



Resolución No. 1083 de 2012 27 DIC. 2012

Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
"Estación Central".

### LA SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

En uso de sus facultades legales y en especial la conferida por la Resolución No.0088 del 1 de febrero de 2007 y por el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto 4300 de 2007,

y

### CONSIDERANDO

- I. Que la Ley 9ª de 1989, en su artículo 39, establece que *"Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad."*
- II. Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la ley 388 de 1997, *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyecto u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley"*
- III. Que el numeral 4, del artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece la obligatoriedad de formular Planes Parciales para todas aquellas áreas clasificadas como suelo con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.
- IV. Que mediante el Decreto Distrital 492 de 2007 se adoptaron las disposiciones que regulan 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.
- V. Que las fichas normativas de la UPZ 93-Las Nieves y la UPZ 102- La Sabana, determinan para todos los sectores normativos sujetos al tratamiento de renovación urbana en las modalidades de redesarrollo y reactivación, que para obtener un mayor aprovechamiento y desarrollar usos de mayor cobertura, superiores a los establecidos en la ficha normativa, se deberá adoptar el respectivo Plan Parcial de Renovación Urbana, el cual quedará sujeto al

CO



**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
“Estación Central”.**

reparto de cargas y beneficios que se determine en el proceso de formulación y se registrará según lo dispuesto en los artículos 305, 308, 374, 375 y 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT),

- VI. Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, reglamentaron parcialmente las disposiciones relativas a Planes Parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un Plan Parcial.
- VII. Que la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. (ERU), Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, representada legalmente para ese entonces por el señor NESTOR EUGENIO MARTINEZ CARDONA identificado con la cédula de ciudadanía No. 10'245.346 de Manizales, mediante oficios radicados 1-2008-52465 de 16 de diciembre de 2008 y, 1-2009-04926 de 9 de febrero de 2009, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud de determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana denominado “Estación Central”.
- VIII. Que mediante Resolución No. 1116 del 01 de junio de 2009, la Secretaría Distrital de Planeación definió las determinantes y fijó los aspectos a tener en cuenta por parte del interesado en la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”.
- IX. Que contra la Resolución No. 1116 del 1 de junio de 2009, el señor NESTOR EUGENIO MARTINEZ CARDONA, actuando en calidad de Gerente General de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. (ERU), interpuso recurso de reposición y subsidiario de apelación mediante escrito radicado el día 11 de junio de 2009 No. 1-2009-25543.
- X. Que mediante la Resolución No. 1465 del 22 de julio de 2009, el Subsecretario de Planeación Territorial (E), William Fernando Camargo Triana, decidió el recurso de Reposición interpuesto contra la Resolución No. 1116 del 1 de junio de 2009 y concedió el recurso de apelación ante el Secretario Distrital de Planeación.
- XI. Que mediante escrito con número de radicación 1-2010-33927 del 12 de mayo de 2010, el doctor DIEGO ALBERTO MURIEL TOBÓN, solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación resolver el recurso subsidiario de apelación formulado contra la Resolución 116 de 2009.
- XII. Que mediante Resolución No. 1710 del 17 de septiembre de 2010, la Subsecretaría de Planeación Territorial, complementa la Resolución No. 1465 de 2009 por la cual se decidió el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución de determinantes No. 1116 de 2009 por medio de la cual se emiten las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”.
- XIII. Que mediante Oficio No. 1-2010-40428 del 27 de septiembre de 2010, el señor DIEGO ALBERTO MURIEL TOBÓN, actuando en calidad de Gerente General de la Empresa de



Continuación de la Resolución No. 1 8 8 3 de 2012 27 DIC. 2012

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
“Estación Central”.**

Renovación Urbana de Bogotá D.C. (ERU), presenta desistimiento del recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la resolución No. 1116 de 2009.

- XIV. Que mediante Resolución No. 1826 del 08 de octubre de 2010, la Secretaría Distrital de Planeación, decide la solicitud de desistimiento de un recurso subsidiario de apelación interpuesto contra la resolución 1116 de junio de 2009 por medio de la cual se emiten las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”.
- XV. Que mediante radicación No. 1-2010-43468 del 15 de octubre de 2010, el señor DIEGO ALBERTO MURIEL TOBÓN, actuando en calidad de Gerente General de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. (ERU) radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación los documentos correspondientes a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”.
- XVI. Que, mediante oficio No. 2-2010-39644 de 21 de octubre de 2010, se hace la devolución del documento de formulación, por considerar que a la fecha de radicación, no se habían surtido los trámites legales de notificación de la resolución No. 1826 de 8 de octubre de 2010.
- XVII. Que mediante radicación 1-2010-44171 de 21 de octubre de 2010, el señor DIEGO ALBERTO MURIEL TOBÓN, actuando en calidad de Gerente General de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. (ERU) radicó nuevamente ante la Secretaría Distrital de Planeación los documentos correspondientes a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”.
- XVIII. Que en el proceso de revisión y evaluación del Documento Técnico de Soporte de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, solicitó los conceptos técnicos a la Secretaría Distrital de Ambiente; a las Direcciones de Vías, Transporte y Servicios Públicos y de Taller del Espacio Público, obteniendo las siguientes respuestas:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
3-2011-01836	15/02/2011	Dirección de Vías, Transporte y Servicios
3-2011-01891	16/02/2011	Públicos de la SDP
3-2011-00373	13/01/2011	Dirección Taller del Espacio Público
2011EE19648	03/2011	Secretaría Distrital de Ambiente

- XIX. Que mediante radicación No. 2-2011-05881 del 24 de febrero de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación efectuó observaciones al proyecto de formulación de Plan Parcial presentado, con fundamento en los conceptos emitidos por las dependencias o entidades citadas.

*mo*



**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
“Estación Central”.**

- XX. Que la Empresa de Renovación Urbana, bajo el oficio No. 1-2011-14703 del 18 de abril de 2011, efectuó los ajustes requeridos en el proceso de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, presentando para el efecto el DTS ajustado con los planos respectivos.
- XXI. Que mediante acta de sesión permanente No. 01 de marzo 30 y abril 06 de 2011, el Consejo Asesor del Patrimonio Distrital de Bogotá, dada la necesidad de ampliación del perfil vial de la Calle 24, conceptuó favorablemente respecto a la exclusión de la declaratoria de Bienes de Interés Cultural de los cinco (5) inmuebles afectados por el trazado propuesto por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y que se relacionan a continuación: Carrera 13 No. 23-91/95/99 esquina y/o Calle 24 No. 13-15, Carrera 17 No. 24-00/08 esquina y/o Calle 24 No. Transversal 17 No. 24-00/08 esquina y/o Calle 24 No. 16 A-24, Calle 24 No. 16-20, Carrera 16 No. 24-17 y Calle 24 No. 14-06/12/16/18 esquina y/o Avenida Caracas No. 24-01/05/09/15.
- XXII. Que con base en la nueva presentación ajustada, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, procedió a revisar el cumplimiento de los requerimientos efectuados, para lo cual ofició a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos mediante el radicado No. 3-2011-06041 de 16 de mayo de 2011 y a la Dirección del Taller del Espacio Público, mediante el oficio No. 3-2011-06038 de 16 de mayo de 2011.
- XXIII. Que mediante el Decreto Nacional 2181 de 2006, se determinó el procedimiento a seguir para la formulación y adopción de planes parciales, precisando que al momento de decidir acerca de la viabilidad o inviabilidad del proyecto se procederá a analizar y decidir de fondo sobre las observaciones formuladas durante el trámite respectivo.
- XXIV. Que la formulación del plan parcial de renovación urbana “Estación Central” se presentó ante el Comité Distrital de Renovación Urbana el día 22 de septiembre de 2011, sin que se presentaran observaciones al mismo.
- XXV. Que de conformidad con los Artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, el artículo 27, numeral 4º de la Ley 388 de 1997, y el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó una primera fase de “información pública y convocatoria a propietarios y vecinos”, para lo cual se surtieron las siguientes actuaciones:
1. La fase de convocatoria: consistió en invitar a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial a las jornadas informativas o a acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación para conocer el proyecto y adelantar las recomendaciones y observaciones del caso, la convocatoria se adelanto a través de los siguientes medios:



Continuación de la Resolución No. 1 8 8 3 de 2012 27 DIC. 2012

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

- Mediante correo especializado: A través de la empresa "COLDELIVERY S.A.", se envió invitación personal a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, señalando las fechas de las jornadas informativas y de atención personal en la Secretaría Distrital de Planeación.
  - Mediante aviso de prensa: el día jueves 19 de mayo de 2011, se publicó el aviso de prensa en el diario "La Republica", página 22, invitando a la comunidad a conocer, presentar observaciones y/o recomendaciones al Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", en el día 21 de mayo de 2011 y en los días de atención personal en la Secretaría Distrital de Planeación.
2. La fase informativa: consistió en participar a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" sobre el proyecto radicado en la Secretaría Distrital de Planeación, la información y socialización se adelantó mediante las siguientes estrategias:
- Jornadas Informativas: se programaron y adelantaron las siguientes jornadas informativas con la comunidad:

FECHA	LUGAR	HORA
08/03/2011	Auditorio, Secretaría Distrital de Hábitat.	6:00 p.m.-8:00 p.m.
09/03/2011	Auditorio, Secretaría Distrital de Hábitat.	6:00 p.m.-8:00 p.m.
21/05/2011	Auditorio "Aula Máxima" Universidad INCCA de Colombia.	9:00 a.m.-4:00 p.m.

- Atención en la Secretaría Distrital de Planeación: se abrió un canal de atención personalizada a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, en las instalaciones de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 24-90 piso 5 los días 14 y 21 de febrero y 23 y 30 de mayo de 2011 de 8 a.m. a 12 m y de 2 a 4 p.m.

XXVI. Que de conformidad a lo establecido en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, durante la jornada de información pública celebrada el día 21 de mayo de 2011 se presentaron las siguientes observaciones, a las cuales se les da respuesta en el presente acto administrativo, así:

Pregunta escritas	Respuesta
1. Por favor me informa si el predio ubicado en la Carrera 16 No. 24-52 es susceptible de compra por el plan parcial.	El predio de la solicitud, hace parte de la Unidad de Actuación No. 3, para la cual se prevé un desarrollo mediante gestión asociada de propietarios, que además serán beneficiados por la valorización y la renovación de todo el sector. Para el desarrollo del proyecto inmobiliario propuesto



Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
"Estación Central".

