

**COMITÉ DISTRITAL DE RENOVACIÓN URBANA  
ACTA No. 4 DE 2024  
SESIÓN ORDINARIA**

**FECHA:** 16 de diciembre del 2024  
**HORA:** 9:00 am  
**LUGAR:** VIRTUAL

**INTEGRANTES DE LA INSTANCIA:**

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observación
			Si	No	
Natalia Mogollón	Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo	Secretaría Distrital de Planeación – SDP	X		
Rodrigo Carrascal	Subdirector de Gestión del Suelo	Secretaría Distrital de Hábitat – SDHT	X		
David Cardona	Director de Planeamiento y Gestión Urbana	Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo de Bogotá D.C.	X		
Andrea Yinneth Saldaña Barahona	Subdirector de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA	X		
José Javier Suarez Bernal	Subdirector General de Desarrollo Urbano	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU	X		Se hace presente la Dra María Consuelo Salamanca quien acompaña en la sesión al Subdirector José Javier Suarez
Fabian Santa	Gerente Corporativo de Servicio al Cliente	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB	X		
Laura Corredor	Technical Planning & Solutions Optimization - Network Development	Enel Colombia	X		
Pedro Ignacio Jaimes Merchán	Equipo de construcción de red y gestión de convenios	Empresa de Teléfonos de Bogotá - ETB	X		
Grisel Yasmín Gutiérrez Castaño	Planificación de Expansión de Cartografía	Vanti	X		

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

**Cra. 30 Nº 25 -90**  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

**SECRETARIA TÉCNICA**

Nombre	Cargo	Entidad
Natalia Mogollón	Subdirectora	Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo Secretaria Distrital de Planeación.

**INVITADOS**

Nombre	Cargo	Entidad	Asiste		Observación
			Si	No	
Juan Carlos Tovar Rincón	Subdirector de Infraestructura	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM	X		
Paula Andrea Mahecha Mahecha	Jefe de Oficina Observatorio Técnico Catastral	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD	X		
Ángela Rocío Díaz Pinzón	Subdirectora de Registro Inmobiliario	DADEP	X		Se hace presente el Dr Jairo Alberto Perdomo Calderón quien acompaña en la sesión a la Subdirectora Ángela Rocío Díaz

**ORDEN DEL DÍA.**

**Tema por desarrollar**

1. Llamado de asistencia
3. Seguimiento solicitudes de concepto
4. Presentación del Plan Parcial “Bancafé”
5. Votación viabilidad Plan Parcial “Bancafé”
6. Proposiciones y varios

**Responsable**

Secretaría Técnica  
Secretaría Técnica

Secretaría Técnica

N/A

**DESARROLLO**

Siendo las 9:11 am se da inicio a la cuarta sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana. Se realiza la lectura y aprobación del orden del día por parte de la Secretaría Técnica a cargo de Natalia Mogollón, Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación.

**1. Llamado de Asistencia**

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Se realiza llamado de asistencia a las entidades integrantes del Comité Distrital de Renovación, y se confirma la asistencia de las entidades invitadas.

## 2. Seguimiento solicitudes de concepto.

Toma la palabra la Subdirectora Natalia Mogollón presentando las solicitudes de concepto técnico pendientes de respuesta para los Planes Parciales de Renovación Urbana que cursan trámite ante la Secretaría Distrital de Planeación. A continuación, se relaciona la información presentada en el Comité:

### PLAN PARCIAL CENTRO EMPRESARIAL ECOPETROL

Entidad	Asunto	Radicado	Fecha de envío
SDA	Remisión de adenda a la concertación ambiental del PPRU «Centro Empresarial Ecopetrol».	2-2024-70226	06/12/2024

### PLAN PARCIAL CAFAM FLORESTA (MODIFICACIÓN)

Entidad	Asunto	Radicado	Fecha de envío
SDM	Solicitud Concepto SDM PPRU Cafam Floresta	2-2024-70220	05/12/2024

Se indicó respecto al concepto pendiente de la Secretaría Distrital de Ambiente, que está relacionado con la emisión de la adenda del acta de concertación ambiental del Plan Parcial Centro Empresarial Ecopetrol, enviada el 6 de diciembre. Actualmente, se espera que regrese a la Secretaría de Planeación Distrital debidamente firmada. Por otro lado, en cuanto al concepto pendiente de la Secretaría Distrital de Movilidad, este está relacionado con la modificación del Plan Parcial Cafam Floresta, que refiere específicamente a un cambio en el cuadro de usos, donde se pretende unificar los usos de servicios.

En el análisis realizado por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, se determinó que solo era necesario solicitar el concepto de la Secretaría Distrital de Movilidad para confirmar la pertinencia o no de modificar el estudio de tránsito.

Se deja el registro de las solicitudes para que las entidades relacionadas tengan en cuenta dichos requerimientos y se indica que los conceptos pendientes para los Planes Parciales de Desarrollo, se presentarán en el Comité que tendrá lugar el 20 de diciembre del 2024.

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

### 3. Presentación del Plan Parcial de Renovación Urbana Bancafé

Natalia Mogollón inicia la presentación con el contenido de la misma:

1. Tramite adelantado
2. Localización
3. Conformación predial
4. Propuesta urbanística
5. Unidades de Actuación Urbanística
6. Observaciones pendientes

En cuanto a los trámites adelantados, se describe la línea de tiempo desde el 9 de diciembre de 2021, comenzando con la radicación de la formulación. En este mismo año, se realizaron las solicitudes de conceptos. En 2022, se llevó a cabo la primera socialización y, en diciembre, se radicó la formulación ajustada. En 2023 se realizó la segunda socialización. El 19 de diciembre de 2023, se envió al promotor un correo electrónico con una matriz, los archivos ShapeFile y la información necesaria para ajustar la formulación y continuar con el trámite. En el primer semestre de 2024, se llevaron a cabo diversas mesas de trabajo para aclarar los ajustes requeridos, entre los cuales se incluyen el componente vial, el componente cartográfico, y aspectos de reparto y edificabilidad. En dichas mesas de trabajo, el promotor mencionó que estaban evaluando la posibilidad de acogerse a las condiciones del Decreto Distrital 555 de 2021 y de la Actuación Estratégica ZIBO. Desde diciembre de 2023, no se ha recibido ningún ajuste ni subsanación por parte del promotor.

