



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **315** DE

(**18 JUL 2023**)

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C. (E)

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 5 y el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Decreto 309 de 2023, el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 “*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*”, establece que el ordenamiento del territorio constituye, en su conjunto, una función pública para el cumplimiento, entre otros, de los siguientes fines “(...) 2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible (...) 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. (...)”.*

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 “*Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*” establece que “*Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (...)”.*

Que de conformidad con lo previsto en 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,*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 2 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley (...).”

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

Que el artículo 38 *idem* prescribe que “*En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados*”.

Que el parágrafo del artículo 39 *ibidem* establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre del 2021 se adoptó la revisión general de Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y se derogó el Decreto Distrital 190 de 2004 “*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003*”, así como todas las normas e instrumentos que lo desarrollaban y complementaban, con excepción de lo consignado en el régimen de transición y en las remisiones expresas efectuadas a la normativa en mención.

Que los numerales 5 y 6 del artículo 599 *ejusdem* establecen que:

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

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 3 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

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

Que por medio del Decreto Distrital 188 de 2014, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, ubicado en la localidad de Usaquén, el cual fue aclarado y corregido mediante el Decreto Distrital 587 de 2014.

Que la formulación y adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, se fundamentó en las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004, razón por la cual, en cumplimiento de la normativa vigente y de manera específica de acuerdo con lo previsto en el numeral 5 del artículo 599 y el artículo 608 del Decreto Distrital 555 de 2021, en cuanto a la derogatoria de la citada disposición, no aplica para los regímenes de transición y las referencias expresas que se hagan de ella, y en concordancia con lo consagrado en el artículo 58 de la Constitución Política, el ajuste del referido plan parcial se sustentará en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus normas complementarias, por ser aquellas bajo las cuales aquél fue aprobado.

Que, en ese sentido, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales son “(...) los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial”.

Que el numeral 3° del artículo 32 *ibidem* establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, “3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo”.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 4 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Que el artículo 373 *ejusdem* define el “*Tratamiento de Renovación Urbana*” como aquel que “(...) busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato. 2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.”

Que los artículos 280 y 377 del citado Decreto Distrital determinan que, en los proyectos de renovación urbana que se definan mediante Planes Parciales que sean ejecutados a través de unidades de actuación por el sistema de integración inmobiliaria, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para las nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes o superiores a las anteriores.

Que el artículo 1 del Decreto Distrital 596 de 2007 “*Por el cual se señalan las reglas para la exigencia, realización y presentación de estudios de movilidad de desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el Distrito Capital*” define el “*Estudio de Tránsito*” como el “*Estudio que contiene el análisis riguroso de la situación actual del tránsito, de la demanda vehicular proyectada y de los impactos que el proyecto urbanístico genera 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.*”

Que el artículo 5 *ibidem* dispone que: “(...) *La Secretaría Distrital de Movilidad en la aprobación del estudio de tránsito podrá determinar la necesidad de construir obras de señalización y demarcación de vías y/o implementación de equipos de control semafórico en vías adyacentes al proyecto, para mejorar la seguridad peatonal y vehicular o minimizar el impacto sobre la movilidad del sector, de tal manera que se garantice su adecuada operación. En este caso, el titular del proyecto deberá suscribir un acta en la que se comprometa a ejecutar dichas obras.*

Estos compromisos deberán quedar explícitos en los actos administrativos, expedidos por la Secretaría Distrital de Planeación para la adopción de planes parciales, planes de implantación y planes de regularización o del instrumento respectivo.”

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 5 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Que mediante el Decreto Distrital 582 de 2012 se actualizó la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) n.º 14 USAQUÉN, determinando como Sector Normativo n.º 18 el área comprendida entre la Calle 102 y la Avenida Calle 100, y entre la Carrera 8B (A - actual) y la Avenida Alberto Lleras Camargo o Avenida Carrera 7ª, el cual le asignó el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo.

Que el artículo 4 del Decreto Distrital 188 de 2014, establece los objetivos específicos del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”:

- a) *Consolidar un proyecto de renovación urbana que incorpore y articule los elementos estructurales del sistema de transporte.*
- b) *Incorporar y permitir la interacción de los valores ambientales del sector, las infraestructuras viales, de espacio público y los desarrollos inmobiliarios, generando nuevos referentes territoriales y urbanos en la ciudad.*
- c) *Consolidar una estructura urbana con las mejores condiciones de diseño, que permita el desarrollo de un modelo que integre los desarrollos inmobiliarios, las oficinas y el comercio con los sistemas de movilidad y de servicios de la ciudad, como el Sistema Integrado de Transporte SITP, el Sistema Transmilenio y los equipamientos de escala zonal.*
- d) *Asegurar la conformación de una oferta de actividades comerciales y de servicios, localizados estratégicamente en función de las actividades del corredor de la calle 72 - calle 100, permitiendo el crecimiento y consolidación de los servicios financieros en la zona.*
- e) *Dar prioridad a la generación de un proyecto de renovación urbana que dinamice el mercado del suelo urbanizado de calidad.*
- f) *Asegurar a través de los mecanismos de gestión del suelo, la combinación de métodos que permitan la interacción de la inversión privada con la intervención pública, asegurando la participación del Distrito Capital en el reparto de cargas y beneficios, generando un modelo de transformación espacial de la ciudad efectiva y desarrollable.*

Que, a raíz de la identificación de un error aritmético relacionado con la sumatoria de las cifras contenidas en el cuadro “Espacio Público Redefinido” y un error de digitación referente a la remisión al Plano n.º 1/2 “Delimitación Área de Planificación y Localización de áreas de dominio público” y no al Plano n.º 2/2 “Sistema de Movilidad”, se consideró necesaria y viable la expedición del Decreto Distrital 587 de diciembre 19 de 2014 “Por medio del cual se aclara y corrige el Decreto Distrital 188 de 2014 que adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 6 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Que el Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” contó con estudio de tránsito y acta de compromiso aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad a través del oficio n.º SM-DSVCT-48013-13 de 07 de mayo de 2013 “*Por el cual se aprueba el Estudio de Tránsito*”. Posteriormente, la Secretaría Distrital de Movilidad aprobó la modificación del estudio de tránsito mediante oficio SDM-DSVCT-160850-17 del 6 de octubre de 2017 a petición del promotor del Plan Parcial.

Que, en el marco del trámite de formulación de la modificación del Plan Parcial fue actualizado el Estudio de Tránsito mediante el oficio SDM 202222405005791 de 18 de mayo de 2022 y oficio SI 202322403571241 de 23 de marzo de 2023. El detalle de los compromisos asociados a la etapa de ejecución del proyecto urbanístico propuesto con la modificación, así como las diferentes medidas de mitigación de impactos a la movilidad, se encuentran detallados en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad.

Que, en vigencia del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” dentro del ámbito de aplicación del Plan, se han aprobado los siguientes actos administrativos:

- Resolución n.º 16-3-0375 del 11 marzo de 2016 “*Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado AMÉRICA CENTRO MUNDIAL DE NEGOCIOS (Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”) localizado en la CLL 101 # 8 - 86 y otros de la Alcaldía Local de Usaquén, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el proyecto arquitectónico del mismo nombre, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador y constructor responsable*”, expedida por la Curadora Urbana n.º 3. Arquitecta Ana María Cadena.
- Resolución n.º 17-3-1496 del 28 noviembre de 2017 “*Por la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado AMÉRICA CENTRO MUNDIAL DE NEGOCIOS (Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”) localizado en la CLL 101 # 8 - 86 y otros de la Alcaldía Local de Usaquén, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede la Modificación de Licencia de Urbanización y Licencia de Construcción Vigentes*”, expedida por la Curadora Urbana n.º 3 (p) de Bogotá, arquitecta Natalia Bonilla

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 7 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

- Resolución n.º 11001-3-19-2075 del 25 de noviembre de 2019 *“Por la cual se autoriza la modificación de la licencia de urbanización vigente No. RES 16-3- 0375 del 11 de marzo de 2016, del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado América Centro Mundial de Negocios (Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”), expedida por la Curadora Urbana N.º 3 de Bogotá.*

Que a través de los radicados SDP No(s). 1-2021-119000 del 12 de diciembre de 2021, 1-2021-119003, 1-2021-119005 y 1-2021-119006 del 13 de diciembre del 2021, 1-2022-05746 de fecha 19 de enero del 2022, n.º 1-2022-12361 de fecha 3 de febrero de 2022 y n.º 1-2022-13175 de fecha 7 de febrero del 2022, la señora DORYS PATRICIA NOY PALACIOS identificada con la cédula de ciudadanía N.º 51.772.602 de Bogotá, en calidad de apoderada especial, de acuerdo con el poder suscrito por SANDRA PATRICIA BONILLA NIETO, identificada con CC. 39.779.915 de Bogotá, en calidad de Representante legal de ALDEA PROYECTOS S.A.S con Nit 830.097.620-4, esta última actuando como propietaria del predio con nomenclatura urbana KR 7B 100 36, matrícula inmobiliaria 50N-20073424 y chip catastral AAA0102CSBS, localizado dentro del ámbito del Plan Parcial, y por tanto, habilitada conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Decreto Distrital 080 de 2016, radicó ante esta Secretaría la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., Localidad de Usaquén, Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 14-Usaquén, con base en lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que en los documentos técnicos que acompañaron dicha solicitud de modificación del plan parcial se precisan los siguientes temas como aquellos para los que se requiere el trámite de modificación:

