabilidad máxima construida del Plan Parcial, DD 644 de 2023

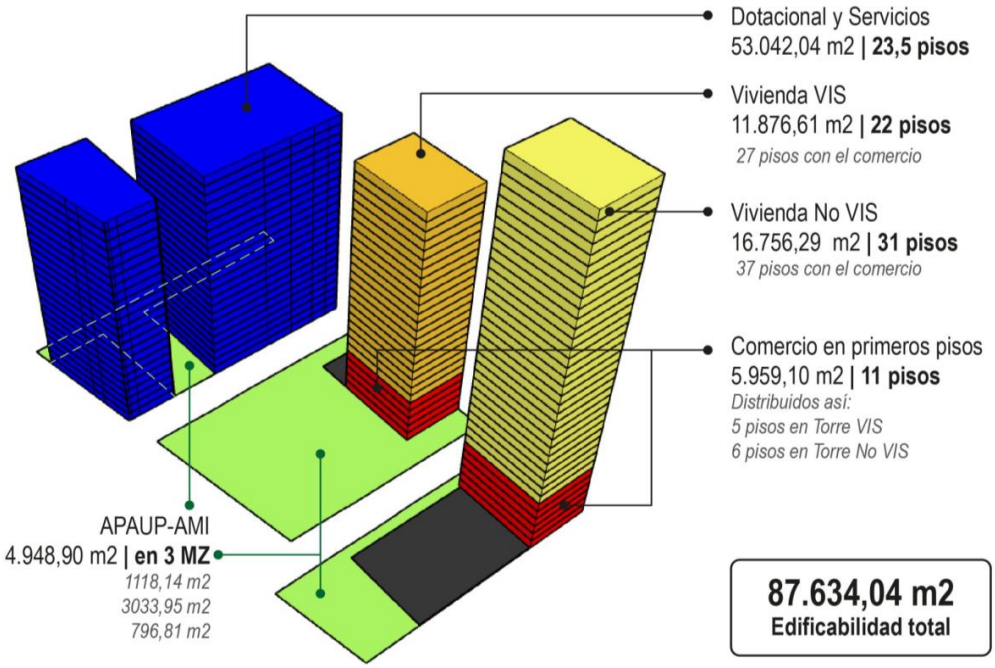
EDIFICABILIDAD POR USO Y UAU- ESCENARIO BASE (en m2)									
USO	**UAU 1**	**UAU 2**	**UAU 3**	**UAU 4**	**UAU 5**	**UAU 6**	**UAU 7**	**UAU 8**	**TOTAL**
Comercio en primeros pisos	4.565,40	0,00	5.160,52	5.959,10	1.815,38	1.533,18	1.193,34	1.341,07	21.567,99
Dotacional y Servicios	3.450,08	0,00	48.511,10	53.042,04	3.989,08	0,00	4.629,00	3.465,10	117.086,40
Vivienda No VIS	46.832,94	0,00	0,00	16.756,29	19.412,26	13.885,04	16.466,75	22.356,49	135.709,77
Vivienda VIS	8.598,67	0,00	0,00	11.876,61	2.801,86	1.713,14	2.476,57	3.018,07	30.484,91
TOTAL	**63.447,10**	**0,00**	**53.671,62**	**87.634,04**	**28.018,57**	**17.131,35**	**24.765,65**	**30.180,73**	**304.849,07**

Fuente: Tabla Artículo 33º. Edificabilidad máxima construida, Decreto Distrital 644 de 2023

Es preciso aclarar que, según lo dispuesto en el numeral 40.2.3. del artículo 42 del Decreto Distrital 644 de 2023, el cual modifica el artículo 40 del Decreto Distrital 822 de 2019, para la verificación del índice de construcción, *"la sumatoria de la edificabilidad resultante en los diferentes usos se dividirá por el Área Predial de la Unidad de Actuación Urbanística"*.

En tal sentido, el escenario volumétrico a presentarse en la Unidad de Actuación Urbanística 4, con las condiciones actuales del Decreto Distrital 644 de 2023 sería el siguiente:

Imagen 5. Aplicación Edificabilidad (M2) en Unidad de Actuación Urbanística 4, DD 644 de 2023



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

Para determinar los números de pisos de la imagen anterior, se tomó la edificabilidad por uso de la UAU 4 en el escenario base del artículo 33 del Decreto Distrital 644 de 2023 y se dividió sobre las áreas a ocupar en primer piso de la tabla 6 del presente documento.

El anterior ejercicio evidencia inviabilizar la ejecución de un proyecto inmobiliario en las manzanas de la Unidad de Actuación Urbanística 4 con la ocupación permitida en primer piso, que por la baja ocupación alcanzada obligaría a diseñar torres esbeltas que constructivamente incrementarían su costo de forma exponencial en relación con el producto inmobiliario que se desarrolle.

En tal sentido, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD, ante la solicitud de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., de elaborar los avalúos comerciales para los predios de la Unidad de Actuación Urbanística 4, mediante oficio con radicado 2024EE47188 (anexo) realizó la devolución de dicha solicitud, señalando que *"al modelar el mayor y mejor uso planteado por la norma se llega a un ejercicio que no refleja la realidad económica del terreno en este sector"*. En esa medida, la UAECD solicita en dicho oficio a RenoBo, consultar a la Secretaría Distrital de Planeación la posibilidad de que el área de ocupación del CAD 2 sea inferior a los 2.253,77 m2.

- **Propuesta de modificación de Índice de Ocupación UAU 4:**

La propuesta de modificación, alineada con lo expuesto anteriormente, busca aumentar el índice de ocupación de la Unidad de Actuación Urbanística del 35% al 48% sobre el área útil. Este aumento resulta en un potencial

de ocupación sobre el área útil de 4.594,66 m2 en las tres manzanas, cifra que se obtiene al restar del área útil de la UAU 4 las áreas de mitigación de impactos peatonales por aglomeración de usuarios (AMI), previstas en el Subcapítulo III - Sistema de Espacio Público del Título II del presente decreto y las definidas en el Anexo n.º 4. "Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, como se evidencia a continuación:

Imagen 6. Propuesta Índice de Ocupación UAU 4

$$\text{Área útil UAU 4} - \text{Área de Mitigación de Impactos AMI} = \text{Área máxima a ocupar}$$

$$9.543{,}56\ m2 - 4.948{,}90\ m2 = 4.594{,}66\ m2$$

$$\frac{4.594{,}66\ m2}{9.543{,}56\ m2} = 0{,}48$$

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

Lo anterior quiere decir que se estaría haciendo uso del área remanente sin ocupar en la UAU 4, equivalente a 1.254,41 m2, sumado a los 3.340,25 m2 que se permiten actualmente con el Decreto Distrital 644 de 2023 por el índice de ocupación del 35% en su artículo 31.

Por lo tanto, se sugiere modificar la tabla del artículo 31 del Decreto Distrital 644 de 2023, en lo que respecta a la UAU 4, quedando de la siguiente manera:

Tabla 8. Propuesta cuadro de Índices de ocupación y construcción para las Unidades de Actuación Urbanística

UAU	NO. MÁXIMO DE VIVIENDAS	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	EDIFICABILIDAD (M2)	ALTURA MÁXIMA (M)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN / ÁREA ÚTIL
UAU 4	521	5,87	87.634,04	140	**48%**

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

Los demás valores de la tabla del artículo 31 del Decreto Distrital 644 de 2023, en cuanto a densidades habitacionales, índices máximos de construcción, edificabilidad (M2) y altura máxima (M) se mantendrán tal cual lo establece el Decreto Distrital 644 de 2023.

Por lo anterior, aplicando la propuesta de índice de ocupación de la UAU 4 del 48% sobre área útil, las condiciones volumétricas de las edificaciones serían de torres y/o plataformas con condiciones óptimas para desarrollos inmobiliarios, en cumplimiento del objeto principal de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. de *"identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos a la política pública de desarrollo y renovación urbana de Bogotá D.C"* en armonía con la actividad de *"Promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda con énfasis en Proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario, conforme la ley 1537 de 2012 y demás*

normas concordantes", del Acuerdo Distrital 643 de 2016, o la norma que lo modifique o sustituya, quedando así las áreas ocupadas en suelo de la UAU 4 de la siguiente manera:

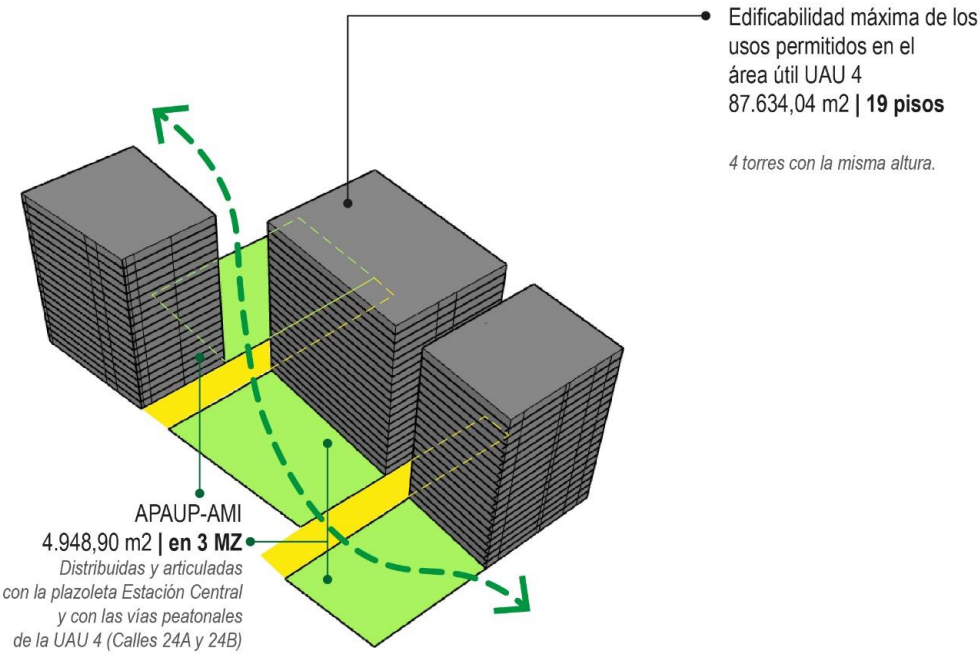
Tabla 9. Áreas ocupadas de acuerdo con la propuesta de Índice de Ocupación de la Unidad de Actuación Urbanística 4

ITEM	M2	% SOBRE ÚTIL
ÁREA ÚTIL UAU 4	9.543,56	100%
APAUP-AMI	4.948,90	52%
ÁREA A OCUPAR EN PRIMER PISO UAU 4	4.594,66	48%

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

En el ejercicio gráfico de estimar un potencial de desarrollo con el 48% del área a ocupar en primer piso, haciendo uso del total de edificabilidad (M2) de 87.634,04 m2, y manteniendo los 4.948,90 m2 de AMI sobre la UAU4, de tal manera que las mismas se articulen con la plazoleta Estación Central y con las vías peatonales de las Calles 24A y 24B (franjas amarrillas), garantizando tanto el tránsito seguro, como la continuidad de las trayectorias peatonales analizadas en el Estudio de Tránsito, se tendría como resultado lo siguiente:

Imagen 7. Aplicación Edificabilidad (M2) en propuesta de índice de ocupación de la UAU 4



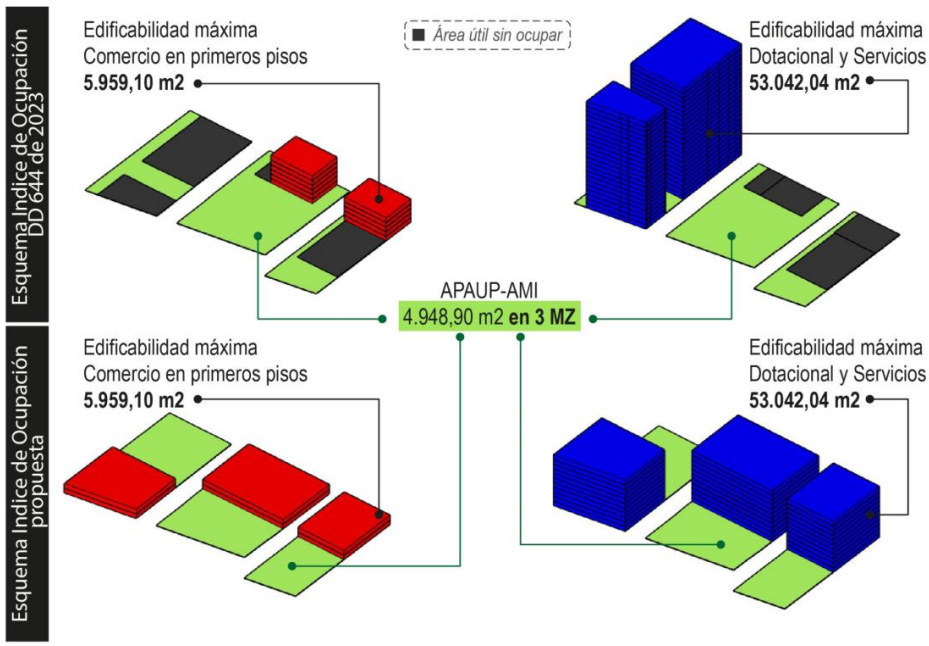
Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

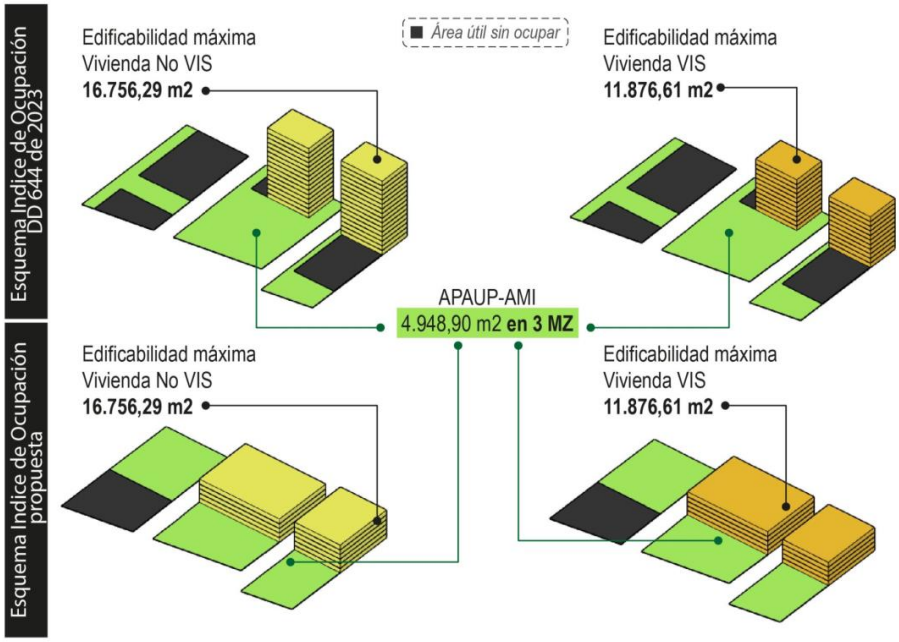
Es preciso aclarar, que la disposición volumétrica podría variar de conformidad con el proyecto resultado del modelo de negocio y la vinculación de actores privados que establece el artículo 29 del Decreto Distrital 644 de 2023 que adiciona el artículo 25B al Decreto Distrital 822 de 2019. Sin embargo, en todo caso solo se podrá ocupar hasta el 48% de la UAU 4, manteniendo siempre una edificabilidad de 87.634,04 m2 y sin sobrepasar la altura máxima de los 140 metros.

Esto quiere decir que, el área total construida no podrá en ningún caso, superar los aprovechamientos establecidos en el Decreto 644 de 2023, independientemente de la ocupación o de la altura que se determine para el desarrollo inmobiliario. Estas dos condiciones urbanísticas serán resultantes del diseño urbanístico y arquitectónico que se proponga, sin superar el índice de ocupación propuesto del 48% sobre el área útil, ni la altura máxima establecida de 140 metros. En tal sentido, la ocupación y la altura serán condicionantes recíprocas y en ningún caso se podrá aumentar el área máxima construida establecida para esta UAU en el Decreto 644 de 2023.

A manera de ejemplo y comparación, a continuación se evidencia el escenario hipotético de los metros cuadrados por usos, utilizando la edificabilidad máxima de la UAU 4 del artículo 33 del Decreto Distrital 644 de 2023, que modifica el artículo 29 del Decreto Distrital 822 de 2019, sobre el índice de ocupación actual del Plan Parcial y el de la propuesta de modificación:

Imagen 8. Análisis comparativo en la distribución de usos de la UAU 4





Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

2.2. SUELO DOTACIONAL DEL NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL - CAD 2.

El Decreto Distrital 644 de 2013 incluye dentro de sus objetivos el *"Articular el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- como uno de los principales elementos estructurantes del plan parcial y factor determinante para el desarrollo urbanístico futuro del sector, aportando a su vez dinamismo y vitalidad urbana a los espacios públicos; en articulación a los sistemas de transporte público, garantizando la accesibilidad de los ciudadanos a este equipamiento de ciudad."*

Por lo anterior, en el numeral 7.3 del cuadro general de áreas del plan parcial del artículo 6, el cual modifica el artículo 5 del Decreto Distrital 822 de 2019, se incorpora el Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2 - UAU 4 con un área de 2.253,77 m2, los cuales hacen parte del área útil de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 (UAU 4) tal como lo indica el numeral 8.4 del mismo articulado.

Así mismo, el artículo 27 del Decreto Distrital 644 de 2023, el cual modifica el artículo 25 del Decreto Distrital 822 de 2019, establece que el Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD 2 tiene una *Ocupación prevista* de 2.253,77m2 y será un suelo que adquirirá la condición de permanencia del uso dotacional con la ejecución del presente Plan Parcial.

Por lo tanto, el Decreto Distrital 644 de 2023 con el artículo 29 adiciona el artículo 25B al Decreto Distrital 822 de 2019, siendo un artículo exclusivo para el CAD 2, señalando que la ocupación no podrá ser inferior a los 2.253,77m2, como se subraya a continuación:

Artículo 29º. Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. *Adiciónese el artículo 25B al Decreto Distrital 822 de 2019, así:*

*"**Artículo 25Bº. NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL -CAD 2-.** El planteamiento urbanístico del PPRU "Estación Metro 26" incorpora el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. Este proyecto consiste en un desarrollo de aproximadamente 45.000 m2 de área edificada total en oficinas y usos comerciales de soporte en los primeros niveles.*

La localización del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- se prevé en la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3) o en la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4), colindante con la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Calle 26) y con la Estación Central del Sistema Transmilenio, de manera que aporta flujos garantizados que pueden mejorar las condiciones proyectadas de operación del sistema y garantiza la accesibilidad a los usuarios y funcionarios del CAD 2 a través de corredores del sistema de transporte público masivo.

Las acciones de mitigación de impactos urbanísticos exigibles al proyecto del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- son las previstas en el Subcapítulo III - Sistema de Espacio Público del Título II del presente decreto y las definidas en el Anexo n.º 4. "Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.° 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023", dentro de las cuales están las siguientes:

1. En la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4), se debe disponer de mínimo 4.366,80 m2 para la configuración de las Áreas de Mitigación de Impactos -AMI- del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-, para la aplicación del estándar óptimo de 0,90 m2 por peatón. Esto, dado que en la hora de máxima demanda peatonal para el CAD 2 (de doce del mediodía a una de la tarde para el día típico), es de 4.852 peatones.

2. Se podrá disponer de hasta un 20% de las Áreas de Mitigación de Impactos (873,36 m2) en áreas cubiertas del primer nivel del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. Estas deberán ser continuas y tener acceso directo desde el espacio público existente o proyectado, y no tener restricciones de paso con cerramientos u otros elementos. La ocupación del CAD 2 no podrá ser inferior a 2.253,77 m2, con el fin de garantizar la oferta mínima de suelos destinados al uso dotacional.

Parágrafo. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RENOBO) liderará las gestiones para el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. En tal sentido, la misma estará encargada de la definición del modelo de negocio y la vinculación de actores privados. Para el efecto, se deberán adelantar las gestiones y acciones correspondientes en el marco de los convenios adelantados por las entidades distritales en cabeza de RENOBO y las definidas en el Anexo n.º 1. "Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26"" para la implantación del CAD 2.""
(Subrayado fuera de texto)

Ahora bien, de conformidad con el Decreto 213 de 2013, se estimó en su artículo 5 un área en m2 de 8.139,53 en edificaciones con condición de permanencia con respecto al proyecto urbanístico y áreas generales del plan parcial.