Pregunta escritas	Respuesta
	para esta etapa, es importante contar con la participación de los propietarios del suelo, ya sea por medio de la transferencia de la tierra en su totalidad a una fiduciaria ó mediante la compra-venta del suelo con base en un avalúo comercial como herramienta de negociación. Estos procesos van acompañados de la gestión social propuesta, en las que se contemplan los instrumentos que establece la ley para este tipo de proyectos.
<p>2. Necesitamos saber si el predio ubicado en la carrera 13 a No. 25A-18 va a ser comprado. Mi mamá vive hace 30 años allí, tiene 84 años, cómo la pretenden sacar.</p> <p>3. Que va a pasar en el edificio calle 26#13...</p> <p>4. El predio se venderá o como es de las etapa 3 se dejara?</p>	<p>Los predios de la solicitud, hacen parte de la Unidad de Actuación No. 2 y 3, para la cual se prevé un desarrollo mediante gestión asociada de propietarios, que además serán beneficiados por la valorización y la renovación de todo el sector. Para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios propuestos para estas etapas, es importante contar con la participación de los propietarios del suelo, ya sea por medio de la transferencia de la tierra en su totalidad a una fiduciaria ó mediante la compra-venta del suelo con base en un avalúo comercial como herramienta de negociación. Es en este momento, cuando se deberá determinar si las construcciones permanentes, como son los edificios presentes en la zona, están interesados en entrar en un proyecto integral de re desarrollo, para lo cual se deberán hacer partícipes de las cargas que se hayan estimado según los beneficios que se espera obtener del ejercicio inmobiliario.</p> <p>De todas maneras, para la fase de gestión inmobiliaria, se ha diseñado un proceso que va acompañado del Plan de Gestión Social adoptado por la Empresa de Renovación Urbana mediante la Resolución 005 de 2010 y que incluye los siguientes programas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Divulgación y comunicación.</li><li>• Asesoría Social.</li><li>• Asesoría y Asistencia Técnica.</li><li>• Asesoría Jurídica.</li><li>• Asesoría en Gestión Inmobiliaria.</li><li>• Seguimiento y monitoreo.</li></ul> <p>De igual manera dentro de este programa se contempla un componente económico de acuerdo a los lineamientos establecidos por los Decretos Distritales 296 de 2003 y 329 de 2006.</p>
<p>5. Como no quiero irme y no tengo a donde irme, como persona mayor, me parece una falta de respeto esta situación y esta reunión de socialización. La única solución es la restitución inmobiliaria y la protección a moradores. No quiero ser desplazado.</p> <p>6. La socialización fue un fracaso, no</p>	<p>Con el ánimo de lograr una fase de socialización más amplia, se decidió ampliar las jornadas de información a propietarios y vecinos, por lo cual se programó y ejecutó la III JORNADA INFORMATIVA el día 21 de mayo de 2011, mediante una metodología de acercamiento con la comunidad, mediante la participación de las entidades distritales e incluso nacionales que suministraron información personalizada en cada una de las 7 mesas temáticas dispuestas para esta actividad,</p>



Continuación de la Resolución No. 1 8 8 3 de 2012 27 DIC. 2012

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

Pregunta escritas	Respuesta
<p><i>dejaron entrar a la gente. Perdimos el tiempo. Mal la logística, que falta de respeto, hubo improvisación. La socialización fue un fracaso, la logística mala, no se convocó a toda la comunidad afectada, se limitó la entrada a la gente, la información no fue clara no concreta. Mi sentimiento es que no quiero (no queremos) salir de nuestro (s) predios. Hemos sido irrespetados de entrada. No queremos que nos dividan. Queremos una reunión en bloque con todos los afectados, queremos reposición, queremos que nuestro sentir quede radicado. La reunión fue un fracaso.</i></p> <p>7. <i>Soy una persona mayor de edad y no estoy de acuerdo con que me desplacen de mi vivienda. No me quiero ir. En caso de ser sacada necesito una reposición inmobiliaria. Por favor no me perjudiquen.</i></p>	<p>complementada con la presentación del proyecto en el aula máxima de la Universidad INCCA, donde se desarrollo la misma..</p> <p>De igual manera, se viene realizando acompañamiento social a toda la población ubicada en los predios que han sido objeto de adquisición, incluyendo los arrendatarios que cuentan con alguna actividad económica, tal y como se establece en el Plan de Gestión Social adoptado por la Empresa de Renovación urbana mediante la Resolución 005 de 2010, que incluye entre otros, los siguientes programas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Divulgación y comunicación.</li> <li>• Asesoría Social.</li> <li>• Asesoría y Asistencia Técnica.</li> <li>• Asesoría Jurídica.</li> <li>• Asesoría en Gestión Inmobiliaria.</li> <li>• Seguimiento y monitoreo.</li> </ul> <p>De igual manera dentro de este programa se contempla un componente económico de acuerdo a los lineamientos establecidos por los Decretos Distritales 296 de 2003 y 329 de 2006.</p>
<p>8. <i>Los funcionarios de la IDU - ERU están pidiendo planos estructurales carrera 13 B No. 25 A- 85. A cómo van a pagar el edificio. No es justo, el edificio no está en obra.</i></p>	<p>El predio relacionado aunque hace parte de la Unidad de Actuación 1, no está contemplado para adquisición por parte de la ERU.</p>
<p>9. <i>No queremos ser desplazados. No me quedó claro todo lo planteado en la reunión ya que no hubo planos concretos para saber que va a pasar con cada predio, y tampoco hubo claridad sobre las etapas del proyecto.</i></p> <p>10. <i>Tiempo de las posibles obras y precios de las viviendas- para la próxima brigada que venga un funcionario del A. Codazzi.</i></p> <p>11. <i>Si en el evento del edificio donde está situado tiene algún comportamiento especial, nos haga el favor de que se me tenga en cuenta para la renovación</i></p> <p>12. <i>Cómo y cuando se realizaran el mejoramiento de la zona, etapa 2 y 3</i></p> <p>13. <i>Tiempo para la construcción en la etapa 3? cómo y cuando se realizaran el mejoramiento de la zona, etapa 2 y 3</i></p>	<p>El desarrollo del plan parcial, se ejecutará mediante tres Unidades de Actuación Urbanística o etapas de la siguiente manera: la I etapa que corresponde a la construcción de la estación subterránea del Sistema Transmilenio, actualmente se adelanta y se estima que esté en funcionamiento en un año aproximadamente, posteriormente el desarrollo inmobiliario que se proyecta sobre el nuevo suelo generado por esta obra, dependerá de los agestión que se adelante con promotores inmobiliarios, que de todas maneras, se ha estimado en un plazo prudencial de 3 a 5 años.</p> <p>Respecto a las etapas II y III del Plan Parcial, el desarrollo de las mismas depende de la gestión y acuerdos que logren los propietarios del suelo junto con promotores inmobiliarios y los convenios de asociación que se logren adelantar, lo cual y debido a la complejidad de este tipo de proyectos, se estima que pueden ser de mediano y largo plazo o al menos para los próximos 10 años.</p>
<p>14. <i>Los edificios que se mostraron y que no serán tumbados están en reserva?</i></p>	<p>Los predios requeridos para el proyecto se encuentran delimitados en la resolución 0414 del 10 de marzo de 2009, por la cual se determinó una área de reserva para el proyecto de renovación urbana Estación Central.</p>

63



**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

Pregunta escritas	Respuesta
15. <i>¿Si nosotros podemos reformar internamente nuestro predio y si luego lo valorizan?</i> 16. <i>Saber si puede hacer reforma al apartamento.</i>	<p>De acuerdo con las normas legales que rigen sobre este particular, cualquier mejora que se introduzca al inmueble antes de la práctica del avalúo será tomada en cuenta en el momento de la valoración. El avalúo comercial es el valor determinado desde su elaboración y durante su vigencia y el valor de referencia es un punto de referencia en el momento que se hizo el anuncio del proyecto.</p> <p>Respecto a las reformas se pueden realizar a un apartamento, estas deben cumplir con la normatividad y los respectivos regímenes de propiedad horizontal.</p>
17. <i>Existen muchas preguntas sin respuestas. los establecimientos comerciales que están en arrendamiento no hay acompañamiento social- que no ha salido la resolución para la ampliación de la vía de la calle 24 entre Cra 17 a Cra 13, lo cual nos ha generado confusión</i>	<p>Se viene realizando acompañamiento social a toda la población ubicada en los predios objeto de adquisición por parte de la ERU, incluyendo los arrendatarios que tienen algún tipo de actividad económica en los mismos, por medio de la ejecución del Plan de Gestión Social adoptado por la Empresa de Renovación Urbana mediante la Resolución 005 de 2010 y que incluye los siguientes programas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Divulgación y comunicación.</li><li>• Asesoría Social.</li><li>• Asesoría y Asistencia Técnica.</li><li>• Asesoría Jurídica.</li><li>• Asesoría en Gestión Inmobiliaria.</li><li>• Seguimiento y monitoreo.</li></ul> <p>De igual manera dentro de este programa se contempla un componente económico de acuerdo a los lineamientos establecidos por los Decretos Distritales 296 de 2003 y 329 de 2006.</p>
18. <i>Muchas, pues el IDU dice se tumba y la ERU dice no se tumba!- por medio de una carta explíquenme que va a pasar?</i> 19. <i>Como se va a manejar el tema de la seguridad y lotes (zona de la calle 26 y kra13b)</i>	<p>La ERU es la encargada del proceso de adquisición predial y el Instituto de Desarrollo Urbano-IDU es el encargado de la demolición de los predios destinados a la construcción de la Estación Central del sistema Transmilenio. Dentro de las funciones de la ERU, no está la demolición de predios.</p> <p>Por otra parte, la seguridad del sector y de la ciudad es competencia de la Policía Nacional. El IDU tiene vigilancia privada para los predios que ha adquirido y de igual manera la ERU tiene vigilancia para los suyos.</p>
20. <i>Porque la renovación no la hacen para todo el sector.</i>	<p>El sector donde se adelanta actualmente el proyecto integral de renovación urbana "Estación Central" hace parte del sector 4 de la UPZ No. 93-Las Nieves, la cual fue reglamentada mediante 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", donde se fijaron las condiciones para el desarrollo de los predios bajo el tratamiento de renovación urbana, ya sea en la modalidad de</p>





Continuación de la Resolución No. **1 8 8 3** de 2012 **27 DIC. 2012**

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

Pregunta escritas	Respuesta
	Reactivación, para lo cual la ficha normativa determinó las condiciones de edificabilidad y usos específicos para cada predio, pero sin embargo también se dieron las condiciones para que en caso de requerir un mayor aprovechamiento del suelo, se pueda optar por la modalidad de redesarrollo, mediante la formulación y adopción de un proyecto de renovación urbana bajo el instrumento denominado Plan Parcial.
21. <i>A futuro que incidencia tendremos en nuestra vivienda.</i>	<p>El Decreto Distrital 492 de 2007, por el cual se adoptó el plan zonal del centro y las UPZ correspondientes, determinó que el sector del Barrio La Alameda, La UPZ Nieves, cumple un papel fundamental dentro del modelo de ordenamiento fijado por el PZCB.</p> <p>Por lo anterior, para el sector normativo No.4 de la UPZ Las Nieves, se le asignó el tratamiento de renovación urbana, dando así la posibilidad de generar nuevos proyectos urbanos, mediante desarrollos inmobiliarios que propendan por mejorar las condiciones urbanas, económicas y sociales en el área central de la ciudad.</p>
<p>22. <i>Se le hace difícil la convivencia con la zona de tolerancia, difícil estimular la inversión por problemas de indigencia, debe haber un plan de gestión social.</i></p> <p>23. <i>Que va a pasar con la zona de tolerancia, si al costado norte de la calle 24 va a quedar remodelado y al costado sur y el barrio santa fe va a quedar definitivamente con la prostitución</i></p> <p>24. <i>Que va a pasar con la zona de tolerancia, que se vaya para la periferia de la ciudad. que va a pasar con la zona de tolerancia y que pasa con respecto a todo eso.</i></p>	<p>Sobre el tema de la Zona Especial de Servicios de Alto Impacto, es importante aclarar que mediante el Decreto 335 de 2009 (modificatorio del decreto 187 de 2002 mediante el cual se reglamentó la UPZ Sabana) se estableció que las actividades de diversión y esparcimiento, wiskerías, streap-tease, casas de lenocinio y demás categorizaciones relacionadas con el ejercicio de la prostitución, sólo podrán desarrollarse bajo el tratamiento de renovación urbana, previa adopción de un plan parcial, en armonía con la Ley 902 de 2004 y sus Decretos reglamentarios.</p> <p>En concordancia con lo anterior, se incorporó el Sector Normativo 22, Subsector I de la UPZ No. 102 LA SABANA al tratamiento de renovación urbana con el propósito de habilitar los usos de alto impacto referidos a prostitución y actividades afines, los servicios de alto impacto relacionados con el expendio y consumo de bebidas alcohólicas y/u horario nocturno (bares, tabernas, discotecas y actividades similares) y alojamiento por horas (moteles, hoteles de paso y residencias) únicamente previa adopción del plan parcial.</p> <p>Lo anterior, de acuerdo con las recomendaciones de la Mesa Interinstitucional creada con el fin, que evaluar medidas de protección de las zonas residenciales allí presentes y el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas comprometidas con las actividades de alto impacto referidas a la prostitución y afines, así como el adecuado aprovechamiento de la infraestructura urbana. En el año 2010 mediante Decreto Distrital 116 se subrogó el artículo 4 del Decreto 335 de 2009 y se ordenó a las alcaldías locales, bajo la coordinación de la Secretaría Técnica de la Mesa Interinstitucional de Zonas Especiales de Servicios de Alto</p>

50



Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
“Estación Central”.