- Modificación del tipo de obra requerida para la interconexión de la Avenida Carrera 7 y la Avenida Calle 100, considerada como un paso vehicular a desnivel deprimido en el oficio de aprobación del Estudio de Tránsito y su Acta de Compromiso (Oficio SM-DSVCT-48013-13 del 7 de mayo de 2013, radicado SDP 1-2013-35412) y a la cual se hace referencia en diferentes partes del articulado y de los documentos técnicos que forman parte del Decreto Distrital 188 de 2014. La modificación se propone en el sentido de sustituir la obligación de construcción de una intersección deprimida por la de una solución de interconexión vial igualmente a desnivel, pero elevada, tipo puente.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 8 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

- Modificación del cronograma de ejecución de las obras relacionadas con el componente de movilidad y de las condiciones para la entrada en operación de los usos del plan parcial de acuerdo a su impacto en la misma, las cuales están definidas en el Acta de Compromiso suscrita entre el promotor del plan parcial y la Secretaría Distrital de Movilidad y en el parágrafo del artículo 14 del Decreto Distrital 188 de 2014. La modificación se propone en el sentido de que la entrada en operación de los usos no se condicione a la ejecución del 100% de las obras establecidas, sino que se pueda dar una entrada gradual en operación a medida que se van ejecutando las obras de acuerdo con una priorización acordada entre el promotor y la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Disminución de la exigencia de cupos de estacionamiento prevista inicialmente en el oficio de aprobación del Estudio de Tránsito y su Acta de Compromiso (Oficio SM-DSVCT-48013-13 del 7 de mayo de 2013, radicado SDP 1-2013-35412), oficio referido en el artículo 29 del Decreto Distrital 188 de 2014. La propuesta de modificación busca que la exigencia de cupos de estacionamientos se defina en atención a la demanda parametrizada con fundamento en la actualización del Estudio de Tránsito del proyecto.
- Ampliación de la vigencia del plan parcial, definida hoy en el artículo 61 del Decreto Distrital 188 de 2014 con duración hasta el año 2024. La modificación propuesta consiste en ampliar la vigencia del plan parcial hasta el año 2032 para garantizar el pleno cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de los propietarios de predios en el ámbito del plan parcial.

Que de los aspectos propuestos en la solicitud de modificación relacionados con la solución de intersección vial, el cronograma, las condiciones para la entrada en operación del proyecto a medida que se desarrolla la ejecución de las obras y la disminución de la exigencia de estacionamientos, fueron puestos a consideración de la Secretaría Distrital de Movilidad por parte del promotor de la modificación del plan parcial e hicieron parte de los temas revisados por esa Secretaría en el marco del trámite de una actualización del estudio de tránsito, la cual fue aprobada mediante el oficio SDM 202222405005791 del 18 de mayo de 2022 y su acta de compromiso correspondiente y remitida a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio SDP n.º1-2022-62838 del 19 de mayo de 2022.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 9 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Que frente a la necesidad de armonizar las obligaciones en términos de movilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, con la ejecución del Contrato de Obra IDU-353 de 2020 cuyo objeto es la *“Construcción para la adecuación al sistema Transmilenio de la Avenida Congreso Eucarístico (Carrera 68) desde la Carrera 9 hasta la Autopista Sur y obras complementarias en Bogotá D.C. Grupo 9.”* y acorde al estado de maduración del proyecto estratégico Corredor Verde Carrera 7 a partir de los productos del Contrato de Consultoría IDU- 1336 de 2021 *“Actualización, Complementación, Ajustes de los Estudios y Diseños existentes, y/o Elaboración de los Estudios y Diseños, para el Corredor Verde de la Carrera 7 desde la Calle 93A hasta la Calle 200, Patio Portal Calle 200, Conexiones Operacionales Calle 100, Calle 170 y demás obras complementarias, en Bogotá D.C.”*, se adelantaron mesas de trabajo con participación de Aldea Proyectos S.A.S., la Secretaría Distrital de Planeación, el Instituto de Desarrollo Urbano, Constructores e Interventores del Grupo 9 de la Troncal Av. Carrera 68, TransMilenio S.A. y la Secretaría Distrital de Movilidad. Como resultado de dichas mesas, de manera concertada se acordó validar y actualizar las acciones de mitigación de movilidad que se constituyen como obligaciones a cargo de los propietarios del suelo incluido en el ámbito del Plan Parcial, que se encuentran consignadas en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad.

Que, en lo relacionado con el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial, el promotor del trámite de modificación, mediante oficio SDP n.º 1-2022-63229 del 19 de mayo de 2022, manifestó que *“En lo relativo a las cargas y beneficios, se ratifica y reitera la condición de que las cargas no se modifican y que el promotor del Plan Parcial se compromete a asumirlas en el momento que se disponga para la ejecución de las obras a la luz de los compromisos establecidos en el acta de compromiso que hace parte de la aprobación del estudio de tránsito presentada. Es importante precisar, que adicionalmente el promotor, en desarrollo de los objetivos del Plan Parcial, velará por garantizar que, en el marco de los compromisos adquiridos, se consolide la estructura urbana con las mejores condiciones de diseño, que permita el desarrollo de un modelo que integre los desarrollos inmobiliarios, las oficinas y el comercio con los sistemas de movilidad y servicios de la ciudad, como con el SITP, el sistema Transmilenio y los equipamientos de escala zonal.”*

Que, en el mismo sentido, en el numeral 3.2.1 *“Las cargas urbanísticas y el ámbito de aplicación del plan parcial”* del Documento Técnico de Soporte (DTS) radicado mediante el oficio SDP n.º 1-

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **315** DE **18 JUL 2023** Pág. 10 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

2022-63229 del 19 de mayo de 2022, se incluyó la siguiente nota: *“Nota: Las cargas del Plan parcial aprobado mediante Decreto 188 de 2014 se mantienen en su totalidad, las obras adicionales requeridas que resulten de los nuevos diseños geométricos serán asumidas por el promotor y propietarios del Plan Parcial acorde al alcance de los compromisos inicialmente planteados.”*

Que debido a que la propuesta de modificación busca sustituir la solución de la interconexión de la Avenida Carrera 7 y la Avenida Calle 100 mediante un paso vehicular deprimido por una solución de paso elevado tipo puente, no resulta necesaria la intervención para la construcción de un muro de contención en el área de la Reserva Forestal “Sierras del Chicó”, tema que estuvo incluido como parte de los asuntos concertados con la Autoridad Ambiental, conforme consta en el “Acta de Concertación” firmada el 07 de marzo del 2014 y en la Resolución 0825 del 11 de marzo de 2014 de la Secretaría Distrital de Ambiente, por la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”.

Que el Plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2020-2024 “*Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del siglo XXI*” adoptado mediante el Acuerdo 761 de 2020 en su artículo 46 definió al “*corredor verde de la carrera séptima*” como un proyecto estratégico para la ciudad y en su artículo 105 dispuso que: “*La Administración Distrital diseñará y construirá un corredor verde sobre la carrera séptima. (...)*”.

Que el parágrafo 2 del artículo en mención, establece que “*El corredor verde de la carrera séptima hará parte de un nuevo proyecto urbano integral de movilidad de la zona nororiental de la ciudad, en la que se espera que de conformidad con los estudios de la extensión de la fase II de la PLMB y del regiotram del norte se consolide en el corredor férreo y la avenida Laureano Gómez una forma de transporte masivo para el borde nororiental de la ciudad.*”.

Que el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal – CONFIS, según Acta No. 24 del 29 de noviembre de 2022, determinó que de conformidad con lo establecido en el “*(...) artículo 410 del Decreto Distrital 662 de 2018, modificado por el artículo 6° del Decreto Distrital 191 de 2021 y con el fin de solicitar posteriormente la Declaratoria de Importancia Estratégica respectiva, otorgó viabilidad fiscal a las vigencias futuras excepcionales 2023-2031 para el proyecto de inversión 7251 "Gestión de infraestructura de transporte público" en su componente "Corredor Verde Carrera Séptima" (...)*”.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **315** DE **18 JUL 2023** Pág. 11 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Que el proyecto “*Corredor Verde*” fue declarado de importancia estratégica por el Consejo de Gobierno Distrital según Acta No. 41 del 29 de noviembre de 2022.

Que el Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal – CONFIS, conforme al Acta No. 25 del 7 de diciembre de 2022 señaló que “(...) *de acuerdo con lo establecido en el literal j) del artículo 10° del Decreto Distrital 714 de 1996 y en el artículo 5° del Decreto Distrital 191 de 2021, el CONFIS Distrital autorizó a la Empresa Transmilenio S.A. asumir compromisos con cargo a las vigencias futuras 2023-2031 para el proyecto de inversión 7251 “Gestión de infraestructura del transporte público” en su componente “Corredor Verde Carrera Séptima”(...*)”.