Dentro del Capítulo III Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios del Decreto Distrital 213 de 2013 el uso Dotacional se encuentra como un beneficio, para lo cual se menciona que *"La cantidad máxima de construcción*

para uso dotacional, en la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión 2, será de 16.000 m2 y no podrá ser objeto de equivalencia entre usos y tampoco son objeto de reparto."

Posteriormente, en el Decreto Distrital 822 de 2019 *se* señala en el cuadro general de áreas generales del Plan Parcial, en su artículo 5, que en los 32.778,56 m2 del área útil se *"incluye las áreas de los predios con condición de permanencia del uso dotacional"*. Es así como en el artículo 25 del señalado decreto se identifican seis predios con condición de permanencia del uso dotacional. Estos dotacionales cuentan con un área de 7.645,09 m2.

Con el Decreto 644 de 2023 se modifican los artículos 5 y 25 del Decreto Distrital 822 de 2019 con los artículos 6 y 27 respectivamente. En este decreto se incluyen nuevas áreas que adquieren la condición de permanencia, correspondiente a las edificaciones de acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26, la Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate y Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD 2, este último con una "ocupación prevista". Estos dotacionales ahora cuentan con un área de 15.419,86 m2.

A continuación, se evidencia los cambios del suelo con condición de permanencia en el uso dotacional en los diferentes decretos del Plan Parcial:

Tabla 10. Comparativo de Áreas que adquieren condición de permanencia del uso dotacional en los diferentes decretos distritales que adopta el Plan Parcial

DD 213 DE 2023 EDIFICACIONES CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA	**8.139,53**
SECTOR 1	**2.429,03**
Edificio 1 (Barrio La Alameda/Mz 01/Pr. 18)	321,45
Edificio 2 (Barrio La Alameda/Mz 01/Pr. 19)	131,40
Edificio 3 (Barrio La Alameda/Mz 01/Pr. 25)	347,68
Inmueble de Interés Cultural (Barrio La Alameda/Mz 01/Pr. 17)	1.628,50
SECTOR 2	**4.616,14**
Edificio 1.Fonade (Barrio La Alameda/Mz 09/Pr. 08)	*2.442,35*
Edificio 2 (Barrio La Alameda/Mz 09/Pr. 10)	*330,94*
Edificio 3 (Barrio La Alameda/Mz 09/Pr. 12)	*404,25*
Dotacional permanente. (Barrio La Alameda/Mz 10/Pr. 06)	*962,84*
Inmueble de Interés Cultural. (Barrio La Alameda/Mz 10/Pr. 28)	*346,82*
Inmueble de Interés Cultural. (Barrio La Alameda/Mz 11/Pr. 07)	*128,94*
SECTOR 3	**1.094,36**
Inmueble de Interés Cultural. (Barrio Santa fe-Mz 03-Pr. 28)	*1.094,36*
DD 822 DE 2019 DOTACIONALES CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA	**7.645,09**
Mz 11 – Pr 01 (Universidad INCCA)	*1.720,51*
Mz 10 – Pr 06 (Sede XXX Aniversario U. INCCA)	*959,99*
Mz 09 – Pr 08 (En Territorio – SNR)	*2.794,39*
Mz 07 – Pr 11 (Clínica COVID)	*788,90*

Mz 10 – Pr 25	*1.039,90*
Mz 11 – Pr 13	*341,40*
DD 644 DE 2023 DOTACIONALES CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA	**15.419,86**
PREEXISTENCIA DE SEIS PREDIOS CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL	**7.651,09**
Dotacional de Salud. Clínica pacientes COVID.	*788,90*
En territorio (Antes FONADE) y Superintendencia de Notariado y Registro.	*2.794,39*
Universidad INCCA	*1.039,90*
Sede XXX Aniversario de la U. INCCA.	*965,99*
Universidad INCCA	*1.720,51*
Universidad INCCA	*341,40*
ÁREAS QUE ADQUIEREN CONDICIÓN DE PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL	**7.768,77**
Edificaciones de acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26	*4.561,60*
Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate	*953,40*
Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD 2 (Ocupación prevista)	*2.253,77*

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

Lo anterior, demuestra un crecimiento de 7.280,33 m2 de suelo con condición de permanencia de uso dotacional con respecto de la primera adopción del Plan Parcial.

● Propuesta de modificación de área de suelo CAD 2:

Conforme lo anterior, y con el fin de garantizar la mejor ocupación de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen, la distribución de las Áreas de Mitigación de Impactos peatonales por aglomeraciones de usuarios (AMI) y del CAD 2 en caso de su localización en la UAU 4, se requiere eliminar el área exigida para este en el numeral 7.3 del cuadro general de áreas del Plan Parcial del artículo 6 y del artículo 27, del Decreto Distrital 644 de 2023, correspondientes a los 2.253,77 m2, así como de la planimetría del Plan Parcial donde se señala el suelo que adquiere condición de permanencia del uso dotacional del Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD 2.

Este ajuste no disminuye la oferta de suelo dotacional, en el entendido que el plan parcial inicial contemplaba 8.139,53 m2, y con eliminar el área en m2 del CAD 2 de 2.253,77m2 la oferta se mantendría en 13.166,09 m2, siendo 5.026,56 m2 de área adicional a la inicial. Aun así, se le sumará el área dotacional ocupada por el CAD 2 en el evento que este se desarrolle en esta UAU.

Lo anterior, en el entendido de que el área para el CAD2 ya se encuentra incluido en los 9.543,56 m2 de área útil de la UAU 4, como lo señala el numeral 8.4 del cuadro general de áreas del plan parcial, y como se mencionó anteriormente.

Además, el uso Dotacional y Servicios, correspondiente al CAD 2, es un beneficio del plan parcial, producto de un desarrollo inmobiliario del proyecto, tal como lo menciona el artículo 41 del Decreto Distrital 644 de 2023 y decretos anteriores:

> *"**Artículo 41°. Beneficios del Plan Parcial.** Modifíquese el artículo 39 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:*
>
> *"**Artículo 39°. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL.***
> *Los beneficios para las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) del PPRU "Estación Metro 26" corresponden a los metros cuadrados de aprovechamientos urbanísticos asignados a cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) en usos comerciales, de servicios, dotacionales y residenciales, convertidos a Unidades de Aprovechamiento de Superficie (UAS) con el factor de conversión descrito en el numeral 37.2. "Unidades de Aprovechamiento de Superficie - UAS por uso" del artículo 37º "Mecanismos para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios", teniendo en cuenta el escenario base de desarrollo."*
> (Subrayado fuera de texto)

Este ajuste en articulado y planimetría de formulación y decreto permitirá que el área de ocupación del Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2 en caso de que se localice en la UAU 4, así como del desarrollo inmobiliario del proyecto, tenga una disposición más flexible en función de los espacios públicos que se propongan y de la propuesta del desarrollo inmobiliario, en el marco del modelo de negocio y vinculación con actores privados, previsto en el parágrafo del artículo 29 del Decreto Distrital 644 de 2023, el cual adiciona el artículo 25B al Decreto Distrital 822 de 2019, con la condición de que el área ocupada en primer piso del CAD 2, de acuerdo con su implantación, sea el suelo que adquiere la condición de permanencia del uso dotacional, la cual se formalizará con la aprobación del proyecto urbanístico general o la licencia urbanística.

Todo lo anterior, al ser solo el área de ocupación en primer piso que estaría a libre disposición del desarrollo, mantendrá las condiciones de densidades habitacionales, índices máximos de construcción, edificabilidad (M2) y altura máxima (M); esto no modifica la accesibilidad a las manzanas ni los cupos de estacionamiento dispuestos para la UAU 4 del Estudio de tránsito y acta de compromiso aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, las cuales fueron contempladas en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Por lo tanto, la tabla contenida en el artículo 27 del Decreto Distrital 644 de 2023, con respecto a la preexistencia de seis predios con condición de permanencia del uso dotacional, según lo establecido en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, se mantiene igual. En cuanto a la tabla para los suelos que adquieren condición de permanencia del uso dotacional con la ejecución del presente Plan Parcial, se propone incorporar una nota que señale que el área ocupada por el CAD2 adquirirá la condición de permanencia del uso dotacional en la manzana en la que se desarrolle, de la siguiente manera:

Tabla 11. Propuesta Áreas que adquieren condición de permanencia del uso dotacional

ÁREAS QUE ADQUIEREN CONDICIÓN DE PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL	
I.D.	**ÁREA (m2)**
Edificaciones de acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26	4.561,60
Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate	953,40

Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD 2	Ver Nota
TOTAL	**5.515,00**
Nota: El área ocupada por el Nuevo Centro Administrativo Distrital – CAD 2 adquirirá la condición de permanencia del uso dotacional en la manzana de la UAU en la que se desarrolle.	

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

Lo expuesto anteriormente, con respecto al CAD 2, estaría dando cumplimiento al artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, de conformidad con los numerales 1 y 2 en donde se establece:

> *"1. Permanencia. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales.*
>
> *2. Localización de usos dotacionales. Los usos dotacionales de escala vecinal se permiten en la totalidad de las áreas de actividad reglamentadas. Cuando se ubiquen en zonas industriales o de minería, deberán ajustarse a las condiciones que señale el Departamento Administrativo del medio Ambiente (DAMA). Los de escalas zonal se permiten en las áreas de actividad dotacionales, en las de comercio y servicios, y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las Zonas Residenciales, según condiciones señaladas en el cuadro anexo N° 2 " Clasificación de usos del suelo". Los nuevos usos dotacionales de escala metropolitana requieren de un Plan de Implantación que será aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD), para definir su localización específica, condiciones particulares de control de impactos urbanísticos y demás normas requeridas.*
> *(...)"*

Por lo tanto, la permanencia será la destinada en el futuro en el uso dotacional por el inmueble de escala metropolitana del CAD 2 que se defina en la aprobación del proyecto urbanístico general o la licencia urbanística y, como nuevo uso dotacional de escala metropolitana.

Por su parte, la condición particular de control de impactos urbanísticos corresponderá a las AMI previstas en el Subcapítulo III - Sistema de Espacio Público del Título II del presente decreto y las definidas en el Anexo n.º 4. "Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023.

2.3. AJUSTE EN PLANOS DE LAS ÁREAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS PEATONALES POR AGLOMERACIÓN DE USUARIOS- AMI.

Entendiendo la necesidad del espacio público para mitigar los potenciales impactos peatonales causados sobre la movilidad, esta propuesta de modificación propone ajustar los planos del decreto y de formulación que delimitan y señalan de manera específica las Áreas de Mitigación de Impactos peatonales por aglomeración de usuarios (AMI) para cada manzana de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4 (UAU 4). Estas AMI corresponden a Áreas privadas afectas al uso público (APAUP), según lo establece el artículo 23 del Decreto

Distrital 644 de 2023 el cual modifica el artículo 22 del Decreto Distrital 822 de 2019, que podrían limitar la libre disposición de las áreas a ocupar en primer piso de los desarrollos inmobiliarios.

Como se expuso en el capítulo anterior del presente documento, dichas AMI se distribuyen de la siguiente manera en cada manzana en los planos de decreto y formulación del Plan Parcial, en relación con el Índice de Ocupación del artículo 31 del Decreto Distrital 644 de 2023, dejando áreas privadas que no se pueden ocupar y no hacen parte del AMI, tal y como se evidencia en la siguiente tabla:

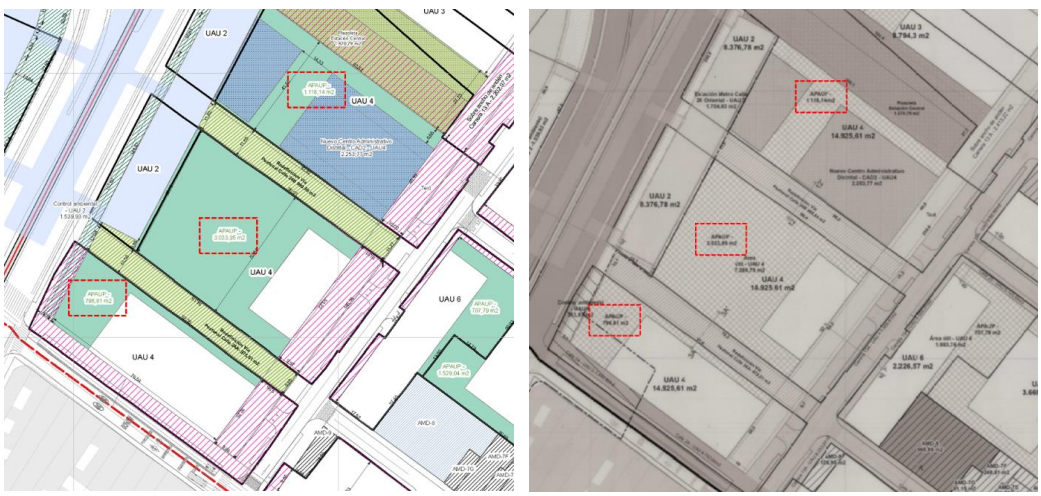
Tabla 12. Áreas privadas sin ocupar producto del Índice de Ocupación asignado y de las APAUP establecidas

Mz	Área Útil (m2)	APAUP (m2)	Área Desarrollable (m2)	I.O	Área Ocupable UAU	Área Ocupable Manzanas	% Ocupable Manzanas	Área privada sin ocupar
3101004	2.378	796,8	1.580,89	35 %	3340,21	543,22	23%	**1.037,67**
3101003	3.794	3.033,9	760,00			543,22	14%	**216,78**
3101002	3.372	1.118,10	2.253,77			2.253,77	67%	
Total	**9.543,46**	**4948,80**	**4.594,66**					

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

Las siguientes imágenes evidencian la referencia que se hace de las APAUP en los planos del Plan Parcial, las cuales se propone modificar:

Imagen 8. APAUP - AMI de la UAU 4, DD 644 de 2023



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo a partir de los planos de formulación y del decreto del Plan Parcial, DD 644 de 2023

Ahora bien, en concordancia con lo descrito en el artículo 23 del Decreto Distrital 644 de 2023, que modifica el artículo 22 del Decreto Distrital 822 de 2019, las Áreas Privadas Afectas al Uso Público - APAUP serán las áreas mínimas señaladas en la tabla del mismo artículo, siendo de carácter obligatorio, pero su ubicación es indicativa.

*"**Artículo 23º. Áreas Privadas Afectas al Uso Público - APAUP.** Modifíquese el artículo 22 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:*

*"**Artículo 22º. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO - APAUP-.** Las áreas complementarias al sistema de espacio público en el PPRU "Estación Metro 26" están conformadas por las Áreas Privadas Afectas al Uso Público -APAUP- de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8, y por el Área de Mitigación de Impactos -AMI- de la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4), cuyas áreas mínimas señaladas en la tabla del presente artículo son de carácter obligatorio y su ubicación indicativa, y se generan a partir del flujo peatonal, para crear elementos conectores e integradores con el espacio público propuesto y el existente."* (Subrayado fuera de texto).

Igualmente, para el caso de las AMI, estas son áreas exclusivas y exigibles al desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-, tal como lo establece en el artículo 29 del Decreto Distrital 644 de 2023:

*"**Artículo 29º. Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-.** Adiciónese el artículo 25B al Decreto Distrital 822 de 2019, así:*

*"**Artículo 25Bº. NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL -CAD 2-.***
(...)
Las acciones de mitigación de impactos urbanísticos exigibles al proyecto del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- son las previstas en el Subcapítulo III - Sistema de Espacio Público del Título II del presente decreto y las definidas en el Anexo n.º 4. "Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.° 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023", dentro de las cuales están las siguientes:

1. En la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4), se debe disponer de mínimo 4.366,80 m2 para la configuración de las Áreas de Mitigación de Impactos -AMI- del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-, para la aplicación del estándar óptimo de 0,90 m2 por peatón. Esto, dado que en la hora de máxima demanda peatonal para el CAD 2 (de doce del mediodía a una de la tarde para el día típico), es de 4.852 peatones..

2. Se podrá disponer de hasta un 20% de las Áreas de Mitigación de Impactos (873,36 m2) en áreas cubiertas del primer nivel del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. Estas deberán ser continuas y tener acceso directo desde el espacio público existente o proyectado, y no tener restricciones de paso con cerramientos u otros elementos. (...)"" (Subrayado fuera de texto)

● Propuesta de modificación en planos:

Conforme a lo anterior, se propone modificar la forma en que se representan las áreas señaladas como APAUP al interior de la UAU 4 en los planos del decreto y de formulación, manteniendo en todo caso, el área establecida correspondiente a los 4.948,90 m2 de Área de Mitigación de Impactos peatonales por aglomeración de usuarios (AMI), de conformidad con el artículo 19 y el numeral 22.2 del artículo 23 del Decreto Distrital 644 de 2023, y lo previsto en el Subcapítulo III - Sistema de Espacio Público del Título II del presente decreto y las definidas en el Anexo n.º 4. "Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023.

Las AMI, en cumplimiento de los establecido en el artículo 29 del Decreto Distrital 644 de 2023, deberán ser distribuidas en las tres manzanas de la UAU 4 garantizando su continuidad y acceso desde el espacio público existente y proyectado, las cuales se formalizarán con la aprobación del proyecto urbanístico general o la licencia urbanística, en el marco de la definición del modelo de negocio y la vinculación de actores privados que trata el parágrafo del mismo artículo. Adicionalmente, el proyecto urbanístico deberá garantizar que la distribución del área de mitigación de impactos peatonales por aglomeración de usuarios (AMI) se plantearán en la fase de licenciamiento, de tal manera que las mismas se articulen con la plazoleta Estación Central y con las vías peatonales de la UAU 4 (Calles 24A y 24B), y a su vez garanticen tanto el tránsito seguro, como la continuidad de las trayectorias peatonales analizadas en el Estudio de Tránsito.

En esa misma línea, en el articulado del Decreto Distrital 644 de 2023 no se determina el área de las APAUP para cada una de las manzanas que conforman la UAU 4 como sí lo señalan los planos. Por lo tanto, no se requiere realizar ajustes al articulado del decreto para este tema, por cuanto el AMI es el resultado del estudio de tránsito y acta de compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, conforme lo establece el artículo 29 del Decreto Distrital 644 de 2023.

Como ya se señaló anteriormente, la modificación debe hacerse en los planos del decreto y en los de formulación. En tal sentido, la propuesta consiste en señalar las áreas de las APAUP de manera indicativa en los planos, por medio de textos para establecer que se requiere de manera obligatoria los 4.948,90 m2 repartidas en las tres manzanas de la UAU 4, y de tal forma que se garantice la flexibilidad de la disposición de las áreas a ocupar del desarrollo inmobiliario en correspondencia con el diseño arquitectónico que se realice para el proyecto, tal como lo indica el artículo 23 del Decreto Distrital 644 de 2023.

No obstante, una vez el Plan Parcial se encuentre en el proceso de diseños arquitectónicos, urbanísticos y demás que se requieran de acuerdo a las etapas de desarrollo, se debe garantizar que la distribución de las áreas de la APAU-AMI para cada manzana de la UAU 4 corresponda al cálculo de peatones en la hora de máxima demanda de los usos a desarrollar.

La indicación de las APAUP en los planos se propone tal como se evidencia a continuación:

Imagen 9. Propuesta Modificación en Planos de las APAUP



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

3. CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo con lo descrito anteriormente, es requerida la modificación del Cuadro General de Áreas del artículo 6 del Decreto 644 de 2023, el cual modifica el artículo 5 del Decreto Distrital 822 de 2019. En esta propuesta se realiza la eliminación del numeral 7.3 “Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2 - UAU 4” con el área de 2.253,77 m2. Lo anterior, no altera las áreas generales del Plan Parcial porque, como se mencionó anteriormente, el CAD 2 actualmente se incluye dentro de los 9.543,56 m2 de área útil.