Pregunta escritas	Respuesta
	<p>Impacto, formular en un plazo no mayor a seis (6) meses contado a partir de la entrada en vigencia del mencionado Decreto, prorrogable por el mismo término, contado a partir de la terminación del plazo inicialmente concedido, el diagnóstico de los usos de alto impacto en la respectiva localidad referidos a la prostitución . Adicionalmente, se otorgó un plazo de seis meses a partir de la elaboración de dicho diagnóstico para iniciar el proceso de adopción del respectivo plan parcial.</p> <p>Por otra parte, mediante el Decreto Distrital 492 de 2007, reglamentario del POT, se adoptaron las disposiciones que regulan 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, determinando los criterios de ordenamiento que deben orientar las decisiones normativas de las UPZ, y demás instrumentos que desarrollen el Plan de Ordenamiento Territorial, fijando para la ZESAI, en el Art. 33, lo siguiente:</p> <p><i>c) Promover el reordenamiento y mejoramiento de las condiciones urbanísticas y de funcionamiento de la Zona Especial de Alto Impacto por parte de los propietarios de los establecimientos en cumplimiento de las normas vigentes.</i></p> <p><i>d) Mitigar los impactos de la Zona Especial de Alto Impacto con su entorno, mejorar los servicios complementarios y dar especial énfasis al tema de movilidad y zonas de parqueo.</i></p>
25. <i>Que no ha salido la resolución para la ampliación de la vía de la calle 24 entre kra 17 a kra 13, lo cual nos ha generado confusión.</i>	<p>La ampliación de la Calle 24 se propone dentro de la propuesta urbana que se presentó a consideración en el documento de formulación del plan parcial Estación Central y responde a las necesidades de operación que se van a dar en el sector como consecuencia de la entrada en operación de la Estación Central de Transmilenio, pero sin embargo, antes de proceder a constituir la afectación vial, se debe constituir el área de reserva vial, en los términos del Artículo 178 del Plan de Ordenamiento Territorial-POT, para lo cual fue necesario adelantar los estudios técnicos correspondientes al área localizada en el trazado propuesto, entre la Transversal 17 y la Carrera 13, lo que arrojó como resultado que en dicho trazado se comprometen cinco (5) predios que están declarados por el Decreto 606 de 2001, como inmuebles de interés cultural y que a continuación reseñamos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Calle 24 No. 14-06/12/16/18 de conservación integral.</li><li>• Carrera 16 No. 24-17/19 de conservación tipológica.</li></ul>



Continuación de la Resolución No. 1 8 8 3 de 2012 27 DIC. 2012

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

Pregunta escritas	Respuesta
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transversal 17 No. 24-00/08 y/o Calle 24 No. 16 A-65 de conservación integral.</li> <li>• Calle 24 No. 16-20 de conservación tipológica.</li> <li>• Carrera 13 No. 23-91/95/99 y/o Calle 24 No. 13-15 de conservación tipológica.</li> </ul> <p>Por esta razón, la Empresa de Renovación urbana elevó ante esta entidad la solicitud de exclusión de la declaratoria de los predios anteriormente citados, la cual se presentó a consideración del Consejo Asesor de Patrimonio en el marco de la sesión desarrollada el día 30 de marzo de este año, . Una vez sea firmada por acta del Consejo Asesor de Patrimonio, esta entidad procederá a adoptar mediante resolución, las recomendaciones emitidas.</p> <p>Al finalizar este proceso, se podrá definir el área de reserva para la ampliación del Calle 24, la cual no constituye afectación en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997 y por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades. La afectación solo procede una vez sea adoptada la decisión administrativa de acometer la obra, el programa o el proyecto que la justifique, según el POT de Bogotá.</p>
<p>26. Saber quien compra el predio.</p> <p>27. A qué precio están pagando el metro cuadrado?, quien determina este valor?</p> <p>28. Cuanto están pagando el metro cuadrado hoy? Si yo doy mi predio y hago parte del proyecto ustedes reubican al propietario? Donde?, cuanto tiempo? Como es evidente cambiare de estrato, valor metro cuadrado con relación a mi predio: en que me va a afectar? tendré que aportar el excedente en dinero al entregarme mi nueva casa o apartamento? Tengo familiar ubicado en esa zona.</p>	<p>La ERU es la encargada del proceso de adquisición predial de los predios de la U.A.U. No. 1, donde se desarrollará la Estación Central del Sistema Transmilenio, mediante un convenio interadministrativo con la empresa Transmilenio. El valor comercial es determinado mediante un avalúo que realiza el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de acuerdo con las condiciones particulares de cada predio.</p>

XXVII. Que mediante Acuerdo 489 de 2012 del 12 de junio de 2012, "Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2012-2016 Bogotá Humana", se incorporó una nueva visión de la renovación urbana, bajo el concepto de revitalización urbana, como la transformación de zonas en conjunto con la permanencia de los residentes originales y la integración de nuevos habitantes hasta ahora conminados a localizarse en las periferias y combinación de usos en los desarrollos inmobiliarios resultantes.

23



**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
“Estación Central”.**

XXVIII. Que ante la necesidad de incorporar estas nuevas directrices, se hizo necesario ajustar los documentos de formulación del Plan parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, de forma tal que se garantice la permanencia de los propietarios residentes en el área de planificación.

XXIX. Que dando aplicación a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, se adelantó una segunda jornada de información pública el día 27 de junio de 2011 en el Teatro Jorge Eliécer Gaitán, en donde se presentaron las siguientes observaciones, a las cuales se les da respuesta en el presente acto administrativo, así:

Pregunta escritas	Respuesta
1. <i>La ciudad necesita más vías para conseguir más movilidad, sin embargo la carrara 17 a la altura de la calle 26 fue cerrada impidiendo la entrada al barrio Santa Fe</i>	A través del Estudio de tránsito para el plan parcial Estación Central - Contrato ERU No. 33 de 2010, se adelantó análisis de la situación actual del tránsito, de la demanda vehicular proyectada y de los impactos que el proyecto urbanístico generará sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye tránsito vehicular y peatonal, análisis de colas, evaluación de cupos de parqueaderos, semaforización, análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de influencia del proyecto. Dicho estudio ratificó la pertinencia del cierre de la Transversal 17, propuesto por los diseños de la Troncal de Transmilenio Calle 26, a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano.
2. <i>Quedamos encerrados en el barrio Santa Fe, no hay salida por la carrera 17 con Calle 26 ¿qué va a pasar?</i>	Se reitera la respuesta anterior, y se precisa que, el Barrio Santa Fé, contará con la ampliación de la Calle 24, con el fin de mejorar las condiciones de acceso y salida del Barrio.
3. <i>Se requiere mejorar las condiciones en que se ejerce el comercio sobre la carrera 17 entre 26 y 24. Se ha conformado una asociación de propietarios y uno de los temas que más preocupa es que va a pasar con estos locales con el plan parcial</i>	<p>Durante la Etapa de Implementación del Plan Parcial se tiene previsto, que los propietarios actuales de inmuebles se conviertan en inversionistas del proyecto. Para lograr este fin la Empresa de Renovación Urbana identificó cuatro grupos de propietarios (propietarios residentes, propietarios con actividad económica, propietarios con renta, y propietarios sin actividad económica), para los cuales ha diseñado alternativas de participación en el proyecto.</p> <p>Si el propietario o titular del inmueble es quien desarrolla la actividad económica, tendrá la posibilidad de elegir alguna de las modalidades de participación. Si es arrendatario u otro tipo de tenencia quien desarrolla la actividad económica, será beneficiario del plan de gestión social a desarrollar con toda la población a trasladar.</p>
4. <i>Pregunta sobre la legitimidad de la Empresa de Renovación Nacional y la Empresa de Renovación Urbana y su constitución. Argumenta que han sido creadas para aumentar el desplazamiento y perjudicar a la gente que habita los</i>	Dentro de los objetivos establecidos por la Ley de Ordenamiento Territorial (Ley 388 de 1997), se encuentra: “Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por



Continuación de la Resolución No. **1 8 8 3** de 2012 27 DIC. 2012

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

Pregunta escritas	Respuesta
territorios.	<p>la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres".</p> <p>Por otra parte, dentro de los principios rectores del Plan Zonal del Centro (Decreto 492 de 2007) se encuentra garantizar la oferta habitacional en las diferentes modalidades de recuperación y desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda en Bienes de Interés Cultural, edificios permanentes en desuso rehabilitados, zonas de renovación urbana y zonas de mejoramiento y consolidación, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de la población tradicional del Centro y atraer nuevos habitantes, considerando la inclusión de todos los niveles de ingresos.</p> <p>Así mismo, dentro de los objetivos del PZC se encuentra, garantizar que los primeros beneficiarios de acceso a vivienda, educación, salud y empleo en el Centro sean los actuales habitantes que requieran ser objeto de programas de reasentamiento, por estar en zonas de alto riesgo, en sectores previstos para obras públicas, en zonas deterioradas y/o con bajos niveles de calidad de vida con especial énfasis para grupos vulnerables como adultos mayores, familias numerosas, personas de débil economía, personas solas y madres cabeza de hogar.</p> <p>En este sentido, es importante precisar que cualquier proyecto de Renovación Urbana que se adelante por la Empresa de Renovación Urbana Nacional o Distrital, se debe regir por estos principios.</p>
<p>5. <i>¿Cuándo empieza el plan parcial?</i>  <i>¿Qué va a pasar con los arrendatarios?</i>  <i>¿Cómo puede un arrendatario acceder a una vivienda en el plan parcial?</i></p>	<p>1. Una vez adoptado el Plan Parcial por parte del Alcalde Mayor de Bogotá, se iniciará el proceso de selección para determinar quién será el tercero que desarrolle las obras de urbanismo y/o construcción de la etapa 1, estas obras deben ir acompañadas de una licencia de urbanismo que tarda en expedirse aproximadamente 6 meses. Es decir, si el plan parcial es adoptado a más tardar en diciembre del 2012 el proceso de ejecución de la etapa 1 iniciará en el segundo semestre del 2013. Las demás etapas iniciarán su desarrollo, según plan de comercialización que se establezca en su momento.</p> <p>2. Los arrendatarios tendrán acceso al Plan de Gestión Social del proyecto.</p> <p>3. Un arrendatario podrá acceder al proyecto mediante la adquisición de inmuebles una vez se lance el proyecto a ventas, en las mismas condiciones que el público en general.</p>
<p>6. <i>¿Qué pasa con los propietarios que no desean vender?</i>  <i>¿Qué pasa con los predios desocupados y/o abandonados, cómo entrar?</i></p>	<p>1. Los propietarios que no deseen vender podrán participar en el proyecto aportando su inmueble al avalúo comercial.</p> <p>2. Sobre los predios desocupados, se adelanta contacto con los titulares de los inmuebles para adelantar el proceso de</p>