Por lo anterior, Natalia Mogollón indica que pese a que no se han subsanado las observaciones emitidas, lo que procede es continuar con la presentación del Plan Parcial ante el Comité Distrital de Renovación Urbana, para dar continuidad al trámite según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015. Esta decisión se le informó al promotor mediante oficio en el mes de noviembre y a la fecha no han enviado respuesta y/o ajustes.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

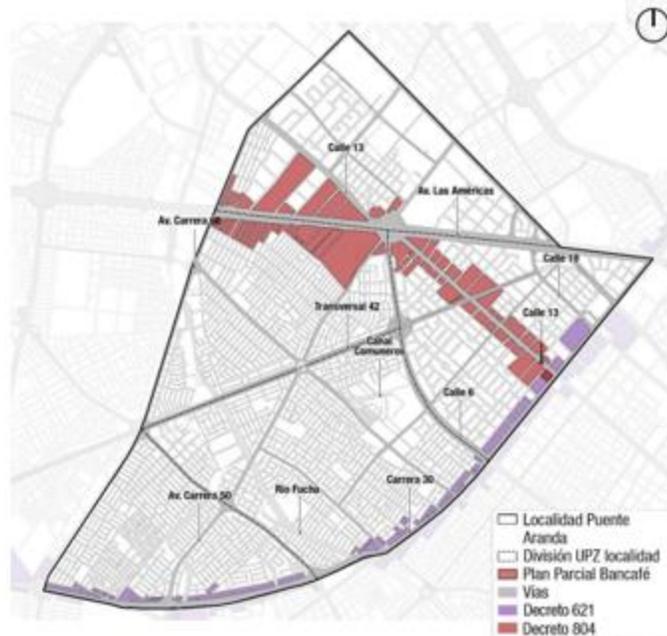
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111



- ✓ El 19 de diciembre de 2023 se remitió al promotor un correo electrónico con una matriz, shapex y la información necesaria para ajustar la formulación y poder continuar con el trámite.
- ✓ En el primer semestre de 2024, se realizaron diversas mesas de trabajo para aclarar ajustes requeridos, entre ellas, del componente vial, componente cartográfico, y de reparto y edificabilidad.
- ✓ En dichas mesas de trabajo el promotor mencionó que estaban evaluando acogerse a las condiciones del DD 555 de 2021 y de la AE ZIBO.
- ✓ Desde el mes de diciembre de 2023 no se ha recibido ningún ajuste ni subsanación por parte del promotor.

Se presenta la localización del Plan Parcial Bancafé, el cual está ubicado en la localidad de Puente Aranda UPZ- 108- Zona Industrial, Barrio Pensilvania. Está delimitado por la Avenida Calle 13 y la Calle12b y, la Avenida Carrera 30 y la Carrera 31.



La norma aplicable es:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



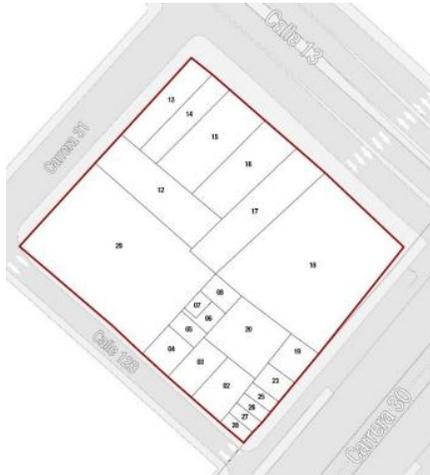
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

- Decreto Distrital 190 de 2004 (POT)
- Decreto Distrital 080 de 2016 (Planes Parciales de RU)
- Decreto Distrital 621 de 2016 (incorporación a RU), modificado y adicionado por el Decreto Distrital 595 de 2017

En cuanto a la conformación predial, el plan parcial incluye 22 lotes, de los cuales 1 no se encuentra completamente incluido en el ámbito. El lote corresponde al código 004201001029, tal como indica la UAEDC en la comunicación 1-2023-79259. La diferencia de área es 0.27 m2.



No	NOMENCLATURA	FOLIO MATRÍCULA INMOBILIARIA	CHIP	PROPIETARIO	ÁREA (M²)
2	CL 12B 30 20	50C-164302	AAA0035OUDM	JORGE ARTURO RUGE RUBIO	210,40
3	CL 12B 30 28	50C-737993	AAA0035OUEA	SIND ANTIGUOS DESPRESADORES DE	172,15
4	CL 12B 30 44	50C-1328857	AAA0035OUFT	ALCIDES AUGUSTO ROMERO	136,92
5	CL 12B 30 50 IN 1	50C-541511	AAA0035OUHY	ALCIDES AUGUSTO ROMERO	68,16
6	CL 12B 30 50 IN 2	50C-634787	AAA0035OUJH	LILIA RAMONA FERNANDEZ ALDANA	59,18
7	CL 12B 30 50 IN 4	50C-1328857	AAA0035OUKL	ANTONIO MARIA CASTRO GOMEZ	37,55
8	CL 12B 30 50 IN 3	50C-1667366	AAA0035OULW	ISABEL IREGUI DE SANCHEZ	82,45
12	KR 31 12B 42	50C-399821	AAA0035OUPP	PEDRO HERNAN CORTES ACERO	541,19
13	KR 31 12B 50	50C-283252	AAA0035OUIR	RIVEROS GALEANO Y CIA S EN C.	267,96
14	AC 13 30 85	50C-207688	AAA0035OUSK	ANGELA MARCELA TOULUCA RUIZ	241,77
15	AC 13 30 67	50C-416275	AAA0035OUTO	BLANCA ELSA OCHOA ALVAREZ	498,55
16	AC 13 30 53	50C-542728	AAA0035OUJZ	LEONOR BOCANEGRA MURILLO	430,81
17	AC 13 30 45	50C-124653	AAA0035OUWF	PALMETTO INVESTMENT S.A.S	554,93
18	AK 30 12B 51	50C-278051	AAA0035OUXR	CONSTRUCTORA BOLIVAR SA	1.761,07
19	AK 30 12B 27	50C-114211	AAA0035OUYX	ANA GLADYS GALEANO BECERRA	130,65
20	AK 30 12B 27 IN 1	50C-114211	AAA0035OUZM	ANA GLADYS GALEANO BECERRA	376,60
23	AK 30 12B 19	50C-641685	AAA0035OWAF	CARLOS ALBERTO GALEANO RODRIGUEZ	85,41
25	AK 30 12B 17	50C-1502605	AAA0153NMSK	JORGE ALFONSO GALEANO RODRIGUEZ	45,32
26	AK 30 12B 13	50C-1502604	AAA0153NMRU	JOSE IGNACIO GALEANO DIAZ	43,42
27	AK 30 12B 09	50C-1502603	AAA0153NMPP	RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN	42,66
28	AK 30 12B 03	50C-1502602	AAA0153NMOE	CLARA INES RESTREPO MONROY	43,00
29	AK 31 No 12B 10	50C-2021400	AAA0262TZLW	TOMKER SAS	1.850,76
<b>TOTAL</b>					<b>7.689,89</b>

Natalia Mogollón le cede la palabra a la arquitecta Ana María Forero de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, quien procede a explicar la propuesta urbanística y las observaciones que fueron realizadas al promotor y que aún se encuentran pendientes por subsanar.