A continuación, se presenta la propuesta para el ajuste al cuadro general, señalando en color verde los ajustes propuestos:

Tabla 13. Comparativo y Propuesta de Cuadro General de Áreas

Cuadro general de áreas del Plan Parcial, ART 6 DD 644 de 2023			
No.	ITEM	ÁREA (m2)	Porcentaje (%) / A.B.
1	ÁREA BRUTA	93.055,78	100,00%
2	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO (2 = 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6+2.7+2.8+2.9)	9.489,00	10,20%
2.1	Edificio Panautos - AMD-1 (Descuenta áreas de espacio público existente, Ver Nota 1)	2.193,64	2,36%
2.2	Edificio de vivienda 1 - La Alameda - AMD-2	327,03	0,35%
2.3	Edificio de vivienda 2 - La Alameda - AMD-3	131,45	0,14%
2.4	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4	351,35	0,38%
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4A	28,33	0,03%
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4B	323.02	0,35%
2.5	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5	1.377,60	1,48%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5A	399,22	0,43%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5B	199,87	0,21%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5C	324.25	0,35%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5D	129,14	0,14%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5E	325,13	0,35%
2.6	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6	2.790,47	3,00%
2.7	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7	1.222,51	1,31%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7A	346,84	0,37%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7B	197,32	0,21%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7C	170,77	0,18%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7D	87,85	0,09%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7E	89,77	0,10%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7F	248,81	0,27%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7G	81,15	0,09%
2.8	Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8	965,99	1,04%
2.9	Edificio de vivienda 5 - La Alameda (BIC) - AMD-9	128,95	0,14%
3	MALLA VIAL ARTERIAL (3=3.1+3.2+3.3)	16.661,19	17,90%
3.1	Av. Carrera Caracas - UAU 2	16.275,88	17,49%
3.2	Av. Carrera Caracas - UAU 3	60,25	0,06%
3.3	Av. Calle 26 - UAU 3	325,06	0,35%
4	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL (4=4.1+4.2+4.3+4.4+4.5+4.6+4.7)	11.882,69	12,77%

Cuadro general de áreas del Plan Parcial, propuesta modificación			
No.	ITEM	ÁREA (m2)	Porcentaje (%) / A.B.
1	ÁREA BRUTA	93.055,78	100,00%
2	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	9.488,99	10,20%
2.1	Edificio Panautos - AMD-1 (Descuenta áreas de espacio público existente, Ver Nota)	2.193,64	2,36%
2.2	Edificio de vivienda 1 - La Alameda - AMD-2	327,03	0,35%
2.3	Edificio de vivienda 2 - La Alameda - AMD-3	131,45	0,14%
2.4	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4	351,35	0,38%
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4A	28,33	0,03%
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4B	323.02	0,35%
2.5	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5	1.377,60	1,48%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5A	399,22	0,43%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5B	199,87	0,21%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5C	324.25	0,35%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5D	129,14	0,14%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5E	325,13	0,35%
2.6	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6	2.790,47	3,00%
2.7	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7	1.222,51	1,31%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7A	346,84	0,37%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7B	197,32	0,21%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7C	170,77	0,18%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7D	87,85	0,09%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7E	89,77	0,10%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7F	248,81	0,27%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7G	81,15	0,09%
2.8	Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8	965,99	1,04%
2.9	Edificio de vivienda 5 - La Alameda (BIC) - AMD-9	128,95	0,14%
3	MALLA VIAL ARTERIAL	16.661,19	17,90%
3.1	Av. Carrera Caracas - UAU 2	16.275,88	17,49%
3.2	Av. Carrera Caracas - UAU 3	60,25	0,06%
3.3	Av. Calle 26 - UAU 3	325,06	0,35%
4	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	11.882,68	12,77%

4.1	Calle 24	4.271,06	4,59%
	Calle 24 - UAU 1	928,74	1,00%
	Calle 24 - UAU 2	1.440,82	1,55%
	Calle 24 - UAU 4	742,58	0,80%
	Calle 24 - UAU 8	1.158,93	1,25%
4.2	Calle 24 A	975,16	1,05%
	Calle 24 A - UAU 6 y UAU 8	975,16	1,05%
4.3	Calle 25	1.558,09	1,67%
	Calle 25 - UAU 5	1.157,52	1,24%
	Calle 25 - UAU 6	143,69	0,15%
	Calle 25 - UAU 7	256,88	0,28%
4.4	Carrera 13	224,36	0,24%
	Carrera 13 - UAU 5	114,95	0,12%
	Carrera 13 - UAU 7	12,93	0,01%
	Carrera 13 - UAU 8	96,49	0,10%
4.5	Carrera 13A	4.113,97	4,42%
	Carrera 13A - UAU 3	1.487,58	1,60%
	Carrera 13A - UAU 4	1.969,61	2,12%
	Carrera 13A - UAU 5	92,92	0,10%
	Carrera 13A - UAU 6	330,31	0,35%
	Carrera 13A - UAU 8	233,55	0,25%
4.6	Carrera 13B - UAU 3	370,22	0,40%
4.7.	Carrera 16	369,82	0,40%
	Carrera 16 - UAU 1	63,54	0,07%
	Carrera 16 - UAU 2	306,28	0,33%
5	CONTROLES AMBIENTALES (5=5.1+5.2+5.3)	2.192,20	2,36%
5.1	Control ambiental - UAU 2	1.539,93	1,65%
5.2	Control ambiental - UAU 3	368,4	0,40%
5.3	Control ambiental - UAU 4	283,87	0,31%
6	ESPACIO PÚBLICO (6=6.1+6.2+6.3+6.4+6.5+6.6+6.7+6.8+6.9+6.10+6.11)	13.851,73	14,89%
6.1	Sobreancho de Andén Carrera 13A	2.413,22	2,59%
6.2	Plazoleta de Acceso Estación Metro 26	1.595,69	1,71%
6.3	Plazoleta Acceso Estación Metro 26 - Sustitución de Espacio Público UAU 2	197,01	0,21%
6.4	Plazoleta de integración Metro - Regiotram	1.259,18	1,35%
6.5	Plazoleta de La Luz	3.004,57	3,23%
6.6	Plazoleta Estación Central	1.570,79	1,69%
6.7	Plazoleta Estación Central - Sustitución de espacio público UAU 3 y UAU 4	1.287,12	1,38%
6.8	Redefinición Calle 24A	878,21	0,94%
6.9	Redefinición Calle 24B	888,64	0,95%

4.1	Calle 24	4.271,06	4,59%
	Calle 24 - UAU 1	928,74	1,00%
	Calle 24 - UAU 2	1.440,82	1,55%
	Calle 24 - UAU 4	742,58	0,80%
	Calle 24 - UAU 8	1.158,93	1,25%
4.2	Calle 24 A	975,16	1,05%
	Calle 24 A - UAU 6 y UAU 8	975,16	1,05%
4.3	Calle 25	1.558,09	1,67%
	Calle 25 - UAU 5	1.157,52	1,24%
	Calle 25 - UAU 6	143,69	0,15%
	Calle 25 - UAU 7	256,88	0,28%
4.4	Carrera 13	224,36	0,24%
	Carrera 13 - UAU 5	114,95	0,12%
	Carrera 13 - UAU 7	12,93	0,01%
	Carrera 13 - UAU 8	96,49	0,10%
4.5	Carrera 13A	4.113,97	4,42%
	Carrera 13A - UAU 3	1.487,58	1,60%
	Carrera 13A - UAU 4	1.969,61	2,12%
	Carrera 13A - UAU 5	92,92	0,10%
	Carrera 13A - UAU 6	330,31	0,35%
	Carrera 13A - UAU 8	233,55	0,25%
4.6	Carrera 13B - UAU 3	370,22	0,40%
4.7.	Carrera 16	369,82	0,40%
	Carrera 16 - UAU 1	63,54	0,07%
	Carrera 16 - UAU 2	306,28	0,33%
5	CONTROLES AMBIENTALES	2.192,20	2,36%
5.1	Control ambiental - UAU 2	1.539,93	1,65%
5.2	Control ambiental - UAU 3	368,4	0,40%
5.3	Control ambiental - UAU 4	283,87	0,31%
6	ESPACIO PÚBLICO	13.851,72	14,89%
6.1	Sobreancho de Andén Carrera 13A	2.413,22	2,59%
6.2	Plazoleta de Acceso Estación Metro 26	1.595,69	1,71%
6.3	Plazoleta Acceso Estación Metro 26 - Sustitución de Espacio Público UAU 2	197,01	0,21%
6.4	Plazoleta de integración Metro - Regiotram	1.259,18	1,35%
6.5	Plazoleta de La Luz	3.004,57	3,23%
6.6	Plazoleta Estación Central	1.570,79	1,69%
6.7	Plazoleta Estación Central - Sustitución de espacio público UAU 3 y UAU 4	1.287,12	1,38%
6.8	Redefinición Calle 24A	878,21	0,94%
6.9	Redefinición Calle 24B	888,64	0,95%

6.10	Redefinición Carrera 13B	124,21	0,13%
6.11	Sobreancho de Andén de la Carrera 17	633,08	0,68%
7	EQUIPAMIENTOS - USO DOTACIONAL (7=7.1+7.2+7.3+7.4+7.5+7.6+7.7)	11.456,23	12,31%
7.1	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6. Dotacional con condición de permanencia	2.790,47	3,00%
7.2	Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8. Dotacional con condición de permanencia	965,99	1,04%
7.3	Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2 - UAU 4	2.253,77	2,42%
7.4	Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate - UAU 5	953,36	1,02%
7.5	Edificio de acceso oriental - Estación Metro 26 - UAU 2	1.704,63	1,83%
7.6	Edificio de acceso occidental - Estación Metro 26 - UAU 2	2.734,35	2,94%
7.7	Estación Regiotram - Cambio de uso de espacio público - UAU 2	53,66	0,06%
8	ÁREA ÚTIL	33.577,86	36,08%
8.1	Área útil - UAU 1	5.238,06	5,63%
8.2	Área útil - UAU 3	7.679,35	8,25%
8.3	Área útil - UAU 2 (ver Nota 2)	0	0,00%
8.4	Área útil - UAU 4 (Incluye el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2)	9.543,56	10,26%
8.5	Área útil - UAU 5 (Incluye la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate)	3.027,87	3,25%
8.6	Área útil - UAU 6	1.983,76	2,13%
8.7	Área útil - UAU 7	3.520,83	3,78%
8.8	Área útil - UAU 8	2.584,42	2,78%

6.10	Redefinición Carrera 13B	124,21	0,13%
6.11	Sobreancho de Andén de la Carrera 17	633,08	0,68%
7	EQUIPAMIENTOS - USO DOTACIONAL	9.202,46	9,89%
7.1	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6. Dotacional con condición de permanencia	2.790,47	3,00%
7.2	Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8. Dotacional con condición de permanencia	965,99	1,04%
7.3	Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate - UAU 5	953,36	1,02%
7.4	Edificio de acceso oriental - Estación Metro 26 - UAU 2	1.704,63	1,83%
7.5	Edificio de acceso occidental - Estación Metro 26 - UAU 2	2.734,35	2,94%
7.6	Estación Regiotram - Cambio de uso de espacio público - UAU 2	53,66	0,06%
8	ÁREA ÚTIL	33.577,85	36,08%
8.1	Área útil – UAU 1	5.238,06	5,63%
8.2	Área útil – UAU 3	7.679,35	8,25%
8.3	Área útil – UAU 2 (ver Nota 2)	0,00	0,00%
8.4	Área útil – UAU 4	9.543,56	10,26%
8.5	Área útil – UAU 5 (Incluye la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate)	3.027,87	3,25%
8.6	Área útil – UAU 6	1.983,76	2,13%
8.7	Área útil – UAU 7	3.520,83	3,78%
8.8	Área útil – UAU 8	2.584,42	2,78%

*Nota: La supresión del área del CAD 2 no genera impacto en las áreas totales del Plan Parcial.

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

4. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

El Estudio de Tránsito y Transporte aprobado mediante radicado SDM 202322413309601, establece los siguientes tráficos generados por uso con base en los siguientes escenarios de desarrollo a 5, 10 y 20 años.

a. Uso residencial

Tabla 14. Escenarios uso residencial ETT

ETAPA	UAU	No. VIVIENDAS TOTAL
1 (5 años)	3	0
	4	521
2 (10 años)	1	1008
	7	344
3 (20 años)	5	434
	6	284
	8	461
TOTAL		3052

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

Las unidades de vivienda de la UAU 4 se traducen a un total de 28.632,9 m2.

b. Uso de servicios/dotacionales

Tabla 15. Escenarios uso de servicios/dotacionales ETT

ETAPA	UAU	Servicios (m²)
1 (5 años)	3	48511,1
	4	53042,0
2 (10 años)	1	3450,1
	7	4629,0
3 (20 años)	5	3989,1
	6	0
	8	3465,1
TOTAL		117086,4

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

c. Uso de comercio

Tabla 16. Escenarios uso de comercio ETT

ETAPA	UAU	Servicios (m²)
1 (5 años)	3	48511,1
	4	53042,0
2 (10 años)	1	3450,1
	7	4629,0
3 (20 años)	5	3989,1
	6	0
	8	3465,1
TOTAL		117086,4

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - RenoBo

La modificación en el cuadro general de áreas del Plan Parcial es resultado de la modificación del área de suelo que adquiere condición de permanencia del uso dotacional del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD2- con respecto a su huella y localización, manteniendo el área construida total permitida en el plan parcial. Es decir que el total de metros cuadrados de edificabilidad para el uso dotacional, con el que se realizó el ETT aprobado por la SDM, se encuentra dentro de la edificabilidad máxima construida de la UAU 4 para uso dotacional, correspondiente a 53.042,04 m2, que no es objeto de modificación.

Tabla 17. Aprovechamientos y usos del plan parcial

UAU	ETAPA	USO							
		Comercio primeros pisos	Servicios / dotacional	Edificabilidad vivienda NO VIS	Edificabilidad vivienda VIS	Edificabilidad total	No. de vivienda NO VIS	No. De vivienda VIS	No. de viviendas
UAU 1		4.565,40	3.450,10	46.832,94	8.598,67	63.447,10	803,00	205,00	1.008
UAU 3	Total	5.160,50	48.511,10	0,00	0,00	53.671,60	0,00	0,00	0
UAU 4	Total	5.959,10	53.042,00	16.756,29	11.876,61	87.634,00	238,00	283,00	521
UAU 5	Total	1.815,40	3.989,10	19.412,26	2.801,86	28,018,6	367	67	434
UAU 6	Etapa 1	1.533,20	0	13.885,04	1.713,14	17.131,40	243,00	41,00	284
UAU 7	Total	1.193,30	4.629,00	16.466,75	2.476,57	24.765,70	285,00	59,00	344
UAU 8	Total	1.341,10	3.465,10	22.356,49	3.018,07	30.180,70	389,00	72,00	461
TOTAL		21.568,00	117.086,40	135.709,77	30.484,91	306.639,20	2.325,00	727,00	3.052

Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, Renobo, con base en el ETT.

Estos aprovechamientos se encuentran plasmados en el artículo 32 del Decreto Distrital 644 de 2023, **el cual no es objeto de modificación.**

EDIFICABILIDAD POR USO Y UAU- ESCENARIO BASE (en m2)									
USO	*UAU 1*	*UAU 2*	*UAU 3*	*UAU 4*	*UAU 5*	*UAU 6*	*UAU 7*	*UAU 8*	*TOTAL*
Comercio en primeros pisos	*4.565,40*	*0,00*	*5.160,52*	*5.959,10*	*1.815,38*	*1.533,18*	*1.193,34*	*1.341,07*	*21.567,99*
Dotacional y Servicios	*3.450,08*	*0,00*	*48.511,10*	*53.042,04*	*3.989,08*	*0,00*	*4.629,00*	*3.465,10*	*117.086,40*
Vivienda No VIS	*46.832,94*	*0,00*	*0,00*	*16.756,29*	*19.412,26*	*13.885,04*	*16.466,75*	*22.356,49*	*135.709,77*
Vivienda VIS	*8.598,67*	*0,00*	*0,00*	*11.876,61*	*2.801,86*	*1.713,14*	*2.476,57*	*3.018,07*	*30.484,91*
TOTAL	***63.447,10***	***0,00***	***53.671,62***	***87.634,04***	***28.018,57***	***17.131,35***	***24.765,65***	***30.180,73***	***304.849,07***

La situación con proyecto permanece entonces igual, por lo tanto, se mantiene la estimación de demanda y la rotación de vehículos que se muestra a continuación y que está contenida en el Estudio de Tránsito y Transporte aprobado mediante radicado SDM 202322413309601.

USO	Modelo	Proyecto	Factor de relación
Vivienda (unidades)	308,0	3.052,2	9,91
Comercio (m^2)	5.347,0	21.568,0	4,03
Servicio - dotacional CAD (m^2)	35.768,6	53.042,0	1,48
Dotacional y Servicios (m^2)	15.880,0	64.044,4	4,03

Es por esto que la modificación planteada no implica cambios en las condiciones de tránsito, transporte público o movilidad peatonal, no es necesaria la actualización del ETT pues no genera modificaciones en lo establecido en el oficio de aprobación del mismo mediante radicado SDM 202322413309601;*"(…) sí como consecuencia de los procesos posteriores para la obtención de la licencia de construcción ante las Entidades competentes, el proyecto tiene modificaciones en cuanto a localización de los accesos, circulaciones internas, salidas del proyecto, conforme a los planos revisados por ésta Entidad, o cuando existan variaciones que alteren en (+/-) 5% la oferta (número de parqueaderos, accesos o salidas y/o servicios prestados), se deben radicar nuevamente los documentos ante esta Entidad para revisión y estudio ."*

En cuanto a los cupos de estacionamientos, se señala que, en tanto con la modificación del Plan Parcial no se modifican los aprovechamientos establecidos en el Decreto 644 de 2023, su número máximo se mantendrá conforme lo aprobado por el Estudio de Tránsito que corresponde al Anexo n.º 4. "Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, tal como se determina en el artículo 37 del decreto Ibidem, así:

UAU	CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS POR UAU			
	VEHÍCULOS LIVIANOS (VISITANTES Y PRIVADOS)	MOTOS	CAMIONES	BICICLETAS
UAU 1	957	26	4	607
UAU 3	372	83	4	474
UAU 4	470	46	7	390
UAU 5	442	18	3	276
UAU 6	283	9	2	168
UAU 7	346	12	2	226
UAU 8	451	15	2	320
TOTAL	**3.321**	**209**	**24**	**2.461**

Fuente: Artículo 37 del Decreto 644 de 2023

Por lo tanto, al no aumentar la edificabilidad ni las densidades, con la modificación propuesta para el Plan Parcial no se producen cambios en la generación o atracción de viajes respecto al escenario evaluado en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad. Las condiciones de demanda vehicular y peatonal se mantienen, garantizando la validez de las medidas de mitigación allí definidas.

Frente a estas medidas de mitigación, es pertinente aclarar que se mantiene la disposición de 4.948,90 m2 de Áreas de Mitigación de Impactos peatonales por aglomeraciones de usuarios (AMI) en la UAU 4, tal como exige el Decreto 644 de 2023 y el Estudio de Tránsito aprobado. Estas se articularán con la estación de Transmilenio, la estación 13 de la PLMB y los accesos a las distintas UAU, garantizando la continuidad y seguridad del flujo peatonal.

Por lo anterior, teniendo en cuenta los ajustes requeridos y considerando que la modificación propuesta no implica ajustes a las densidades habitacionales, la edificabilidad asignada mediante los índices máximos de construcción, los usos establecidos, la altura máxima otorgados, ni a la asignación de cargas urbanísticas de la UAU 4, que requieran ampliación o modificación de los sistemas de soporte del Plan Parcial, no se requiere modificación del Estudio de Tránsito y del Estudio de Redes. Por lo tanto, las condiciones de operación del tránsito, de operación de la red vial, de dimensión de la infraestructura vial y cualquier otra establecida en el

Estudio de Tránsito, se mantienen. Así mismo, las condiciones determinadas con el estudio de redes se mantienen.

ESTUDIO COMPARATIVO DE NORMA
PARA LA DETERMINACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA

Modificación Plan Parcial de Renovación Urbana *"Estación Metro 26"*,
Localidades de Santa Fe y Los Mártires.
13 de marzo de 2026

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente estudio técnico comparativo de norma se realiza con el fin de determinar la existencia o no de hechos generadores de participación en plusvalía derivados de la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26", inicialmente adoptado mediante el mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, posteriormente subrogado por el Decreto Distrital 822 de 2019 y modificado por el Decreto Distrital 644 de 2023, de conformidad con la propuesta de formulación ajustada y en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 artículo 74.

Así mismo se fundamenta en la revisión integral de los documentos técnicos de soporte de la modificación del Plan Parcial, los planos normativos, cuadros de áreas, sistemas de reparto de cargas y beneficios y demás instrumentos que hacen parte del expediente técnico.