20



**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
"Estación Central".**

Pregunta escritas	Respuesta
<i>¿Cuánto tiempo tienen los propietarios para dar sus aportes al plan parcial? ¿Cómo se sabe cuándo va a ser intervenido cada predio, las etapas del plan parcial y los tiempos de ejecución del proyecto? ¿En qué condiciones y cómo participan los comerciantes formales e informales de la zona?</i>	participación. Independiente de que su inmueble este desocupado o abandonado podrá optar por vender o participar del proyecto entregándolo como aporte al mismo. 3. Una vez este adjudicado el desarrollo de cada una de las etapas del proyecto se recibirán las intenciones de participar de los propietarios de cada etapa y se acordaran las formas y tiempo en que se pueden entregar estos aportes. 4. Una vez adoptado el Plan Parcial ( se espera que sea en diciembre del 2012) la ERU iniciara un proceso de licitación para seleccionar el inversionista constructor que desarrolle inicialmente la etapa 1 ( este proceso se estima que dura 4 meses) cuando se surta esta fase se iniciara el desarrollo de la Etapa 1, la cual empieza con la construcción de la Estación y continua con la construcción y venta del proyecto inmobiliario lo anterior se estima que puede durar ( 4años). En este sentido los predios de la Etapa 1 serán intervenidos entre el periodo 2013-2017. Respecto a la etapa 2 y 3 aun no se han definido intervenciones en el corto plazo. 5. Sobre los comerciantes, si el propietario o titular del inmueble es quien desarrolla la actividad económica, tendrá la posibilidad de elegir alguna de las modalidades de participación. Si es arrendatario u otro tipo de tenencia quien desarrolla la actividad económica, será beneficiario del plan de gestión social a desarrollar con toda la población a trasladar.
7. <i>No jueguen con la dignidad de las personas ¿hasta cuándo vamos a saber qué va a pasar con nosotros?</i>	De acuerdo a lo Establecido en el Decreto 2181 de 2006 "por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística"; durante la etapa de formulación y revisión del Plan Parcial, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos de los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones. Estas convocatorias han tenido lugar con la comunidad los días 8 de marzo de 2011, 9 de marzo de 2011, 21 de mayo de 2011 y 27 de junio de 2012; en donde se ha informado a la comunidad que reside dentro del área de delimitación del Plan Parcial todo lo relativo a la formulación de este instrumento de planeamiento. Como complemento de estas reuniones con la comunidad, la Empresa de Renovación Urbana tiene previsto el desarrollo de dos talleres con la comunidad los días 13 y 14 de septiembre de 2012, en donde se informará sobre las alternativas de participación previstas para los propietarios de inmuebles del plan.
8. <i>¿En el nuevo proyecto de urbanización la participación se dará por gremios o asociaciones, cómo se participa? ¿En qué consiste el plan de vivienda, quienes son los beneficiarios?</i>	1. La participación se dará por propietario o inversionista de capital. Los esquemas de participación se expondrán a cada propietario en 4 reuniones que se realizarán durante el mes de septiembre.



Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
"Estación Central".

Pregunta escritas	Respuesta
	<p>2. En la Etapa 3 del Plan Parcial se tiene previsto el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario. Tendrá acceso a este tipo de vivienda, la población que se encuentre en alguna de las siguientes condiciones:</p> <p>a) que esté vinculada a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema.</p> <p>b) que esté en situación de desplazamiento.</p> <p>c) que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o</p> <p>d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.</p>
<p>9. <i>¿Cuántos metros cuadrados se van a construir en cada uso?</i> <i>¿Precio del metro cuadrado en cada uso, cómo se controla, cómo se accede a esos usos en el plan parcial?</i></p>	<p>1. El Plan Parcial contempla los siguientes usos y m2 construidos: Comercio 48,442 m2 , Institucional 6,215 m2, Hotel 6,834 m2, Vivienda 57,947 y Oficinas 114,030 m2. Los usos oficinas y vivienda podrán variar hasta el punto donde no modifique más del 5% del número de parqueaderos autorizados por uso en el estudio de tránsito.</p> <p>2. El precio del m2 de cada uso se definirá por el desarrollador según las condiciones de mercado al momento de la ejecución. Se puede acceder a los productos inmobiliarios una vez se inicie la etapa de ventas por parte del desarrollador.</p>
<p>10. <i>¿Cuáles son las áreas prioritarias de intervención y cómo se va a proceder con ellas, qué va a pasar con los propietarios originales?</i></p>	<p>El Plan Parcial Estación Central se desarrolla en tres etapas:</p> <p>ETAPA No 1. Es la comprendida entre las Carreras 13A, y la Avenida Caracas y entre Calles 24 y 26; y entre la Transversal 17 y la Avenida Caracas entre Calles 25 y 26. Comprende las manzanas 01, 02, 03, 04, del Barrio La Alameda y las manzanas 01 y 02 del Barrio Santa Fé.</p> <p>ETAPA No 2. Sector comprendido entre las Carreras 13A, y 13 y las Calles 26 y 24, comprende las manzanas: 09, 10 y 11 Barrio La Alameda.</p> <p>ETAPA No. 3. La etapa 3 se desarrolla en las manzanas 03 y 07 del Barrio Santa Fe. La Etapa 3 está comprendida entre la Avenida Caracas y la Transversal 17 y las Calles 25 y 24.</p> <p>Dado que en la Etapa 1 del plan parcial se tiene prevista la construcción de la Estación Central de Transmilenio, en donde se realizará la conexión de las Troncales Calle 26, Avenida Caracas y Carrera 10, esta etapa tiene prioridad de intervención.</p>



**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
"Estación Central".**

Pregunta escritas	Respuesta
	Con relación a los propietarios iniciales de inmuebles de esta etapa, tendrán derecho preferente para comprar una vivienda, oficina o local en el proyecto, previo al momento de inicio de ventas y con unas condiciones especiales de compra (descuentos no mayores al 5%).
11. <i>¿De qué manera se compensa a las personas que deben desplazarse, moverse, reubicarse, cómo se hace esto? ¿Cuál es el valor del metro cuadrado, cómo se puede acceder a vivienda o local si el precio que pagan por el inmueble es bajo, y luego lo venden más caro?</i>	1. Los esquemas de participación se expondrán a cada propietario en 4 reuniones que se realizarán durante el mes de septiembre. 2. El valor por metro cuadrado de los inmuebles que se requieren para el desarrollo de la intervención será el que determine en su momento el avalúo comercial elaborado por el IGAC o por una lonja inmobiliaria según lo establecido en el decreto 1420 de 1998 y resolución IGAC 620 de 2008. Con relación al valor de venta de los nuevos desarrollos inmobiliarios se precisa que este valor será definido por el desarrollador según las condiciones de mercado al momento de la ejecución. Se puede acceder a los productos inmobiliarios una vez se inicie la etapa de ventas por parte del desarrollador.
12. <i>¿Cuál es el riesgo del proyecto? ¿Cuál es la diferencia entre las etapas, cómo se gestiona la etapa 1, la 2 y la 3. Cómo se beneficia cada etapa?</i>	2. La etapa 1 se beneficia con usos: comercio, oficinas y vivienda y recibe un índice de ocupación de 0,70 y un índice de construcción 8,08, y se gestionará a través de una unidad de gestión. La etapa 2 se beneficia con usos: comercio, oficinas, institucional y hotel y recibe un Índice de ocupación de 0,70 y un índice de construcción 7,91. La etapa 3 se beneficia con usos: comercio y vivienda y recibe un Índice de ocupación de 0,70 y un índice de construcción 4,03. las etapas 2 y 3 se podrán gestionar a través de unidades de actuación urbanística o de gestión.
13. <i>Tengo un apartamento avaluado por 65 millones según el avalúo catastral. ¿Cuánto le dan a uno por un apartamento así?</i>	Para valorar su inmueble se contará con un avalúo comercial realizado por una entidad autorizada para tal fin la cual determinará cual es el valor comercial del inmueble antes de adoptado el Plan parcial. Con base en ese valor se calculara bien i) el valor del aporte al proyecto si opto por participar y el % de utilidad del mismo que le correspondería o ii) el valor de venta si decidió no participar, en este último caso recibirá las compensaciones que resulten de la aplicación de los Decretos Distritales 296/2003 y 329/2006.
14. <i>¿Cuáles son los derechos de los arrendatarios, como pueden participar en el proyecto?</i>	Los arrendatarios tendrán acceso al Plan de Gestión Social del proyecto.
15. <i>Hice un contrato de compraventa en el cual hay unas cláusulas. ¿Qué pasa si debo vender para la realización del proyecto? ¿Cómo se realizan los avalúos de los predios, cuánto van a valer los predios?</i>	1. Si opta por vender se aplicara lo establecido en los Decretos Distritales 296/2003 y 329/2006 para estimar los reconocimientos o compensaciones económicas y se realizará un avalúo comercial por una entidad autorizada la cual determinará cual es el valor comercial del inmueble antes de adoptado el Plan Parcial. 2. Los avalúos comerciales se realizan según lo establecido en el decreto 1420 de 1998 y resolución IGAC 620 de 2008. El





Continuación de la Resolución No. **1 8 8 3** de 2012 27 DIC. 2012

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
"Estación Central".**

Pregunta escritas	Respuesta
	valor de los predios será el que determine el avalúo comercial.
16. ¿En caso de realizarse un proyecto de desarrollo y sus propietarios aportan una copropiedad como se maneja esto? ¿Cómo se maneja el tema de impuestos en el proyecto antes, durante y después de la construcción de las nuevas edificaciones?	1. Si opta por aportar el bien inmueble éste se valorará para términos del aporte según el valor comercial del inmueble antes de adoptado el Plan Parcial, con base en este valor se determinará el % de utilidad que le correspondería del proyecto al final del mismo. 2. Antes (predial e ICA): lo asume el propietario del inmueble. Durante el desarrollo inmobiliario: lo asume el proyecto, y después: lo asume el propietario del inmueble.
17. ¿Si los predios en el proyecto cuestan más que los actuales como se garantiza la permanencia?	El proyecto contará con diferentes alternativas de vivienda, de tal manera que puede optar por cualquiera de ellas.
18. ¿Soy residente propietario y deseo participar en el plan de vivienda del sector, como puedo acceder a una vivienda en el proyecto?	1. Si opta por aportar el bien inmueble éste se valorará para términos del aporte según el valor comercial del inmueble antes de adoptado el Plan Parcial, con base en este valor se determinará el % de utilidad que le correspondería del proyecto al final del mismo. Estos valores se sumarán y serán entregados en este caso en m2 de las nuevas unidades de vivienda.
19. ¿La carrera 16 entre las calles 24 y 25 está dentro del plan parcial, qué va a pasar con este sector? ¿Para cuándo está previsto el desarrollo de la etapa 3?	Este sector se encuentra dentro de la delimitación de la Etapa 3 del Plan Parcial, en donde se prevé el desarrollo de vivienda de interés prioritario y comercio. La Dirección Financiera y Comercial de la Empresa de Renovación Urbana adelantan estudio para determinar si esta Etapa se desarrolla de manera simultánea con la Etapa No1, la cual tiene previsto como fecha de inicio de obras de urbanismo en el segundo semestre del año 2013.
20. ¿Qué beneficio tenemos los copropietarios en el plan parcial? Ciudadano Exactamente ¿cuál sería el uso o el manejo sobre los predios ubicados en la calle 25 con la carrera 16, cómo nos vinculamos al proyecto?	1. Los esquemas de participación se expondrán a cada propietario en 4 reuniones que se realizarán durante el mes de septiembre. El beneficio que tienen es que recibirán un % de la utilidad del proyecto. 2. Los predios ubicados en la Calle 25 con Carrera 16, se encuentran dentro de la delimitación de la Etapa 3 del Plan Parcial, en donde se prevé el desarrollo de vivienda de interés prioritario y comercio.
21. ¿El predio ubicado en la avenida Caracas No. 24 a - 29 lo van a comprar, cómo se va a negociar?	En el corto plazo la ERU no tiene contemplada la compra del inmueble. No obstante en el momento que se requiera el predio usted podrá optar por vender o participar (aportar el inmueble) al proyecto, el cual será valorado al valor comercial antes del plan parcial.
22. Tengo un apartamento de 40 metros. ¿Al entregarlo puedo obtener uno de mayor área y cómo se puede financiar la adquisición?	Usted puede obtener un apartamento de mayor área, donde el valor comercial del inmueble que usted entrega más el % de utilidad que le correspondería en el proyecto serían considerados como parte del pago del nuevo inmueble, en caso de que el valor del nuevo producto inmobiliario sea mayor se le ayudará a gestionar financiación.
23. ¿Cuál es la fórmula que va a utilizar para establecer el valor del suelo teniendo en cuenta que algunos predios van a ser	Se utilizará el método residual o el que defina la autoridad evaluadora autorizada para tal fin.