Que de conformidad con el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad, en el caso en que las obras de infraestructura vial y espacio público de dicha acta se localicen en una misma área de influencia o sobre un mismo corredor vial, con obras a cargo de promotores de otros proyectos o a cargo de la Administración Distrital, el IDU podrá establecer como obligante dicha articulación, sincronía y coordinación de las obras. Así mismo, si la Administración Distrital considera alguna obra o entrega de suelo, a cargo del promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal como prioritaria, el IDU podrá solicitar su priorización en el cronograma y establecerá el mecanismo para su implementación.

Que el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 señala que “*Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios*”.

Que según lo expuesto, teniendo en cuenta el carácter estratégico del proyecto “Corredor Verde de la Carrera 7” y que las obligaciones correspondientes a la “Estación Carrera Séptima – 101” y a los “Andenes Carrera 7” se encuentran a cargo del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial “El Pedregal”, resulta necesario para su adecuada y oportuna ejecución que dichas obligaciones se cumplan mediante el pago compensatorio en dinero al Fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 12 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

urbanísticas por edificabilidad de que trata el artículo 8 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, reglamentado por el Decreto Distrital 356 de 2018.

Que el pago compensatorio antes indicado facilitará al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU la armonización del cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el componente de movilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” con la ejecución de los diseños y la construcción del proyecto “Corredor Verde de la Carrera 7”. Siendo así que, dicho pago compensatorio correspondiente a las cargas urbanísticas denominadas “Estación Carrera Séptima – 101” y “Andenes Carrera 7”, busca mitigar el riesgo de eventuales dificultades en su integración con las demás obras que se adelantarán sobre este corredor de la malla vial arterial.

Que el artículo 32 del Decreto Distrital 188 de 2014, que no es objeto de modificación con el presente decreto, establece que, para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del Plan Parcial, se plantea una (1) Unidad de Actuación Urbanística. Adicionalmente, el inciso segundo de dicha disposición, establece que “(...) los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en la predelimitación de la unidad de actuación urbanística, podrán conforme con el artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006, solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este último caso la Unidad de Actuación Urbanística se denominará Unidad de Gestión.”.

Que el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 establece que los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, evento en el cual el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. Esta disposición también establece que, de no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **315** DE **18 JUL 2023** Pág. 13 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997.

Que el Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” se proyectó bajo una (1) Unidad de Gestión, de allí que, todo su desarrollo se deba adelantar mediante una única licencia de urbanización en modalidad de reurbanización o un único proyecto urbanístico general, en el marco del cual se deberán cumplir la totalidad de las cargas urbanísticas del plan parcial que se localizan en el ámbito del mismo.

Que conforme al Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el oficio SDM 202222405005791 del 18 de mayo de 2022, actualizado a través del SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023, la Secretaría Distrital de Movilidad encontró viable autorizar la entrada en operación de la Torre 1 del proyecto urbanístico y arquitectónico del plan parcial, sin que se requiera la ejecución de la totalidad de las obligaciones urbanísticas establecidas en el mismo, resultando esto en una condición diferente a la establecida inicialmente en el parágrafo del artículo 14 del Decreto Distrital 188 de 2014, el cual disponía que el “urbanizador del Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal" está obligado a la construcción e implementación del 100% de las obras contenidas en los citados documentos, antes de la entrada en operación de la totalidad de los usos del plan parcial.”.

Que, teniendo en cuenta las nuevas condiciones determinadas en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromisos, en la presente modificación del plan parcial se busca una entrada gradual en operación de los distintos productos inmobiliarios del proyecto, mientras progresivamente se van ejecutando las obras relacionadas con las obligaciones urbanísticas correspondientes. De allí que, se hace necesario establecer un mecanismo que garantice la disponibilidad de recursos para el cumplimiento gradual y proporcional tanto del aprovechamiento como de las obligaciones urbanísticas, en virtud del reparto equitativo de cargas y beneficios, asegurando así que las obras se ejecuten conforme al cronograma previsto en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **315** DE **18 JUL 2023** Pág. 14 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Que, para tal efecto, se requiere determinar porcentualmente el aprovechamiento urbanístico de cada una de los productos inmobiliarios del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, en términos de la participación en ventas y valorado a precios comerciales, como se muestra en el siguiente cuadro:

USOS (LIC 17 3 1450)	ÁREA VENDIBLE	\$ VENTA M2 ESTIMADO	VENTAS ESTIMADAS PROYECTADAS 2023	%
TORRE 1	68.919,92	\$ 12.800.000,00	\$ 882.174.976.000,00	59,2%
TORRE 2	13.816,02	\$ 12.800.000,00	\$ 176.845.056.000,00	11,9%
CENTRO COMERCIAL	50.725,25	\$ 8.476.806,56	\$ 429.988.132.000,00	28,9%
TOTAL	133.461,19		\$ 1.489.008.164.000,00	100,0%

*Valores dinerarios estimados Vlr venta oficinas Cat A (Galería Inmobiliaria 2023)

Que, conforme al estudio efectuado, la entrada en operación de la Torre 1 representa el 59.2 % de los beneficios otorgados por el presente plan parcial. De allí que, se hace necesario establecer la obligación a cargo del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del plan parcial de constituir un patrimonio autónomo o garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, con una sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, que cubra el 59,2% del valor de las cargas urbanísticas de manera correspondiente y proporcional al aprovechamiento concretado a través de la entrada en operación de la mencionada Torre.

Que del mismo modo, como condición para la entrada en operación de la Torre 2 y el Centro Comercial, se debe constituir un patrimonio autónomo o garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, con una sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, que cubra el valor de las cargas urbanísticas de acuerdo con el aprovechamiento generado por estos productos inmobiliarios, el cual corresponde al 40.8 % del total de los beneficios otorgados por el plan parcial.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **315** DE **18 JUL 2023** Pág. 15 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Que los patrimonios autónomos o garantías a los que se hace mención previamente, amparan no sólo la ejecución de las obligaciones urbanísticas por parte del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del plan parcial, sino que, además, aseguran que el cumplimiento de las obligaciones del plan parcial se adelante en el marco de un reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Que la no constitución de los patrimonios autónomos o las garantías suficientes, líquidas, irrevocables y fácilmente realizables, a cargo del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial, configurará la pérdida de fuerza ejecutoria del presente plan parcial y de sus respectivas licencias urbanísticas, conforme a la causal prevista en el numeral 2 del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011, que señala: “*Salvo norma expresa en contrario, los actos administrativos en firme serán obligatorios mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo. Perderán obligatoriedad y, por lo tanto, no podrán ser ejecutados en los siguientes casos: (...) 2. Cuando desaparezcan sus fundamentos de hecho o de derecho*”.

Que de acuerdo con lo expresado por la Corte Constitucional en sentencia T-120 de 2012: “*los competentes para reconocer la pérdida de fuerza ejecutoria de un acto administrativo son: de un lado, la entidad que lo produjo y, del otro, la jurisdicción de lo contencioso administrativo cuando a título de excepción el particular afectado la alegue dentro del proceso judicial que busque hacer efectivo el acto*”.

Que por lo tanto, en caso de incumplimiento de la constitución de los patrimonios autónomos o las garantías suficientes, líquidas, irrevocables y fácilmente realizables, a cargo del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial, la Secretaría Distrital de Planeación se encuentra facultada para reconocer la pérdida de fuerza del presente plan parcial, y por su parte, los curadores urbanos se encuentran facultados para reconocer la pérdida de fuerza ejecutoria de licencias urbanísticas emitidas con fundamento en el mencionado instrumento.

Que, por su parte, el artículo 55 del Decreto Distrital 188 de 2014 establece que, “*(...) El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 16 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.”

Que conforme con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, los propietarios de suelo están legitimados para adelantar la modificación del Plan Parcial “El Pedregal”.

Que, de acuerdo con lo señalado en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el artículo 2.2.4.1.1.1 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Subcapítulo II del Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016, dentro del trámite de la formulación y revisión de la modificación del Plan Parcial de Renovación urbana “El Pedregal”, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación y radicación de la modificación del Plan Parcial:

Que el día 12 de diciembre de 2021, la señora DORYS PATRICIA NOY PALACIOS identificada con C.C. N.º 51.772.602 de Bogotá, obrando como apoderada especial, según poder debidamente suscrito por la sociedad ALDEA PROYECTOS S.A. con NIT. 830.097.620-4, radicó ante esta Secretaría la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, bajo los radicados SDP No(s). 1-2021-119000, 1-2021-119001 y 1-2021-119002 del 12 de diciembre de 2021 y radicados números 1-2021-119003, 1-2021-119005 y 1-2021-119006, del día 13 de diciembre de 2021.

Que, con el oficio 2-2021-119670 del 28 de diciembre del 2021, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo) de la SDP le informó a la apoderada especial de Aldea Proyectos S.A., que revisada la documentación allegada con los radicados n.º(s) 1-2021-119000, 1-2021-119001 y 1-2021-119002 del 12 de diciembre de 2021 y 1-2021-119003, 1-2021-119005 y 1-2021-119006 del 13 de diciembre del 2021, se verificó que no se aportó la totalidad de la documentación exigida en los numerales 1º y 2º del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015,

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 17 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

así como lo contenido en el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016, para la formulación de planes parciales.