Su alcance se limita exclusivamente a la evaluación jurídica y urbanística del hecho generador, sin que en esta etapa se realice la cuantificación económica del efecto plusvalía.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación del PPRU "Estación Metro 26", abarca una extensión de 10.7 hectáreas, las cuales se encuentran distribuidas en 11 manzanas, así:

•Manzanas 1, 2, 3 y 4,9, 10 y 11 del Barrio La Alameda. (Costado oriental de la Av. Caracas)
•Manzanas 1, 2, 3 y 7 del Barrio Santa Fe. (Costado occidental de la Av. Caracas)

mojón	LOCALIZACIÓN		ÁREA (m2)
	ESTE	NORTE	
1	100532,58	102113,58	107.038,61
2	100353,96	102014,21	
3	100230,4	101945,47	
4	100253,47	101912,83	
5	100282,98	101878,01	
6	100312,68	101850,05	
7	100347,09	101823,74	
8	100381,76	101798,21	
9	100467,96	101733,76	
10	100552,34	101670,67	
11	100585,21	101710,51	
12	100637,74	101773,56	
13	100653,31	101794,75	
14	100665,5	101816,86	
15	100674,82	101840,32	
16	100680,47	101858,8	
17	100639,75	101947,09	
18	100635,58	101955,89	
19	100629,88	101967,92	
20	100619,69	101987,35	
21	100605,37	102010,05	
22	100590,4	102032,13	
23	100568,08	102064,43	
24	100540,32	102103,45	

Mojones de delimitación del PPRU Estación Metro 26
Fuente: DTS Decreto 644 de 2023

y se delimita según lo indicado en la tabla n.° 2:

Tabla n.° 2 – Límites del PPRU “Estación Metro 26”

LÍMITE	URBANIZACIÓN / ESTRUCTURA
Norte	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Avenida Calle 26)
Sur	Avenida Camilo Torres (Calle 24)
Oriente	Carrera 13, excluyendo la sección publica de la vía existente
Occidente	Carrera 17 (antes Transversal 17) excluyendo la sección publica de la vía existente

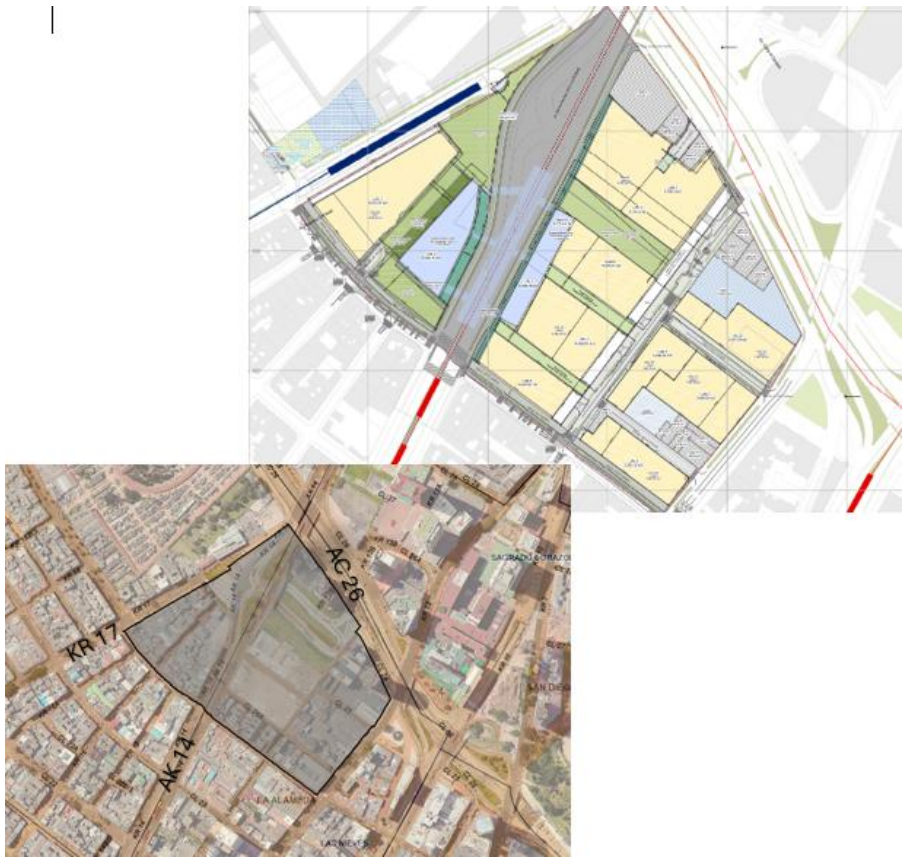


Imagen 1. Localización general del PPRU Estación Metro 26

3. MARCO NORMATIVO

A continuación, se listan los actos administrativos tanto del orden nacional como distrital que conforman el marco normativo de los hechos generadores, así:

- **LEY 388 DE 1997:**

«***Artículo 74º.- Hechos generadores.*** *Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:*

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. ***El establecimiento o modificación del régimen*** *o la zonificación de* ***usos del suelo****.*
3. ***La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez***

En el mismo plan de ordenamiento territorial o ***en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo****, las cuales serán tenidas en cuenta,* ***sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.***

Parágrafo. - Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de ***cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción*** *serán reglamentados por el Gobierno Nacional*». (Negrilla fuera de texto).

En todo caso, en la comparación normativa tiene en cuenta l**a diferencia entre el antes y después de la acción urbanística según lo contemplan los artículos 76, 77 y 78 de la Ley 388 de 1997.**

«***ARTÍCULO 76.- Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.*** *Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía».

«***ARTÍCULO 77.- Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.*** *Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias; con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. ***Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.***

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998, Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998». (Negrilla fuera de texto).

«***ARTÍCULO 78.- Área objeto de la participación en la plusvalía****. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen*».

ACUERDO 682 DE 2017 «*Por el cual se modifican los Acuerdos 118 de 2003 y 352 de 2008, se crea el fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad y se dictan otras disposiciones*».

«***ARTÍCULO. 2.*** *Modifíquese el artículo 13º del Acuerdo Distrital 352 de 2008, que modificó el artículo 3º del Acuerdo Distrital 118 de 2003, el cual quedará así:*

*"**Artículo 3. Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:*

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

***Parágrafo:** En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso".*

- **DECRETO DISTRITAL 790 DE 2017** «*Por medio del cual se compilan las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá, Distrito Capital, en cumplimiento del artículo 9 del Acuerdo Distrital 682 de 2017*».

«***Artículo 4°. Hechos generadores.*** *Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se establezca formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:*

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

***Parágrafo:** En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso*».

- **DECRETO 639 DE 2025 «*Por medio del cual se expide el Decreto Único Distrital Tributario*», TÍTULO 8. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

«***Artículo 109º.- Hechos Generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya en el Plan de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Son hechos generadores los siguientes:*

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, para áreas clasificadas con los tratamientos de desarrollo, renovación urbana y consolidación.

***Parágrafo 1º.-** En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía.*

***Parágrafo 2º**.- La Secretaría Distrital de Planeación –SDP-, o la entidad u organismo que adopte decisiones administrativas de esta naturaleza, podrá adelantar mesas de trabajo, previo a la adopción de la decisión, con la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, con el objetivo de explicar los alcances y la aplicación normativa contenida en la respectiva acción urbanística. Sin perjuicio de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación –SDP- o la entidad u organismo que adopte las decisiones generadoras de efecto plusvalía, será la encargada de definir con claridad las zonas o subzonas beneficiarias de los hechos generadores*».

4. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION PROPUESTA

Previo al análisis comparativo de las acciones urbanísticas objeto de estudio, resulta necesario precisar el alcance de la modificación propuesta al Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, con el fin de delimitar técnicamente los aspectos susceptibles de generar variaciones en el régimen de usos o en el aprovechamiento del suelo.

De acuerdo con la formulación presentada, la modificación no recae sobre la totalidad del ámbito del plan parcial, sino que se concentra exclusivamente en la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4), manteniéndose inalteradas las demás unidades y determinaciones estructurales del instrumento adoptado.

El objeto de la modificación consiste en precisar y ajustar determinadas disposiciones específicas del instrumento urbanístico vigente, correspondientes a:

1. Modificación del índice de ocupación aplicable a la Unidad de Actuación Urbanística – UAU 4.

2. Ajuste de las condiciones urbanísticas para el suelo que adquiere la condición de permanencia del uso dotacional correspondiente al Nuevo Centro Administrativo Distrital – CAD 2.

3. Ajuste de los planos relacionados con las Áreas de Mitigación de Impactos por Aglomeración de Usuarios – AMI, en lo referente a los impactos peatonales.

4.1 Delimitación del análisis frente al hecho generador

En virtud de lo anterior, el análisis comparativo que se desarrollará en el numeral siguiente deberá circunscribirse exclusivamente a las determinaciones modificadas en la UAU 4, verificando así los ajustes al índice de ocupación, a las condiciones del uso dotacional CAD 2 o a las áreas AMI introducen:

- Una autorización de mayor aprovechamiento del suelo respecto del régimen vigente; o
- Una modificación del régimen de usos hacia uno más rentable.

Cualquier aspecto del Plan Parcial que no haya sido objeto de modificación expresa no hará parte del análisis del hecho generador, en tanto mantiene el régimen urbanístico previamente adoptado.

5. ACCIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE COMPARACIÓN

Se deben comparar las decisiones y/o actuaciones administrativas reglamentadas por la Administración Distrital referidas a las normas específicas (usos y edificabilidad) bajo las cuales se podía adelantar la obtención de licencias urbanísticas **antes y después de la acción urbanística**.

En este contexto, la comparación se centra exclusivamente en las normas específicas relativas a **usos del suelo y condiciones de edificabilidad**, por ser estos los elementos que, conforme al artículo 74 de la Ley 388 de 1997, pueden configurar acciones urbanísticas generadoras de plusvalía cuando autorizan un uso más rentable o un mayor aprovechamiento del suelo.

5.1 Escenario normativo antes de la acción urbanística

Tal como se ha expuesto a lo largo del presente documento, el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro Calle 26” anteriormente denominado “Estación Central” fue adoptado inicialmente mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, en vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004 (anterior Plan de Ordenamiento Territorial). Posteriormente, dicho instrumento fue modificado por los Decretos Distritales 822 de 2019 y Decreto Distrital 644 de 2023.

No obstante, para efectos del presente Estudio de Hechos Generadores, el escenario normativo base de comparación no corresponde al acto de adopción original de 2013 ni a la versión modificada de 2019, sino al régimen urbanístico vigente inmediatamente anterior a la nueva acción urbanística objeto de análisis.

En consecuencia, el marco normativo de referencia para establecer la situación "antes" de la acción urbanística corresponde al contenido del Decreto Distrital 644 de 2023, "*Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Estación Metro 26', adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones*", en tanto constituye el acto administrativo vigente que define las normas específicas de usos y edificabilidad aplicables al área del plan parcial con anterioridad a la propuesta actual de modificación.

5.2 Escenario normativo después de la acción urbanística

El escenario normativo objeto de comparación corresponde, de una parte, al régimen urbanístico vigente contenido en el Decreto Distrital 644 de 2023, y de otra, a la propuesta de usos y condiciones de edificabilidad planteada en la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26".

En este sentido, la situación "después" de la acción urbanística está constituida por las disposiciones normativas que se pretende adoptar mediante la modificación del plan parcial, para efecto de considerar si para los predios que forman parte del ámbito de planificación del PPRU «Estación Metro 26» UAU 4, se configura algún hecho generador de plusvalía, el ejercicio comparativo de la norma aplicable a los predios, parte de la base normativa descrita a continuación:

5.3 USOS DEL SUELO

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	ADOPCIÓN DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
Decreto Distrital 644 de 2023 - UAU 4	**Modificación del Plan Parcial - UAU 4**
AREA DE ACTIVIDAD – TRATAMIENTO	
ÁREA DE ACTIVIDAD: AA - M3 Corredor de Metro y Sectores con Tratamiento Urbanístico de Renovación por Redesarrollo y Desarrollo y AA- D Dotacional **TRATAMIENTO:** RU-3 – Renovación Urbana por Redesarrollo mediante Planes Parciales. *PEMP-CHB, adoptado mediante Resolución 088 de 2021 y modificado por la Resolución 092 de 2023	**ÁREA DE ACTIVIDAD:** AA - M3 Corredor de Metro y Sectores con Tratamiento Urbanístico de Renovación por Redesarrollo y Desarrollo y AA- D Dotacional **TRATAMIENTO:** RU-3 – Renovación Urbana por Redesarrollo mediante Planes Parciales. *PEMP-CHB, adoptado mediante Resolución 088 de 2021 y modificado por la Resolución 092 de 2023
USOS	
Los establecidos en el Decreto Distrital 644 de 2023 Articulo 26 para la UAU 4	Los establecidos en el Decreto Distrital 644 de 2023 Articulo 26 para la UAU 4
La propuesta de modificación no modifica los usos establecidos por el Decreto Distrital 644 de 2023	

5.3.1 CONCLUSIÓN USOS DEL SUELO:

El área objeto de la presente modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26", está clasificada como suelo urbano en el marco del Decreto Distrital 644 de 2023 (acto administrativo que adoptó la modificación anterior del plan parcial objeto de modificación), condición que no cambia al adoptarse la presente modificación. De acuerdo con lo anterior y según lo establecido en el artículo 433 del Decreto Distrital 190 de 2004, el plan parcial **NO** configura Hecho Generador de Plusvalía por cambio en la clasificación del suelo.

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituyen hecho generador de la participación en plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de dicha Ley, que autorizan específicamente a destinar el inmueble a un uso más rentable, según lo que se determine formalmente en el plan parcial. En cuanto al hecho generador, por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, al adoptarse la modificación del presente plan parcial, **NO SE CONFIGURA UN HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA POR CAMBIO O MODIFICACIÓN DEL RÉGIMEN Y ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**, dado que se mantiene la misma área de actividad y los usos permitidos en el Decreto Distrital 644 de 2023.

5.4 EDIFICABILIDAD

En lo que corresponde a los parámetros normativos relacionados con la edificabilidad se tiene:

EDIFICABILIDAD	
DECRETO DISTRITAL 644 DE 2023 UAU 4	**ADOPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL UAU 4**
Índice máximo de Ocupación: **35% (*Ver Parágrafo 3*)**	Índice máximo de Ocupación: **48%**
Índice máximo de Construcción: **5,87**	Índice máximo de Construcción: **5,87**
Altura Máxima Permitida: **140 Metros**	Altura Máxima Permitida: **140 Metros**
Edificabilidad Máxima Construida: **87.634,04**	Edificabilidad Máxima Construida: **87.634,04**
Parágrafo 3. En el caso en que el Nuevo Centro Administrativo Distrital -C'AD 2- sea desarrollado en la UA U 3, y por consiguiente en esta Unidad de Actuación Urbanística se deba concretar el Área de Mitigación de Impactos sobre la Movilidad y no en la UAU 4, el desarrollo urbanístico de esta última podrá alcanzar un índice de ocupación hasta un máximo del 50% de su área útil, teniendo en cuenta que no se requeriría la disposición de Arcas Privadas Afectas al Uso Público para la mitigación de impactos por el funcionamiento del CAD 2 en dicha UA U.	Aunque se aprueba la modificación del índice de ocupación en la UAU 4, se sustituye el parágrafo 3 introduciendo una restricción a la edificabilidad, fijándola en un máximo de 87.634,04 m², área que ya había sido contemplada en el Decreto 644 de 2023. Adicionalmente, se establece que dicha edificabilidad deberá ajustarse a los metros cuadrados definidos en el cuadro de áreas por uso, de conformidad con la tabla "*EDIFICABILIDAD POR USO Y UAU – ESCENARIO BASE (EN M²)*", contenida en el artículo 29 del Decreto Distrital 822 de 2019, modificada por el artículo 33 del Decreto Distrital 644 de 2023.
M2 de construcción permitidos: 87.634,04 m2	**M2 de construcción viabilizados: 87.634,04m2**
CARGAS URBANÍSTICAS	
Las establecidas en el Decreto Distrital 644 de 2023	Las condiciones serán las establecidas en el Decreto Distrital 644 de 2023, con excepción del metraje previamente establecido para el desarrollo del CAD 2. La presente modificación mantiene la obligatoriedad de ejecutar el equipamiento, pero elimina la exigencia de un área específica en metros cuadrados en huella de edificacion, con el fin de otorgar mayor flexibilidad en su diseño arquitectónico y en la distribución del área requerida para su implementación.

CUADRO COMPARATIVO DE AREAS Y OBLIGACIONES

Cuadro general de áreas del Plan Parcial ART 6 DD 644 de 2023				Cuadro general de áreas del Plan Parcial propuesta modificación			
No.	**ITEM**	**ÁREA (m2)**	**Porcentaje (%) / A.B.**	**No.**	**ITEM**	**ÁREA (m2)**	**Porcentaje (%) / A.B.**
1	**ÁREA BRUTA**	**93.055,78**	**100,00%**	**1**	**ÁREA BRUTA**	**93.055,78**	**100,00%**
2	**ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO (2 = 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6 +2.7+2.8+2.9)**	**9.489,00**	**10,20%**	**2**	**ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO**	**9.488,99**	**10,20%**
2.1	Edificio Panautos - AMD-1 (Descuenta áreas de espacio público existente, Ver Nota 1)	2.193,64	2,36%	2.1	Edificio Panautos - AMD-1 (Descuenta áreas de espacio público existente, Ver Nota)	2.193,64	2,36%
2.2	Edificio de vivienda 1 - La Alameda - AMD-2	327,03	0,35%	2.2	Edificio de vivienda 1 - La Alameda - AMD-2	327,03	0,35%
2.3	Edificio de vivienda 2 - La Alameda - AMD-3	131,45	0,14%	2.3	Edificio de vivienda 2 - La Alameda - AMD-3	131,45	0,14%
2.4	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4	351,35	0,38%	2.4	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4	351,35	0,38%
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4A	28,33	0,03%		Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4A	28,33	0,03%
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4B	323.02	0,35%		Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4B	323.02	0,35%
2.5	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5	1.377,60	1,48%	2.5	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5	1.377,60	1,48%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5A	399,22	0,43%		Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5A	399,22	0,43%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5B	199,87	0,21%		Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5B	199,87	0,21%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5C	324.25	0,35%		Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5C	324.25	0,35%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5D	129,14	0,14%		Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5D	129,14	0,14%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5E	325,13	0,35%		Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5E	325,13	0,35%
2.6	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6	2.790,47	3,00%	2.6	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6	2.790,47	3,00%
2.7	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7	1.222,51	1,31%	2.7	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7	1.222,51	1,31%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7A	346,84	0,37%		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7A	346,84	0,37%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7B	197,32	0,21%		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7B	197,32	0,21%

		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7C	170,77	0,18%		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7C	170,77	0,18%
		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7D	87,85	0,09%		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7D	87,85	0,09%
		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7E	89,77	0,10%		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7E	89,77	0,10%
		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7F	248,81	0,27%		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7F	248,81	0,27%
		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7G	81,15	0,09%		Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7G	81,15	0,09%
	2.8	Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8	965,99	1,04%	2.8	Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8	965,99	1,04%
	2.9	Edificio de vivienda 5 - La Alameda (BIC) - AMD-9	128,95	0,14%	2.9	Edificio de vivienda 5 - La Alameda (BIC) - AMD-9	128,95	0,14%
	3	**MALLA VIAL ARTERIAL (3=3.1+3.2+3.3)**	**16.661,19**	**17,90%**	**3**	**MALLA VIAL ARTERIAL**	**16.661,19**	**17,90%**
	3.1	Av. Carrera Caracas - UAU 2	16.275,88	17,49%	3.1	Av. Carrera Caracas - UAU 2	16.275,88	17,49%
	3.2	Av. Carrera Caracas - UAU 3	60,25	0,06%	3.2	Av. Carrera Caracas - UAU 3	60,25	0,06%
	3.3	Av. Calle 26 - UAU 3	325,06	0,35%	3.3	Av. Calle 26 - UAU 3	325,06	0,35%
	4	**MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL (4=4.1+4.2+4.3+4.4+4.5+ 4.6+4.7)**	**11.882,69**	**12,77%**	**4**	**MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL**	**11.882,68**	**12,77%**
	4.1	Calle 24	4.271,06	4,59%	4.1	Calle 24	4.271,06	4,59%
		Calle 24 - UAU 1	928,74	1,00%		Calle 24 - UAU 1	928,74	1,00%
		Calle 24 - UAU 2	1.440,82	1,55%		Calle 24 - UAU 2	1.440,82	1,55%
		Calle 24 - UAU 4	742,58	0,80%		Calle 24 - UAU 4	742,58	0,80%
		Calle 24 - UAU 8	1.158,93	1,25%		Calle 24 - UAU 8	1.158,93	1,25%
	4.2	Calle 24 A	975,16	1,05%	4.2	Calle 24 A	975,16	1,05%
		Calle 24 A - UAU 6 y UAU 8	975,16	1,05%		Calle 24 A – UAU 6 y UAU 8	975,16	1,05%
	4.3	Calle 25	1.558,09	1,67%	4.3	Calle 25	1.558,09	1,67%
		Calle 25 - UAU 5	1.157,52	1,24%		Calle 25 - UAU 5	1.157,52	1,24%
		Calle 25 - UAU 6	143,69	0,15%		Calle 25 - UAU 6	143,69	0,15%
		Calle 25 - UAU 7	256,88	0,28%		Calle 25 - UAU 7	256,88	0,28%
	4.4	Carrera 13	224,36	0,24%	4.4	Carrera 13	224,36	0,24%
		Carrera 13 - UAU 5	114,95	0,12%		Carrera 13 - UAU 5	114,95	0,12%
		Carrera 13 - UAU 7	12,93	0,01%		Carrera 13 - UAU 7	12,93	0,01%
		Carrera 13 - UAU 8	96,49	0,10%		Carrera 13 - UAU 8	96,49	0,10%
	4.5	Carrera 13A	4.113,97	4,42%	4.5	Carrera 13A	4.113,97	4,42%
		Carrera 13A - UAU 3	1.487,58	1,60%		Carrera 13A - UAU 3	1.487,58	1,60%