La arquitecta Ana María Forero se presenta e inicia indicando que el proyecto propone 1.300 unidades de Vivienda de Interés Social de Renovación Urbana. El ámbito se localiza en el Sector normativo 1, Subsector de uso II de la UPZ 108 – Zona Industrial, para el cual se determinó el uso de vivienda como un uso complementario, por lo que, no se requiere concepto de compatibilidad del uso emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente. En cuanto al comercio zonal, se proponen 2.000 m2 en primer piso. Es una propuesta proyectada para 2250 habitantes.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

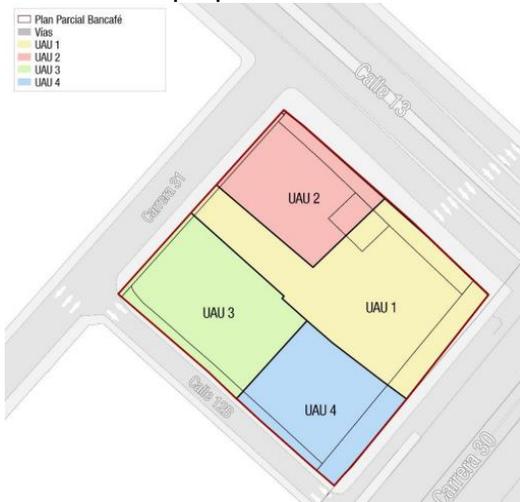
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111



Por parte de la SDP se requirió ajuste respecto a la Reserva vial de la Av. Ciudad de Quito (0,24m2 que se descuentan del Área Original del Predio), y a partir de la validación cartográfica no se identificó intersección con el ámbito. Así mismo, se indica que es un ajuste que es necesario hacer en la formulación del Plan Parcial.

El Plan Parcial propone cuatro unidades de actuación Urbanística.



	UAU 1		UAU 2		UAU 3		UAU 4		TOTAL	
	AREA M <sup>2</sup>	%								
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (ADP)	2.857,19	100,00%	1.439,08	100,00%	1.859,76	100,00%	1.533,86	100,00%	7.689,89	100,00%
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO RUP1 3984-5	17,26	0,60%	41,70	2,90%	52,20	2,81%	-	0,00%	111,16	1,45%
MALLA VIAL ARTERIAL	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	0,24	0,02%	7,49	0,10%
MALLA VIAL ARTERIAL (CARRERA 30 - NGS)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,24	0,02%	0,24	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL (CALLE 13)	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	-	0,00%	7,25	0,09%
ÁREA BASE DE CÁLCULO DE CESIONES	2.836,79	99,29%	1.393,27	96,82%	1.807,56	97,19%	1.533,62	99,98%	7.571,24	98,46%
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES OBLIGATORIAS (DD 621/2016 Y DD 595/2017)	644,18	22,71%	294,92	21,17%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.514,25	20,00%
CARGAS URBANÍSTICAS MALLA VIAL Y ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	550,51	19,41%	194,05	13,99%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.320,61	17,44%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CRA 30 (12M LINEALES)	318,20	11,22%	-	0,00%	-	0,00%	287,76	18,76%	605,96	8,00%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	232,31	8,19%	194,05	13,99%	-	0,00%	-	0,00%	427,26	5,64%
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	-	0,00%	-	0,00%	168,70	9,33%	118,69	7,74%	287,39	3,80%
CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
CESIÓN DE PLAZOLETA	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
ÁREA RESULTANTE DEL PREDIO (ÚTIL)	2.192,61	77,29%	1.088,35	78,83%	1.638,06	90,67%	1.127,17	73,50%	6.056,99	80,00%

A continuación, se presentan las observaciones pendientes en el componente de servicios públicos:

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Entidad o Dependencia que conceptúa	Respuesta	Fecha	OBSERVACIONES
EAAB	1-2023-77949 (Digital) 1-2023-78093	18/10/2023 19/10/2023	La propuesta de Formulación para el sistema de acueducto y alcantarillado no se ajusta a los lineamientos dados en la Factibilidad de Servicios

Entidad o Dependencia que conceptúa	Respuesta	Fecha	OBSERVACIONES	PRECISIONES SRUD
ENEL-CODENSA	1-2023-35875 1-2023-34439 (digital)	28/04/2023 25/04/2023	* Se solicita que en los documentos soporte del Plan Parcial se incluya la carga proyectada con las respectivas etapas de desarrollo del Plan Parcial. *Es importante, que el constructor reserve un espacio para la reubicación de los activos localizados en el ámbito, contemplando los costos del traslado o de las modificaciones que sean necesarias para la ejecución del plan parcial en los casos que se requieran	En el DTS (pag. 151) se menciona que "(...) el Plan Parcial a modo de compromiso se hará cargo de los costos derivados del traslado de la subestación (...)" Sin embargo, en la pestaña de cargas urbanísticas del archivo de Reparto no se evidencia un ítem relacionado con lo anterior

Frente a las observaciones pendientes por parte del DADEP, se identificó lo siguiente respecto al Área de Manejo Diferenciado (traslape del RUPI 3984-5 correspondiente a la carrera 31): se validó con el DADEP y se confirmó que se trataba de un desplazamiento de la captura del polígono del RUPI, por lo tanto, no existe intersección con el ámbito y los 111,16 m<sup>2</sup> corresponden a área privada. Dentro de la formulación del Plan Parcial dicho ajuste no se ha realizado, sin embargo, se conoce el origen de la diferencia.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111



Como otra de las observaciones del DADEP, se tiene el tema de los perfiles viales, la cual, también observó la SDM en cuanto al ajuste cartográfico de las esquinas del perfil vial.

