

**ACTA No. 02 de 2016**  
**COMITÉ DISTRITAL DE RENOVACIÓN URBANA**

**FECHA:** 07 de diciembre de 2016

**HORA:** 9:00 am

**LUGAR:** Sala de juntas – Piso 8 - Secretaría Distrital de Planeación (SDP)

**ASISTENTES:** Se anexa AFO-184, el cual hace parte integral de esta acta.

**ORDEN DEL DÍA:**

1. Verificación de asistencia de los miembros del Comité.
2. Presentación de la propuesta de Plan Parcial de Renovación Urbana “Bavaria Fábrica”.
3. Proposiciones y varios.

**DESARROLLO:**

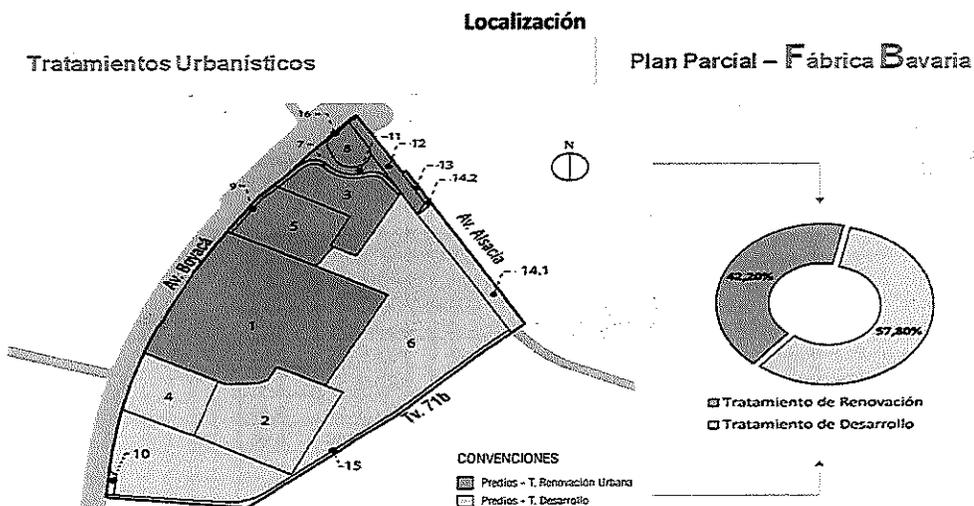
Siendo las 9:05 am se da inicio a la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana, presidido por la Dra María Carolina Castillo en calidad de delegada del Alcalde Mayor y la Arq. Ursula Ablanque Mejía, en calidad de Subsecretaria de Planeación Territorial Ad Hoc.

**1. Verificación de asistencia de los miembros del Comité.**

La Arq. Camila Neira, Directora de Patrimonio y Renovación Urbana (DPRU), verifica la asistencia de los miembros del Comité y presenta excusa por parte de la delegada de la Empresa de Acueducto de Bogotá, quien manifestó pronunciarse positivamente respecto a la viabilidad del Plan Parcial por escrito. Una vez verificada la asistencia del resto de los miembros del Comité se aprueba el orden del día propuesto.

**2. Presentación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Bavaria Fábrica”**

La presentación del proyecto de Plan Parcial “Bavaria Fábrica” está a cargo de la Arq. Jimena Barrero, profesional especializada de la Dirección de Planes Parciales (DPP) de la SDP, cuya formulación fue radicada por Metrovivienda, actualmente Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – ERU.



*[Handwritten signature]*

Se muestra gráficamente la localización del Plan Parcial, el cual se encuentra ubicado en la localidad de Kennedy, UPZ 113 Bavaria. El área bruta total del plan parcial es de 782.543,80m<sup>2</sup>, el 95% del suelo es de propiedad privada y el 5% restante es de propiedad pública. Dadas sus condiciones urbanísticas, presenta tratamiento de desarrollo con un porcentaje de 57,80% y tratamiento de renovación urbana con un porcentaje de 42,20% del área total.

#### Planteamiento Urbanístico

La Arq. Barrero menciona que este plan parcial es un proyecto de reconversión de un área industrial desafectada que constituye una oportunidad única para el Distrito ya que permite generar una ciudad verde con mezcla de usos y suelo para vivienda, articulada por una traza urbana que propicia la funcionalidad y la generación de conectividad con la red vial existente a través de la construcción de vías e infraestructuras para una movilidad continua y fluida de la pieza con las áreas aledañas al proyecto.