Que, mediante los oficios n.º 1-2022-05746 del 19 de enero de 2022, 1-2022-12361 del 3 de febrero del 2022 y 1-2022-13175 del 7 de febrero de 2022, la apoderada especial de Aldea Proyectos S.A., allegó la totalidad de la documentación exigida en los numerales 1º y 2º del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que por medio del oficio de salida n.º 2-2022-11476 del 11 de febrero de 2022, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo) de la SDP le informó a la apoderada especial de Aldea Proyectos S.A., que revisada la documentación radicada con los oficios No(s) 1-2022-05746 del 19 de enero de 2022, 1-2022-12361 del 3 febrero de 2022 y 1-2022-13175 del 7 de febrero del 2022, se encontró que fue aportada la totalidad de los documentos exigidos en los numerales 1º y 2º del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que, en consecuencia, la Secretaría Distrital de Planeación inició la actuación administrativa y la revisión de la propuesta de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”.

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

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 18 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2022-11713	14/02/2022	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD
2-2022-11715	14/02/2022	Empresa de Transporte del Tercer Milenio – TRANSMILENIO
2-2022-11714	14/02/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
2-2022-11720	14/02/2022	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
2-2022-11741	14/02/2022	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá – EAAB
2-2022-11726	14/02/2022	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
2-2022-11727	14/02/2022	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
3-2022-06164	14/02/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – DPMC
3-2022-06165	14/02/2022	Dirección del Taller de Espacio Público – DTEP
3-2022-06166	14/02/2022	Dirección de Vías, Servicios y Transportes Públicos – DVSTP
3-2022-06162	14/02/2022	Dirección de Norma Urbana – DNU
3-2022-06163	14/02/2022	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – DICE
3-2022-06167	14/02/2022	Dirección de Economía Urbana – DEU

Que, las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación, emitieron los conceptos técnicos solicitados mediante los oficios que se relacionan a continuación:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 19 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2022-18592	18/02/2022	Secretaria Distrital de Movilidad – SDM
1-2022-21162	24/02/2022	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá – EAAB
1-2022-21375	25/02/2022	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
3-2022-07484	25/02/2022	Dirección de Norma Urbana
1-2022-24082	02/03/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
3-2022-08455	03/04/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – DPMC
1-2022-31218	10/03/2022	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
1-2022-35515	15/03/2022	
1-2022-35951	3/15/2022	Empresa de Transporte del Tercer Milenio - TRANSMILENIO
3-2022-10076	18/03/2022	Dirección de Economía Urbana – DEU
3-2022-10347	22/03/2022	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – DICE
3-2022-10373	23/03/2022	Dirección de Vías, Servicios y Transportes Públicos - DVSTP
3-2022-10478	23/03/2022	Dirección del Taller de Espacio Público – DTEP
1-2022-42267	24/03/2022	Secretaria Distrital de Ambiente – SDA

Que una vez, allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, a través del oficio SDP n.º 2-2022-41937 del 24 de abril de 2022, remitió a la apoderada especial de Aldea Proyectos S.A.S., las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación urbana “El Pedregal”.

Que mediante los radicado SDP n.ºs 1-2022-63229, 1-2022-63245, 1-2022-63256 y 1-2022-63263 de mayo 19 de 2022, la apoderada especial de Aldea Proyectos S.A.S, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la respuesta a las observaciones y requerimientos efectuados a la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación urbana “El Pedregal”, remitidas con el oficio de n.º 2-2022-41937 del 24 de abril de 2022.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 20 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

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

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2022-58353	23/05/2022	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
2-2022-58351	23/05/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2022-58348	23/05/2022	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá – EAAB
2-2022-58355	23/05/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
2-2022-58359	23/05/2022	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD
2-2022-58363	23/05/2022	Empresa de Transporte del Tercer Milenio - TRANSMILENIO
2-2022-58349	23/05/2022	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
3-2022-16224	23/05/2022	Dirección de Economía Urbana - DEU
3-2022-16225	23/05/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – DPMC
3-2022-16227	23/05/2022	Dirección del Taller de Espacio Público - DTEP
3-2022-16228	23/05/2022	Dirección de Vías, Servicios y Transportes Públicos – DVSTP
3-2022-16223	23/05/2022	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – DICE
2-2022-58353	23/05/2022	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 21 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación, emitieron los conceptos técnicos solicitados mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
1-2022-77576	30/06/2022	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
1-2022-65714	26/05/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2022-65365 1-2022-76008	25/05/2022 24/06/2022	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá - EAAB
1-2022-69767	08/06/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2022-66135	27/05/2022	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD
1-2022-67898	02/06/2022	Empresa de Transporte del Tercer Milenio - TRANSMILENIO
1-2022-68234	02/06/2022	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
3-2022-19671	22/06/2022	Dirección de Economía Urbana - DEU
3-2022-17376	03/06/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – DPMC
3-2022-17034	01/06/2022	Dirección del Taller de Espacio Público - DTEP
3-2022-17925	07/06/2022	Dirección de Vías, Servicios y Transportes Públicos – DVSTP
3-2022-19047	15/06/2022	Dirección de Información Cartográfica y Estadística

Que, conforme a lo antes expuesto, con base en el estudio técnico realizado por la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo y los pronunciamientos de las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y de las entidades del Distrito Capital que participaron en el proceso de revisión de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, se concluyó que cumplía con las normas urbanísticas vigentes, contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus Decretos reglamentarios.

2. Información pública, citación a propietarios y vecinos. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, este último

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 22 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de modificación del plan parcial y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto, adelantó las siguientes actuaciones:

2.1. Respecto de la formulación de la modificación radicada mediante oficios n.ºs 1-2021-119000, 1-2021-119001 y 1-2021-119002 del 12 de diciembre de 2021, 1-2021-119003, 1-2021-119005 y 1-2021-119006 del 13 de diciembre del 2021, 1-2022-05746 del 19 de enero de 2022, 1-2022-12361 del 3 febrero de 2022 y 1-2022-13175 del 7 de febrero del 2022.

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

Que, una vez recibida la documentación de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, radicada por la apoderada especial de Aldea Proyectos S.A.S, mediante comunicaciones n.ºs 1-2021-119000, 1-2021-119001 y 1-2021-119002 del 12 de diciembre de 2021; 1-2021-119003, 1-2021-119005 y 1-2021-119006 del 13 de diciembre del 2021; 1-2022-05746 del 19 de enero de 2022; 1-2022-12361 del 3 febrero de 2022 y 1-2022-13175 del 7 de febrero del 2022, ésta se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el día 16 de febrero de 2022, informando que la jornada de socialización se llevaría a cabo el día 8 de abril de 2022, de lo cual se dejó registro en el expediente del trámite.

2.1.2 Convocatoria a jornada de socialización de la formulación de la modificación del Plan Parcial:

Que, para la jornada de socialización de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, se invitó a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial a la jornada de socialización virtual, programada para el día 8 de abril de 2022, de la cual se adelantaron las siguientes acciones previamente:

- El 1 de abril de 2022, mediante el oficio SDP n.º 2-2022-31602, se invitó a la jornada

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 23 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

de socialización a llevarse a cabo el día 8 de abril del 2022. Esta invitación fue enviada a los propietarios de los predios del ámbito del plan parcial y a la Secretaría Distrital de Movilidad, el Instituto de Desarrollo Urbano, Transmilenio S.A., la Secretaría Distrital de Ambiente, el Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

En el Anexo “Convocatoria a la Primera Jornada de Socialización”, que reposa en el expediente de la actuación administrativa, se relacionan las direcciones de los predios a las cuales se remitió el oficio SDP n.º 2-2022-31602 del 1 de abril de 2022, contentivo de la invitación a la primera jornada de socialización realizada el día 8 de abril de 2022. Los soportes de envío de dichas comunicaciones hacen parte integral del expediente correspondiente al trámite.

- El 2 de abril de 2022 se publicó en el Diario Nuevo Siglo (página 7B) la convocatoria a la jornada de socialización.
- El 5 de abril de 2022 se actualizó la información de la socialización en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, de lo cual se registró en el expediente del trámite.
- El 7 de abril de 2022 se publicó la información de la jornada de socialización en la sección “Noticias” de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, de lo cual se dejó registro en el expediente del trámite.
- El 7 de abril de 2022 se publicó la información de la jornada de socialización en las redes sociales de la Secretaría Distrital de Planeación, de lo cual se dejó registro en el expediente del trámite.

2.1.3 Jornada de socialización de la formulación inicial de la modificación del Plan parcial:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 24 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Que la jornada de socialización de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, radicada con los oficios n.ºs 1-2021-119000, 1-2021-119001 y 1-2021-119002 del 12 de diciembre de 2021; 1-2021-119003, 1-2021-119005 y 1-2021-119006 del 13 de diciembre del 2021; 1-2022-05746 del 19 de enero de 2022; 1-2022-12361 del 3 febrero de 2022 y 1-2022-13175 del 7 de febrero del 2022, se llevó a cabo el día 8 de abril de 2022, de manera virtual, a las 8:00 a.m. La grabación de la sesión hace parte del expediente de la actuación administrativa.

Que, para esta jornada de socialización, se contó con la asistencia de 38 personas. Los respectivos listados de asistencia hacen parte del expediente de la modificación del plan parcial.

2.1.4 Recepción y atención de observaciones:

Que, durante la jornada de socialización de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, llevada a cabo el día 8 de abril de 2022, los asistentes realizaron 11 intervenciones, entre preguntas y observaciones, las cuales fueron atendidas durante dicha sesión y se encuentran consignadas en la Anexo “Matriz de Observaciones y Respuestas”, que hace parte integrante de la Resolución No. 1342 de 2022.