30



Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".

Pregunta escritas	Respuesta
<i>destinados para vivienda de interés prioritario y otros usos para comercio?</i>	
24. <i>Tengo un predio de 850 mts 2 consiste en un apartamento y dos locales. ¿El posible proceso de expropiación seria por mts 2º por unidad habitacional o comercial?</i>	La expropiación es un instrumentos de gestión de suelo establecido en la ley 388 de 1997 y solo aplica en términos establecidos en la ley. El proceso de adquisición se realiza por unidad predial referida a metros cuadrados de terreno y metros cuadrados construidos.
25. <i>¿Cuánto pagan exactamente por mt 2 en la caracas con 24?. 49 fueron los de la lonja y no se sabe?</i>	El valor exacto por metro cuadrado será el que determine en su momento el avalúo comercial elaborado por el IGAC o por una lonja inmobiliaria.
26. <i>¿Por qué no dicen exactamente cuanto pagan el mt 2 en la calle 24 con caracas esquina de arriba, porque dicen que ya compran y no compran y no nos dejan arreglar nuestra vivienda sin limitaciones?</i>	Durante la Etapa de Implementación del Plan Parcial se tiene previsto, que los propietarios actuales de inmuebles en la manzana 4 del Barrio la Alameda se conviertan en inversionistas del proyecto. Para lograr este fin la Empresa de Renovación Urbana identificó cuatro grupos de propietarios (propietarios residentes, propietarios con actividad económica, propietarios con renta, y propietarios sin actividad económica), para los cuales ha diseñado alternativas de participación en el proyecto; las cuales serán expuestas a la comunidad en talleres que se adelantaran los días 13 y 14 de septiembre de 2012.
27. <i>¿Qué predios están incluidos para el proyecto y cuáles están obligados a vender y que tan viejo han de ser?</i>	Ningún predio esta obligado a vender inicialmente. Los predios que están incluidos en el proyecto son aquellos que se encuentren dentro del limite del plan parcial .
28. <i>Las viviendas ubicadas a la altura de la calle caracas con 24 ¿serán demolidas a partir de este año?</i>	Este año se tiene prevista la demolición de los inmuebles ubicados en la Manzana 2 del Barrio la Alameda, entre Calle 25 y 25 A; entre Avenida Caracas y Carrera 13 A.
29. <i>Quiero saber ¿qué va a pasar con este edificio?, también saber que todas las viviendas que se encuentran solas la indigencia las ha cogido como baños y para reciclar lo cual estamos con mucha inseguridad.</i>	Con relación a los inmuebles que son propiedad de la Empresa de Renovación Urbana , se tiene previsto el inicio de demoliciones de la Manzana 2 del Barrio La Alameda, entre Calle 25 y 25 A; entre Avenida Caracas y Carrera 13 A, con el fin de evitar inseguridad por invasión de predios en desuso.
30. <i>¿Qué va a pasar con el edificio San Felipe?, mucha delincuencia, baños públicos e inseguridad por lo que la obra está deshabitada.</i>	Se requiere contar con la dirección exacta del inmueble para presentar respuesta.
31. <i>¿Qué va a pasar con la seguridad, la indigencia y mejoras de la calle 24?, también con todas esas casas solas que hay después del edificio San Felipe.</i>	Se requiere contar con la dirección exacta del inmueble para presentar respuesta.
32. <i>¿Quisiera saber si el edificio Alborada 26 que se encuentra ubicado en la Cra 13 no 25ª 76 tendrá alguna modificación?</i>	El Edificio Alborada 26, será de carácter permanente dado sus condiciones actuales de edificabilidad.
33. <i>¿Hay o no pago de compensaciones para los establecimientos de servicio que estén siendo bloqueados por las obras de Transmilenio de la estación central? Somos propietarios al interior del plan, cómo se nos compensa en este momento a cauda de</i>	El plan de gestión social no contempla el pago de compensaciones causadas por las molestias propias de la construcción de las obras a los residentes. Este tema es competencia del IDU por ser quien está ejecutando las obras de Transmilenio. Los esquemas de participación se expondrán a cada propietario en 4 reuniones que se realizarán durante el



Continuación de la Resolución No. 1883 de 2012 27 DIC. 2012

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

Pregunta escritas	Respuesta
<i>las obras, y cómo se compensa cuando esté andando el plan parcial</i>	mes de septiembre.
34. <i>¿Este inmueble (Carrera 17 No. 24-66) lo compra renovación urbana cuándo?</i>	El predio de consulta será objeto de gestión para el plan parcial, bien sea a través de adquisición ó participación en el proyecto.
35. <i>Un predio desocupado y abandonado por seguridad ¿Qué opción tiene?</i>	Tiene la opción de participar del proyecto y sus utilidades, o vender el inmueble.
36. <i>Favor expliquen claro ¿qué van a hacer legalmente de la calle 24 av caracas a la carrera 17 al costado norte?</i>	Este sector se encuentra dentro de la delimitación de la Etapa 3 del Plan Parcial, en donde se prevé el desarrollo de vivienda de interés prioritario y comercio. La Dirección Financiera y Comercial de la Empresa de Renovación Urbana adelantan estudio para determinar si esta Etapa se desarrolla de manera simultanea con la Etapa No1, la cual tiene previsto como fecha de inicio de obras de urbanismo en el segundo semestre del año 2013.
37. <i>En mi caso que cuido como celador nocturno ¿qué opción tengo?</i>	N.A. cual es la condición del señor? Propietario? Residente?
38. <i>El predio ubicado en la Av caracas no 24 a 29 ¿lo compran, lo negocian o qué va a pasar?</i>	El predio de consulta será objeto de gestión para el plan parcial, bien sea a través de adquisición ó participación en el proyecto.
39. <i>Las dos cuadras de la 26 con trasv 17 la paralela a la caracas donde está el edificio del seguro y la bomba de gasolina ¿están incluidas en el proyecto?</i>	El área descrita no se encuentra dentro de la delimitación del Plan Parcial Estación Central.
40. <i>Recibir información sobre el edificio alborada 26 ¿Qué va a pasar con este?</i>	El edificio Alborada se encuentra como permanente dentro de la delimitación del Plan Parcial Estación Central.
41. <i>Necesito más información a mi correo por ejemplo sobre como va a ser el traslado de las personas, cuándo empieza el plan parcial, cómo me beneficio</i>	Los esquemas de participación se expondrán a cada propietario en 4 reuniones que se realizarán durante el mes de septiembre.
42. <i>¿Qué va a pasar con los comerciantes del sector?</i>	Si el propietario o titular del inmueble es quien desarrolla la actividad económica, tendrá la posibilidad de elegir alguna de las modalidades de participación. Si es arrendatario u otro tipo de tenencia quien desarrolla la actividad económica, será beneficiario del plan de gestión social a desarrollar con toda la población a trasladar.
43. <i>Somos una asociación de vendedores minoritarios ubicados en la carrera 17 25 80 lo cual esta formado por 25 usuarios o personas que nos vemos afectados por el plan ¿qué podemos hacer, cuál es el beneficio de nuestra labor comercial? "Ya es la venta de flores y tradición de más de 50 años para toda ocasión".</i>	El manejo de ventas en espacio público es competencia del IPES. Como se nos ha informado en reuniones interinstitucionales, los vendedores de flores han sido reubicados en la misma zona, en un predio propiedad del IDU.
44. <i>No ha recibido compensación económica por adquisición del predio por la ERU arrendatario con más de 20 años en el inmueble Cll 24 no 13ª 08</i>	En cumplimiento al artículo 8 del decreto 296 de 2003, el señor Jesús Sáenz no fue objeto de reconocimiento económico por su incumplimiento en la entrega del predio al titular del derecho de dominio, lo que impidió que se llevara a cabo la enajenación voluntaria.
45. <i>Mientras se llevan a cabo los proyectos</i>	Para el desarrollo del proyecto inmobiliario se requiere contar

30



**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

Pregunta escritas	Respuesta
<i>¿qué se hará con los perjuicios causados por los predios que amenazan ruinas donde se alojan los indigentes y drogadictos, prostitutas y toda clase de antisociales?</i>	con un suelo habilitado, es decir, con todas las obras de urbanismo requeridas, lo cual implica la demolición de todos los inmuebles que se encuentran dentro del área de delimitación del plan parcial. Dado lo anterior, no habrá lugar a invasión de inmuebles por parte de habitantes de calle.
46. A los propietarios no residentes o sin ocupación comercial en el inmueble ¿qué porcentaje y/o reconocimiento económico se les entregara en razón de los frutos civiles que produce el bien? ¿Qué va a suceder con las deudas que persiguen los inmuebles que hacen parte del plan, existiendo medidas cautelares sobre los mismos?	Los reconocimientos económicos están ligados a la tenencia y uso del inmueble al momento de realizar el censo y no es posible determinar un porcentaje exacto pues varía para cada caso particular. Con respecto a las deudas y medida cautelares que recaen sobre los inmuebles es preciso señalar que al momento de realizar la transferencia de dominio, bien sea a través de compraventa ó participación en el proyecto, el predio se debe encontrar completamente saneado. En el evento de que el saneamiento del inmueble dependa del pago de obligaciones con dineros provenientes de un negocio de compraventa, esto quedará pactado en la promesa de compraventa para que al momento de realizar la escrituración y registro se encuentre totalmente libre.
47. ¿Por qué los pequeños propietarios que hemos sacado adelante el sector nos castigan no dejándonos en el sector siendo agentes de paz y progreso?	Durante la Etapa de Implementación del Plan Parcial se tiene previsto, que los propietarios actuales de inmuebles se conviertan en inversionistas del proyecto. Para lograr este fin la Empresa de Renovación Urbana identificó cuatro grupos de propietarios (propietarios residentes, propietarios con actividad económica, propietarios con renta, y propietarios sin actividad económica), para los cuales ha diseñado alternativas de participación en el proyecto; las cuales serán expuestas a la comunidad en talleres que se adelantaran los días 13 y 14 de septiembre de 2012. Con relación a los propietarios iniciales de inmuebles de esta etapa, tendrán derecho preferente para comprar una vivienda, oficina o local en el proyecto, previo al momento de inicio de ventas y con unas condiciones especiales de compra (descuentos no mayores al 5%).
48. En caso de optar por recibir el dinero de venta, en cuánto tiempo lo cancelarían a los propietarios? Y en caso de no estar de acuerdo con el avalúo dado al predio ¿qué mecanismos jurídicos tienen los titulares del derecho de dominio? ¿El fidecomiso se hace cargo de gestionar o tramitar la entrega de los predios frente a la existencia de arrendatarios que los ocupen?	1. La forma de pago se pactará en una promesa de compraventa con base en un avalúo comercial realizado por el IGAC o una Lonja autorizada. En todo caso el pago depende de la disponibilidad del predio y de la escrituración y registro del predio, es decir, el tiempo efectivo de los pagos depende del tiempo que los vendedores se tardan en entregar el predio y en los trámites de escrituración y registro. 2. En caso de no aceptación de la oferta de compra se iniciará el proceso de expropiación por vía administrativa el cual tiene como objetivo obtener la titularidad y disponibilidad del predio a través de mecanismos jurídicos establecidos en la ley. Una vez se lleva a cabo la expropiación, los expropiados tienen la opción de ejercer la correspondiente acción ante el tribunal administrativo de Cundinamarca. 3. Si el propietario opta por participar ó elige la enajenación voluntaria, es el quien debe realizar la entrega real y material del inmueble completamente desocupado, libre de personas,



Continuación de la Resolución No. **1 8 8 3** de 2012 27 DIC. 2012

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

Pregunta escritas	Respuesta
	animales y cosas. Si la entrega se realiza mediante diligencia policiva en el marco de un proceso de expropiación, es el inspector de policía en coordinación el expropiado quien realice la entrega real y material del inmueble.