Entidad o Dependencia que conceptúa	Respuesta	Fecha	OBSERVACIONES	PRECISIONES SRUD
DADEP	1-2023-38553	9/5/2023	De acuerdo con el análisis realizado y de conformidad con la documentación aportada y efectuada la revisión de los Documentos Técnicos de Soporte, no se encuentra objeción a la propuesta de espacio público planteada, dado que la misma se ajusta a las condiciones que garantizan la cantidad del espacio público existente sin detrimento de las	Al respecto de la segunda observación, en la propuesta se está señalando un perfil vial existente para la Calle 128 de 10,97 mts (Plano F-2), lo cual difiere de lo aprobado en el plano urbanístico (12 mts) y de lo consignado en el plano del PP "M-30" Al hacer el análisis se observan dos situaciones *Que el lindero vecino señalado en el plano del PP "M-30 responde a la "realidad" en sitio, sin embargo, esta última difiere del loteo catastral (ámbito del PP"Bancafé") *El RUPI 3984-1 correspondiente a la Calle 12B no se traslapa con la manzana correspondiente al

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

		<p>áreas mínima establecida para el predio con el RUPI 3984-5-Via Vehicular CARRERA 31 Sin embargo, vale precisar que la calle 128 se encuentra parcialmente incorporada en el inventario del patrimonio inmobiliario Distrital con el RUPI 3984-1 de conformidad con el plano urbanístico 50/4-2 con la denominación de calle 12 Bis. Si bien este inmueble, no se encuentra en el ámbito del plan parcial, dada su colindancia y la incorporación, se debe considerar que el ancho del perfil vial de la calle 12B es de 12,00 mts entre paramentos establecido en el señalamiento urbanístico. Así las cosas, se sugiere tener en cuenta esta observación para efectos del diseño de vía de manera que no se traslape el área del PPRU con el bien de uso público</p>	<p>ámbito del PP "Bancafé", sin embargo y aunque dicho RUPI no se encuentra a la altura del ámbito del PP "M-30" si se traslapa con la manzana donde se localiza, por lo tanto se concluye que la delimitación de este último PP debió tener en cuenta el polígono de ese RUPI para dar cumplimiento al perfil aprobado en el plano urbanístico y que cualquier saneamiento a actuación al respecto deberá hacerse en el marco de una modificación del PP "M-30" En todo caso debe haber articulación entre los dos PPs dado que los perfiles existentes señalados tienen una diferencia de 0,84 mts, la diferencia entre los andenes existentes presentados para Bancafé tienen una diferencia de 0,78 a pesar de que la diferencia entre el lindero real de la mz de Bancafé y el loteo catastral del mismo tiene una diferencia de 0,60 y los andenes existentes para M-30 tampoco coinciden, Lo anterior con el fin de garantizar la calzada de mínimo 7mts y el sobreebanco de andén de 5 mts que exige la norma</p>
--	--	--	---

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 111311

En el componente vial, así mismo el IDU tuvo dos :

Entidad o Dependencia que conceptúa	Respuesta	Fecha	OBSERVACIONES	PRECISIONES SRUD
IDU	1-2023-56217	10/7/2023	Articulación del PP con los proyectos de infraestructura vial y de espacio público IDU: solo se tuvieron en cuenta 3 proyectos de la totalidad del listado. Por lo tanto, se reitera la observación, debido a que, para la ejecución futura del plan, se podría incluir no solamente el ámbito de la propuesta, sino también el área de influencia donde podrán requerirse acciones de mitigación en la movilidad de todos los actores y por lo que deberá armonizarse con los proyectos ejecutados tanto del IDU como de otras entidades.	Realizar ajustes en DTS
			En cuanto a la implementación de las acciones de mitigación relacionadas con la señalización horizontal o demarcación de la infraestructura vial, se debe incluir dentro de estas el compromiso de realizar un	Realizar ajustes en DTS y Estudio de Movilidad

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

			<p>diagnóstico superficial y estructural sobre la estructura de pavimento existente, así como los estudios y diseños que permitan establecer el tipo de intervención que se requiera adelantar previo a la implementación y entrega de dicha señalización a la entidad competente</p>	
--	--	--	---	--

Se exponen dos medidas de mitigación como observaciones en el componente vial:

1. Adecuación de la infraestructura peatonal



Ilustración 1 PPRU BANCAFÉ

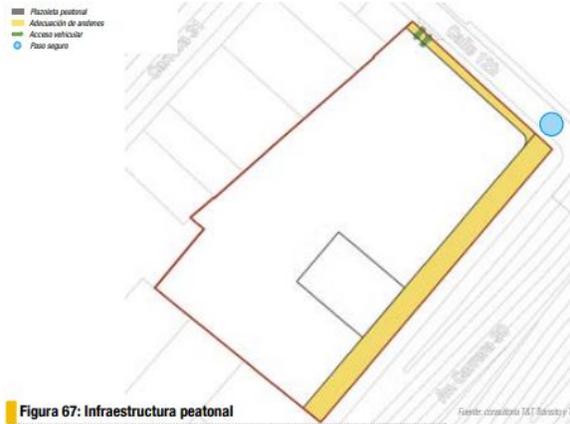


Figura 67: Infraestructura peatonal

Ilustración 2 PPRU M-30

- Paso a nivel en los accesos al proyecto para garantizar la priorización de la circulación de los peatones
- Rampas peatonales en las esquinas de la Calle 12B con Carrera 31 y de la Calle 12B con la calzada de servicio de la Av. Carrera 30

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



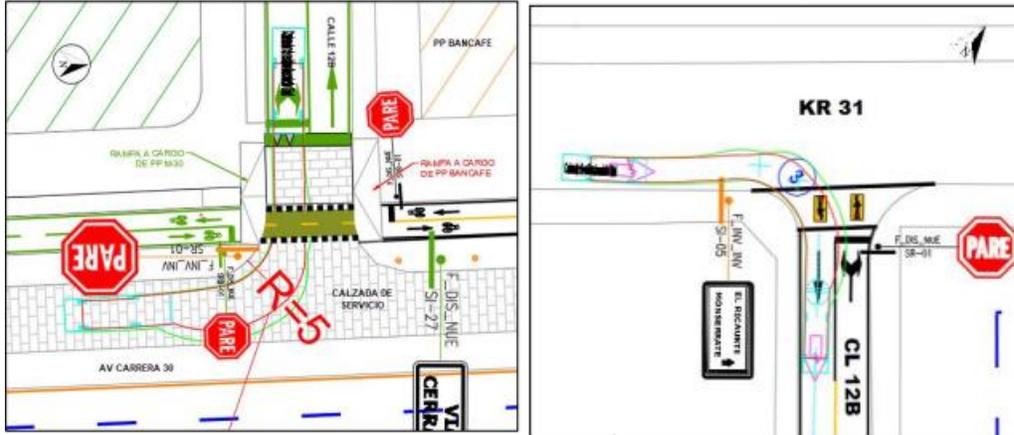
ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111