Que, de otra parte, se debe indicar que, durante el periodo de recepción de observaciones a la socialización de la formulación para la modificación del Plan Parcial, establecido hasta el día 18 de abril de 2022, no se recibieron observaciones adicionales.

2.2. Respeto de la formulación ajustada radicada mediante oficios n.ºs 1-2022-63229, 1-2022-63245, 1-2022-63256 y 1-2022-63263 del 19 de mayo del 2022.

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

Que el día 27 de mayo de 2022 se realizó la actualización de la información y documentación aportada por el promotor mediante oficios n.ºs 1-2022-63229, 1-2022-63245, 1-2022-63256 y 1-2022-63263 del 19 de mayo del 2022, relativa al ajuste de la

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 25 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Pedregal” en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación. Además, se publicó la información relativa a la jornada de socialización virtual a celebrarse el 4 de junio de 2022, a las 8:30 a.m. El acta y la grabación de la sesión hacen parte integral del expediente de la actuación administrativa.

2.2.2 Convocatoria a la jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del plan parcial:

Que, para la jornada de socialización del ajuste a la formulación de la modificación del Plan Parcial, radicada con los oficios n.ºs 1-2022-63229, 1-2022-63245, 1-2022-63256 y 1-2022-63263 del 19 de mayo del 2022, se convocó a propietarios, vecinos colindantes y entidades públicas con injerencia en el proyecto a la segunda jornada de socialización a celebrarse el día 4 de junio de 2022, a las 8:30 am, frente a la cual se adelantaron las siguientes acciones previamente:

- Mediante el oficio n.º 2-2022-60680 del día 25 de mayo de 2022 se convocó a la jornada de socialización a llevar a cabo el día 4 de junio del 2022. Esta invitación fue enviada a los propietarios de los predios del ámbito del plan parcial, vecinos colindantes y a la Secretaría Distrital de Movilidad, el Instituto de Desarrollo Urbano, Transmilenio S.A., la Secretaría Distrital de Ambiente, el Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- En el Anexo “Convocatoria a la Primera Jornada de Socialización”, se relacionan las direcciones de los predios a los cuales se remitió el oficio n.º 2-2022-60680 del día 25 de mayo de 2022, contenido de la invitación a la segunda jornada de socialización realizada el día 4 de junio de 2022. Los soportes de envío de dichas comunicaciones hacen parte integral del expediente contenido del trámite.
- El 29 de mayo de 2022 se publicó en el Diario Nuevo Siglo (página 3B) la información relacionada con la jornada de socialización virtual.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **315** DE **18 JUL 2023** Pág. 26 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

- El 30 de mayo de 2022 se publicó en el Diario Nuevo Siglo (página 10B), la información relacionada con la jornada de socialización virtual.
- El 3 de junio de 2022 se publicó la información de la jornada de socialización en la sección "Noticias" de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, de lo cual se dejó registro en el expediente del trámite.
- El 3 de junio de 2022 se publicó la información de la jornada de socialización en las redes sociales de la SDP, de lo cual se dejó registro en el expediente del trámite.

2.2.3 Jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan parcial:

Que la jornada de socialización de la formulación ajustada del Plan Parcial, presentada con los radicados n.ºs 1-2022-63229, 1-2022-63245, 1-2022-63256 y 1-2022-63263 del 19 de mayo del 2022, se llevó a cabo el 4 de junio de 2022 a las 8:30 am de forma virtual. En el expediente de la actuación administrativa reposa el acta y la grabación de la sesión.

Que, para esta jornada de socialización se contó con la asistencia de 30 personas, cuyos listados de asistencia hacen parte del expediente de la modificación del plan parcial.

2.2.4 Recepción y atención de observaciones:

Que en el desarrollo de la segunda jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, llevada a cabo el día 4 de junio de 2022, los asistentes realizaron 10 intervenciones, entre preguntas y observaciones referentes al plan parcial, las cuales fueron atendidas en el marco de esa sesión.

Que, durante el plazo de recepción de observaciones de la socialización de la formulación ajustada para la modificación del Plan Parcial establecido hasta el 14 de junio de 2022, se recibieron cuatro (4) observaciones, las cuales se encuentran consignadas en el Anexo

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 27 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

“Matriz de Observaciones y Respuestas” que hace parte integral de la Resolución 1234 de 23 de agosto de 2022.

g) Concepto favorable a la viabilidad del Plan Parcial, emitido por el Comité Distrital de Renovación Urbana:

Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 5 del artículo 4 del Decreto Distrital 638 de 2001 y conforme se registra en el acta correspondiente, concluida la revisión del documento de formulación ajustada y su alcance, y con base en los conceptos emitidos por las dependencias de la SDP, las entidades con incidencia y responsabilidad en los temas objeto de modificación y luego de efectuada la revisión de la normativa aplicable por parte de la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo) de la SDP, la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día 6 de junio de 2022 para emisión de concepto respecto de su viabilidad.

Que en dicha sesión se recalcó la necesidad de incorporar las observaciones, propuestas y recomendaciones de las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación, las cuales fueron tenidas en cuenta en la adopción del presente instrumento.

Que todos los miembros del Comité Distrital de Renovación Urbana, en sesión del día 6 de junio del 2022, votaron de manera positiva la emisión de concepto favorable a la viabilidad de la modificación del Plan Parcial “El Pedregal”, llegando al acuerdo de atender todas las observaciones, recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas, conforme quedó consignado en el acta de la sesión.

h) Resolución de viabilidad:

Que la modificación del Plan Parcial “El Pedregal” fue revisada integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos de acuerdo con las recomendaciones y observaciones emitidas por las entidades distritales y dependencias con incidencia en su desarrollo y

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 28 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

cumple con la normativa urbanística contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004, razón por la cual mediante la Resolución n° 1342 de 23 de agosto de 2022, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la viabilidad de la formulación de la modificación del plan parcial.

i) Concertación ambiental:

Que, según lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” es objeto de concertación ambiental, ya que el ajuste propuesto modifica los aspectos ambientales concertados mediante la Resolución de la Secretaría Distrital de Ambiente n.° 825 del 11 de marzo de 2014 y el Acta de Concertación suscrita por la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación el día 7 de marzo de 2014.

Que la modificación de la concertación ambiental se efectúa teniendo en cuenta que, para la presente modificación del Plan Parcial, ya no es necesario adquirir la franja de terreno localizada en la zona de reserva de los cerros orientales, que era requerida para la construcción del muro de contención que permitía el acceso del paso deprimido en la intersección de la Calle 100 con Carrera 7ª, tal como quedó aprobado en el Decreto Distrital 188 de 2014. De esta manera, se sustituye el paso deprimido por un puente elevado, por lo que ya no se afecta la zona de reserva de los cerros orientales.

Que según comunicación de la Secretaría Distrital de Ambiente de referencia 2022EE237281 de 15 de septiembre de 2022, con radicado de la Secretaría Distrital de Planeación n.° 1-2022-107533 de 19 de septiembre de 2022, se remitió la concertación ambiental de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal", la cual fue aprobada mediante la Resolución 04376 del 18 de octubre de 2022.

j) Autos del 2 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular N.° 2500023150002001 - 00479 - 02.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 29 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Que mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.º 25000231500020010047902, la Magistrada Sustanciadora, doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, ordenó lo siguiente:

“[...] SEGUNDO: ORDÉNASE a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL como también a los ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, SE ABSTENGAN de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTÁ y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia. [...]”.
(Subrayado por fuera del texto original).

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

“SEGUNDO: ACLÁRASE el ORDINAL SEGUNDO del auto de 2 de diciembre de 2020 en los términos señalados en la parte considerativa de esta providencia”.

Que en la parte considerativa de dicha providencia precisó lo siguiente:

“Se reitera que la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogano, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales. Ello porque, si de lo que se trata es de que la autonomía territorial no irrumpa y violente la necesidad de un trabajo concertado entre todos los alcaldes de los 46 municipio de la cuenca del RÍO BOGOTÁ y del Distrito

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 30 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Capital en la elaboración de los ajustes a sus planes de ordenamiento, el permitir que se siga fraccionando el territorio sin que se le haya dado cumplimiento cabal a la ORDEN 4.18 propicia el que su cumplimiento se dilate y diluya en el tiempo, cuando lo cierto es que el cambio constante de los burgomaestres trae consigo intereses diferentes, contrataciones sin que esté debidamente probado que el trabajo llevado a cabo por los alcaldes anteriores desborde las directrices normativas ambientales y de ordenamiento territorial. Y esa exigencia por parte de la suscrita magistrada lejos de constituir un desbordamiento de las funciones que como juez me competen, por el contrario morigeran e impiden la agravación del dolo a los derechos colectivos que la sentencia salvaguarda y no constituye invasión en la competencia que a la administración la ley le asigna, porque, se destaca, cuando precisamente cuando en el cumplimiento de las funciones se presenta omisión, negligencia y abuso del poder que las entidades públicas se les concede, esa clase de conflictos no queda duda que debe solucionarlos el juez en procura del acatamiento a un orden jurídico equitativo y justo que manda la protección del medio ambiente”.