- XXX. Que en Sesión Ordinaria No. 2 del 23 de agosto de 2012 del Consejo Asesor del Patrimonio Distrital de Bogotá conceptuó favorablemente respecto a la exclusión de la declaratoria de Bienes de Interés Cultural de los predios localizados en la Avenida Carrera 14 No. 24 A-28 / 30 / 32 / 36, Avenida Carrera 14 No. 24 A-16 / 20 / 24 / 26, Avenida Carrera 14 No. 24 A -36 / 40 / 50 esquina y/ó Calle 25 No. 13 A-87, Avenida Carrera 14 No. 24 A-04 / 08 / 12 y/ó Calle 24 A No. 13 A-90 / 96 / 98, Carrera 16 No. 24-79, Carrera 16 No. 24-73, Carrera 16 No. 24-19, Calle 25 No. 16-15 / 17 / 19, Transversal 17 No. 24-92 esquina y/ó Calle 25 No. 16-31, Calle 24 No. 13-48 / 50 / 52 / 54 y Calle 24 No. 13-72 / 76 / 78. *"Teniendo en cuenta el gran beneficio que representa para la ciudad la realización del Plan Parcial de Renovación Urbana "ESTACION CENTRAL", que constituye un proyecto de ciudad que pretende articular y detonar procesos de renovación urbana en el sector aledaño al mismo"*
- XXXI. Que mediante oficio con número de radicación 2-2012-47056 del 2 de noviembre de 2012, la Secretaría Distrital de Planeación realiza nuevas observaciones al proyecto presentado de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", con base en la revisión integral realizada a la formulación ajustada presentada por la Empresa de Renovación Urbana y a los conceptos emitidos por parte de cada una de las Direcciones que tienen competencia en el tema.
- XXXII. Que mediante comunicación con número de radicación 1-2012-56156 del 14 de diciembre de 2012, la Empresa de Renovación Urbana, a través de su Directora Técnica, Dra. Vanessa Velasco, presentó la información solicitada, dando alcance al oficio con número de radicación 2-2012-47056 del 2 de noviembre de 2012 de la SDP.
- XXXIII. Que mediante reunión de trabajo realizada el 19 de diciembre de 2012, las Direcciones de Planes Parciales, Taller del Espacio Público, Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana analizaron la formulación ajustada presentada por la Empresa de Renovación Urbana, concluyendo que la misma se ajusta a la Resolución de Determinantes 1116 de 2007 y a las diferentes observaciones realizadas en el marco del proceso. De lo anterior, se dejo constancia en el Acta del 19 de diciembre de 2012, denominada "ACTA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "ESTACIÓN CENTRAL".
- XXXIV. Que las entidades y dependencias emitieron los siguientes conceptos de viabilidad a la propuesta de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central":

30



Continuación de la Resolución No. 1 8 8 3 de 2012 27 DIC. 2012

Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".

Oficio de respuesta	Fecha	Dependencia/ Entidad
1-2011-36417	22/08/11	Secretaría Distrital de Ambiente
1-2011-39666	09/09/11	Codensa
1-2012-54078	29/11/12	Gas Natural Fenosa
1-2011-42809	26/09/11	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá
1-2012-52374	20/11/12	Empresas de Telecomunicación de Bogotá (ETB)
Oficio SDM SM-DVTCT-79438-11	31/08/12	Secretaria Distrital de Movilidad
SM-DSVCT-118493-12	24/12/12	

XXXV. Que la decisión frente a la viabilidad de la propuesta de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en Sesión realizada el día 21 de diciembre de 2012 y dicha instancia conceptúo favorablemente sobre el particular.

XXXVI. Que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006, el Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" no es objeto de concertación ambiental, ya que la propuesta urbana no se enmarca en ninguna de las causales determinadas por el mismo.

XXXVII. Que de conformidad con lo anterior se considera que el promotor ha cumplido con la totalidad de requerimientos urbanísticos y procedimentales requeridos para dar viabilidad al presente proyecto de Plan Parcial.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**Artículo 1. Viabilidad.** Dar viabilidad a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", conforme a la Resolución No. 1116 del 1 de junio de 2009, "*Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial de renovación urbana "Estación Central" ubicado en las localidades de Santa Fe y Los Mártires*", y en el marco de lo previsto en los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1.997, el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 y los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

**Artículo 2. Área objeto de plan parcial.** Las áreas del plan parcial "Estación Central", son las correspondientes al siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN	AREA (m2)	AREA TOTAL (m2)	%	%
AREA BRUTA		107.845,33	100%	
MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE		25.800,32	24,10%	
Avenida Caracas entre Calles 24 y 26	16.853,06			



Continuación de la Resolución No. **1 8 8 3** de 2012 27 DIC. 2012

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
"Estación Central".**

Avenida 26 entre Carreras 13 y 17	8.947,26			
<b>CONTROLES AMBIENTALES</b>		<b>2.298,53</b>	<b>2,15%</b>	
Avenida Caracas Costado Occidental	1.126,89			
Avenida Caracas Costado Oriental	1.171,64			
<b>EDIFICACIONES PERMANENTES</b>		<b>10.874,66</b>	<b>10,16%</b>	
<b>ETAPA 1/U.A.U. 1</b>		<b>2.429,03</b>		
Edificio 1 (Barrio La Alameda/Mz 01/Pr. 18)	452,85			
Edificio 2 (Barrio La Alameda/Mz 01/Pr. 25)	347,68			
Inmueble de Interés Cultural (Barrio La Alameda/ Mz 01/ Pr. 17)	1.628,50			
<b>ETAPA 2//U.A.U. 2</b>		<b>6.336,67</b>		
Dotacional permanente (Barrio La Alameda/ Mz 10/ Pr. 06)	962,84			
Dotacional permanente (Barrio La Alameda/ Mz 11/ Pr. 01)	1.720,53			
Edificio Fonade (Barrio La Alameda/ Mz 09/ Pr. 08)	2.442,35			
Edificio 3 (Barrio La Alameda/Mz 09/Pr. 10)	330,94			
Edificio 4 (Barrio La Alameda/Mz 09/Pr. 12)	404,25			
Inmuebles de Interés Cultural (Barrio La Alameda/Mz 10/Pr. 28)	346,82			
Inmuebles de Interés Cultural (Barrio La Alameda/Mz 11/Pr. 07)	128,94			
<b>ETAPA 3//U.A.U. 3</b>		<b>2.108,96</b>		
Dotacional permanente (Barrio Santa fe/ Mz 03/ Pr 11-12)	1.014,60			
Inmueble de Interés Cultural (Barrio Santa fe/ Mz 03/ Pr. 28)	1.094,36			
<b>PRREDIOS EN MODALIDAD REACTIVACIÓN</b>		<b>674,45</b>	<b>0,63%</b>	
Predio 1 (Barrio La Alameda/ Mz. 09/ Pr 11)	221,90			
Predio 2 (Barrio La Alameda/ Mz. 09/ Pr 09)	127,12			
Predio 3 (Barrio La Alameda/ Mz. 09/ Pr 13)	181,54			
Predio 4 (Barrio La Alameda/ Mz. 09/ Pr 14)	143,89			
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>		<b>81.245,56</b>	<b>75,90%</b>	
Etapas 1	36.178,83		33,80%	
Etapas 2	23.000,49	80.571,11	21,49%	
Etapas 3	21.391,79		19,98%	
<b>AREA BASE PARA CALCULO DE CESIONES</b>		<b>67.397,92</b>	<b>62,96%</b>	<b>100,00%</b>
<b>MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>		<b>18.575,07</b>	<b>100,00%</b>	<b>27,56%</b>
<b>MALLA VIAL INTERMEDIA</b>		<b>15.871,35</b>		
Carrera 13 entre Calles 24 y 26	2.101,77	15.871,35	85,44%	
Calle 24 entre Carreras 13 y 17	7.207,51			
Carrera 13A entre Calles 26 Y 24	5.124,42			



Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
"Estación Central".

Transversal 17	1.437,65			
<b>MALLA VIAL LOCAL</b>		<b>2.703,72</b>		
Calle 25 entre Carreras 13 Y 13A	1.316,19	2.703,72	14,56%	
Carrera 16 entre Calles 24 Y 25	1.063,39			
Carrera 13B-Calle 26	324,14			
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>		<b>17.413,10</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,84%</b>
<b>CESIÓN ESPACIO PÚBLICO</b>		<b>11.870,28</b>		
<b>PLAZAS</b>				
Plaza Estación Central	5.227,61	9.582,98	55,03%	14,22%
Reconfiguración Plaza de la Luz	3.555,38			
Plazoleta Acceso Túnel TM	799,99			
<b>SOBREANCHO ANDEN</b>				
Sobreancho anden Calle 24 entre Carrera 16 y Transversal 17	590,51	2.287,30	13,14%	3,39%
Sobreancho anden Carrera 13A entre Calle 24 y Av. Calle 26	1.696,79			
<b>ESPACIO PÚBLICO CON PERMANENCIA</b>		<b>1.027,89</b>		
Calle 24 A - Peatonal	1.027,89	1.027,89	5,90%	1,53%
<b>ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO</b>		<b>4.514,94</b>		
Etapla 1 - Lote Panauto	634,51	4.514,94	25,93%	6,70%
Franja de Transición, Calle 24, Etapa 1 - Lote 2	701,11			
Etapla 2 - Plazoleta Fonade	302,19			
Franja de Transición, Calle 25, Etapa 2 - Lote 1	595,41			
Franja de Transición, Calle 25, Etapa 2 - Lote 2	1.449,06			
Franja de Transición, Calle 24, Etapa 3 - Lote 2	832,66			
<b>ÁREA ÚTIL</b>		<b>34.987,99</b>	<b>100,00%</b>	<b>51,91%</b>
<b>ETAPA 1/U.A.U. 1</b>		<b>17.510,19</b>		
Lote 1	5.491,34	17.510,19	50,05%	25,98%
Lote 2	12.018,85			
<b>ETAPA 2/U.A.U. 2</b>		<b>10.452,30</b>		
Lote 1	2.777,64	10.452,30	29,87%	15,51%
Lote 2	6.138,07			
Lote 3	1.536,59			
<b>ETAPA 3/U.A.U. 3</b>		<b>7.025,50</b>		
Lote 1	1.997,65	7.025,50	20,08%	10,42%
Lote 2	4.704,55			
Lote 3	323,30			





Continuación de la Resolución No. 1 8 8 3 de 2012 27 DIC. 2012

Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".