- Se planteó el paso seguro (a nivel) de la Calle 12B con la calzada de servicio de la Av. Carrera 30

Justificar porqué se incluyen dos rampas en las esquinas de la Calle 12B, si la calzada de servicio está al mismo nivel del andén. Se debe intervenir la totalidad del andén, lo que incluye el andén existente, este último como cargas por fuera del ámbito. Intervenciones que son el resultado del diagnóstico que adelante sobre los mismos ante las entidades competentes

2. Evaluación de radios de giro: permitir la circulación de camiones de la basura y de emergencias (Contempladas por el Plan Parcial M-30)



Teniendo en cuenta que las maniobras de carga y descarga se realizarán en las zonas destinadas al interior de cada unidad de actuación, es necesario evaluar los radios de giro en los accesos de cada unidad de actuación, utilizando para cada modelación el vehículo tipo que realizara estas maniobras.

Por parte de Secretaria Distrital de Movilidad se emitieron dos observaciones descritas así:

Entidad o Dependencia que conceptúa	Respuesta	Fecha	OBSERVACIONES

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

SDM	1-2023-48546	13/6/2023	<p><b>INFRAESTRUCTURA VIAL</b> Aclarar la funcionalidad y necesidad de generar la calzada de servicio. Si bien actualmente se evidencian predios cuyos usos requieren la circulación de vehículos motorizados entre la Avenida Calle 13 y la Calle 12B, de no requerirse para el PP, se deberá dar prioridad a la franja de ciclo infraestructura y aumentar el espacio para los peatones Los perfiles presentados deben coincidir con la propuesta en planta No es claro por qué se incluyen dos rampas en las esquinas de la Calle 12B, si la calzada de servicio está al mismo nivel del andén</p>
			<p><b>RECOMENDACIONES</b> *Anchos de Franjas de Circulación *Diseño de Esquinas *Senderos Peatonales "Pasos seguros a nivel *Paraderos y Señalización *Normativa y Marco legal "Infraestructura y Accesibilidad</p>

A este punto el Subdirector del IDU, José Javier Suarez, interviene indicando que debe atender otra reunión y que por lo anterior vota de manera anticipada a la viabilidad del Plan Parcial. El voto registrado es de tipo **"Viabilidad Condicionada"** a que se realicen los ajustes solicitados por el IDU.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Entidad o Dependencia que conceptúa	Respuesta	Fecha	OBSERVACIONES
SDM	1-2023-48546	13/6/2023	<p><b>ESTUDIO DE MOVILIDAD</b> Se recomienda incluir un registro de siniestralidad vial de los últimos 5 años, con el fin de identificar los puntos críticos y su propuesta de mitigación Se requiere que se especifiquen las distancias entre los puntos de control de acceso y el paramento del proyecto con el fin de verificar que las colas generadas por estos se resuelven dentro del área privada influencia se encuentra una intersección cuyos indicadores de operación y eficiencia se encuentran bastante cercanos al límite más bajo. Al respecto se requiere que se proponga por parte del PP las medidas necesarias para la mejora de estos</p> <p><b>LINEAMIENTOS:</b> *Infraestructura para transporte no motorizado *Componente peatones *Transporte publico *Transporte de carga Se debe considerar la demanda ocasionada por vehículos de transporte de carga que realizaran el proceso de abastecimiento en las zonas comerciales que se identificaron en el proyecto y se debe dar claridad si el abastecimiento se realizara desde el interior del predio en las zonas de carga por cada unidad residencial que se propone</p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

### 3. Propuesta de señalización de la zona de influencia

Figura 6-10. Señalización ciclorruta frente al proyecto por la Av. Carrera 30 – Av. Cl 13

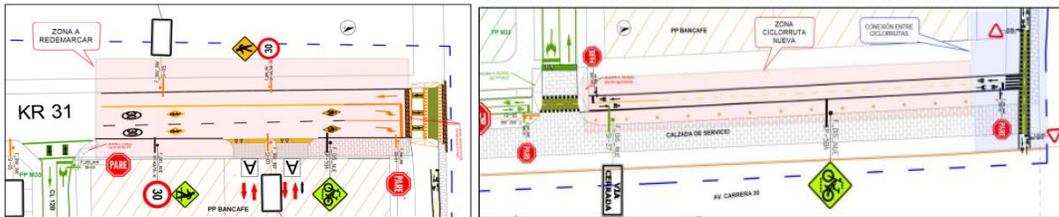


Ilustración 1 PPRU BANCAFÉ

- Obras viales asumidas por el PPRU “M-30” sobre la Calle 12B: Adecuación de andén sur y calzada vehicular de 7 mts.
- Obras viales asumidas por el PPRU “Bancafé” sobre la Calle 12B: Adecuación de andén norte

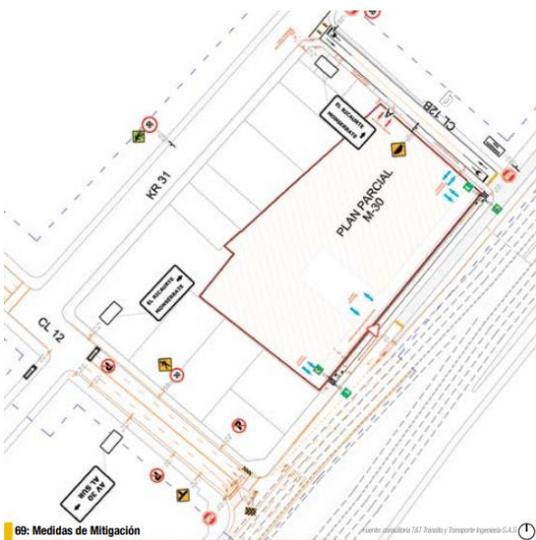


Ilustración 2 PPRU M-30

Concepto IDU: se debe incluir dentro de las acciones de mitigación relacionadas con la señalización horizontal o demarcación de la infraestructura vial, el compromiso de realizar un diagnóstico superficial y estructural sobre la estructura de pavimento existente, así como los estudios y diseños que permitan establecer el tipo de intervención que se requiera adelantar previo a la implementación y entrega de dicha señalización a la entidad competente.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111

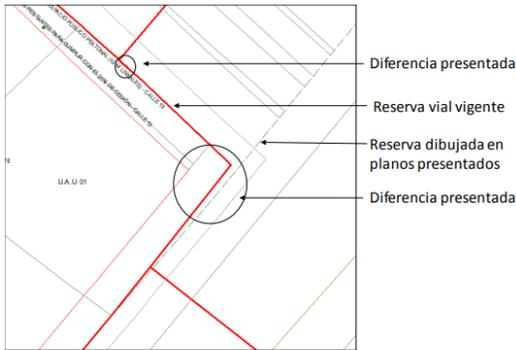


Figura 1. Diferencias de reserva vial vigente. Fuente: Montaje de planos presentados y reserva vial vigente Av. Colón y Av. NQS.