En razón de lo anterior, se procede a aclarar que las medidas adoptadas mediante los ordinales primero y segundo del proveído 2 de diciembre de 2020, no aplica en las siguientes situaciones: (...)

5. Los planes parciales que se encuentren en trámite o que, ya siendo aprobados, se encuentren en proceso de modificación y no contemplen asuntos o elementos ambientales.

6. Los planes parciales que se estén en tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta que se ubican en zonas de ciudad ya consolidadas, previamente urbanizadas y que requieren ser potencializadas dado el grado de su deterioro o las necesidades de ciudad. (...)”

Que, de conformidad con lo anterior, la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” se encuentra enmarcada dentro de las excepciones señaladas anteriormente, toda vez que para el momento en el que se profirió el auto del 16 de diciembre de 2020, el Plan Parcial se encontraba adoptado y, dentro de la propuesta de modificación, lo relativo a los asuntos ambientales objeto de actualización no se encuentran en contravía de las determinantes ambientales de las cuales trata el Auto en mención.

k) Estudio de tránsito:

Que la Secretaría Distrital de Movilidad dio curso al trámite de actualización del estudio de tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, emitió oficio de

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 31 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

aprobación SDM 202222405005791 y suscribió la correspondiente Acta de Compromiso del 18 de mayo de 2022 con los promotores del plan parcial.

Posteriormente, fue actualizado el estudio de tránsito para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, específicamente en lo que respecta al cronograma de ejecución y sin variar las obligaciones inicialmente aprobadas, mediante Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023, Acta de Compromiso suscrita por el Subdirector de Infraestructura de la Secretaría Distrital de Movilidad y Nelson Julián Bonilla Nieto representante legal de Aldea Proyectos S.A.S. y documento técnico de soporte, los cuales hacen parte integral de dicho documento y fueron radicados ante la Secretaria Distrital de Planeación bajo el consecutivo 1-2023-25016 de 24 de marzo de 2023.

Al respecto, se aclara que la actualización del estudio de tránsito y el acta de compromisos no alteró las condiciones del proyecto que fue puesto a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana, el cual dio concepto favorable en la sesión adelantada el 6 de junio de 2022, y que posteriormente fue viabilizado por medio de la Resolución n° 1342 de 23 de agosto de 2022 de la Secretaría Distrital de Planeación.

l) **Estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.**

Que, en consideración de lo señalado en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 a 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” no presenta hechos generadores de plusvalía, conforme al estudio comparativo de norma elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación.

Que en vista del cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 190 de 2004, norma vigente al momento de la radicación del Plan Parcial, se considera procedente la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”.

En mérito de lo expuesto,

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 32 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

DECRETA:

Artículo 1º.- Adopción. - Adóptese la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, ubicado en la Localidad de Usaquén, Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ n.º 14 Usaquén, expedido mediante el Decreto Distrital 188 de 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 de 19 de diciembre de 2014, en los términos establecidos en el presente decreto.

Artículo 2º.- Sustitución de planos. - Para todos los efectos, los planos 1/2 “Delimitación Área de Planificación y Localización de áreas de dominio público” y 2/2 “Sistema de Movilidad”, que hacen parte integral de Decreto Distrital 188 de 2014, se entienden sustituidos por los planos 1/4 “Plano Estructura del Plan Parcial - Propuesta Urbana actualizada” y 2/4 “Plano Estructura del Plan Parcial - Perfiles Actualizados”, que se adoptan en el presente decreto.

Artículo 3º.- Documentos. - Modifíquese el Anexo No. 2, y adiciónese el Anexo 1A, los Planos No. 1/4, 2/4, 3/4, y 4/4, y los Anexos No. 3A, 3B y 5A, al artículo 3º del Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 3º.- El Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal" está integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN
Plano No. 1/4	Plano Estructura del Plan Parcial - Propuesta Urbana actualizada
Plano No. 2/4	Plano Estructura del Plan Parcial - Perfiles Actualizados
Plano No. 3/4	Esquema red vial y peatonal
Plano No. 4/4	Esquema red espacio público
Anexo No. 1	Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial
Anexo No. 1 A	DTS Modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 33 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN
Anexo No. 2	Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial
Anexo No. 3	Oficio No. SM-DSVCT-48013-13 del 07/05/2013 de la Secretaría de Movilidad de Bogotá, D.C., por el cual se aprueba el Estudio de Tránsito.
Anexo No. 3A	Oficio SDM No 202222405005791 del 18 de mayo de 2022, por medio del cual se aprobó la actualización del estudio de tránsito del Plan Parcial “El Pedregal” y el Acta de Compromisos que hace parte integral de dicho documento.
Anexo No. 3B	Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 y Acta de compromiso “actualización de estudio de tránsito para modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal” que hace parte integral de dicho documento.
Anexo No. 4	Oficio No. SM-DSVCT-143274-13 del 18/12/2013 de la Secretaría de Movilidad de Bogotá, D.C. mediante el cual se da aval a la propuesta de accesibilidad peatonal a desnivel del plan parcial.
Anexo No. 5	Resolución No. 00825 del 11 de marzo de 2014 de la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” y el Acta de Concertación suscrita por las partes, el día 07 de marzo de 2014.
Anexo N.º 5A	Resolución No. 04376 de 18 de octubre de 2022 de la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante la cual se declaran concertados los asuntos ambientales para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” y el Acta de Concertación suscrita por las partes, el día 11 de octubre de 2022.

Parágrafo. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la información contenida en la cartografía que se adopta como parte integrante del presente Plan Parcial se deberá incorporar de oficio en la cartografía oficial del Distrito Capital por parte de la Dirección de Cartografía de la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 del Decreto Distrital 432 de 2022. El trámite de licencias urbanísticas se resolverá de acuerdo con la cartografía adoptada con el presente plan parcial y para ello no se requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía distrital.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 34 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Artículo 3º.- Normas de manejo ambiental. Modifíquese el artículo 9 del Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 9º.- NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL. *El urbanizador y constructor del plan parcial deberá dar cumplimiento a los asuntos ambientales establecidos en las Actas de Concertación realizadas el 7 de marzo de 2014 y 11 de octubre de 2022, ambas suscritas con la autoridad ambiental. Así mismo, con lo expuesto en la Resolución No. 00825 del 11 de marzo de 2014 y la Resolución 04376 de 18 de octubre de 2022 de la Secretaría Distrital de Ambiente, en cuanto a los siguientes temas:*

No.	ASUNTO
1	<i>Elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.</i>
2	<i>Características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.</i>
3	<i>Áreas de conservación y protección ambiental y las condiciones específicas para su manejo.</i>
4	<i>Condiciones para el manejo de los recursos naturales: disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico, uso del suelo, vertimientos líquidos, residuos sólidos, calidad del aire, ruido y material particulado, sistemas urbanos de drenaje sostenible y manejo de los recursos flora y fauna silvestre.</i>

Artículo 4º.- Diseños y obras civiles para la mitigación de los impactos en la movilidad de la zona. Modifíquese el artículo 14 del Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 14.- DISEÑOS Y OBRAS CIVILES PARA LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS EN LA MOVILIDAD DE LA ZONA. *Las acciones de mitigación de movilidad a implementar por parte del urbanizador responsable o propietarios de los predios en el ámbito del plan parcial y los plazos para su ejecución, son las señaladas en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad.*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 35 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

La ejecución y entrada en operación del Plan Parcial deberá cumplir con los estudios, diseños, obras civiles, acciones de semaforización y señalización, indicados en la actualización del Estudio de Tránsito, para lograr la adecuada mitigación de los impactos en la movilidad en el área de influencia del proyecto.

Parágrafo 1. *El urbanizador responsable o propietarios de los predios en el ámbito del plan parcial de Renovación Urbana "El Pedregal" están obligados a la construcción e implementación del 100% de las acciones establecidas en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad, así como al cumplimiento de las condiciones que se establecen en los artículos 14.2, 14.3 y 14.4 del presente Decreto.*

Parágrafo 2. *En el evento que el Plan Parcial se desarrolle a través de una Unidad de Gestión Urbanística, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial podrán constituir una Entidad de Gestión que los representará para efectos de cumplir con las obligaciones indicadas en el presente artículo.*

Artículo 5º.- Entrada en operación. Adiciónese el artículo 14.1 al Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 14.1.- ENTRADA EN OPERACIÓN. *Para efectos del presente decreto, se entiende por entrada en operación la puesta en funcionamiento de las unidades privadas resultantes del proyecto, en las cuales se desarrollan los usos autorizados en las respectivas licencias de construcción, cumpliendo así la destinación y finalidad para la cual fueron edificadas.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto 1077 de 2015, las autoridades de control urbano serán las encargadas de verificar el cumplimiento de las obligaciones previstas en el presente plan parcial y las demás normas concordantes para la entrada en operación de los desarrollos inmobiliarios del proyecto.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 36 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Artículo 6º.- Condiciones para la ejecución y entrada en operación de la Torre 1. Adiciónese el artículo 14.2 al Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 14.2.- CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN Y ENTRADA EN OPERACIÓN DE LA TORRE 1. *Previo a la entrada en operación de la Torre 1, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial deberán constituir un patrimonio autónomo u otro mecanismo de garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, con una sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, como instrumento que garantice la disponibilidad de recursos dinerarios y la administración de los mismos para la ejecución de las obras según los plazos y condiciones establecidas en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad, que hacen parte integral del presente acto administrativo.*

En la fecha de constitución del patrimonio autónomo o de la garantía, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial estarán obligados a transferir o garantizar, los recursos dinerarios correspondientes al 59.2% del valor total de las cargas indicadas en el Anexo 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial” del presente decreto, indexadas con el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV). Lo anterior, para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios, teniendo en cuenta que la Torre 1 representa el 59.2 % del aprovechamiento urbanístico del proyecto.