**Artículo 3. Sistema de movilidad – malla vial arterial.** Las vías de la malla vial arterial inmersas en el presente plan parcial de renovación urbana son las siguientes:

VIA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Av. Caracas	Ampliación - Diseño especial para acceso a la Estación	Calle 24	Av. Calle 26
Av. Calle 26	Diseño especial para acceso a la Estación	Transversal 17	Carrera 13

**Artículo 4. Malla vial intermedia.** Las vías de la malla vial intermedia del área objeto del presente Plan Parcial son las siguientes:

VIA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 13	V5	Calle 24	Av. Calle 26
Carrera 13 A	V5	Calle 24	Av. Calle 26
Transversal 17	V4. Vía cerrada.	Calle 24	Plaza de La luz
Calle 24- ampliación	V4 E	Carrera 13	Transversal 17

**Artículo 5. Malla vial local.** Las vías de la malla vial local del área objeto del presente Plan Parcial son las siguientes:

VIA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Calle 25	V7	Carrera 13	Carrera 13 A
Carrera 13 B		Acceso Calle 26	

**Artículo 6. Vías públicas, peatonales y vehiculares restringidas.** Como parte del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, se establecen las siguientes Vías públicas, peatonales, vehicular restringida:

VIA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 16	V7.	Calle 24	Plazoleta de La luz
Calle 24 A	V9	Carrera 13 A	Carrera 13

**Artículo 7. Sistema de espacio público.** El sistema de espacio público está compuesto por los siguientes elementos:

CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	M2	12.898.17
Plaza de La Luz	3.555,38	
Plaza Estación Central	5.227,61	

W



**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

Plazoleta Acceso Túnel TM Carrera 13	799,99	
Sobreancho anden Calle 24 entre Carrera 16 y Transversal 17	590,51	
Sobreancho anden Carrera 13A entre Calle 24 y Av. Calle 26	1.696,79	
Peatonal Calle 24 A	1.027,89	

**Artículo 8. Sistema de espacios privados afectos al uso público.** Se establece un sistema de espacios privados afectos al uso público, que se generan a partir del desarrollo de los proyectos inmobiliarios en cada una de las U.A.U. propuestas, así:

ESPACIO PRIVADO AFECTO AL USO PÚBLICO		M2	4.514,94
Etapa 1/U.A.U. 1	Plazoleta predio Panautos	634,51	
	Franja de transición Calle 24, Etapa 1 Lote 2	701,11	
Etapa 2/U.A.U. 2	Plazoleta predio FONADE	302,19	
	Franja de transición, Calle 25, Etapa 2 - Lote 1	595,41	
	Franja de transición, Calle 25, Etapa 2 - Lote 2	1.449,06	
Etapa 1/U.A.U. 3	Franja de transición Calle 24, Etapa 3 Lote 2	832,66	

**Artículo 9. Reparto equitativo de cargas y beneficios.** De conformidad con lo señalado en el artículo 29 del Decreto Distrital 190 de 2004, POT, "...La política de gestión del suelo se sustenta primordialmente en el principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, dirigida a reducir las inequidades propias del desarrollo y a financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus directos beneficiarios.

*El principio de reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará en las siguientes escalas:*

- 1. En el nivel general de la ciudad, que se concreta mediante instrumentos como la contribución de valorización, tarifas de servicios públicos domiciliarios, la participación del Estado en las plusvalías derivadas de la acción urbanística y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción.*
- 2. En el nivel zonal, que distribuye las cargas relacionadas con los sistemas generales a través de contribución de valorización y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción y los sistemas de reparto de los planes parciales y otros instrumentos de planeamiento.*
- 3. En el nivel local, entendido como el que se da al interior de los planes parciales para unidades de actuación urbanística y otras formas de gestión integrada o en otros instrumentos de planeación, en el cual se reparten entre propietarios, las cargas del nivel local..."*

**9.1 Aprovechamientos propuestos en el plan parcial.** Los productos inmobiliarios propuestos en el plan parcial Estación Central son los siguientes:

**Áreas de aprovechamiento por producto inmobiliario y etapa**

Uso	Áreas m2			
	Etapa 1/ UAU 1	Etapa 2/ UAU 2	Etapa 3/ UAU 3	Total PP
Comercio	18.193,0	10.243,0	3.051,0	31.487,0
Servicios empresariales (oficinas)	65.423,0	25.801,0		91.224,0



Continuación de la Resolución No. 1 8 8 3 de 2012 27 Dic. 2012

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
"Estación Central".**

Servicios personales (turísticos)		4.478,0		4.478,0
Vivienda No V.I.P	24.031,0		9.875,9	33.906,9
Vivienda V.I.P			12.287,2	12.287,2
Estacionamientos	17.418,5	6.493,8	3.043,2	26.955,6
Dotacional educativo *		4972,0		4.972,0
TOTAL				

\* En el Decreto de adopción se establecerán las condiciones especiales para el desarrollo del uso.

**Tabla**  
**Precios de venta por producto inmobiliario y etapa**

Uso	Precio de Venta Promedio	Ventas			
		Etapas 1/U.A.U. 1	Etapas 2/U.A.U. 2	Etapas 3/U.A.U. 3	Total
Comercio	\$ 6.724.161	\$ 122.332.661.073	\$ 68.875.581.123	\$ 20.515.415.211	\$ 211.723.657.407
Servicios empresariales (oficinas)	\$ 3.768.444	\$ 246.542.911.812	\$ 97.229.623.644	\$ 0	\$ 343.772.535.456
Servicios personales (turísticos)	\$ 3.326.105	\$ 0	\$ 14.894.298.190	\$ 0	\$ 14.894.298.190
Vivienda No V.I.P	\$ 4.402.310	\$ 105.791.911.610	\$ 0	\$ 43.476.789.114	\$ 149.268.700.724
Vivienda V.I.P	\$ 793.380	\$ 0	\$ 0	\$ 9.748.400.719	\$ 9.748.400.719
Estacionamientos	\$ 409.000	\$ 7.124.176.725	\$ 2.655.964.200	\$ 1.244.684.138	\$ 11.024.825.063
TOTAL		\$ 481.791.661.220	\$ 183.655.467.157	\$ 74.985.289.182	\$ 740.432.417.559

Estos valores son de referencia y deberán ser ajustados cuando se ejecute el plan parcial

**9.2. Cargas del Plan Parcial.** Las cargas del plan parcial son las obligaciones que deben asumir los promotores y/o constructores para adquirir el derecho a los aprovechamientos y beneficios que les otorga la norma del plan.

**Áreas cargas locales por etapa**

CARGAS LOCALES PP ESTACIÓN CENTRAL		Áreas (m2)			
		Etapas 1/U.A.U. 1	Etapas 2/U.A.U. 2	Etapas 3/U.A.U. 3	Plan Parcial
MALLA VIAL LOCAL E INTERMEDIA	Local	324,14	1.316,19	1.063,39	2.703,72
	V-7 - Calle 25 entre Carreras 13 y 13A		1.316,19		1.316,19
	V-7 - Carrera 13B - Acceso (Desde la calle 26 a los Edificios Permanentes)	324,14			324,14
	V-7 - Carrera 16 entre Calles 24 y 25 (plaza de la luz)			1.063,39	1.063,39
	Intermedia	4.988,36	4.961,81	5.921,17	15.871,35

W



**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

	V-4A - Carrera 13 entre Calles 24 y 26		2.101,77		2.101,77
	V-4E - Calle 24 entre Carreras 13 y 17	2.060,49	663,49	4.483,53	7.207,51
	V-5 - Carrera 13A Calle 24 y 26	2.927,87	2.196,55		5.124,42
	V-4 -Transversal (Carrera) 17			1.437,65	1.437,65
	<b>SUBTOTAL CARGA LOCAL SISTEMA VIAL</b>	<b>5.312,50</b>	<b>6.278,00</b>	<b>6.984,56</b>	<b>18.575,07</b>
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>Plazas</b>	<b>5.227,61</b>	<b>799,99</b>	<b>3.555,38</b>	<b>9.582,98</b>
	Plaza Estación Central	5.227,61			5.227,61
	Reconfiguración Plaza de la Luz			3.555,38	3.555,38
	Plazoleta Carrera 13 y Peatonal Calle 25		799,99		799,99
	<b>Sobreancho Andén</b>	<b>1.696,79</b>	<b>0,00</b>	<b>590,51</b>	<b>2.287,30</b>
	Sobreancho anden Costado occidental Carrera 13A	1.696,79			1.696,79
	Sobreancho Anden Calle 24 entre Carrera 16 y Transversal 17			590,51	590,51
	<b>Que Permanece</b>	<b>0</b>	<b>1.027,89</b>	<b>0,00</b>	<b>1.027,89</b>
	Peatonal CII 24 A entre Carrera 13 y Carrera 13A		1.027,89		1.027,89
	<b>SUBTOTAL CARGA LOCAL ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>6.924,40</b>	<b>1.827,88</b>	<b>4.145,89</b>	<b>12.898,17</b>
<b>CONTROL AMBIENTAL</b>	Avenida Caracas Costado Occidental			1.126,89	1.126,89
	Avenida Caracas Costado Oriental	1.171,64			1.171,64
	<b>SUBTOTAL CARGA LOCAL CONTROL AMBIENTAL</b>	<b>1.171,64</b>	<b>0,00</b>	<b>1.126,89</b>	<b>2.298,53</b>
<b>REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS</b>	Acueducto	Obras identificadas en los estudios técnicos de redes presentado en el DTS			
	Alcantarillado Sanitario y Pluvial	Obras identificadas en los estudios técnicos de redes presentado en el DTS			
	<b>SUBTOTAL CARGA LOCAL SERVICIOS PÚBLICOS</b>				
<b>COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b>	Formulación Plan Parcial	Hace referencia a los gastos incurridos por la ERU en la formulación del Plan Parcial			
	Gestión Social	Gestión social, gastos de mitigación de impactos a la población y pago de compensaciones de acuerdo a la normatividad vigente			
	Costos Indirectos Cargas Urbanísticas	Hace referencia a las licencias de urbanismo, pólizas, diseños, gastos de notariado y registro, indirectos suelo, administrativos entre otros.			
	<b>SUBTOTAL CARGA LOCAL GESTION PLAN PARCIAL</b>				
<b>DEMOLICIONES Y CERRAMIENTOS</b>	Demoliciones Construcción Existente	37.722 m2	13.052 m2	21.079 m2	71.852 m2
	Cerramientos	17.510 m2	10.452 m2	7.026 m2	34.988 m2



Continuación de la Resolución No. **1883** de 2012 **27 DIC. 2012**

Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".