#### Malla Vial Arterial

Se señala que 19.734,41m<sup>2</sup> de malla vial arterial son objeto de reparto y, por lo tanto, asumidos por el plan parcial. La Dra. María Carolina Castillo solicita se especifique cuáles son los tramos de la Avenida Alsacia a cargo del Plan Parcial y cuales son asumidos por otros instrumentos. Al respecto, la Arq. Barrero responde que el Plan Parcial asume la calzada sur del tramo de la Alsacia mientras que la calzada norte es asumida por el Plan de Implantación de la Clínica La Paz y en el marco de otro instrumento de planeamiento. De manera que de acuerdo a esta información, la Av. Alsacia está planteada para ser ejecutada por tres desarrolladores distintos, cada uno de los cuales maneja un instrumento de planeamiento.

#### Sistema de Espacio Público Propuesto

La Arq. Barrero indica que el proyecto propone áreas de i) Control ambiental de 11.306,69m<sup>2</sup>, ii) Cesión para parques de 77.856,72m<sup>2</sup> y iii) Cesión para alamedas de 48.346,53m<sup>2</sup>. Hay un reemplazo de individuos arbóreos por especies nativas.

Al respecto la Dra. Patricia González, delegada de la Secretaría Distrital de Ambiente, pregunta sobre el número total de especies arbóreas que actualmente se van a reemplazar, ya que no hay claridad sobre la cifra ya que se ha dicho que son 2.500 pero en el DTS se mencionan 3.500. El Arq. Jaime Andrés Sánchez, contratista de la ERU, indica que hay viabilidad para que esta cifra sea de 3.500 especies por lo cual se solicita dejar claridad sobre esa cifra en los documentos. Adicionalmente, se acuerda que en el momento de la ejecución del Plan Parcial se deberá realizar el inventario de especies arbóreas y plantear su respectivo plan de manejo.

#### Indicador de Espacio Público por Habitante.

Se contempla un número de 42.443 habitantes y un indicador de más de 6m<sup>2</sup> de espacio público por habitante.

INDICADOR DE ÁREAS PÚBLICAS POR HABITANTE				
ÍTEM	SOR	SNOR	TOTAL (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /Hb
Control Ambiental	11.306,69	4.556,02	15.862,71	0,37
Parques	77.856,72	7.580,63	85.437,35	2,01
Alamedas	48.346,53	-	48.346,53	1,14
APAUP	146.116,17		146.116,17	3,44
<b>TOTAL</b>			<b>295.762,76</b>	<b>6,96</b>

#### Cesión de Equipamientos Propuesta.

Se menciona que el área es de 48.251,81m<sup>2</sup> de cesión para tres (3) equipamientos comunales públicos.

 2-78

CLASE	POLIGONO	ÁREA (M2)
Equipamiento comunal público	EQ1	9.515,66
	EQ2	12.156,25
	EQ3	26.579,90
<b>TOTAL</b>		<b>48.251,81</b>

### Sistema de Movilidad Propuesto.

La propuesta para el sistema de Movilidad está compuesta por vías de la malla vial arterial y local que conforman un sistema que genera acciones coordinadas entre el subsistema vial y de transporte existente con las redes de transporte proyectadas, complementando la malla vial arterial e intermedia del área de influencia y el sistema de espacio públicos construidos. Además, se proyectan ciclo rutas y bici carriles, los cuales recorren todo el plan parcial con un total de 9,44 kilómetros.

### Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

Se realiza la exposición del Sistema Urbano de Drenaje Sostenible, a partir del lago del parque central. La Dra. Patricia González de la SDA manifiesta que el Plan Parcial ha asumido dos visiones referentes respecto a la posibilidad de tratar el tema de los SUDS: como sistema de recarga de acuíferos y como sistema para la retención de aguas. Al respecto, se deben potenciar y realizar los ajustes correspondientes respecto a que se trata de un sistema de retención y no de recarga de acuíferos. El Arq. Jaime Andrés especifica que el tema de SUDS fue trabajado de manera articulada con la Secretaría de Ambiente y que hay claridad respecto al tema en el planteamiento urbanístico.