	Carrera 13A - UAU 4	1.969,61	2,12%		Carrera 13A - UAU 4	1.969,61	2,12%
	Carrera 13A - UAU 5	92,92	0,10%		Carrera 13A - UAU 5	92,92	0,10%
	Carrera 13A - UAU 6	330,31	0,35%		Carrera 13A - UAU 6	330,31	0,35%
	Carrera 13A - UAU 8	233,55	0,25%		Carrera 13A - UAU 8	233,55	0,25%
4.6	Carrera 13B - UAU 3	370,22	0,40%	4.6	Carrera 13B - UAU 3	370,22	0,40%
	Carrera 16	369,82	0,40%		Carrera 16	369,82	0,40%
4.7.	Carrera 16 - UAU 1	63,54	0,07%	4.7.	Carrera 16 – UAU 1	63,54	0,07%
	Carrera 16 - UAU 2	306,28	0,33%		Carrera 16 – UAU 2	306,28	0,33%
5	**CONTROLES AMBIENTALES (5=5.1+5.2+5.3)**	**2.192,20**	**2,36%**	**5**	**CONTROLES AMBIENTALES**	**2.192,20**	**2,36%**
5.1	Control ambiental - UAU 2	1.539,93	1,65%	5.1	Control ambiental - UAU 2	1.539,93	1,65%
5.2	Control ambiental - UAU 3	368,4	0,40%	5.2	Control ambiental - UAU 3	368,4	0,40%
5.3	Control ambiental - UAU 4	283,87	0,31%	5.3	Control ambiental - UAU 4	283,87	0,31%
6	**ESPACIO PÚBLICO (6=6.1+6.2+6.3+6.4+6.5+ 6.6+6.7+6.8+6.9+6.10+6. 11)**	**13.851,73**	**14,89%**	**6**	**ESPACIO PÚBLICO**	**13.851,72**	**14,89%**
6.1	Sobreancho de Andén Carrera 13A	2.413,22	2,59%	6.1	Sobreancho de Andén Carrera 13A	2.413,22	2,59%
6.2	Plazoleta de Acceso Estación Metro 26	1.595,69	1,71%	6.2	Plazoleta de Acceso Estación Metro 26	1.595,69	1,71%
6.3	Plazoleta Acceso Estación Metro 26 - Sustitución de Espacio Público UAU 2	197,01	0,21%	6.3	Plazoleta Acceso Estación Metro 26 - Sustitución de Espacio Público UAU 2	197,01	0,21%
6.4	Plazoleta de integración Metro - Regiotram	1.259,18	1,35%	6.4	Plazoleta de integración Metro - Regiotram	1.259,18	1,35%
6.5	Plazoleta de La Luz	3.004,57	3,23%	6.5	Plazoleta de La Luz	3.004,57	3,23%
6.6	Plazoleta Estación Central	1.570,79	1,69%	6.6	Plazoleta Estación Central	1.570,79	1,69%
6.7	Plazoleta Estación Central - Sustitución de espacio público UAU 3 y UAU 4	1.287,12	1,38%	6.7	Plazoleta Estación Central - Sustitución de espacio público UAU 3 y UAU 4	1.287,12	1,38%
6.8	Redefinición Calle 24A	878,21	0,94%	6.8	Redefinición Calle 24A	878,21	0,94%
6.9	Redefinición Calle 24B	888,64	0,95%	6.9	Redefinición Calle 24B	888,64	0,95%
6.10	Redefinición Carrera 13B	124,21	0,13%	6.10	Redefinición Carrera 13B	124,21	0,13%
6.11	Sobreancho de Andén de la Carrera 17	633,08	0,68%	6.11	Sobreancho de Andén de la Carrera 17	633,08	0,68%
7	**EQUIPAMIENTOS - USO DOTACIONAL (7=7.1+7.2+7.3+7.4+7.5+ 7.6+7.7)**	**11.456,23**	**12,31%**	**7**	**EQUIPAMIENTOS - USO DOTACIONAL**	**9.202,46**	**9,89%**
7.1	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6. Dotacional con	2.790,47	3,00%	7.1	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6. Dotacional	2.790,47	3,00%

		condición de permanencia				con condición de permanencia		
	7.2	Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8. Dotacional con condición de permanencia	965,99	1,04%	7.2	Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8. Dotacional con condición de permanencia	965,99	1,04%
	7.3	Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2 - UAU 4	2.253,77	2,42%				
	7.4	Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate - UAU 5	953,36	1,02%	7.3	Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate - UAU 5	953,36	1,02%
	7.5	Edificio de acceso oriental - Estación Metro 26 - UAU 2	1.704,63	1,83%	7.4	Edificio de acceso oriental - Estación Metro 26 - UAU 2	1.704,63	1,83%
	7.6	Edificio de acceso occidental - Estación Metro 26 - UAU 2	2.734,35	2,94%	7.5	Edificio de acceso occidental - Estación Metro 26 - UAU 2	2.734,35	2,94%
	7.7	Estación Regiotram - Cambio de uso de espacio público - UAU 2	53,66	0,06%	7.6	Estación Regiotram - Cambio de uso de espacio público - UAU 2	53,66	0,06%
	8	**ÁREA ÚTIL**	**33.577,86**	**36,08%**	**8**	**ÁREA ÚTIL**	**33.577,85**	**36,08%**
	8.1	Área útil - UAU 1	5.238,06	5,63%	8.1	Área útil – UAU 1	5.238,06	5,63%
	8.2	Área útil - UAU 3	7.679,35	8,25%	8.2	Área útil – UAU 3	7.679,35	8,25%
	8.3	Área útil - UAU 2 (ver Nota 2)	0	0,00%	8.3	Área útil – UAU 2 (ver Nota 2)	0,00	0,00%
	8.4	Área útil - UAU 4 (Incluye el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2)	9.543,56	10,26%	8.4	Área útil – UAU 4	9.543,56	10,26%
	8.5	Área útil - UAU 5 (Incluye la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate)	3.027,87	3,25%	8.5	Área útil – UAU 5 (Incluye la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate)	3.027,87	3,25%
	8.6	Área útil - UAU 6	1.983,76	2,13%	8.6	Área útil – UAU 6	1.983,76	2,13%
	8.7	Área útil - UAU 7	3.520,83	3,78%	8.7	Área útil – UAU 7	3.520,83	3,78%
	8.8	Área útil - UAU 8	2.584,42	2,78%	8.8	Área útil – UAU 8	2.584,42	2,78%
La propuesta de modificación no hace ajustes en las obligaciones urbanísticas ni modifica el *"TÍTULO IV REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL"* del Decreto Distrital 644 de 2023.								

5.4.1 CONCLUSIÓN EDIFICABILIDAD

De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituye hecho generador de la participación en la plusvalía toda decisión administrativa que configure una acción urbanística en los términos del artículo 8 ibídem y que autorice específicamente un mayor aprovechamiento del suelo, permitiendo incrementar el área edificada respecto del régimen normativo anterior.

En el presente caso, el análisis comparativo se realiza entre la norma adoptada mediante el Decreto Distrital 644 de 2023 y la propuesta contenida en la modificación del Plan Parcial de Renovación

Urbana “Estación Metro 26”, respecto de los parámetros de edificabilidad aplicables al ámbito de planificación.

A continuación, se presenta el cuadro comparativo correspondiente:

ITEM	DECRETO DISTRITAL 644 DE 2023 UAU 4	ADOPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL UAU 4
Área total construida (m²)	87.634,04 m²	87.634,04 m²
Índice de construcción máximo	5,87	5,87
Índice de ocupación	35 %	48 %

Como se observa, el área total construida aprobada en el instrumento vigente corresponde a 87.634,04 m² y la propuesta de modificación mantiene exactamente la misma cuantificación de metros cuadrados edificables. De igual manera, el índice de construcción máximo se conserva en 5,87 en ambos escenarios normativos.

El análisis de los potenciales de edificabilidad permite concluir que, para la modificación del Plan Parcial, **NO SE PRESENTA BENEFICIO NORMATIVO POR INCREMENTO EN LA EDIFICABILIDAD**, toda vez que:

- No se incrementa el área total construida autorizada.
- No se modifica el índice de construcción máximo.
- El ajuste en el índice de ocupación no genera mayor área edificable, sino una redistribución morfológica del volumen permitido.

En consecuencia, al no existir incremento en el aprovechamiento del suelo expresado en mayor área edificada respecto del régimen adoptado mediante el Decreto Distrital 644 de 2023, no se configura hecho generador de plusvalía por aumento en la edificabilidad.

6. CONCLUSIÓN GENERAL DEL ESTUDIO DE HECHO GENERADOR

Del análisis normativo comparativo efectuado entre el régimen adoptado mediante el Decreto Distrital 644 de 2023 y la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, **se concluye que no se configuran los supuestos previstos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 como hechos generadores de la participación en plusvalía**, en consideración a lo siguiente:

1. **No se presenta variación en la clasificación del suelo**, toda vez que el ámbito del plan parcial conserva su condición de suelo urbano, sin que la modificación implique incorporación de nuevas áreas al perímetro urbano ni alteración del régimen de clasificación establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial. En consecuencia, desde esta perspectiva, no se configura hecho generador.

2. La modificación **no introduce cambios en el régimen o zonificación de usos del suelo**. Se mantiene la misma área de actividad y los mismos usos permitidos definidos en el Decreto Distrital 644 de 2023, sin ampliaciones, sustituciones o incorporación de actividades que puedan considerarse más rentables o que representen una intensificación funcional del suelo. Por tanto, no se autoriza una destinación diferente que modifique las condiciones de aprovechamiento previamente consolidadas.

3. El análisis de edificabilidad evidencia que **no existe incremento en el aprovechamiento urbanístico total autorizado**. El índice máximo de construcción permanece inalterado en 5,87 y el área total construida continúa siendo de 87.634,04 m² en ambos escenarios normativos. Si bien se ajusta el índice de ocupación, pasando del 35 % al 48 %, dicha modificación no comporta un aumento en los metros cuadrados edificables, sino una variación en la forma de implantación del volumen permitido, sin impacto en el potencial constructivo global del ámbito.

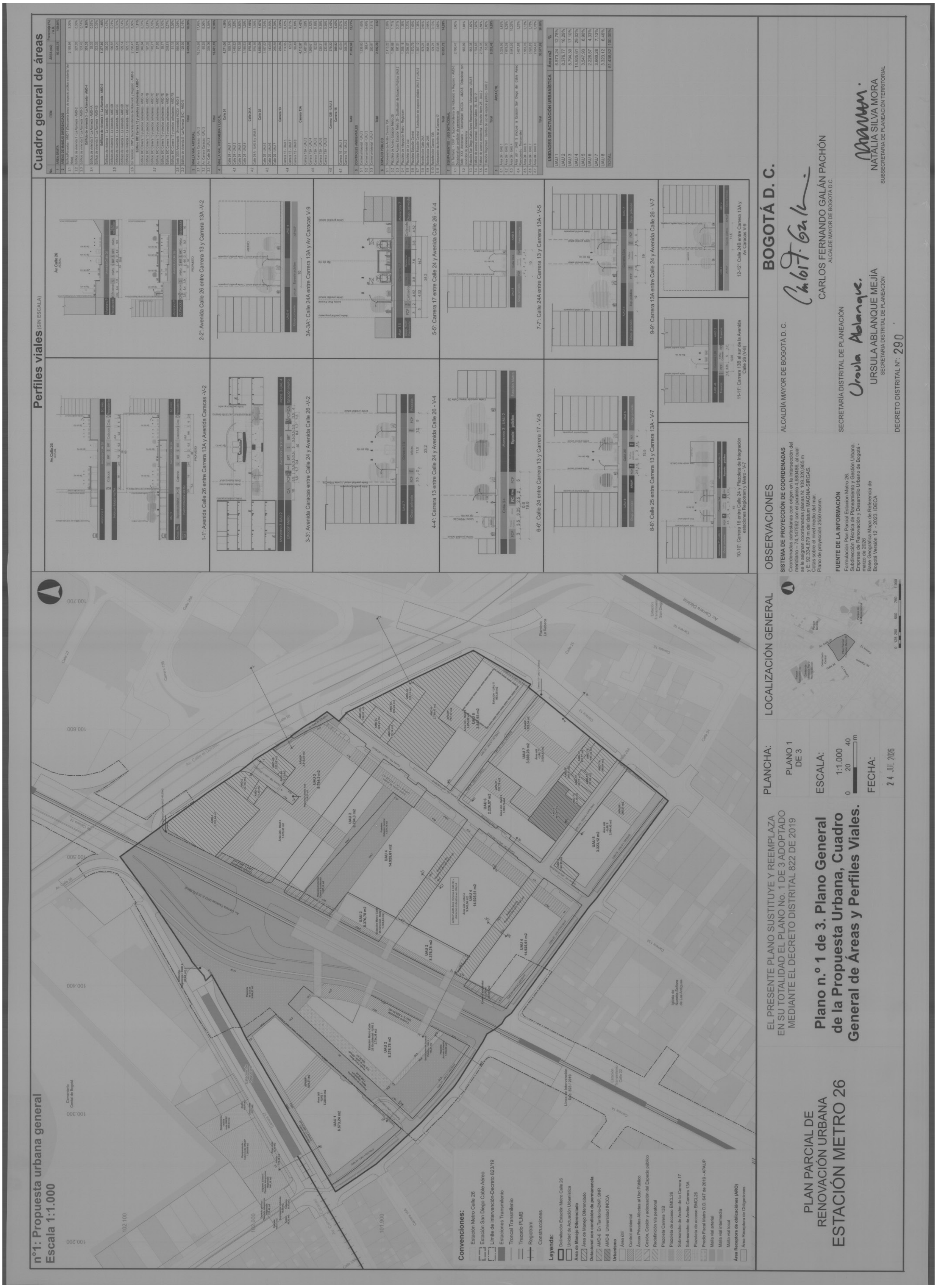
En este contexto, **la modificación propuesta constituye un ajuste técnico y morfológico concentrado en la UAU 4, que no genera un beneficio normativo adicional en términos de mayor área edificada, uso más rentable o cambio en la clasificación del suelo**. En consecuencia, desde la perspectiva jurídico-urbanística, **no se configura hecho generador de plusvalía derivado de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Metro 26".**

Cordialmente,

ASTRID ZULEMA GARZON ROJAS
Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo

Proyectó: Arq. Snedy Johana Espinel Ortiz - Prof. Especializado Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

Reviso: Paulina Isabel Pérez Espitia - Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo
Emili Juliana Páez Aristizábal – Prof. Especializado Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo



n°1: Propuesta urbana general
Escala 1:1.000
Perfiles viales (SIN ESCALA)
1-1': Avenida Calle 26 entre Carrera 13A y Avenida Caracas -V-2
2-2': Avenida Calle 26 entre Carrera 13 y Carrera 13A -V-2
3-3': Avenida Caracas entre Calle 24 y Avenida Calle 26 -V-2
3A-3A': Calle 24A entre Carrera 13A y Av Caracas V-9
4-4': Carrera 13 entre Calle 24 y Avenida Calle 26 - V-4
5-5': Carrera 17 entre Calle 24 y Avenida Calle 26 - V-4
6-6': Calle 24 entre Carrera 13 y Carrera 17 - V-5
7-7': Calle 24A entre Carrera 13 y Carrera 13A - V-5
8-8': Calle 25 entre Carrera 13 y Carrera 13A - V-7
9-9': Carrera 13A entre Calle 24 y Avenida Calle 26 - V-7
10-10': Carrera 16 entre Calle 24 y Plazoleta de Integración estaciones Regiotram y Metro - V-7
11-11': Carrera 13B al sur de la Avenida Calle 26 (V-8)
12-12': Calle 24B entre Carrera 13A y Av Caracas V-9
Cuadro general de áreas
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA | Área m2 | %
UAU 1 | 6.573,24 | 12,78%
UAU 2 | 8.376,77 | 16,29%
UAU 3 | 8.794,30 | 17,10%
UAU 4 | 14.925,61 | 29,02%
UAU 5 | 3.547,93 | 6,90%
UAU 6 | 2.226,57 | 4,33%
UAU 7 | 3.669,28 | 7,13%
UAU 8 | 3.323,12 | 6,46%
TOTAL | 51.436,82 | 100,00%
Convenciones:
Estación Metro Calle 26
Estación San Diego Cable Aéreo
Límite de intervención-Decreto 823/19
Estaciones Transmilenio
Troncal Transmilenio
Trazado PLMB
Regiotram
Construcciones
Leyenda:
Delimitación Estación Metro Calle 26
Unidad de Actuación Urbanística
Área de Manejo Diferenciado
Área de Manejo Diferenciado
Dotacional con condición de permanencia
AMD-6 En Territorio-DNP, SNR
AMD-8 Universidad INCCA
Urbanismo
Área útil
Control ambiental
Áreas Privadas Afectas al Uso Público
Cesión, Cesión y adecuación del Espacio público
Redefinición vía peatonal
Plazoleta Carrera 13B
Plazoleta de acceso EMCL26
Sobreancho de Andén de la Carrera 17
Sobreancho de Andén Carrera 13A
Plazoleta de acceso EMCL26
Predio Fiscal Metro D.D. 647 de 2019 - APAUP
Malla vial arterial
Malla vial intermedia
Malla vial local
Área Receptora de oblicaciónes (ARO)
Área Receptora de Obligaciones
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
ESTACIÓN METRO 26
EL PRESENTE PLANO SUSTITUYE Y REEMPLAZA EN SU TOTALIDAD EL PLANO No. 1 DE 3 ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO DISTRITAL 822 DE 2019
Plano n.º 1 de 3. Plano General de la Propuesta Urbana, Cuadro General de Áreas y Perfiles Viales.
PLANCHA:
PLANO 1 DE 3
ESCALA:
1:1.000
FECHA:
24 JUL 2026
LOCALIZACIÓN GENERAL
OBSERVACIONES
SISTEMA DE PROYECCIÓN DE COORDENADAS
Coordenadas cartesianas con origen en la intersección del meridiano – 74,147592 con el paralelo 4,680486, al cual se le asignan coordenadas planas N: 109.320,965 m y E: 92.334,879 m del datum MAGNA-SIRGAS.
Cotas sobre el nivel medio del mar.
Plano de proyección 2550 msnm.
FUENTE DE LA INFORMACIÓN
Formulación Plan Parcial Estacion Metro 26.
Subdirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - marzo de 2026
Base Geográfica Mapa de Referencia de Bogotá Versión 12 - 2023. IDECA
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.
BOGOTÁ D. C.
CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN
ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
URSULA ABLANQUE MEJÍA
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
NATALIA SILVA MORA
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
DECRETO DISTRITAL N°: 290

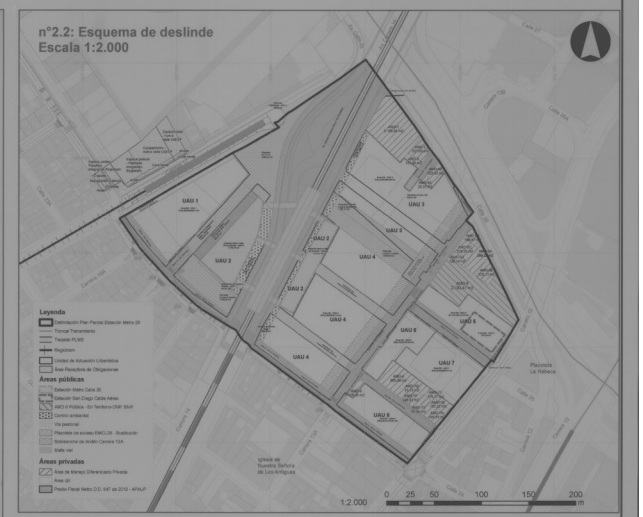
n°2.1: Cargas urbanísticas
Escala 1:1.000