Catastro distrital por su parte requirió respecto a la reserva vial de la Av. Ciudad de Quito (0,24m2 que se descuentan del Área Original del Predio). A partir de la validación cartográfica realizado por la SDP, no se identificó intersección con el ámbito.

Entidad o Dependencia que conceptúa	Respuesta	Fecha	OBSERVACIONES	PRECISIONES SRUD
CATASTRO	1-2023-79259	24/10/2023	Se encontró que el polígono del PPRU "Bancafe" presenta traslape con la reserva vial por el costado norte con el Enlace Vehicular Avenida Ciudad de Quito y Avenida Colón en el tramo Intersección Avenida ciudad de Quito y Avenida Colón, cortando parcialmente los predios 004201001018 y 004201001017. Adicional a ello, el predio 004201001029 queda parcialmente fuera del PPRU por el costado occidental, al igual el RUPI 3984-5	*Enviar insumos y solicitar validación cartográfica en la cual se verifiquen los traslapos a los que hace mención la UAECD. De igual manera la coincidencia de los linderos catastrales de los predios y con ello la correspondencia del polígono de delimitación, así como la cantidad de predios, áreas de los mismos y con ello el área total del englobe. *Ver documento anexo de Revisión Cartográfica y tener en cuenta conclusión de mesa técnica con DADEP *Los analisis y estrategias de

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

			<p>corta parcialmente los predios 004201001013, 004201001012 y 004201001029 por el costado occidental. Por lo anterior, se recomienda a los promotores del PPRU revisar la información jurídica, física y cartográfica con el fin de garantizar la consistencia entre la realidad física y la formulación del plan</p>	<p>saneamiento predial que se indican en el Anexo 9 se deberían incluir en el DTS</p>
--	--	--	--	---

Como observaciones por parte de la Secretaria Distrital de Planeación se tienen las siguientes y corresponden al aspecto normativo y financiero, así:

Entidad o Dependencia que conceptúa	Respuesta	Fecha	OBSERVACIONES	PRECISIONES SRUD
OBSERVACIONES SRUD			<p>USOS: se solicita incluir dentro del contenido del DTS, como parte del "Sistema de usos y así mismo en el plano F-5 USOS Y APROVECHAMIENTOS", el cuadro general de usos y aprovechamientos, en el cual se totalicen áreas construidas por cada uso propuesto y unidades de vivienda.</p>	<p><b>SE REITERA.</b> El cuadro de usos de la pag. 85 es el correspondiente al diagnóstico y muestra los usos permitidos por la UPZ, no los propuestos. Se debe ver reflejado el área vendible que se entiende es la misma área para el cálculo del IC y el área útil en el uso que es la que se ocupa en primer piso</p>

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

		<p>EDIFICABILIDAD: debe desarrollarse un análisis volumétrico que evidencie la cabida del proyecto en el ámbito, la altura total en número de pisos y en metros totales a los que realmente puede llegar. Con respecto a la cuantificación de la edificabilidad, se precisa que el cálculo del Índice de Construcción Final Propuesto (ICf), se deberá soportar con un cuadro de las áreas de cálculo de ese índice, de conformidad con lo definido en numeral 1 del artículo 2 numeral 1 "Área de cálculo para el índice de construcción del Decreto Distrital 621 de 2016, modificado por el artículo 1º del Decreto Distrital 595 de 2017</p>	<p><b>NO SE ATIENDE.</b>          *La formulación dispone que mediante el PP y conforme al área original del predio se puede llegar al ICm (9.00) tendiendo en cuenta, en todo caso, la restricción de altura de la Aeronáutica (114 mts).          Genera inquietud que al plantearse 4 UAUs con áreas inferiores a 3.000 pueda asignarsele a cada una el ICm de 9.0.  <b>Desde la SRUD se determina que, si el desarrollo definitivamente se va a hacer por UAUs, el índice max al que puede llegar cada una será de acuerdo a su área conforme a lo establecido en el Art. 8 del DD 621/16 modificado por el Art. 4 del DD 595/17.</b>          *En el cuadro de la pag. 168 correspondiente a lo desarrollado para las UAUs y demás que hacen parte del componente de gestión, se está señalando una</p>
--	--	--	--

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
 pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
 Archivo Central de la SDP  
 Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

				<p>altura máxima permitida en pisos de "30", sin embargo, no se hace la cuantificación de esa altura ni en metros ni en pisos de acuerdo con la altura permitida señalada por la Aeronáutica, por lo que no se puede afirmar que sean los 30 pisos que permite el DD 621. to</p> <p>Desde la SRUD se determina que la altura máxima será la señalada por la Aeronáutica</p>
				<p><b>NORMAS VOLUMETRICAS:</b> "En relacion con el equipamiento comunal no se hace el calculo para el comercio zonal, segun la exigencia del Dec 080 (Art. 4°)</p>

Para cada Unidad de Actuación Urbanística se permitirá un IC máximo permitido de acuerdo con el área original de cada una, conforme a lo establecido en el Art. 8° del DD 621/2016, modificado por el Art. 4° del DD 595/2017. De igual manera cada UAU deberá cumplir con el 20% de áreas de cesión obligatorias de acuerdo con el área original de cada una y generar el área restante de APAUP para el cumplimiento del indicador de Espacio Público propuesto (1,5 m<sup>2</sup>/hab).