### Cuadro General de Áreas

TOTAL - PLAN PARCIAL		
No.	ÍTEM	Área (m2)
1	ÁREA BRUTA	782.543,80
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	76.047,80
4	Malla Vial Arterial	19.734,41
5	Control Ambiental	11.306,69
8	Malla Vial Intermedia y Local	134.808,71
	Vías V-4	80.525,51
	Vías V-5	30.332,46
	Vías V-7	16.500,32
	Vías V-8	3.356,54
	Vías Peatonales V-9	4.093,88
9	Cesión Parques + Alamedas	126.203,25
	Cesión Parques	77.856,72
	Cesión Alamedas	48.346,53
10	Cesión Equipamientos	46.217,73
11	Espacio Público Adicional	935,32
12	Área Útil	365.250,39
	Manzanas Comerciales	53.494,41
	Manzanas Múltiples	66.438,17
	Manzanas Residenciales T4	160.918,01
	Manzanas Residenciales VIS	41.099,74
	Manzanas Residenciales VIP	43.340,06

Se realiza la presentación del cuadro general de áreas del proyecto especificando las áreas de cesión, la distribución del área útil y los usos propuestos.

Se presenta gráficamente el plano de usos propuestos por el plan parcial indicando que al interior del mismo se prevén usos de comercio, servicios, vivienda tipo 4, VIS y VIP.

Se realiza una precisión por parte de la Abogada Astrid Olarte de la DPRU y de la DPP, que el promotor se acogió a la norma nacional del Decreto 1077 de 2015 en el transcurso del trámite del Plan Parcial cuando perdió fuerza ejecutoria el Decreto Distrital 138 de 2015.

### Etapas del Plan Parcial

La Arq. Barrero señala que el tiempo de desarrollo del Plan Parcial es de 30 años distribuido en seis (6) etapas así: 1ª Etapa de 0-5 años, 2ª Etapa de 5-10 años, 3ª Etapa de 10-15 años, 4ª Etapa de 15-20 años, 5ª Etapa de 20-25 años y 6ª Etapa de 25-30 años. En la 2ª etapa se construirían las obras correspondientes a la malla vial arterial.

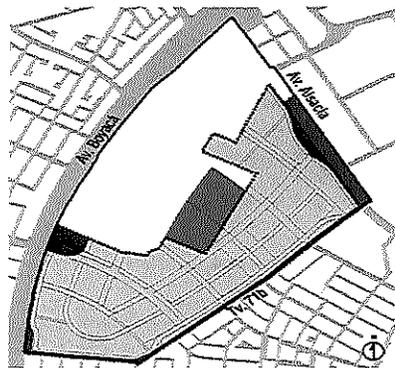
### Reparto de Cargas y Beneficios

La presentación está a cargo de la economista Lorena Molano de la DPRU y de la DPP, quien indica que el Plan Parcial presenta tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana, por lo cual el sistema de reparto contiene normas tanto del Decreto 436 de 2004 como del Decreto 562 de 2014 así:

### Reparto de Cargas y Beneficios

### Plan Parcial – Fábrica Bavaria

Tratamiento de desarrollo - Cumplimiento obligaciones carga general

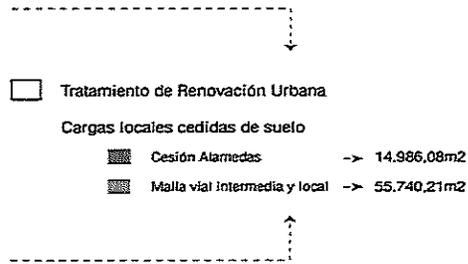
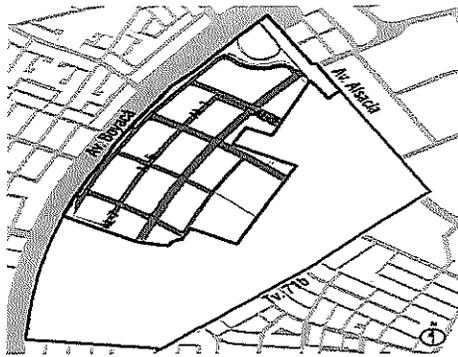


□	Tratamiento de Renovación Urbana	
① □	Área Bruta	--> 330.194,88m <sup>2</sup>
② □	Parque Zonal (CP1)	--> 43.985,42m <sup>2</sup>
⊞ □	Tratamiento de Desarrollo	
③ □	Área Bruta	→ 452.348,92m <sup>2</sup>
④ □	Suelo No Obj. de Reparto	
⑤ □	Cargas Generales Cedidas	→ 15.672,21m <sup>2</sup>
⊞ ⊞ + ⊞	Área total cedida en suelo	→ 59.657,63m <sup>2</sup>