APORTE A CARGAS URBANÍSTICAS	
No. Carga	Área (m2)
CARGAS EXTERNAS	3.282,00
1 Adecuación	2.015,07
1.1 Cargas Externas	547,42
1.1.1 Carrera 17 entre Calle 24 y Calle 25	260,96
1.1.2 Calle 24 entre Carrera 17 y Carrera 18	286,46
1.1.3 Equipamiento UAU 5	1.239,64
1.1.4 Espacio público - Plazoleta Integración Regiotram	858,60
2 Gestión y adecuación	647,24
2.1 Cargas Externas	647,24
2.1.1 Carrera 17 entre Calle 24 y Calle 25	87,71
2.1.2 Equipamiento UAU 5	559,53
UAU 1	
1 Adecuación	2.028,11
1.1 Espacio Público	254,65
1.1.1 Plazoleta de integración Metro - Regiotram	38,04
1.1.2 Plazoleta de La Luz	216,59
1.2 Malla Vial Intermedia	434,76
1.2.1 Calle 24 entre carrera 16 y Carrera 17	434,76
1.3 Malla Vial Local	4,66
1.3.1 Carrera 16 entre Calle 24 y Calle 25	4,66
1.4 Cargas Externas	1.330,03
1.4.1 Carrera 17 entre Calle 24 y Calle 25	588,03
1.4.2 Plazoleta de La Luz	742,00
2 Gestión y adecuación	1.359,74
2.1 Espacio público - Plazoleta Integración Regiotram	848,65
2.2 Malla Vial Intermedia	466,15
2.2.1 Calle 24 entre carrera 16 y Carrera 17	434,22
2.2.2 Carrera 16 entre Calle 24 y Calle 25	32,00
UAU 2	
3 Adecuación	2.051,50
3.1 Control Ambiental	6,75
3.2 Espacio Público	243,97
3.2.1 Peatonización Plazoleta Carrera 13B	124,31
3.2.2 Ensanche de Andén Carrera 13	119,66
3.3 Malla Vial Arterial	239,65
3.3.1 Avenida Calle 26 entre Carrera 13 y A. Carácas	166,60
3.3.2 Av. Carrera Carácas entre Calle 24N y 26	63,37
3.4 Malla Vial Local	1.333,51
3.4.1 Carrera 13B entre Calle 25 y Calle 26	1.324,97
3.4.2 Carrera 13B	8,54
3.5 Cargas Externas	1.248,75
3.5.1 Calle 26 entre Carrera 13A y Av. Carácas	1.248,75
4 Cesión	515,62
4.1 Control Ambiental	393,91
4.2 Malla Vial Arterial	104,66
4.2.1 Calle 26 entre Carrera 13A y Av. Carácas	113,16
4.2.2 Avenida Carácas entre Calle 24N y Calle 26	53,60
4.3 Malla Vial Local	56,75
4.3.1 Carrera 13A entre Calle 25 y Calle 26	56,75
5 Gestión y adecuación	1.360,05
5.1 Control Ambiental	11,31
5.2 Espacio Público	850,00
5.3 Malla Vial Arterial	47,22
5.3.1 Calle 26 entre Carrera 13A y Av. Carácas	47,22
5.4 Malla Vial Local	469,66
5.4.1 Carrera 13A entre Calle 25 y Calle 26	469,66
6 Sustitución	905,66
6.1 Plazoleta Estación Central Sustitución	905,66
UAU 4	
7 Adecuación	8.369,40
7.1 Control Ambiental	3.706,44
7.2 Espacio Público	6,01
7.2.1 Peatonización Vía Peatonal - Calle 24A	1.916,60
7.2.2 Peatonización Vía Peatonal - Calle 24B	929,70
7.3 Malla Vial Intermedia	964,00
7.3.1 Calle 24 entre Carrera 13A y Avenida Cracas	370,31
7.4 Malla Vial Local	370,31
7.4.1 Carrera 13A entre Calle 24 y Calle 25	1.071,36
7.5 Cargas Externas	1.071,36
7.5.1 Calle 24 entre Carrera 13A y Avenida Cracas	429,66
8 Cesión	429,66
8.1 Control Ambiental	867,43
8.2 Malla Vial Arterial	288,57
8.2.1 Av. Carrera Carácas entre Calle 24 y 25A	117,89
8.3 Malla Vial Intermedia	117,89
8.3.1 Calle 24 entre Carrera 13A y Avenida Cracas	370,96
9 Gestión y adecuación	370,96
9.1 Control Ambiental	4.054,47
9.2 Espacio Público	14,36
9.2.1 Adecuación de Espacio Público Calle 24B	2.774,37
9.2.2 Plazoleta Estación Central	1.542,90
9.2.3 Ensanche de Andén Carrera 13	1.226,52
9.3 Malla Vial Intermedia	272,37
9.3.1 Calle 24 - UAU 4	272,37
9.3.2 Malla Vial Local	850,54
10 Sustitución	792,96
10.1 Plazoleta Estación Central Sustitución	792,96

APORTE A CARGAS URBANÍSTICAS	
No. Carga	Área (m2)
UAU 5	3.526,18
11 Adecuación	3.004,41
11.1 Malla Vial Intermedia	12,71
11.1.1 Carrera 13 entre Calle 25 y Calle 26	12,71
11.2 Malla Vial Local	852,42
11.2.1 Calle 25 entre Carrera 13 y Carrera 13A	742,70
11.2.2 Carrera 13A entre Calle 25 y Calle 26	89,67
11.3 Cargas Externas	2.344,28
11.3.1 Calle 26 entre Carrera 13 y Carrera 13A	1.326,58
11.3.2 Carrera 13 entre Calle 25 y Calle 26	900,57
11.3.3 Calle 25 entre Carrera 13 y Carrera 13A	9,73
12 Gestión y adecuación	448,75
12.1 Malla Vial Intermedia	28,83
12.1.1 Carrera 13 entre Calle 25 y Calle 26	28,83
12.2 Malla Vial Local	417,92
12.2.1 Calle 25 entre Carrera 13 y Carrera 13A	414,78
12.3 Carrera 13A entre Calle 25 y Calle 26	3,05
12.3.1 Andén	3,05
UAU 6	478,64
13 Adecuación	239,80
13.1 Malla Vial Local	239,80
13.1.1 Calle 25 entre Carrera 13 y Carrera 13A	64,09
13.1.2 Carrera 13A entre Calle 24A y Calle 25	171,71
14 Gestión y adecuación	242,81
14.1 Malla Vial Local	242,81
14.1.1 Calle 24 A entre Carrera 13 y Carrera 13A	3,83
14.1.2 Calle 25 entre Carrera 13 y Carrera 13A	79,60
14.1.3 Carrera 13A entre Calle 24A y Calle 25	159,38
UAU 7	1.601,45
15 Adecuación	1.515,00
15.1 Malla Vial Intermedia	1,91
15.1.1 Carrera 13 entre Calle 24A y Calle 25	1,91
15.2 Malla Vial Local	115,85
15.2.1 Calle 25 entre Carrera 13 y Carrera 13A	116,85
15.3 Cargas Externas	1.393,04
15.3.1 Carrera 13 entre Calle 24A y Calle 25	393,04
16 Gestión y adecuación	145,45
16.1 Malla Vial Intermedia	11,42
16.1.1 Carrera 13 entre Calle 24A y Calle 25	11,42
16.2 Malla Vial Local	137,03
16.2.1 Calle 25 entre Carrera 13 y Carrera 13A	137,03
UAU 8	4.226,40
17 Adecuación	3.457,76
17.1 Malla Vial Intermedia	578,24
17.1.1 Calle 24 entre Carrera 13 y Carrera 13A	547,73
17.1.2 Carrera 13 entre Calle 24 y Calle 25	31,51
17.2 Malla Vial Local	1.140,19
17.2.1 Calle 24 A entre Carrera 13 y Carrera 13A	954,46
17.2.2 Carrera 13 entre Calle 24 y Calle 25	193,73
17.3 Cargas Externas	1.738,39
17.3.1 Carrera 13 entre Calle 24 y Calle 25	585,31
17.3.2 Calle 24 entre Carrera 13 y Carrera 13A	775,03
18 Gestión y adecuación	738,70
18.1 Malla Vial Intermedia	676,17
18.1.1 Calle 24 entre Carrera 13 y Carrera 13A	611,20
18.1.2 Carrera 13 entre Calle 24 y Calle 25	64,97
18.1.3 Andén	64,97
18.2 Malla Vial Local	62,53
18.2.1 Calle 24 A entre Carrera 13 y Carrera 13A	22,91
18.2.2 Carrera 13A entre Calle 24 y Calle 25	39,62

n°2.2: Esquema de deslinde
Escala 1:2.000



n°2.3: Áreas susceptibles de participación en plusvalía
Escala 1:2.000



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
ESTACIÓN METRO 26

EL PRESENTE PLANO SUSTITUYE Y REEMPLAZA EN SU TOTALIDAD EL PLANO No. 2 DE 3 ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO DISTRITAL 822 DE 2019

Plano n.º 2 de 3. Cargas Urbanísticas, Esquema de Deslinde y Áreas susceptibles de Participación en Plusvalía.

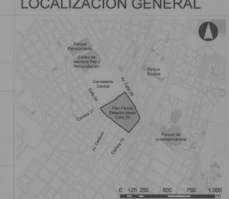
PLANCHA: PLANO 2 DE 3

ESCALA: Indicadas

FECHA: 24 JUL 2026

290

LOCALIZACIÓN GENERAL



OBSERVACIONES

SISTEMA DE PROYECCIÓN DE COORDENAS
Coordenadas cartesianas con origen en la intersección del meridiano – 74,147592 con el paralelo 4,680486, al cual se le asignan coordenadas planas N: 109.320,865 m y E: 92.334,879 m del datum MAGNA-SIRGAS.
Cotas sobre el nivel medio del mar.
Plano de proyección 2550 msnm.

FUENTE DE LA INFORMACIÓN
Formulación Plan Parcial Estacion Metro 26.
Subdirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana.
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - marzo de 2026
Base Geográfica Mapa de Referencia de Bogotá Versión 12 - 2023. IDECA

BOGOTÁ D. C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.

CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN
ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

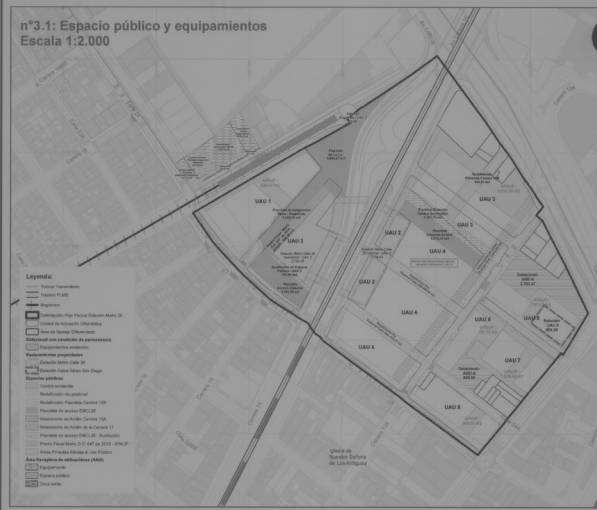
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

URSULA ABLANQUE MEJÍA
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

NATALIA SILVA MORA
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

DECRETO DISTRITAL N°: 290

n°3.1: Espacio público y equipamientos
Escala 1:2.000

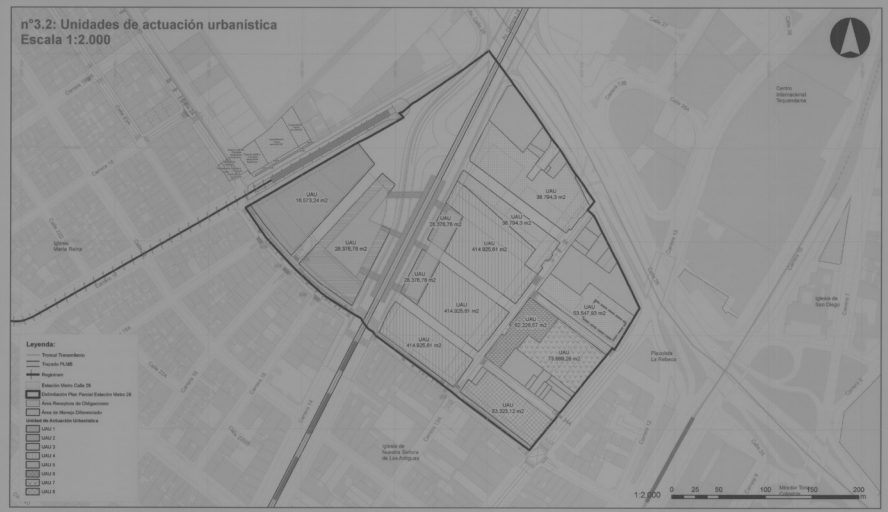


Dotacionales con condición de permanencia D.D. 822 de 2019	
Total	**7.651,09**
Dotacionales con condición de permanencia que conserva la reformulación	
Mz 10 – Pr 06 (Sede XXX Aniversario U. INCCA)	959,99
Mz 09 – Pr 08 (En Territorio – SNR)	2.794,39
Total	**3.754,38**
Nuevos usos dotacionales donde se propone el traslado de la condición de permanencia del uso dotacional	
Edificaciones de acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26 (1)	**4.691,60**
Nuevos usos dotacionales con condición de permanencia	
Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate	953,36
Nuevo Centro Administrativo CAD 2	(Ver Nota (2))
Total	953,36
TOTAL USOS DOTACIONALES CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA EN LA REFORMULACIÓN	**9.269,34**

(1) En las "Edificaciones de Acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26" se garantiza el traslado de la condición de permanencia de 3.896,71 m2. más 664,89 m2 adicionales.

(2) El área ocupada por el Nuevo Centro Administrativo Distrital – CAD 2 adquirirá la condición de permanencia del uso dotacional en la manzana en el que se desarrolle.

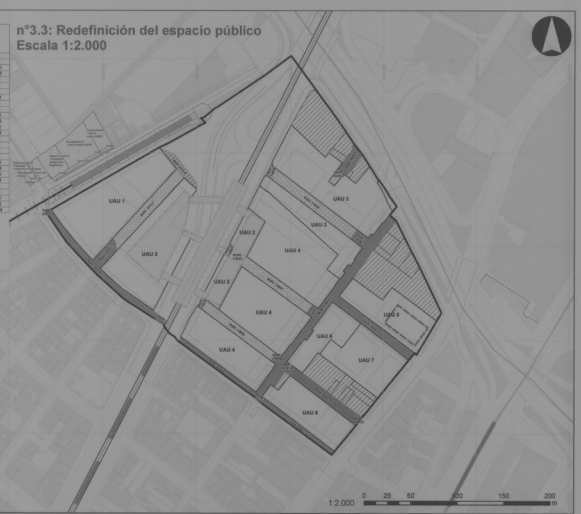
n°3.2: Unidades de actuación urbanística
Escala 1:2.000



n°3.3: Redefinición del espacio público
Escala 1:2.000

UG	RUPI	Espacio público con cambio de uso										Total
		Espacio Público No Redefinible	Espacio público a control ambiental	Vía a control ambiental	Vía a Plazoleta	Vía a Vía Peatonal	Vía Peatonal a Vía Vehicular	Vía a Bien Fiscal	Espacio Público a Bien Fiscal	Sustitución del espacio público		
Av Carrera	2573 (12)	130,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	130,61	
Calle 24 - Av Carrera 13 - 17	Total	705,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	705,61	
	2573 (12)	1.042,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.042,00	
	Total	1.042,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.042,00	
Calle 24 - Cl. 13 y Cl. 13A	4434 (10)	459,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	459,00	
	4434 (11)	526,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,39	
	4434 (12)	14,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,62	
	Total	1.000,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,01	
Calle 24A - Cl. 13 y Cl. 13A	4434 (4)	48,44	0,00	0,00	0,00	0,00	849,71	0,00	0,00	0,00	897,15	
	Total	48,44	0,00	0,00	0,00	0,00	849,71	0,00	0,00	0,00	897,15	
Calle24A - Cl. 13A y Av Carrera 13	1576	77,46	0,00	54,58	0,00	533,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.397,10	
	Total	77,46	0,00	54,58	0,00	533,56	0,00	0,00	0,00	0,00	1.397,10	
Calle 24B - Cl. 13A y Av Carrera 13	4437	30,60	0,00	45,22	0,00	909,59	0,00	321,61	0,00	0,00	1.307,00	
	Total	30,60	0,00	45,22	0,00	909,59	0,00	321,61	0,00	0,00	1.307,00	
Calle 25 - Cl. 13A y Cl. 13B	4434 (5)	847,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	847,68	
	Total	847,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	847,68	
Calle 25 - Cl. 13B y Cl. 17	3573	0,00	0,00	0,00	276,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	276,00	
	Total	0,00	0,00	0,00	276,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	276,00	
Calle 25A - Cl. 13B y Cl. 17	1.4436	254,00	81,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.067,72	0,00	1.307,00	
	Total	254,00	81,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.067,72	0,00	1.307,00	
Carrera 13A - Cl. 24 y Av. Cl. 26	3572 (1)	2.714,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.714,08	
	Total	2.714,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.714,08	
Carrera 13A	4434	453,24	0,00	0,00	124,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	454,45	
	Total	958,24	0,00	0,00	124,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	454,45	
Carrera 14 - Cl. 24 y Cl. 26	2572	659,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.330,89	0,00	0,00	1.990,00	
	Total	659,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.330,89	0,00	0,00	1.990,00	
TOTAL		6.668,21	81,15	102,80	800,21	1.536,55	2.140,80	1.651,50	1.067,72	0,00	14.048,94	

(1) El área certificada del predio identificado con RUPI 2573 con No.0.406,09 m2 de los cuales 130,61 m2 se encuentran al interior del área de planificación del Plan Parcial
(2) El área certificada del predio identificado con RUPI 2573 con No.1.032,00 m2 de los cuales 1032,00 m2 se encuentran al interior del área de planificación del Plan Parcial
(3) El área certificada del predio identificado con RUPI 4434-10 con No.1.257,00 m2 de los cuales 459,00 m2 se encuentran al interior del área de planificación del Plan Parcial
(4) El área certificada del predio identificado con RUPI 4434-11 con No.1.194,44 m2 de los cuales 526,39 m2 se encuentran al interior del área de planificación del Plan Parcial
(5) El área certificada del predio identificado con RUPI 4434-12 con No.0.346,27 m2 de los cuales 14,62 m2 se encuentran al interior del área de planificación del Plan Parcial
(6) El área certificada del predio identificado con RUPI 4434-13 con No.0.953,00 m2 de los cuales 847,68 m2 se encuentran al interior del área de planificación del Plan Parcial
(7) El área certificada del predio identificado con RUPI 4434-14 con No.0.367,70 m2 de los cuales 0.367,70 m2 se encuentran al interior del área de planificación del Plan Parcial



n°3.4: Etapas de desarrollo
Escala 1:2.000



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
ESTACIÓN METRO 26

EL PRESENTE PLANO SUSTITUYE Y REEMPLAZA EN SU TOTALIDAD EL PLANO No. 3 DE 3 ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO DISTRITAL 822 DE 2019

Plano n.º 3 de 3. Espacio Público y Equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del Espacio Público y Etapas de Desarrollo.

PLANCHA: PLANO 3 DE 3

ESCALA: Indicadas

FECHA: 24 JUL 2026

LOCALIZACIÓN GENERAL



OBSERVACIONES

SISTEMA DE PROYECCIÓN DE COORDENAS
Coordenadas cartesianas con origen en la intersección del meridiano – 74,147592 con el paralelo 4,680486, al cual se le asignan coordenadas planas N: 109.320,985 m y E: 92.334,879 m del datum MAGNA-SIRGAS. Cotas sobre el nivel medio del mar. Plano de proyección 2550 msnm.