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018

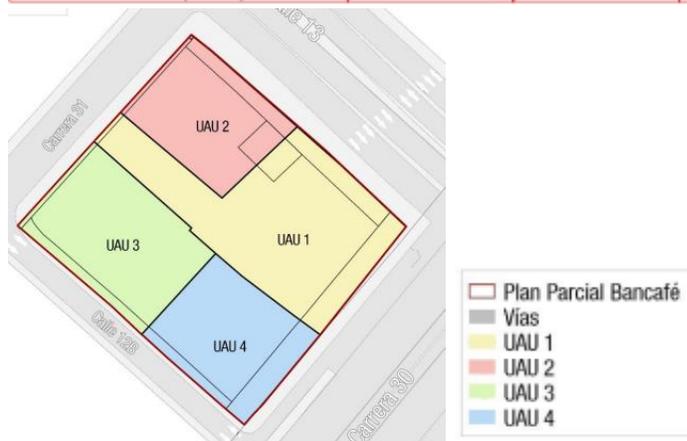


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

	UAU 1		UAU 2		UAU 3		UAU 4		TOTAL	
	AREA M²	%								
ÁREA ORIGINAL DEL PREDIO (AOP)	2.857,19	100,00%	1.439,08	100,00%	1.859,76	100,00%	1.533,86	100,00%	7.689,89	100,00%
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO RUPÍ 3984-5	17,26	0,60%	41,70	2,90%	52,20	2,81%	-	0,00%	111,16	1,45%
MALLA VIAL ARTERIAL	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	0,24	0,02%	7,49	0,10%
MALLA VIAL ARTERIAL (CARRERA 30 - NQS)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,24	0,02%	0,24	0,00%
MALLA VIAL ARTERIAL (CALLE 13)	3,14	0,11%	4,11	0,29%	-	0,00%	-	0,00%	7,25	0,09%
ÁREA BASE DE CÁLCULO DE CESIONES	2.836,79	99,29%	1.393,27	96,82%	1.807,56	97,19%	1.533,62	99,98%	7.571,24	98,46%
CARGAS URBANÍSTICAS TOTALES OBLIGATORIAS (DD 621/2016 Y DD 595/2017)	644,18	22,71%	294,92	21,17%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.514,25	20,00%
CARGAS URBANÍSTICAS MALLA VIAL Y ESPACIO PÚBLICO PEATONAL	550,51	19,41%	194,95	13,99%	168,70	9,33%	406,45	26,50%	1.320,61	17,44%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CRA 30 (12M LINEALES)	318,20	11,22%	-	0,00%	-	0,00%	287,76	18,76%	605,96	8,00%
CESIÓN PÚBLICA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL CALLE 13 (12M LINEALES)	232,31	8,19%	194,95	13,99%	-	0,00%	-	0,00%	427,26	5,64%
CESIÓN PÚBLICA DE VÍAS LOCALES- CALLE 12B	-	0,00%	-	0,00%	168,70	9,33%	118,69	7,74%	287,39	3,80%
CARGAS URBANÍSTICAS RESTANTES PARA CUMPLIR CON EL 20% DE CESIÓN	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
CESIÓN DE PLAZOLETA	93,67	3,30%	99,97	7,18%	-	0,00%	-	0,00%	193,64	2,56%
ÁREA RESULTANTE DEL PREDIO (ÚTIL)	2.192,61	77,29%	1.098,35	78,83%	1.638,86	90,67%	1.127,17	73,50%	6.056,99	80,00%
I.C. Básico (ICb)	3,00		3,00		3,00		3,00		3,00	
Edificabilidad básica	8.571,57		4.317,24		5.579,28		4.601,58		23.069,67	
I.C. Máxima (ICm)	9,00		9,00		9,00		9,00		9,00	
Edificabilidad máxima	25.714,71		12.951,72		16.737,84		13.804,74		69.209,01	
I.C. Final Propuesto (ICf)	9,00		9,00		9,00		9,00		9,00	
EDIFICABILIDAD FINAL PROPUESTA	25.714,71		12.951,72		16.737,84		13.804,74		69.209,01	
I.C. Adicional propuesto (ICa)	6,00		6,00		6,00		6,00		6,00	
Edificabilidad adicional propuesta	17.143,14		8.634,48		11.158,56		9.203,16		46.139,34	
I.O.	RESULTANTE									
Altura máxima permitida	30		30		30		30		30	
Área Construida Residencial	24.990,72	97,18%	12.589,05	97,20%	16.196,69	96,77%	13.432,55	100,00%	67.209,01	97,11%
VS	24.990,72	97,18%	12.589,05	97,20%	16.196,69	96,77%	13.432,55	97,30%	67.209,01	97,11%
Área Construida Otros Usos	723,99	2,82%	362,67	2,80%	541,15	3,23%	372,19	2,70%	2.000,00	2,89%
Comercio Zonal	723,99	36,20%	362,67	18,13%	541,15	27,06%	372,19	18,61%	2.000,00	100,00%
No. Viviendas	483	100,00%	243	100,00%	313	100%	260	100,00%	1.300	100,00%
VS	483	100,00%	243	100,00%	313	100%	260	100,00%	1.300	100,00%
ESTACIONAMIENTOS RESIDENCIALES		87		44		57		47		235
Privados (1/8 viviendas)		60		30		40		33		163
Visitantes (1/18 viviendas)		27		14		17		14		72
ESTACIONAMIENTOS COMERCIO ZONAL		24		12		18		11		65
Privados (1/250 M2)		3		1		3		1		8
Visitantes (1/35 M2)		21		11		15		10		57



**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Finalmente en el componente financiero se observa que:

Entidad o Dependencia que conceptúa	Respuesta	Fecha	OBSERVACIONES	PRECISIONES SRUD
Concepto Financiero	Correo Electrónico	28/11/2023	El promotor incorporó las recomendaciones dadas con respecto a la actualización de los valores de venta de los productos inmobiliarios utilizando el salario mínimo vigente en 2023, sin embargo, los costos de las obras de urbanismo están actualizados al 2022 con base en el IPC Se recomienda ajustar utilizando el ICOCIV-Dane al mismo periodo de referencia.	
			Se recomienda ajustar la presentación del valor residual y del reparto para hacer explícitos los valores de las cargas urbanísticas, que en su actual presentación estarían incorporados en los costos de construcción	
			Para el cálculo del pago compensatorio para EP y equipamientos y por mayor edificabilidad se solicita emplear el valor de referencia más reciente disponible (año 2022)	

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

				Se deben contemplar las intervenciones a realizar como resultado del diagnóstico que se haga sobre las áreas de uso público existentes con el fin de cumplir lineamientos del Manual de espacio público y con las acciones de mitigación correspondientes. Lo anterior se debe considerar como carga por fuera del ámbito. No se evidencian o no se discriminan los costos para las acciones de mitigación propuestas
--	--	--	--	---

Una vez finalizada la presentación del Plan Parcial, David Cardona de RenoBo pregunta si no ha habido ninguna respuesta de los promotores a las comunicaciones que se les ha hecho con las observaciones aquí presentadas, y aclara que es fundamental conocer esto dado que las observaciones mencionadas son estructurantes.