La Secretaría Distrital de Hacienda será la entidad encargada de verificar y validar la correcta constitución del patrimonio autónomo o de la garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, que se encuentra a cargo del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial.

El patrimonio autónomo o la garantía deberá contemplar como beneficiario al Distrito Capital y a las entidades públicas encargadas de la recepción de las obras, tales como el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU, la Empresa de Transporte del Tercer Milenio

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 37 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

- Transmilenio S.A. y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, DADEP, entre otras, según corresponda.

Si el costo de la ejecución total de las cargas excede el contenido en el Anexo 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial” del presente decreto, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial deberán realizar los aportes que se requieran para garantizar la financiación total de las obras.

Parágrafo 1. *El cumplimiento de las obligaciones relacionados con la construcción de las vías locales Carrera 8A y Calle 102, se adelantará con sujeción a lo aprobado en las licencias de urbanización expedidas para el proyecto.*

Parágrafo 2. *La vigencia del patrimonio autónomo o de la garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, será hasta la terminación y entrega de las obras.*

Parágrafo 3. *Al valor del patrimonio autónomo o de la garantía se deberá descontar, el costo de las cargas urbanísticas relacionadas con las obras que se ejecuten y entreguen por parte del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial antes de la entrada en operación de la Torre 1; así como los valores pagados al Fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad de que trata el artículo 14.4 del presente decreto, esto último solo cuando el pago compensatorio al mencionado fondo se haya efectuado de manera previa a la constitución del patrimonio autónomo o garantía de que trata el presente artículo. El cálculo final para constituir el patrimonio autónomo o la garantía deberá atender lo señalado en el Anexo 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial” del presente decreto con su respectiva indexación.*

Parágrafo 4. *La no constitución del patrimonio autónomo o la garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, la no disponibilidad o cubrimiento de los recursos necesarios para atender las obligaciones para la cual fueron constituidos, o su constitución en condiciones diferentes a las aquí previstas, configurará la pérdida de fuerza ejecutoria*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 38 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

del presente plan parcial y de sus respectivas licencias urbanísticas, conforme a la causal prevista en el numeral 2 del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011. Para estas últimas, el curador urbano deberá emitir el correspondiente acto administrativo que declare dicha situación.

Parágrafo 5. En el evento que el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial incumplan su obligación de adelantar la ejecución de las obras, los recursos dispuestos en el patrimonio autónomo deberán ser transferidos al Fondo Cuenta de que trata el artículo 14.4 del presente decreto, o hacerse efectiva la totalidad de la garantía, en caso de que se opte por este último mecanismo. Para el efecto, se deberán descontar las obras que se hayan ejecutado y entregado con posterioridad a la constitución del patrimonio autónomo o de la garantía de que trata este artículo, según corresponda.

Parágrafo 6. El patrimonio autónomo o la garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable de que trata este artículo, es distinta de las garantías de estabilidad de obra previstas por el Instituto de Desarrollo Urbano –IDU-, y no las reemplaza.

Artículo 7º.- Condiciones para la ejecución y entrada en operación de la Torre 2 y el Centro comercial. Adiciónese el artículo 14.3 al Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 14.3.- CONDICIONES PARA LA EJECUCIÓN Y ENTRADA EN OPERACIÓN DE LA TORRE 2 Y EL CENTRO COMERCIAL. *Previo a la entrada en operación de la Torre 2 y del Centro Comercial, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial deberán constituir un patrimonio autónomo u otro mecanismo de garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, con una sociedad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera, como instrumento que garantice la disponibilidad de recursos dinerarios y la administración de los mismos para la ejecución de las obras según los plazos y condiciones establecidas en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad, que hacen parte integral del presente acto administrativo.*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 39 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

En la fecha de constitución del patrimonio autónomo o de la garantía, en los términos y condiciones definidos por el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial estarán obligados a transferir o garantizar, los recursos dinerarios correspondientes al 40,8% del valor total de las cargas indicadas en el Anexo 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial” del presente decreto, indexadas con el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV). Lo anterior, para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios, teniendo en cuenta que la Torre 2 y el Centro Comercial representan el 40.8% del aprovechamiento urbanístico del proyecto.

La Secretaría Distrital de Hacienda será la entidad encargada de verificar y validar la correcta constitución del patrimonio autónomo o de la garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, que se encuentra a cargo del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial.

El patrimonio autónomo o la garantía deberá contemplar como beneficiario al Distrito Capital y a las entidades públicas encargadas de la recepción de las obras, tales como el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU, la Empresa de Transporte del Tercer Milenio - Transmilenio S.A. y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, DADEP, entre otras, según corresponda.

Si el costo de la ejecución total de las cargas excede el contenido en el Anexo 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial” del presente decreto, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial deberán realizar los aportes que se requieran para garantizar la financiación total de las obras.

Parágrafo 1. *Como condición previa a la demolición del puente existente de la Av. Carrera 7 por Av. Calle 100, se deberá contar con los estudios y diseños completos aprobados por la interventoría y recibidos por el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU- que permitan*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 40 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

garantizar la construcción del nuevo puente vehicular de la Av. Carrera 7 por Av. Calle 100.

Parágrafo 2. *La vigencia del patrimonio autónomo o de la garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, será hasta la terminación y entrega de las obras.*

Parágrafo 3. *Al valor del patrimonio autónomo o de la garantía se deberá descontar, el costo de las cargas urbanísticas relacionadas con las obras que se ejecuten y entreguen por parte del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial antes de la entrada en operación de la Torre 2 y del Centro Comercial. Lo anterior, sin que sea posible descontar las ya contempladas en el parágrafo 3 del artículo 14.2 del presente decreto.*

Parágrafo 4. *La no constitución del patrimonio autónomo o la garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, o la no disponibilidad o cubrimiento de los recursos necesarios para atender las obligaciones para la cual fueron constituidos, o su constitución en condiciones diferentes a las aquí previstas, configurará la pérdida de fuerza ejecutoria del presente plan parcial y de sus respectivas licencias urbanísticas, conforme a la causal prevista en el numeral 2 del artículo 91 de la Ley 1437 de 2011. Para estas últimas, el curador urbano deberá emitir el correspondiente acto administrativo que declare dicha situación.*

Parágrafo 5. *En el evento que el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial incumplan su obligación de adelantar la ejecución de las obras, los recursos consignados dispuestos en el patrimonio autónomo deberán ser transferidos al Fondo Cuenta de que trata el artículo 14.4 del presente decreto, o hacerse efectiva la totalidad de la garantía, en caso de que se opte por este último mecanismo. Para el efecto, se deberán descontar las obras que se hayan ejecutado y entregado con posterioridad a la constitución del patrimonio autónomo o de la garantía de que trata este artículo, según corresponda. Lo anterior, sin que sea posible descontar las ya contempladas en el parágrafo 5 del artículo 14.2 del presente decreto.*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 41 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Parágrafo 6. *El patrimonio autónomo o la garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable de que trata este artículo, es distinta de las garantías de estabilidad de obra previstas por el Instituto de Desarrollo Urbano –IDU-, y no las reemplaza.*

Artículo 8°.- Pago compensatorio de las obras priorizadas. Adiciónese el artículo 14.4 al Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 14.4.- PAGO COMPENSATORIO DE LAS OBRAS PRIORIZADAS. *Las cargas urbanísticas del mencionado Corredor correspondientes a la “Estación Carrera Séptima – 101” y “Andenes Carrera 7” se cumplirán mediante el pago compensatorio en dinero al Fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad de que trata el artículo 8 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, reglamentado por el Decreto Distrital 356 de 2018. El valor de estas cargas y la fecha para su pago serán definidos por el Instituto de Desarrollo Urbano, una vez se cuente con la aprobación de los estudios y diseños adelantados por dicha entidad.*

Parágrafo. *Si previo a la entrada en operación de la Torre 1, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial no han efectuado el pago compensatorio en dinero de que trata el presente artículo, el valor de las cargas urbanísticas del “Corredor Verde de la Carrera 7” correspondientes a la “Estación Carrera Séptima – 101” y “Andenes Carrera 7”, deberán estar cubiertas en el patrimonio autónomo o la garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, de que trata el artículo 14.2 del presente decreto.*

Artículo 9°.- Accesos del proyecto. Modifíquese el artículo 15 del Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 15. ACCESOS DEL PROYECTO. *Los accesos a los proyectos tanto peatonal como vehicular deberán cumplir lo establecido en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad y lo dispuesto en el Decreto Distrital 602 de 2007 que adopta la actualización de la “Cartilla de Andenes”. En cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con movilidad reducida, se deberá dar aplicación a lo dispuesto*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 42 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

en la Ley 361 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009, reglamentada mediante el Decreto Nacional 1538 de 2005, compilado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que los modifique, sustituya o complemente.