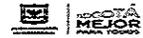
80.559,60 m <sup>2</sup>	=	59.657,63 m <sup>2</sup>	+	20.901,97 m <sup>2</sup>
Cesión de suelo carga general		Malla vial principal y en Estructura Ecológica Principal		Pago compensatorio mediante la ejecución de obras de malla vial arterial



*[Handwritten signature]*

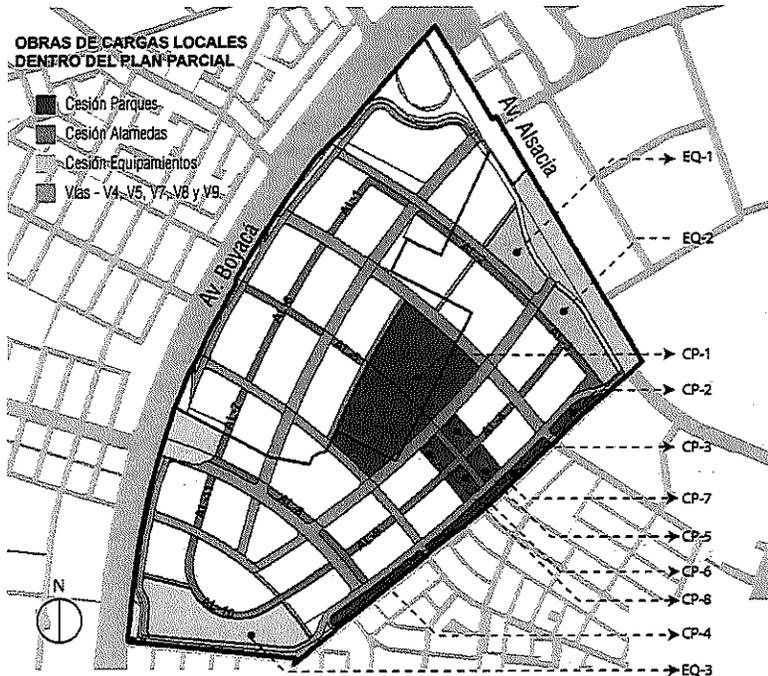


En el tratamiento de renovación urbana se ceden en total **74.698,49 m<sup>2</sup>**, que equivalen a **72.955,18 m<sup>2</sup>** más que lo exigido.



Se señala que en el tratamiento de desarrollo el reparto se da de acuerdo con los productos inmobiliarios que proyecta el Plan Parcial. Respecto a las cargas locales se observa un excedente o área adicional a la exigida por la norma, representados en 409,19 m<sup>2</sup> para parques y 16.805,90 m<sup>2</sup> para equipamientos.

En el tratamiento de renovación el reparto se da de acuerdo a la fórmula de aplicación del índice de construcción del Decreto 562 de 2014. De esta manera, se cede un total de 74.968,49m<sup>2</sup>, es decir 72.955,18m<sup>2</sup> más de lo exigido por la norma.



Respecto al tema de la cesión para equipamientos, la Dra. María Carolina pregunta si el equipamiento puede ser para educación (Colegio) y si se puede establecer el destino de este suelo en la adopción del decreto. Se concluye por parte de los asistentes que el destino del equipamiento se definirá en una etapa posterior a la adopción del Plan Parcial y que se dejará prevista la posibilidad de hacer entregas de

*Handwritten signature or mark.*

suelo anticipadas para estos proyectos que pueden ser financiados con recursos del Distrito o de la Nación.

Por otra parte, la Dra. María Carolina menciona que si bien para el presente Comité no es requisito contar con la aprobación del estudio de tránsito que se encuentra en trámite ante la Secretaría Distrital de Movilidad, este concepto es de vital importancia ya que este es un tema que ha generado molestias en la comunidad y debe resolverse de manera oportuna. Al respecto la Ing. Ana Patricia Herrera, funcionaria de la SDM, manifiesta que a la fecha ya se encuentra para aprobación el acta de compromiso, solo que se encuentran pendientes las observaciones del IDU. Se espera que en el menor tiempo posible el acta se suscriba por las partes interesadas y se expida el estudio de tránsito. Por lo anterior, los asistentes coinciden en que la Resolución de Viabilidad del Plan Parcial debe contener los compromisos del Acta de compromiso de la SDM.