FUENTE DE LA INFORMACIÓN
Formulación Plan Parcial Estacion Metro 26. Subdirección Técnica de Planeamiento y Gestión Urbana. Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - marzo de 2026
Base Geográfica Mapa de Referencia de Bogotá Versión 12 - 2023. IDECA

BOGOTÁ D. C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D. C.

CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN
ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

URSULA ABLANQUE MEJÍA
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

NATALIA SIVA MORA
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

DECRETO DISTRITAL N°: 290

SECRETARÍA DE CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE

Radicado:
20262200399933
Fecha: 09-07-2026

RESOLUCIÓN No. 710 DE 14 DE JULIO DE 2026

"Por medio de la cual se ordena la apertura de la "Invitación Cultural BOG27 curadurías independientes", "Invitación Cultural BOG27 Bogotá inédita", "Invitación Cultural BOG27 Intervenciones barriales" e "Invitación Cultural BOG27 instalación efímera in situ", de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte"

EL SECRETARIO DE DESPACHO

De la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas en el Decreto Distrital 649 de 2025 y,

CONSIDERANDO

Que los artículos 70 y 71 de la Constitución Política de Colombia de 1991, establecen el deber del Estado de promover y fomentar el acceso a la cultura de todos los colombianos en igualdad de oportunidades y otorga la competencia para establecer mecanismos positivos para fomentar el desarrollo artístico, cultural y patrimonial de la Nación.

Que el numeral 3 del artículo 1° de la Ley 397 de 1997, *"Por la cual se desarrollan los artículos 70, 71 y 72 y demás artículos concordantes de la Constitución Política y se dictan normas sobre patrimonio cultural, fomentos y estímulos a la cultura, se crea el Ministerio de la Cultura y se trasladan algunas dependencias."*, señala que:

> *"(…) El Estado impulsará y estimulará los procesos, proyectos y actividades culturales en un marco de reconocimiento y respeto por la diversidad y variedad cultural de la Nación colombiana (…)".*

Que la ley en cita en su artículo 17 señala:

> *"(…) DEL FOMENTO. El Estado a través del Ministerio de Cultura y las entidades territoriales, fomentará las artes en todas sus expresiones y las demás manifestaciones simbólicas expresivas, como elementos del diálogo, el intercambio, la participación y como expresión libre y primordial del pensamiento del ser humano que construye en la convivencia pacífica.".*

Que así mismo, el artículo 18 de la mencionada ley establece:

> *" (…) El Estado, a través del Ministerio de Cultura y las entidades territoriales, establecerá estímulos especiales y promocionará la creación, la actividad artística y cultural, la investigación y el fortalecimiento de las expresiones culturales. Para tal efecto establecerá, entre otros programas, bolsas de trabajo, becas, premios anuales, concursos, festivales, talleres de formación artística, apoyo a personas y*

grupos dedicados a actividades culturales, ferias, exposiciones, unidades móviles de divulgación cultural, y otorgará incentivos y créditos especiales para artistas sobresalientes, así como para integrantes de las comunidades locales en el campo de la creación, la ejecución, la experimentación, la formación y la investigación a nivel individual y colectivo (…)"

Que el Decreto Distrital 649 de 2025, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Cultura, Recreación y Deporte",* dispone en su artículo 4 que: *"La Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte tiene por objeto orientar y liderar la formulación concertada de políticas, planes y programas en los campos cultural, patrimonial, recreativo y deportivo del Distrito Capital en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación y con la participación de las entidades a ella adscritas y vinculadas y la sociedad civil".*

Que corresponde a la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte – SCRD, en desarrollo de la función contenida en el numeral 10 del artículo 5 del Decreto Distrital 649 de 2025, lo siguiente: *"Gestionar la ejecución de las políticas, planes y proyectos culturales y artísticos, con el fin de garantizar el efectivo ejercicio de los derechos culturales y fortalecer los campos cultural, artístico, patrimonial y deportivo."*

Que el artículo 14, numeral 1, del citado decreto, asigna a la Subsecretaría de Gobernanza la función de *"(…) Definir las estrategias y mecanismos para articular el diseño e implementación de políticas, planes, programas y proyectos sectoriales de arte, cultura, patrimonio, deporte, recreación, actividad física en el contexto del Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas del Distrito Capital y de las directrices del Despacho de la Secretaría (…)".*

Que el reconocimiento del fomento a la cultura como elemento central de protección y promoción de los Derechos Humanos, ha propiciado la creación de esquemas de política pública que buscan materializar el mandato constitucional de promover la protección, desarrollo y difusión de la cultura mediante la adopción de medidas que faciliten el ejercicio de sus derechos por parte de todas las comunidades. Así las cosas, la SCRD, establece el proceso misional del fomento a la cultura, como el conjunto de programas impulsados desde las entidades públicas que conforman el sector, con el propósito de promover, reconocer y fortalecer las prácticas artísticas, culturales y patrimoniales de la ciudadanía; garantizando un impacto integral e incluyente sobre la ciudad y favoreciendo el ejercicio libre y creativo de los derechos culturales.

RESOLUCIÓN No. 710 DE 14 DE JULIO DE 2026

"Por medio de la cual se ordena la apertura de la "Invitación Cultural BOG27 curadurías independientes", "Invitación Cultural BOG27 Bogotá inédita", "Invitación Cultural BOG27 Intervenciones barriales" e "Invitación Cultural BOG27 instalación efímera in situ", de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte"

Que dentro de las líneas de fomento se han definido las invitaciones culturales, las cuales se han concebido como mecanismos que buscan diversificar la participación de la ciudadanía en el proceso de Fomento, por medio de una oferta que se adapten a las necesidades particulares o distritales, así como las concertaciones poblacionales, sectoriales o territoriales, sectores sociales o agentes de la ciudad. Este mecanismo le permite a las organizaciones, agrupaciones, colectivos o personas, encontrar distintos medios para acceder a recursos económicos o en especie (talleres, fortalecimiento, diplomados, laboratorios, alianzas estratégicas, encuentros de intercambio o mesas colaborativas, seminarios o eventos de interés, entre otros); así como a espacios que les faciliten iniciar, fortalecer o ampliar sus prácticas culturales, artísticas, creativas o patrimoniales.

Que la SCRD, a través de la Subsecretaría de Gobernanza estructuró la ***"Invitación Cultural BOG27 curadurías independientes",*** que tiene como objetivo seleccionar proyectos curatoriales para el desarrollo de exposiciones temporales en el marco de la Bienal Internacional de Arte y Ciudad de Bogotá 2027, con el propósito de fortalecer la creación y circulación de las artes contemporáneas, promover el intercambio artístico y la cooperación cultural, y contribuir al posicionamiento de Bogotá como un referente nacional e internacional en el ámbito de las artes y la cultura.

Que la SCRD, a través de la Subsecretaría de Gobernanza, estructuró la ***"Invitación Cultural BOG27 Bogotá inédita"*** que tiene como objetivo seleccionar iniciativas artísticas inéditas presentadas por artistas empíricos, populares y comunitarios de Bogotá, con el fin de reconocer y visibilizar prácticas artísticas arraigadas en los territorios, los saberes locales y los procesos comunitarios, en el marco de la Bienal Internacional de Arte y Ciudad de Bogotá 2027.

Que la SCRD, a través de la Subsecretaría de Gobernanza, estructuró la ***"Invitación Cultural BOG27 Intervenciones barriales"*** que tiene como objetivo seleccionar iniciativas artísticas en contextos barriales orientadas a generar procesos de apropiación, participación y transformación del espacio a través del arte, en el marco de la Bienal Internacional de Arte y Ciudad de Bogotá 2027.

Que la SCRD, a través de la Subsecretaría de Gobernanza, estructuró la ***"Invitación Cultural BOG27 instalación efímera in situ"*** que tiene como objetivo seleccionar iniciativas para el desarrollo de instalaciones efímeras site-specific de gran formato en espacio público, presentadas por artistas, arquitectos(as), colectivos y equipos interdisciplinarios, con el fin de promover intervenciones artísticas concebidas específicamente para dialogar con las condiciones físicas, ambientales, sociales,

RESOLUCIÓN No. 710 DE 14 DE JULIO DE 2026

"Por medio de la cual se ordena la apertura de la "Invitación Cultural BOG27 curadurías independientes", "Invitación Cultural BOG27 Bogotá inédita", "Invitación Cultural BOG27 Intervenciones barriales" e "Invitación Cultural BOG27 instalación efímera in situ", de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte"

históricas y simbólicas del territorio, en el marco de la Bienal Internacional de Arte y Ciudad de Bogotá 2027.

Que para amparar los incentivos económicos que se detallan en las presentes invitaciones culturales, la SCRD cuenta con los Certificados de Disponibilidad Presupuestal que se citan a continuación:

Invitación	Tipo del incentivo	No. de incentivos	Valor individual del incentivo	Monto total de la invitación	CDP	Dependencia encargada de la invitación
Invitación Cultural BOG27 curadurías independientes	Económico Fijo	4 incentivos distribuidos así: **Categoría 1:** Curaduría. Lugar Específico – Alianza Francesa sede Centro, 1 incentivo. **Categoría 2:** Curaduría Lugar Específico – Centro Colombo Americano, 1 incentivo. **Categoría 3:** Curadurías para Espacios Independientes, 2 incentivos	**Categoría 1:** Curaduría Lugar Específico – Alianza Francesa sede Centro, 1 incentivo de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE, ($75.000.000)** **Categoría 2:** Curaduría Lugar Específico – Centro Colombo Americano, 1 incentivo de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE, ($75.000.000).** **Categoría 3:** Curadurías para Espacios Independientes, 2 incentivos de **CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE, ($100.000.000).** cada uno.	TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE, ($350.000.000).	1213 del 18 de junio del 2026	Subsecretaría de Gobernanza
Invitación Cultural BOG27 Bogotá inédita	Económico Fijo	40 incentivos	CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE ($4.000.000)	CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($160.000.000)	1238 del 26 de junio del 2026	Subsecretaría de Gobernanza – Bienal Internacional de Arte y Ciudad de Bogotá 2027
Invitación Cultural BOG27 Intervenciones barriales	Económico Fijo	4 incentivos	CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($40.000.000)	CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($160.000.000)	1212 del 18 de junio del 2026	Subsecretaría de Gobernanza – Bienal Internacional de Arte y Ciudad de Bogotá 2027

RESOLUCIÓN No. 710 DE 14 DE JULIO DE 2026

"Por medio de la cual se ordena la apertura de la "Invitación Cultural BOG27 curadurías independientes", "Invitación Cultural BOG27 Bogotá inédita", "Invitación Cultural BOG27 Intervenciones barriales" e "Invitación Cultural BOG27 instalación efímera in situ", de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte"

Invitación Cultural BOG27 instalación efímera in situ	Económico Fijo	3 incentivos distribuidos así: **Categoría 1:** 1 incentivo **Categoría 2:** 1 incentivo **Categoría 3:** 1 incentivo	**Categoría 1:** 1 incentivo de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE, ($110.000.000). **Categoría 2:** 1 incentivo de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE, ($110.000.000). **Categoría 3:** 1 incentivo de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE, ($110.000.000).	TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE, ($330.000.000).	1211 del 18 de junio del 2026	Subsecretaría de Gobernanza

Que los requisitos y condiciones específicas de participación de las invitaciones que se aperturan mediante el presente acto administrativo, hacen parte integral de la presente resolución y pueden ser consultadas en el micrositio web: https://invitaciones.scrd.gov.co/ de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte.

Que de conformidad con lo anterior y en cumplimiento del marco normativo señalado, se dispone las aperturas de las Invitaciones Culturales que se relacionan en el presente acto administrativo.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Ordenar la apertura de la ***"Invitación Cultural BOG27 curadurías independientes", "Invitación Cultural BOG27 Bogotá inédita", "Invitación Cultural BOG27 Intervenciones barriales"*** y ***"Invitación Cultural BOG27 instalación efímera in situ"*** de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo, y de acuerdo al cronograma establecido para tal fin.

PARÁGRAFO: Los incentivos económicos a que hacen referencia las Invitaciones Culturales que se aperturan, se encuentran amparados con los Certificados de Disponibilidad Presupuestal relacionados en la parte motiva del presente acto administrativo.

RESOLUCIÓN No. 710 DE 14 DE JULIO DE 2026

"Por medio de la cual se ordena la apertura de la "Invitación Cultural BOG27 curadurías independientes", "Invitación Cultural BOG27 Bogotá inédita", "Invitación Cultural BOG27 Intervenciones barriales" e "Invitación Cultural BOG27 instalación efímera in situ", de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte"

ARTÍCULO SEGUNDO: Los requisitos y condiciones de participación de las Invitaciones Culturales, se encuentran publicados en el micrositio web: https://invitaciones.scrd.gov.co/ de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte.

PARÁGRAFO: Las modificaciones a los términos de las Invitaciones Culturales citadas en el presente acto administrativo se podrán modificar mediante aviso modificatorio que deberá publicarse en el respectivo micrositio web de Invitaciones Culturales de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte https://invitaciones.scrd.gov.co/ , con anterioridad no menor a un (1) día hábil al vencimiento del plazo fijado en el cronograma que se indica en las condiciones de la Invitación Cultural.

ARTÍCULO TERCERO: Realizar por la Subsecretaría de Gobernanza, los trámites requeridos para los correspondientes desembolsos de los incentivos económicos previstos en las citadas Invitaciones Culturales de las cuales son responsables, de conformidad con la parte considerativa del presente acto administrativo, acorde con los procesos y procedimientos definidos en este organismo.

ARTÍCULO CUARTO: Publicar por la Dirección de Fomento la presente resolución, así como los requisitos y condiciones de participación de las citadas invitaciones culturales en el micrositio denominado: Invitaciones Culturales de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte. Y por la Dirección de Gestión Corporativa y Relación con el Ciudadano, publicar el contenido de la presente resolución en la Gaceta Distrital y en el Régimen Legal de Bogotá D.C. y en la página web de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte.

ARTÍCULO QUINTO: Comunicar por la Dirección de Gestión Corporativa y Relación con el Ciudadano, el contenido de la presente resolución a través del sistema de gestión documental ORFEO, a la Subsecretaría de Gobernanza, Dirección de Fomento y al Grupo Interno de Trabajo de Gestión Financiera de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, para los trámites de su competencia.

ARTÍCULO SEXTO: El presente acto administrativo rige a partir del día siguiente a su publicación y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo señalado en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

RESOLUCIÓN No. 710 DE 14 DE JULIO DE 2026

"Por medio de la cual se ordena la apertura de la "Invitación Cultural BOG27 curadurías independientes", "Invitación Cultural BOG27 Bogotá inédita", "Invitación Cultural BOG27 Intervenciones barriales" e "Invitación Cultural BOG27 instalación efímera in situ", de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte"

Dada en Bogotá D.C., a los catorce (14) días del mes de julio (07) de dos mil veintiséis (2026).

SANTIAGO TRUJILLO ESCOBAR
Secretario de Despacho
Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte

Proyectó:	Lina Carrillo Orduz – Contratista Dirección de Fomento.
Revisó:	Edgar Javier Pulido Caro – Contratista Dirección de Fomento.
	Adriana González Hassig – Contratista Despacho SCRD
	Miguelangel Solano Rojas – Contratista Subsecretaría de Gobernanza
Aprobó:	Juan Diego Jaramillo Morales – Director de Fomento.
	Ana María Boada Ayala – Subsecretaria de Gobernanza
Revisó:	Diego Eduardo Beltrán Hernández – Contratista Oficina Jurídica.
Aprobó revisión y ajustó:	Sandra Margoth Vélez Abello – Jefe Oficina Jurídica.

Documento 20262200399933 firmado electrónicamente por:	
Santiago Trujillo Escobar	Secretario de Cultura, Recreación y Deporte Despacho Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte Fecha firma: 09-07-2026 17:14:37
Adriana Gonzalez Hassig	Contratista Despacho Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte Fecha firma: 09-07-2026 11:17:41
Sandra Margoth Vélez Abello	Jefe Oficina Jurídica Oficina Jurídica Fecha firma: 09-07-2026 17:12:27
Diego Eduardo Beltrán Hernández	Contratista Oficina Jurídica Fecha firma: 09-07-2026 13:47:23
Ana María Boada Ayala	Subsecretaría de Gobernanza Subsecretaría de Gobernanza Fecha firma: 09-07-2026 12:02:55
Miguelangel Solano Rojas	Contratista Subsecretaría de Gobernanza Fecha firma: 09-07-2026 11:50:54
Juan Diego Jaramillo Morales	Director de Fomento Dirección de Fomento Fecha firma: 09-07-2026 11:12:40
Edgar Javier Pulido Caro	Contratista Dirección de Fomento Fecha firma: 09-07-2026 11:10:12
Lina Leonor Carrillo Orduz	Contratista Dirección de Fomento Fecha firma: 09-07-2026 10:53:25
Juan Esteban Quintero Paez	Auxiliar Administrativo Código 407 Grado 22 Dirección de Gestión Corporativa y Relación con el Ciudadano

RESOLUCIÓN No. 710 DE 14 DE JULIO DE 2026

"Por medio de la cual se ordena la apertura de la "Invitación Cultural BOG27 curadurías independientes", "Invitación Cultural BOG27 Bogotá inédita", "Invitación Cultural BOG27 Intervenciones barriales" e "Invitación Cultural BOG27 instalación efímera in situ", de la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte"

	Fecha firma: 14-07-2026 19:54:09
58ecc40b02e3041bb62386b307a60c2cd910f7e26d21a904f53d2c278a8472c3 Codigo de Verificación CV: 8c7da	

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE GOBIERNO

ALCALDÍA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE

DECRETO LOCAL No. 008 de 24 de Julio de 2026

"Por medio del cual se modifica el Decreto Local 007 del 14 de julio de 2026, a través del cual se convoca a sesiones extraordinarias: adiciones excedentes financieros vigencia 2025 al presupuesto de ingresos y gastos de la vigencia fiscal 2026 del Fondo de Desarrollo Local Rafael Uribe Uribe".

La Alcaldesa Local de Rafael Uribe Uribe, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 71 del Decreto Ley 1421 de 1993 y la Ley 2116 de 2021, el Acuerdo 740 de 2019, Decreto Único Sectorial 645 de 2025 y

CONSIDERANDO

Que, mediante el **Decreto Ley 1421 de 1993,** se expidió el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá.

Que, el congreso de la República expidió la **Ley 2116 de 2021 "Por Medio de la cual se Modifica el Decreto Ley 1421 de 1993, referente al Estatuto Orgánico de Bogotá"**, cuyo articulado modificó algunos artículos del **Decreto Ley 1421 de 1993**, en aplicación de los principios de descentralización, desconcentración, delegación, pluralismo, transparencia y eficiencia.

Que, la **Ley 2116 de 2021**, modificó lo concerniente a las atribuciones que tienen los alcaldes locales.

Que, el **Decreto Ley 1421 de 1993**, en su artículo 71 establece:

> ***"ARTÍCULO 71. Reuniones.*** *Las juntas administradoras locales se reunirán, ordinariamente, por derecho propio, cuatro veces al año, así: el primero (1o.) de marzo; el primero (1o.) de junio; el primero (1o.) de septiembre, y el primero (1o.) de diciembre. Cada vez las sesiones durarán treinta (30) días prorrogables, a juicio de la misma Junta hasta por cinco (5) días más.*
>
> *También se reunirán extraordinariamente por convocatoria que les haga el respectivo alcalde. En este evento sesionarán por el término que señale el alcalde y únicamente se ocuparán de los asuntos que él mismo someta a su consideración."*

Que, de conformidad con el **artículo 73 del Decreto Ley 1421 de 1993:** "*El alcalde local instalará y clausurará las sesiones ordinarias y extraordinarias de las juntas administradoras y deberá prestarles la colaboración necesaria para garantizar su buen funcionamiento. Las juntas no podrán sesionar fuera del lugar señalado como sede oficial. Sin embargo, previa convocatoria efectuada con la debida antelación, podrán sesionar en sitio distinto para escuchar a las comunidades*".

Que, el **Acuerdo Local No. 001 de 2013**[1] *"Por el cual se adopta el Reglamento Interno de la Junta Administradora Local (J.A.L.) de la Localidad 18 de Rafael Uribe Uribe de Bogotá D.C."*.", en su artículo 50 establece*:*

> *"El Alcalde Local podrá convocar a sesiones extraordinarias por el periodo y el asunto que determine, y únicamente se*

[1] https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=52996

ALCALDÍA LOCAL DE RAFAEL URIBE URIBE

DECRETO LOCAL No. 008 de 24 de Julio de 2026

"Por medio del cual se modifica el Decreto Local 007 del 14 de julio de 2026, a través del cual se convoca a sesiones extraordinarias: adiciones excedentes financieros vigencia 2025 al presupuesto de ingresos y gastos de la vigencia fiscal 2026 del Fondo de Desarrollo Local Rafael Uribe Uribe".

ocupará de los asuntos que él mismo someta a su consideración".