Parágrafo. *El promotor deberá armonizar y plantear su propuesta de accesibilidad y de atención de demanda de manera coordinada con las obras que se adelanten en el sector y concertadas con la Secretaría Distrital de Movilidad.*

Artículo 10°.- Sistema de servicios públicos. Modifíquese el artículo 17 del Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 17. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. *Se deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas en los conceptos actualizados de las empresas prestadoras de servicios públicos, los cuales se relacionan a continuación:*

SERVICIO	EMPRESA	DISPONIBILIDAD
<i>Acueducto y alcantarillado</i>	<i>Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá</i>	<i>3050001-S-2022-047010 de 23 de febrero de 2022</i>
<i>Energía eléctrica</i>	<i>ENEL Codensa</i>	<i>Caso N.º 215146855 de 18 de enero de 2022</i>
<i>Gas natural</i>	<i>VANTI</i>	<i>Oficio 10153620-0100-2022 de 2 de febrero de 2022</i>
<i>Telecomunicaciones</i>	<i>Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB</i>	<i>Oficio 2022-77- ECC- EIGC de 21 de enero de 2022</i>
<i>Recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos</i>	<i>Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos 211 al 216 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y en el Plan Maestro para el manejo integral de Residuos Sólidos y sus Decretos complementarios y modificatorios</i>	

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 43 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

SERVICIO	EMPRESA	DISPONIBILIDAD
Manejo de redes aéreas, postería y subterranización de Redes.	Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 “Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información” de la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.	

Parágrafo 1. En el evento que se modifiquen las condiciones para la prestación de los servicios públicos, se deberán observar las nuevas condiciones, las cuales se establecerán por parte de las Empresas de Servicios Públicos respectivas.

Parágrafo 2. En cuanto al Sistema de Alcantarillado Pluvial y Sanitario, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial deberán presentar los diseños de detalle de las redes de acueducto y alcantarillado, y los diseños de las intervenciones que se van a ejecutar en el marco del mismo, para su aprobación. Así mismo, deberá asumir los costos de los traslados de las redes que sean necesarias para mitigar el impacto del proyecto y su adecuada operación, los derivados de la propuesta de la infraestructura vial y sus costos, de ser necesario. Lo anterior, al momento de solicitar la disponibilidad de servicios públicos, previo a la radicación de la solicitud de la licencia de urbanización.

Artículo 11°.- Accesos vehiculares. Modifíquese el artículo 28 del Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 28. ACCESOS VEHICULARES. Los accesos vehiculares a los proyectos deberán observar lo establecido en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad y el Decreto Distrital 602 de 2007 que adopta la actualización de la "Cartilla de Andenes".

Artículo 12°.- Estacionamientos. Modifíquese el artículo 29 del Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 44 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Artículo 29°.- ESTACIONAMIENTOS. *El área objeto del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” deberá ajustarse a las exigencias contenidas en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad.*

Parágrafo. *Teniendo en cuenta la disminución de la exigencia de los cupos de estacionamiento, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial deberán, mediante las licencias urbanísticas del proyecto, dar cumplimiento a las exigencias contenidas en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso señalada en el presente artículo.*

Artículo 13°.- Cargas del plan parcial. Modifíquese el artículo 34 del Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 34°- CARGAS DEL PLAN PARCIAL. *Las cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” corresponden a la totalidad de las obras urbanísticas de carácter general y local, así como a los costos asociados a las actividades de formulación y de gestión del Plan, los cuales se constituyen en obligaciones que deben asumir el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial como condición para acceder a los beneficios que les otorga la norma adoptada en el Decreto Distrital 188 de 2014.*

CARGAS UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE GESTIÓN			
CARGAS FÍSICAS		UND	CANTIDAD
CARGAS GENERALES	Estación buses Calle 100 - 8	m2	9.710
	Estación Carrera Séptima – 101	m2	825
	Sótano TM – SITP	m2	7.700
	Redes Iniciales	GL	Según diseños definitivos aprobados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP
	Intersección Calle 100 - 7	m2	11.120

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 45 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

CARGAS UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE GESTIÓN			
CARGAS FÍSICAS		UND	CANTIDAD
CARGAS LOCALES	<i>Plazoleta aérea SITP y Control Ambiental</i>	<i>m2</i>	<i>7.700</i>
	<i>Sección vial 8B – 102 (incluye los andenes de estas vías)</i>	<i>ml</i>	<i>380</i>
	<i>Andenes Calle 100</i>	<i>m2</i>	<i>1.300</i>
	<i>Andenes Carrera 7</i>	<i>m2</i>	<i>1.040</i>
	<i>CESIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO (Servicios de la Administración Pública.)</i>	<i>m2</i>	<i>1.500</i>

Los costos de construcción y dotación de las áreas anteriores, hacen parte de las cargas del presente plan parcial. El área establecida como cesión para equipamiento comunal público se destinará para Servicios de la Administración Pública, y corresponde a metros cuadrados (m2) construidos localizados en el área útil del Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones definidas en el artículo 21 del presente Decreto.

El Anexo 2 "Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial", contiene una aproximación de los costos que deberá ser actualizada y detallada para el reparto de cargas y beneficios por el 100% de los propietarios o la Entidad Gestora, cuando el plan parcial se desarrolle mediante Unidad de Actuación Urbanística.

Parágrafo 1. *En el evento en que el costo de los estudios, diseños y construcción de las obras asociadas a las acciones de mitigación de movilidad a implementar por parte del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del plan parcial, sea inferior al costo resultante de indexar el valor indicado en el Anexo 2 "Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial" del presente decreto, la diferencia entre los dos valores deberá ser consignada en el Fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad de que trata el artículo 8 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, reglamentado por el Decreto Distrital 356 de 2018.*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 315 DE 18 JUL 2023 Pág. 46 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

En el evento en que el costo de ejecución de las obras asociadas a las cargas sea superior al costo resultante de indexar el valor indicado en el anexo 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial” del presente decreto, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial asumirán dicho costo adicional sin que haya lugar al reconocimiento de beneficios adicionales a los ya previstos en el presente Plan.

Parágrafo 2. *La indexación a la que hace referencia el parágrafo 1 del presente artículo deberá realizarse conforme al Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) de la fecha en que se efectúe el pago.*

Parágrafo 3. *La construcción de la intersección vial de la Avenida Carlos Lleras Restrepo (AC 100) y la Avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7), es obligación del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial. Para la construcción de esta infraestructura se deberá cumplir con el acta de compromisos que hace parte integral del oficio aprobatorio de la Actualización del estudio de tránsito SI 202322403571241 de 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad.*

Parágrafo 4. *Los costos asociados a la formulación del Plan Parcial deberán ser acordados por todos los aportantes tanto en sus componentes, como en el valor de estos y en la forma de pago. En particular, los honorarios de gestión que se contemplen dentro de este rubro y la forma como se cancelen, obedece a un acuerdo libre entre los aportantes en el cual la Secretaría Distrital de Planeación no ha tenido ninguna injerencia.*

Parágrafo 5. *Las cargas urbanísticas del “Corredor Verde de la Carrera 7” correspondientes a la “Estación Carrera Séptima – 101” y “Andenes Carrera 7” se deberán cumplir de la forma prevista en el artículo 14.4 del presente decreto.*

Artículo 14°.- Ejecución del plan parcial. Modifíquese el artículo 60 del Decreto Distrital 188 de 2014, corregido por el artículo 4° del Decreto Distrital 587 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 60°.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. *Para efectos de este Decreto el Plan Parcial se considera ejecutado una vez se lleven a cabo las cesiones, obras y construcciones en las condiciones señaladas en el mismo.*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **315** DE **18 JUL 2023** Pág. 47 de 47

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014.”

Artículo 15°-. Vigencia. Modifíquese el artículo 61 del Decreto Distrital 188 de 2014, el cual quedará así:

Artículo 61. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital y estará vigente hasta el año 2032; así mismo deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

ARTÍCULO 16°- Vigor y publicación. El presente decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, y modifica el Decreto Distrital 188 de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 de 2014, en los siguientes artículos: 3, 9, 14, 15, 17, 28, 29, 34, 60, 61, y adiciona los artículos 14.1, 14.2, 14.3 y 14.4.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

18 JUL 2023

FELIPE EDGARDO JIMÉNEZ ÁNGEL
Alcalde Mayor de Bogotá D.C (E)
Secretario Distrital de Planeación

Proyectó: Paulina Isabel Pérez Espitia - Arquitecta Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo SDP
Néstor Darío Preciado - Economista Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo SDP
Andrés Aguirre Romero - Abogado Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo SDP
Revisó: Tatiana Valencia Salazar - Directora de Desarrollo del Suelo SDP
Diego Mauricio Cala Rodríguez - Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo SDP
Marcela Bernal Pérez - Abogada Subsecretaria de Planeación Territorial SDP
Lorena Pardo Peña - Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos SDP
Javier Felipe Cabrera López - Abogado Contratista SDP
Aprobó: Germán Alexander Aranguren Amaya - Subsecretario Jurídico SDP
Margarita Rosa Caicedo - Subsecretaria de Planeación Territorial SDP

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