En cuanto a la ejecución de las obras del tramo de la Av. Alsacia correspondiente a las obligaciones del Plan Parcial, las funcionarias del IDU, Arq. Yolanda Oviedo y Arq. María Consuelo Salamanca manifiestan que a la fecha la entidad se encuentra estructurando las condiciones técnicas y de contratación para los estudios de esta vía cuya adjudicación se tiene prevista para el primer trimestre del 2017.

La Dra. María Carolina insiste en que se deben detallar en el proyecto de decreto de adopción del Plan Parcial las condiciones específicas que garanticen el efectivo desarrollo de la Av. Alsacia bien sea a través de la ejecución directa por parte de(los) desarrollador(es), la entrega anticipada por parte del(los) desarrollador(es) para la ejecución de la vía por parte del IDU y/o la compensación al Fondo del Decreto 323 de 2004. En cualquier caso, se sugiere tener en cuenta que, si la obra es ejecutada por el/lo(s) desarrollador(es), se debe especificar la entidad que coordina a las demás entidades, el seguimiento e interventoría de la misma.

Se señala por parte de la Abogada Astrid Olarte en cuanto al tema social, que, en el marco de la formulación de este Plan Parcial, se han presentado muchos derechos de petición por parte de la comunidad que ha expresado su inconformidad con el proyecto. Teniendo en cuenta el plan de gestión social radicado por el formulador, se revisó la propuesta desde el punto de vista jurídico y se definió que este Plan Parcial no asume cargas sociales pues no cumple las condiciones del Decreto 448 de 2014.

En consecuencia, es necesario que se especifique claramente en el proyecto de decreto que el Plan Parcial no tiene cargas sociales. Por otra parte, se señala que el plan de gestión social del Plan Parcial hace referencia a los programas del Plan Distrital de Desarrollo Bogotá Mejor para Todos. Sin embargo, al ser un instrumento de planeamiento cuya ejecución trasciende la vigencia de un periodo de gobierno, se sugiere no hacer este tipo de referencias ni asignación de funciones ya que estas pueden verse desarticuladas en un mediano plazo.

La delegada de la empresa CODENSA, Laudice Calderón, manifiesta tener una inquietud ya que en el planteamiento urbanístico no se observa la reserva del lote para una subestación eléctrica que requiere la Empresa. Añade que actualmente está en negociación el terreno actual de propiedad de Bavaria que ocupa la subestación y que en el proyecto del Plan Parcial forma parte de un área destinada a reserva vial de la Intersección de la Av. Boyacá con la Av. Castilla. Frente a ello se menciona que el pronunciamiento de CODENSA que reposa en el expediente del trámite de la formulación del Plan Parcial da viabilidad al proyecto y establece unos lineamientos para tener en cuenta la localización de dicho requerimiento en el momento de tramitar la licencia de urbanización y de construcción. La Arq. Ursula Ablanque menciona que durante el trámite no se estableció como condicionamiento ni como determinante para la factibilidad ni como carga general del proyecto.

Vistos y analizados los anteriores puntos, se somete a consideración de los miembros del Comité Distrital de Renovación Urbana la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica".

La Arq. Diana Covalada advierte que como delegada de la ERU y promotor del proyecto que se somete a discusión, se abstiene de votar.

Por decisión unánime los miembros del citado Comité aprueban la viabilidad de este proyecto.

### 3. Propositiones y varios

No se manifiesta ninguna proposición adicional para consideración de los miembros de la presente sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana.

#### Anexos

- Formatos de asistencia
- Presentación al comité de la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana "Bavaria Fábrica"

Siendo las 10:43 se da por terminada la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana y en constancia de lo anterior se firma en la ciudad de Bogotá D.C. a los 14 días del mes de diciembre de 2016 por la Secretaria Distrital del Hábitat, como delegada del Alcalde, y por la Subsecretaria de Planeación Territorial Ad Hoc de la SDP.



**MARÍA CAROLINA CASTILLO A.**  
Secretaria Distrital del Hábitat  
Delegada Alcalde Mayor de Bogotá



**URSULA ABLANQUE MEJIA**  
Subsecretaria Planeación Territorial Ad  
Hoc- Secretaria Distrital de Planeación