Que, mediante **Decreto Local Nro. 007 del 14 de julio de 2026**, se convocó a Sesiones Extraordinarias a la Junta Administradora Local de Rafael Uribe Uribe durante el período del dieciséis (16) al veintitrés (23) de julio del 2026, inclusive.

Que, la Junta Administradora Local generó observaciones al proyecto de acuerdo[2] relacionado con la adición de excedentes financieros de la vigencia 2025 al presupuesto de ingresos y gastos a la vigencia 2026, lo que trajo como consecuencia que no tuvieran lugar las sesiones extraordinarias convocadas mediante **Decreto Local Nro. 007 del 14 de julio de 2026.**

Que, atendidas las observaciones por parte de la administración local, se hace necesario convocar nuevamente a sesiones extraordinarias para llevar a cabo el proceso de adición de los excedentes financieros vigencia 2025 al presupuesto de ingresos y gastos de a vigencia fiscal 2026.

En mérito de lo expuesto, la Alcaldesa Local de Rafael Uribe Uribe,

DECRETA

ARTÍCULO 1°. Modificar el Artículo 1 del Decreto Local 007 del 14 de julio de 2026, el cual quedará así: Convocar a Sesiones Extraordinarias a la Junta Administradora Local de Rafael Uribe Uribe durante el período del primero (01) de agosto de 2026 al diez (10) de agosto del 2026, inclusive.

ARTÍCULO 2°. En las sesiones extraordinarias, la Junta Administradora Local de Rafael Uribe Uribe, ÚNICAMENTE se ocupará de realizar el proceso de adición de los excedentes financieros vigencia 2025 al presupuesto de ingresos y gastos de a vigencia fiscal 2026 del Fondo de Desarrollo Local de Rafael Uribe Uribe.

ARTÍCULO 3°. El presente Decreto rige a partir de la fecha de publicación.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

SANCHEZ CASTILLO DIANA CAROLINA
Firmado digitalmente por SANCHEZ CASTILLO DIANA CAROLINA
Fecha: 2026.07.24 11:21:55 -05'00'

DIANA CAROLINA SÁNCHEZ CASTILLO
Alcaldesa Local Rafael Uribe Uribe

Proyectó: Alba Enerieth Moreno Aldana – Contratista Despacho CPS-015-2026

[2] Radicado 20266820335831

BOGOTÁ | SECRETARÍA DE GOBIERNO

RESOLUCIÓN NÚMERO 059 DEL 10 DE JUNIO DE 2026

"Por medio del cual se crea y reglamenta la Unidad de Innovación Pública de la Localidad de los Mártires"

El Alcalde Local de los Mártires, en uso de sus facultades constitucionales y legales, y especialmente de las conferidas en el artículo 86 del Decreto Ley 1421 de 1993, parcialmente modificado por el artículo 11 de la Ley 2116 de 2021; el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia; el artículo 3. ° de la Ley 489 de 1998; la Circular 015 de 2023 de la Secretaría Distrital de Gobierno; y el procedimiento GCN-IN007 "Creación de unidades locales de innovación" del 28 de junio de 2023, y,

CONSIDERANDO

Que de conformidad con el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, "*la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones".*

Que el artículo 4 de la Ley 489 de 1998 señala que la función administrativa del Estado busca la satisfacción de las necesidades generales de todos los habitantes, de conformidad con los principios, finalidades y cometidos consagrados en la Constitución Política.

Que es deber del Estado y derecho de los ciudadanos en materia del desarrollo del conocimiento científico, del desarrollo tecnológico y de la innovación, de acuerdo con el numeral 1 del artículo 2 de la Ley 1286 de 2009, *"Fortalecer una cultura basada en la generación, la apropiación y la divulgación del conocimiento y la investigación científica, el desarrollo tecnológico, la innovación y el aprendizaje permanentes".*

Que el artículo 27 de la Ley 1286 de 2009, dispone que *"Las entidades territoriales incluirán en sus respectivos planes de desarrollo programas, proyectos y actividades dirigidos al fomento de la ciencia, tecnología e innovación".*

Que el Distrito Capital adoptó a través del documento CONPES D.C. 04 de 2019, la política pública de Ciencia, Tecnología e Innovación 2019-2038, que tiene el *"objetivo de fortalecer el Ecosistema Regional de ciencia, Tecnología e Innovación, entendido como el conjunto de redes de agentes públicos, privados y educacionales que interactúan en un territorio específico, aprovechando una infraestructura particular para los propósitos de adaptar, generar y/o difundir innovaciones tecnológicas".*

Que el Distrito Capital adoptó a través del documento CONPES D.C. 29 de 2023, la política pública "Bogotá Territorio Inteligente", cuyo propósito es *"Consolidar a Bogotá como Territorio Inteligente impulsando el uso y aprovechamiento de los datos, la tecnología y la innovación por parte de los actores y sectores del territorio, para la solución de problemáticas y la generación de oportunidades que mejoren la calidad de vida de las personas".*

Que a través del Acuerdo 927 de 2024 se adoptó el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas del Distrito Capital 2024-2027 "*Bogotá Camina Segura*".

Que a través del artículo 3 del Plan de Desarrollo Distrital 2024-2027 "*Bogotá Camina Segura*", la innovación en la participación amplia, incluyente e incidente acompañará todos los espacios de interlocución con la ciudadanía y buscará devolver el interés de la gente en la solución de los conflictos de la ciudad.

Que en atención al objetivo estratégico denominado "B*ogotá confía en su gobierno*" establecido en el numeral 5.5. del artículo 5to del Acuerdo 927 de 2024 en concordancia con el artículo 15 ibídem, *"el Gobierno Distrital se compromete, así mismo, a convertir a Bogotá en un referente en materia de democracia deliberativa e innovación democrática"*.

Que el Acuerdo Local 003 de 2024, *"Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para la Localidad de Los Mártires 2025-2028 'Los Mártires Camina Segura'",* estableció como uno de sus Objetivos Estratégicos "Bogotá confía en su gobierno", orientado al fortalecimiento de la gestión pública, la participación ciudadana, la innovación institucional y la transformación digital.

Que, para el cumplimiento del citado Objetivo Estratégico, el Plan de Desarrollo Local contempla: (i) el Programa 39 *"Camino hacia una democracia deliberativa con un gobierno cercano a la gente y con participación ciudadana"*, con el concepto de gasto orientado al fortalecimiento institucional y la participación ciudadana, que establece como meta *"Fortalecer una (1) Unidad de Innovación Pública y Social a nivel local",* financiada con cargo al Proyecto 2736; y (ii) el Programa 35 "*Bogotá Ciudad Inteligente*", con el concepto de gasto "*Conectividad y redes de comunicación*", que establece la meta de operativizar dos (2) Centros de Acceso Comunitario con énfasis en la prestación de servicios TIC, formación y desarrollo de competencias digitales, financiada con cargo al Proyecto 2772.Que la Política Pública Distrital de Gestión Integral del Talento Humano – CONPES D.C. 07 de 2019, la Política Distrital de Ciencia, Tecnología e Innovación – CONPES D.C. 04 de 2018 y el Plan Distrital de Desarrollo "*Bogotá Camina Segura 2024-2027*" promueven el fortalecimiento de las capacidades institucionales para la innovación pública, la transformación digital y la mejora continua de la gestión pública; en desarrollo de dichos lineamientos, la Veeduría Distrital, a través del Laboratorio de Innovación Pública de Bogotá – LAB Capital, implementó el Índice de Innovación Pública (IIP) como instrumento para medir el estado de la innovación en las entidades distritales, identificar buenas prácticas y generar recomendaciones orientadas al fortalecimiento del ecosistema de innovación pública de la ciudad.

Que la Secretaría Distrital de Gobierno expidió la Circular 015 de 2023 a través de la cual se imparten *"Directrices para la conformación e implementación de unidades de Innovación en las Alcaldías Locales"*.

Que mediante el procedimiento GCN-IN007 "*Creación de unidades locales de innovación*" del 28 de junio de 2023, de la Secretaría Distrital de Gobierno, en su numeral 2.3.3.1., señala que la formalización de la unidad de innovación debe realizarse mediante un acto administrativo de tipo Resolución.

Que la modernización de la gestión pública es un imperativo para atender las necesidades ciudadanas de manera eficiente y transparente.

Que la innovación en la administración pública permite la adopción de tecnologías digitales, metodologías ágiles y estrategias colaborativas que mejoran la experiencia de usuario interno y externo.

Que la Alcaldía Local de Los Mártires busca consolidarse como referente en innovación pública mediante la creación de una unidad de innovación que lidere los procesos de transformación digital e implementación de soluciones innovadoras.

Que para el cumplimiento del Objetivo General, las capacidades tecnológicas, digitales, comunitarias e institucionales de la localidad de Los Mártires se implementan desde procesos de formación, apropiación tecnológica, innovación pública, innovación social, cultura ciudadana y participación comunitaria, que contribuyen a la operación del Centro de Experiencia en Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (CETIC), al fortalecimiento de la Unidad de Innovación y a la consolidación de la estrategia SMARTÍRES, en cumplimiento de las metas establecidas en el proyecto de inversión 2772 "*Mártires avanza en conectividad*".

Que, en mérito de lo expuesto, el Alcalde Local de Los Mártires,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1. Creación de la Unidad de Innovación Pública: Créase la Unidad de Innovación Pública de la Localidad de Los Mártires como una instancia de articulación, coordinación y promoción de estrategias, proyectos e iniciativas orientadas al fortalecimiento de la innovación pública, la transformación digital, la mejora continua de la gestión institucional y la generación de valor público para la ciudadanía.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Unidad de Innovación Pública dependerá directamente del Alcalde Local y operará de manera transversal con las diferentes áreas, dependencias, equipos de trabajo y actores estratégicos que participen en el desarrollo de iniciativas de innovación pública en la localidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para el cumplimiento de sus objetivos, y de acuerdo con la disponibilidad presupuestal, técnica y administrativa de la Alcaldía Local de Los Mártires, se dispondrá de los recursos humanos, físicos, tecnológicos y operativos necesarios para su funcionamiento.

PARÁGRAFO TERCERO: La creación de la Unidad de Innovación Pública no implica la creación de nuevos cargos, la modificación de la planta de personal. Su operación se realizará con los servidores y contratistas disponibles, conforme a las disposiciones presupuestales vigentes y a la apropiación efectuada en el presupuesto del Fondo de Desarrollo Local de Los Mártires para la vigencia fiscal 2026.

ARTÍCULO 2. Finalidad y misionalidad: La Unidad de Innovación Pública de la Localidad de los Mártires tiene como propósito impulsar procesos de transformación social, digital y organizacional en la localidad, fortaleciendo la participación comunitaria, la comunicación interna entre equipos y la articulación de la innovación tecnológica con el desarrollo de capacidades humanas e institucionales, en función del interés general y de los principios que orientan la función administrativa conforme al artículo 209 de la Constitución Política.

La misionalidad de la Unidad consiste en generar soluciones inclusivas y sostenibles que mejoren la experiencia de los ciudadanos y de los funcionarios y colaboradores del Fondo de Desarrollo Local de Los Mártires, en el marco de los lineamientos del Plan de Desarrollo Local "Los Mártires Camina Segura 2025-2028".

ARTÍCULO 3. Objetivos: La Unidad de Innovación Pública tendrá los siguientes objetivos:

1. Desarrollar proyectos que promuevan la transformación digital en la gestión pública local.
2. Implementar metodologías ágiles para optimizar los procesos internos de la Alcaldía Local.
3. Fomentar la participación ciudadana a través de plataformas colaborativas y servicios digitales.
4. Desarrollar soluciones digitales para mejorar y automatizar procesos internos, optimizando recursos y reduciendo tiempos de gestión.
5. Promover una mejor relación con la ciudadanía que fomente la Bogotaneidad, fortaleciendo la transparencia, accesibilidad y sentido de pertenencia en la comunidad.

6. Generar valor público mediante la implementación de metodologías de innovación y cultura organizacional que fomenten la mejora continua.
7. Fortalecer la articulación entre la Alcaldía Local, las entidades distritales, la Secretaría Distrital de Gobierno, el Laboratorio de Innovación GoLab y demás actores estratégicos del ecosistema de innovación para el desarrollo de iniciativas de innovación pública.
8. Promover la gestión del conocimiento, el trabajo colaborativo y la apropiación de metodologías de innovación que contribuyan al fortalecimiento institucional, la transformación digital y la generación de valor público en la localidad.

ARTÍCULO 4. Funciones: Las principales funciones de la Unidad de Innovación Pública serán:

1. Coordinar iniciativas de innovación digital en articulación con otras áreas de la Alcaldía Local.
2. Diseñar y ejecutar proyectos orientados a la mejora continua de los procesos y servicios dirigidos a la ciudadanía y a los equipos internos.
3. Fomentar alianzas estratégicas, convenios y espacios de cooperación con entidades públicas, instituciones académicas, centros de investigación, organizaciones sociales, organismos de cooperación internacional y actores del sector privado para el desarrollo de proyectos y soluciones innovadoras.
4. Generar espacios de formación, capacitación y apropiación de metodologías ágiles, innovación pública, transformación digital y tecnologías emergentes, dirigidos al equipo administrativo de la Alcaldía Local y a la ciudadanía.
5. Coordinar, propiciar e implementar iniciativas, herramientas o procesos orientados al fortalecimiento de la gestión institucional, la toma de decisiones basada en evidencia, la participación ciudadana, la transparencia y la eficiencia operativa de la Alcaldía Local de Los Mártires.
6. Ejercer el rol articulador de la innovación dentro de la Alcaldía Local.
7. Gestionar acciones conducentes al aprendizaje organizacional, en especial la apropiación de herramientas de innovación promovidas por el Laboratorio de Innovación GoLAB.
8. Hacer parte de la RED INNOVA LOCAL y participar en sus mesas técnicas.
9. Identificar, organizar y sistematizar información para la aplicación del Índice de Innovación Pública.
10. Coordinar la formulación e implementación de iniciativas TIC, asegurando la documentación y evaluación de los resultados.
11. Promover la divulgación y socialización de estrategias de innovación dentro de la Alcaldía Local.

12. Elaborar informes periódicos sobre gestión del conocimiento e innovación, manteniendo repositorios actualizados.
13. Fomentar y respaldar una cultura de innovación que fortalezca los valores de la Bogotaneidad y la convivencia ciudadana.
14. Brindar acompañamiento técnico y asesoría a las diferentes dependencias y equipos de trabajo de la Alcaldía Local para la adopción y uso de herramientas tecnológicas, metodologías de innovación y estrategias de transformación digital.
15. Articular acciones, proyectos e iniciativas de innovación con entidades distritales, nacionales, organismos de cooperación internacional, academia, sector privado, organizaciones sociales y demás actores del ecosistema de innovación, con el fin de fortalecer las capacidades institucionales y generar valor público para la ciudadanía.
16. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la Unidad de Innovación Pública y que guarden relación con su naturaleza y propósito.

ARTÍCULO 5. Conformación: La Unidad de Innovación Pública de la Alcaldía Local de Los Mártires será presidida por el Alcalde Local, quien determinará los lineamientos generales y la orientación estratégica de la misma. El equipo operativo de la Unidad estará conformado por los servidores públicos y contratistas que el Alcalde Local designe para el cumplimiento de las funciones establecidas, de acuerdo con los recursos disponibles y la estructura del Fondo de Desarrollo Local.

PARÁGRAFO. Líneas o células de trabajo. La Unidad de Innovación Pública de la Alcaldía Local de Los Mártires contará con dos campos de acción denominados células de trabajo, así:

1. **Célula de Innovación Social:** Responsable de los procesos de transformación inclusiva y comunitaria de la Alcaldía Local de Los Mártires, enfocada en el fortalecimiento del tejido social, la participación ciudadana y la construcción de una comunidad más conectada, a través de estrategias innovadoras que fomenten la colaboración entre la administración y la ciudadanía y la promoción de soluciones sostenibles a los desafíos locales.

2. **Célula de Innovación Tecnológica:** Responsable de los procesos de transformación digital, cuya misión es implementar y optimizar herramientas y aplicativos digitales que mejoren la eficiencia de los procesos administrativos y faciliten la gestión de datos, promoviendo una administración más ágil y transparente.

ARTÍCULO 6. Estructura y recursos: La Unidad de Innovación recibirá los lineamientos del despacho

a través de los equipos asignados para la gestión del desarrollo local. Para esto, y de acuerdo con la disponibilidad de recursos y la estructura del Plan de Desarrollo Local, el Alcalde como gerente del Fondo de Desarrollo Local podrá disponer de los recursos necesarios para la contratación de personal y recursos logísticos, siguiendo en todo caso los criterios de viabilidad y elegibilidad del sector y los conceptos de gasto vigentes.

ARTÍCULO 7. Componente Presupuestal: Los recursos destinados a la operación de la Unidad de Innovación Pública y al cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Desarrollo Local de Los Mártires para la vigencia fiscal 2026, la estructuración de los valores unitarios que soportan los rubros: O2-30-11-74599202427726010-00 relacionado con el proyecto 2772 "*Mártires avanza en conectividad*" y O2-30-11-7459920242736010-00 relacionado al proyecto 2736 "*Mártires referente en innovación y Bogotaneidad*".

Para efectos de seguimiento presupuestal, los rubros se asociarán a las siguientes metas de inversión:

- Proyecto 2736 "*Mártires referente en innovación y Bogotaneidad*", cuyas metas son: "Desarrollar cuatro (4) acciones orientadas a la ciudadanía en el marco de la estrategia Bogotaneidad" y "Fortalecer una (1) unidad de innovación pública y social a nivel local".
- Proyecto 2772 "Mártires avanza en conectividad", cuyas metas son: "Operativizar dos (2) centros con énfasis en servicios TIC generados" y "Operativizar dos (2) centros con énfasis en procesos de formación y desarrollo de competencias digitales".

PARÁGRAFO PRIMERO: La Unidad de Innovación Pública se financia mediante la meta "Fortalecer una (1) Unidad de Innovación Pública y Social a nivel local" del Proyecto 2736 "*Mártires referente en innovación y Bogotaneidad*", esta tendrá a su cargo la coordinación, articulación y seguimiento de las actividades desarrolladas en los Centros de Experiencia en Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (CETIC), así como de los procesos de formación en competencias digitales y de los servicios TIC que se presten a la ciudadanía, garantizando la articulación entre las estrategias de innovación pública, transformación digital y apropiación tecnológica de la localidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La asignación de los recursos presupuestales se realizará conforme a la programación definida en el Plan Operativo Anual de Inversiones (POAI) de cada vigencia fiscal, de acuerdo con las metas y proyectos de inversión del Plan de Desarrollo Local, garantizando el cumplimiento de la normativa presupuestal y de los principios que rigen la gestión de los recursos públicos.

ARTÍCULO 8. Imagen e identidad: La identidad gráfica, imagen institucional y estrategia de comunicación de la Unidad de Innovación Pública de la Localidad de Los Mártires se desarrollarán de conformidad con los lineamientos, manuales y directrices emitidos por la Secretaría Distrital de Gobierno, el Laboratorio de Innovación Pública – GoLab y la Oficina Asesora de Comunicaciones de la Secretaría Distrital de Gobierno, en lo que resulte aplicable.

ARTÍCULO 9. Vigencia: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y publicación. Dado que no existen actos administrativos anteriores expedidos por la Alcaldía Local de Los Mártires sobre la materia objeto de la presente resolución, no hay lugar a derogatorias expresas.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Bogotá D.C., 10 de junio de 2026

JOHN JADER SUAREZ DELGADO
Alcalde Local de Los Mártires

Proyectó: Vanessa Valdelamar Poveda - Contratista Planeación Fondo de Desarrollo local de los Mártires
Proyectó: Iannyck Ruiz Arango - Contratista Planeación Fondo de Desarrollo local de los Mártires
Revisó: Juan Camilo González Reinoso – Contratista Planeación Fondo de Desarrollo local de los Mártires
Revisó: Julián Escobar - Contratista FDLM – Profesional Especializado de Despacho Planeación Fondo de Desarrollo local de los Mártires
Aprobó: Luisa Fernanda Malagón Gómez– Abogada Despacho – Profesional Especializado de Despacho Planeación Fondo de Desarrollo local de los Mártires