Natalia Mogollón responde indicando que no se ha recibido respuesta por parte del promotor y que hasta el día de hoy no se conoce intención por su parte de ajustar las observaciones mencionadas. Es por eso que se tomó la decisión de presentar el Plan Parcial a esta instancia ya que desde la SDP se debía continuar con el curso del trámite.

La ingeniera Isela Sarmiento de la EAAB interviene y realiza una consulta similar a la del director David Cardona, aclarando que desde la EAAB se emitieron observaciones en el año 2023 y que estas responden a observaciones de fondo, con lo cual no tendrían opción de darle viabilidad al Plan Parcial.

Natalia Mogollón responde reiterando lo ya mencionado e indicando que no se ha recibido respuesta ni ajustes a la formulación por parte del promotor. Se aclara que la propuesta

*EVITE ENGAÑOS: Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.*

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

presentada el día de hoy responde a la última versión con la que contamos que es la del año 2023.

El ingeniero Juan Carlos Tovar interviene y menciona que desde SDA tampoco han recibido una propuesta ajustada con sus observaciones emitidas en 2023.

#### 4. Votación Viabilidad Plan Parcial “Bancafé”

Una vez finalizada la presentación del Plan Parcial y al contar con quórum suficiente para la toma de decisiones en la presente instancia, se abre espacio para someter a consideración de los diferentes miembros del comité la siguiente pregunta:

**¿Está de acuerdo con emitir concepto favorable desde los temas de su competencia para la viabilidad de la propuesta del PPRU Bancafé?**

Los miembros del Comité presentes, **VOTAN** así:

MIEMBRO DEL COMITÉ	VOTO
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un delegado de la Secretaría Distrital de Planeación, quien será el encargado de presidir el Comité.</li> </ul>	<b>NO ES VIABLE</b> , dado que no se ha dado cumplimiento a diversos aspectos normativos ni se han subsanado la totalidad de las observaciones emitidas por la SDP.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un delegado del Alcalde Mayor de Bogotá (Secretaria Distrital de Hábitat . Res. 683 de 2001).</li> </ul>	<b>NO ES VIABLE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>El Gerente de la Empresa de Renovación Urbana de la Alcaldía Mayor, o su delegado (Res. 43 de 2010)</li> </ul>	<b>NO ES VIABLE</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Un delegado de cada una de las empresas de servicios públicos. (EAAB)</li> </ul>	<b>NO ES VIABLE</b> , dado que no se ha cumplido con la norma técnica

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link “Estado Trámite”. Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un delegado de cada una de las empresas de servicios públicos. (ENEL)</li> <li>• Un delegado de cada una de las empresas de servicios públicos. (VANTI)</li> <li>• Un delegado de cada una de las empresas de servicios públicos. (ETB)</li> <li>• Un delegado de la Secretaría Distrital de Ambiente.</li> <li>• Un delegado del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU</li> </ul>	<p>establecida por la EAAB</p> <p><b>SI ES VIABLE</b>, aclarando que se pronuncian en lo que compete a ENEL</p> <p><b>VIABILIDAD CONDICIONADA</b>, aclarando que en lo que compete a VANTI ES VIABLE pero que se deben subsanar las observaciones de las demás entidades.</p> <p><b>SI ES VIABLE</b></p> <p><b>VIABILIDAD CONDICIONADA</b>, aclarando que en lo que compete a SDA ES VIABLE pero que se deben subsanar las observaciones de las demás entidades.</p> <p><b>VIABILIDAD CONDICIONADA</b>, aclarando que se deben subsanar las</p>
--	---

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

	observaciones solicitadas por el IDU.
--	---------------------------------------

Posterior a la votación se da la palabra a las entidades invitadas y el ingeniero Juan Carlos Tovar de la SDM se pronuncia reiterando que no se ha dado cumplimiento a las observaciones emitidas en 2023.

De esta manera, los votos de VANTI, SDA e IDU están condicionados al cumplimiento de las observaciones, mientras que los de SDP, SDHT, RENOBO y EAAB son negativos, lo que resulta en un dictamen de **NO VIABILIDAD** para el PPRU Bancafé.

Icono	Decisión
	Concepto de <b>NO VIABILIDAD</b> al PPRU Bancafé
<p><b>Síntesis:</b></p> <p>1. Se presenta a los miembros e invitados del Comité Distrital de Renovación Urbana la propuesta del plan parcial de renovación urbana BANCAFÉ, se pone a consideración a los miembros e invitados del Comité para que hagan observaciones y recomendaciones sobre la viabilidad de la propuesta, para posteriormente someter a consideración y votación de los miembros del Comité. Los miembros del Comité asistentes emitieron su voto y finalmente, con el voto NO FAVORABLE de la SDP, SDHT, RENOBO y EAAB, se concluye que el PPRU Bancafé NO ES VIABLE.</p>	

## 5. Proposiciones y varios

Se abre el espacio a los asistentes para proponer temas adicionales a tratar en la presente sesión. No se adicionan más proposiciones y/o varios.

## 6. Compromisos.

ACCIÓN	RESPONSABLE	ENTIDAD	OBSERVACIÓN
Envío de Acta, Matriz de conceptos, Listado de Asistencia y presentación de la sesión conjunta de	Natalia Mogollón	SDP-SRUD	Una vez consolidada el acta y después de la revisión técnica y jurídica, se procederá a hacer el envío.

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111

Comité a todos los miembros e invitados			
Publicación del acta en la página web	Natalia Mogollón	SDP-SRUD	Una vez aprobada el acta por los miembros del comité se procederá a remitir memorando CES-FO-007 para el proceso de publicación del acta de la tercera sesión del Comité

## 7. Conclusiones.

La subdirectora Natalia Mogollón, toma la palabra agradeciendo a los miembros del Comité y las entidades invitadas por la presencia en el Comité y reitera los compromisos adquiridos.

En constancia firma,



**NATALIA MOGOLLÓN GARCÍA**  
Secretaria Técnica  
Subdirectora de Renovación Urbana y  
Desarrollo  
Secretaría Distrital de Planeación

Elaboró: María Alejandra Guanumen Parra- Arquitecta Contratista SRUD-SDP

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Código Postal: 1113111