Valores cargas locales por etapa

CARGAS LOCALES PP ESTACIÓN CENTRAL		Valor m2 Construcción	TOTAL CARGA			
			Etapas 1/ U.A.U. 1	Etapas 2/ U.A.U. 2	Etapas 3/ U.A.U. 3	Plan Parcial
MALLA VIAL LOCAL E INTERMEDIA	Local		\$ 122.349.089,02	\$ 96.805.847,71	\$ 401.384.580,03	\$ .020.539.516,75
	V-7 - Calle 25 entre Carreras 13 y 13A	\$ 377.458	\$ 0,00	\$ 96.805.847,71	\$ 0,00	\$ 496.805.847,71
	V-7 - Carrera 13B - Acceso (Desde la calle 26 a los Edificios Permanentes)	\$ 377.458	\$ 122.349.089,02	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 122.349.089,02
	V-7 - Carrera 16 entre Calles 24 y 25 (plaza de la luz)	\$ 377.458	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 401.384.580,03	\$ 401.384.580,03
	Intermedia		\$ 442.578.751,88	\$ 03.650.292,13	\$ 560.589.158,35	\$ 406.818.202,36
	V-4A - Carrera 13 entre Calles 24 y 26	\$ 263.561	\$ 0,00	\$ 53.944.467,83	\$ 0,00	\$ 553.944.467,83
	V-4E - Calle 24 entre Carreras 13 y 17	\$ 263.561	\$ 543.064.672,40	\$ 74.871.336,68	\$ .181.682.070,59	\$ 899.618.079,67
	V-5 - Carrera 13A Calle 24 y 26	\$ 307.225	\$ 899.514.079,48	\$ 74.834.487,63	\$ 0,00	\$ 574.348.567,11
	V-4 -Transversal (Carrera) 17	\$ 263.561	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 378.907.087,76	\$ 378.907.087,76
	SUBTOTAL CARGA LOCAL SISTEMA VIAL		\$564.927.840,90	\$900.456.139,83	\$1.961.973.738,38	\$ 5.427.357.719
ESPACIO PÚBLICO	Plazas		\$ .839.408.679,89	\$ 81.487.681,36	\$ .251.010.228,32	\$ 3.371.906.590
	Plaza Estación Central	\$ 351.864	\$1.839.408.679,89	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 839.408.679,89
	Reconfiguración Plaza de la Luz	\$ 351.864	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ .251.010.228,32	\$ .251.010.228,32
	Plazoleta Carrera 13 y Peatonal Calle 25	\$ 351.864	\$ 0,00	\$ 81.487.681,36	\$ 0,00	\$ 281.487.681,36
	Sobreancho Andén		\$ 211.216.419,20	\$ 0,00	\$ 73.506.174,43	\$ 284.722.593,63
	Sobreancho anden Costado occidental Carrera 13A	\$ 124.480	\$ 211.216.419,20	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 211.216.419,20
	Sobreancho Anden Calle 24 entre Carrera 16 y Transversal 17	\$ 124.480	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 73.506.174,43	\$ 73.506.174,43
	Que Permanece		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
	Peatonal Cll 24 A entre Carrera 13 y Carrera 13A		\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
	SUBTOTAL CARGA LOCAL ESPACIO PÚBLICO		\$2.050.625.099,09	\$281.487.681,36	\$1.324.516.402,75	\$3.656.629.183,20
CONTROL AMBIENTAL	Avenida Caracas Costado Occidental	\$ 209.734	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 236.347.147,26	\$ 236.347.147,26
	Avenida Caracas Costado Oriental	\$ 209.734	\$ 245.733.331,02	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 245.733.331,02
	SUBTOTAL CARGA LOCAL CONTROL AMBIENTAL		\$ 245.733.331,02	\$ 0,00	\$ 236.347.147,26	\$ 482.080.478
REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	Acueducto	NA	\$ 381.715.112	\$ 227.855.944	\$ 153.153.095	\$ 762.724.136
	Alcantarillado Sanitario y Pluvial	NA	\$ 699.146.634	\$ 417.339.296	\$ 280.514.099	\$ 1.397.000.000
	SUBTOTAL CARGA LOCAL SERVICIOS PÚBLICOS		\$ 1.080.861.746	\$ 645.195.239	\$ 433.667.193	\$ 2.159.724.136

60



**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

<b>COSTOS ASOCIADOS A LA</b>	Formulación Plan Parcial	NA	\$ 2.247.855.266	\$ 1.341.804.835	\$ 901.892.484	\$ 4.491.552.495
	Gestión Social		\$ 3.550.193.315	\$ 2.119.205.193	\$ 1.424.421.187	\$ 7.093.819.552
	Costos Indirectos Cargas Urbanísticas	NA	\$ 5.379.635.144	\$ 3.211.247.874	\$ 2.158.436.343	\$ 10.749.319.146
	<b>SUBTOTAL CARGA LOCAL GESTION PLAN PARCIAL</b>		<b>11.177.683.725</b>	<b>6.672.257.902</b>	<b>4.484.750.013</b>	<b>\$ 22.334.691.193</b>
<b>DEMOLICIONES Y CERRAMIENTOS</b>	Demoliciones Construcción Existente	\$ 30.000	\$ 1.131.652.800	\$ 391.551.900	\$ 632.366.400	\$ 2.155.571.100
	Cerramientos	\$ 8.400	\$ 147.085.596	\$ 87.799.320	\$ 59.014.200	\$ 293.899.116
	<b>SUBTOTAL CARGA DEMOLICIONES Y CERRAMIENTO</b>		<b>1.278.738.396</b>	<b>479.351.220</b>	<b>691.380.600</b>	<b>2.449.470.216</b>
<b>TOTAL CARGAS PLAN PARCIAL ESTACIÓN CENTRAL</b>			<b>\$ 17.398.570.138</b>	<b>\$ 9.978.748.183</b>	<b>\$ 9.132.635.095</b>	<b>\$ 36.509.952.926</b>

Estos valores son de referencia y deberán ser ajustados cuando se ejecute el plan parcial

**9.3. Reparto equitativo de cargas y beneficios entre UAU.** En el planteamiento presentado para el plan parcial Estación Central, se han redistribuido las cargas locales para lograr el equilibrio entre aportes y beneficios en las Unidades de Actuación Urbanística, siendo así los porcentajes de aportes iguales a los de aprovechamientos, alcanzando el reparto equitativo entre las Unidades de Actuación Urbanística que conforman el plan parcial:

**Valor residual del suelo por etapa**

Estos valores son de referencia y deberán ser ajustados cuando se ejecute el plan parcial

Rubro	ETAPA 1UAU 1		ETAPA 2UAU 2		ETAPA 3UAU 3		Plan Parcial	
	\$	Valor M2	\$	Valor M2	\$	Valor M2	\$	Valor M2
Ventas	\$481.791.661.220		\$183.655.467.157		\$74.985.289.182		\$740.432.417.559	
Costos de Construcción	\$334.055.794.098		\$128.257.195.677		\$42.661.593.340		\$504.974.583.115	
Cargas	\$ 17.398.570.138		\$ 9.978.748.183		\$ 9.132.635.095		\$ 36.509.953.416	
Utilidad Esperada	\$ 72.268.749.183		\$ 27.548.320.074		\$11.247.793.377		\$111.064.862.634	
<b>Valor Residual</b>	<b>\$ 58.068.547.801</b>	<b>2.698.854</b>	<b>\$ 17.871.203.223</b>	<b>1.516.951</b>	<b>\$11.943.267.370</b>	<b>869.044</b>	<b>\$ 87.883.018.393</b>	<b>1.868.261</b>
Vr Inicial	\$ 35.633.247.343	\$1.656.128	\$ 16.656.009.478	\$1.413.803	\$18.648.938.704	\$1.356.977	\$ 70.938.195.524	\$1.508.040

\* Calculado sobre el área objeto de reparto: Etapa 1 (21,516 M2), Etapa 2 (11,781 M2), Etapa 3 (13,743 M2) y Plan Parcial (47,040 M2)

**Reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades de Actuación Urbanística**

Estos valores son de referencia y deberán ser ajustados cuando se ejecute el plan parcial

UAU	Suelo	Cargas	Total Aporte	Financiamiento	Total Aporte	%
1	\$ 35.633.247.343	\$ 17.398.570.138	\$ 53.031.817.481	\$ 17.964.355.465	\$ 70.996.172.945	66%
2	\$ 16.656.009.478	\$ 9.978.748.183	\$ 26.634.757.661	-\$ 4.784.942.523	\$ 21.849.815.138	20%
3	\$ 18.648.938.704	\$ 9.132.635.095	\$ 27.781.573.799	-\$ 13.179.412.942	\$ 14.602.160.857	14%



5852

1 8 8 3

Continuación de la Resolución No. \_\_\_\_\_ de 2012 27 DIC. 2012

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana  
"Estación Central".**

TOTAL	\$ 70.938.195.524	\$ 36.509.953.416	\$ 107.448.148.940	\$ 0	\$ 107.448.148.940	100%
-------	-------------------	-------------------	--------------------	------	--------------------	------

**Artículo 10. Normas sobre uso del suelo.** Los usos permitidos en el presente Plan Parcial serán los siguientes:

ETAPA 1/U.A.U. 1		ESCALA
Lote 1 y 2	▪ Residencial	Multifamiliar
	▪ Comercio	Zonal Urbana Metropolitana
	▪ Servicios Empresariales y Financieros	
	▪ Servicios Personales	
	▪ Servicios Públicos y de Transporte	
ETAPA 2/U.A.U. 2		ESCALA
Lote 1 y 2	▪ Residencial	Multifamiliar
	▪ Comercio.	Zonal Urbana Metropolitana
	▪ Servicios Empresariales y Financieros	
	▪ Servicios Personales	
Lote 3	▪ Comercio.	
ETAPA 3/U.A.U. 3		ESCALA
Lote 1 y 2	▪ Residencial	Multifamiliar
	▪ Comercio.	Zonal

**Artículo 11. Condiciones generales de edificabilidad.** Las siguientes son las condiciones generales para la distribución de aprovechamientos en cada Unidad de Actuación Urbanística, sobre área útil:

	ETAPA 1/ U.A.U. 1	ETAPA 2/ U.A.U. 2	ETAPA 3/ U.A.U. 3	TOTAL	PROMEDIO
AREA UTIL (m2)	17.510,19	10.452,30	7.025,50	34.987,99	
Participación en el total de área útil (%)	50,05 %	29,87%	20,08%	100%	
I.O. Máximo Permitido.	0,7	0,7	0,7		0,7
MÁXIMA AREA OCUPADA (m2)	12.257,13	7.316,61	4.917,85	24.491,59	
I.C. Máximo Permitido.	8,03	5,91	4,53		6,69
MÁXIMA AREA CONSTRUIDA (m2)	140.606,46	61.778,54	31.801,56	234.186,56	
Porcentaje de la edificabilidad (%)	60%	26%	14%	100%	

**Artículo 12. Participación en Plusvalía.** De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, se realizará el estudio técnico para determinar si la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" constituye hecho generador de plusvalía. El mismo será incluido en el decreto que adopte el Plan Parcial de Renovación Urbana.



Continuación de la Resolución No. 1 8 8 3 de 2012 **27 DIC. 2012**

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central".**

**Artículo 13. Imposibilidad de presentar otras propuestas en el área del proyecto.** De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, sobre los predios incluidos en el presente proyecto del Plan parcial "Estación Central" no se podrán adelantar otros proyectos de Planes parciales.

**Artículo 14. Publicación.** La presente Resolución regirá a partir de la fecha de su ejecutoria y de conformidad con el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y al artículo 15 del Código Contencioso Administrativo (Decreto 01 de 1984), vigente al iniciar la actuación administrativa, será publicada en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación.

**Artículo 15. Recurso en vía Gubernativa.** Teniendo en cuenta que la presente resolución constituye un concepto favorable de viabilidad, contra la misma no proceden los recursos en vía gubernativa de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 3 del artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

**NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE** 27 DIC. 2012

**LILIANA MARÍA OSPINA ARIAS**  
**SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL**

Aprobó: Pedro Andres Hendez - Director de Patrimonio y Renovación Urbana (e) *dx.*  
Camilo Castellanos Molina - Director de Planes Parciales *C.*  
Camilo Castellanos Molina Director del Taller del Espacio Público (e) *C.*  
William Fernando Camargo Triana - Director Vías, Transporte y Servicios Públicos *W.*

Revisó: Manuel Alfredo Hernández Zabarain - Profesional Especializado *M.*

Proyectó: Jorge Gómez Profesional Especializado Grado 27 *JG.*  
Israel Mauricio Llache Olaya - Abogado Contratista DPRU *I.*