

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 448

DE

( 0 5 OCT 2023 )

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones".

# LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

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

#### CONSIDERANDO:

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

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

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 aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.(...)"

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 001 2023 Pág. 2 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9º de 1989, y la Ley 3º de 1991 y se dictan otras disposiciones" establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimento, de ciertos fines esenciales, entre ellos: "(...) 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 de acuerdo con lo establecido en el artículo 19 ídem "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, 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 artículo 38 ibídem sobre el reparto equitativo de cargas y beneficios, 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. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".

Que el parágrafo del artículo 39 ejusdem 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 los artículos 2.2.4.1.1 y siguientes del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales, contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo

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





Continuación del Decreto Nº. 448 DE 05 007 2023 Pág. 3 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y modificación de los mismos.

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá Distrito Capital y en consecuencia se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, así como todas las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan.

Que a su vez el artículo 599 ídem, respecto al régimen de transición para la revisión, adopción y modificación de los planes parciales adoptados, establece en sus numerales 5 y 6 respectivamente, lo siguiente:

- "5. Planes Parciales adoptados. Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción."
- "6. Ajustes a Planes Parciales adoptados. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya en este artículo, y, únicamente, ante las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.".

Que el Plan Parcial "Bavaria Fábrica" ubicado en la localidad de Kennedy fue adoptado mediante el Decreto Distrital 364 de 2017 y su solicitud de modificación se radicó con arreglo al marco normativo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 los planes parciales son "(...) instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico

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





Continuación del Decreto Nº. 448 DE 0 5 OCT 2023 Pág. 4 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

-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 del decreto en mención determinó la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, "(...) 2. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con Tratamiento de Desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable. (...) 3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo".

Que conforme a lo señalado por el artículo 361 ídem, el Tratamiento de Desarrollo se define como "(...) aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios (...)".

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

Que el artículo 374 ibídem dispone que "(...) el tratamiento de renovación urbana tiene dos modalidades, las cuales corresponde a i) Redesarrollo y ii) Reactivación. Dicha disposición, a su vez establece que la modalidad de redesarrollo se aplica a "Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.".

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 05"007 2023 Pág. 5 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que, el artículo 375 ejusdem dispone que "(...) de conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al Tratamiento de Renovación Urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por el POT o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el Tratamiento de Renovación Urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor. Las Zonas Industriales que se incluyan en el Tratamiento de Renovación Urbana lo harán siempre en la Modalidad de Redesarrollo."

Que el artículo 376 ibídem establece que las áreas de la ciudad sometidas al Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamenta los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

Que el artículo 6 del Decreto Distrital 067 de 2013, "Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 113, BAVARIA, ubicada en la localidad de Kennedy" dispone que "Se incorpora el sector normativo número 4, al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, de conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial."

Que conforme a lo anterior la entonces Dirección de Planes Parciales hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el memorando interno SDP n.º 3-2014-16151 del 15 de octubre de 2014, emitió concepto técnico en relación con los predios que conforman el ámbito de planificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" indicando que a los predios identificados con los Chip AAA0080RWBS; AAA0080RWDE; AAA0080RWCN, les aplica el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo; y que a los predios identificados con Chip Nos. AAA0080RUZE, AAA0080RWEP y AAA0080RWAW les aplica el Tratamiento de Desarrollo.

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





Continuación del Decreto Nº. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 6 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que mediante el Decreto Distrital 562 de 2014, "Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones", se establecieron, entre otras, las condiciones para la formulación de planes parciales en suelos a los que se les hubiera asignado el Tratamiento de Renovación Urbana, y se determinaron las consideraciones atinentes al reparto de cargas y beneficios, la caracterización de cargas urbanísticas, la destinación de los suelos de cesión pública obligatoria y los contenidos referidos al señalamiento y manejo de las denominadas áreas de manejo diferenciado que se ubiquen al interior del área de planificación de los planes parciales.

Que el Decreto Distrital 080 de 2016, "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones", establece en el Capítulo VI Subcapítulo 2 los requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana.

Que el Decreto Distrital 436 de 2006, "Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios", establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de qué trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004, así como las normas que lo desarrollan o complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.

Que conforme a lo señalado en el oficio identificado con el radicado n.º 1-2015-16870 del 27 de marzo de 2015, la empresa METROVIVIENDA, en virtud de los compromisos y alcance del memorando de entendimiento suscrito entre dicha entidad y Bavaria S.A. el 19 de mayo de 2016, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" y habiendo surtido todas las etapas señaladas en la normativa vigente, la Administración Distrital expidió el Decreto Distrital 364 del 13 de julio del 2017 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fabrica", ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones", cuya delimitación se relaciona a continuación:

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





Continuación del Decreto Nº. 448 DE 05 007 2023 Pág. 7 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

DELIMITACIÓN	LÍMITES	
NORORIENTE	Av. Alsacia	
SURORIENTE	Transversal 71 B	
SUR	Calle 7 A	
OCCIDENTE	Av Boyacá	

Que en el artículo 2. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN del Decreto Distrital 364 de 2017, por un error de digitación, se señaló que el límite sur del ámbito del plan parcial Bavaria Fábrica, correspondía a la "Calle 7ª", cuando el límite sur en realidad corresponde a la Calle 7 A. Por tal motivo, se encuentra necesario corregir el mencionado error de digitación y en consecuencia modificar el citado artículo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, sin que ello implique una modificación a los límites del plan parcial adoptado.

Que el numeral 1 del artículo 4 del Decreto Distrital 364 del 2017 establece como objetivo general del plan parcial "Consolidar una estrategia de gestión y financiación del suelo para el ámbito de aplicación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", que articule la transformación de esta área industrial en una pieza urbana con vivienda y mezcla de usos para diversas actividades económicas, donde convivan diferentes sectores de la sociedad, creando un espacio equilibrado y moderno; generando a su vez, una continuidad en el espacio público, que promueva el desarrollo de una infraestructura de transporte en donde se privilegie al peatón y la provisión de suelo para la implantación de equipamientos colectivos."

Que el numeral 2 del artículo 4 ibidem relaciona los objetivos del plan parcial "Bavaria Fábrica" así: a) Generar continuidad ambiental entre los sistemas de la estructura ecológica principal a través del espacio público verde. b) Crear una red de Sistemas Urbanos de Drenajes Sostenibles que optimice la saturación de redes de alcantarillado de la ciudad. c) Estructurar el proyecto urbano desde el espacio público para la consolidación del sector. d) Establecer un parque de escala zonal como articulador del proyecto conectado por una red de alamedas con el espacio público existente. e) Generar un modelo de ciudad por medio del desarrollo orientado al transporte sostenible donde se establezca la jerarquía del peatón y de la bicicleta sobre los demás medios de

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 OCT 2023 Pág. 8 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

transporte. f) Establecer una red de alamedas, vías peatonales y ciclorutas. g) Desarrollar un proyecto urbanístico integral con mezcla de usos en donde se desarrollen diferentes actividades económicas, sociales y culturales. h) Cumplir la obligación de destinación del suelo para el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario con actividades complementarias. i) Generar un proyecto urbano que integre la diversidad social de la ciudad, las actividades residenciales, comercio y servicios donde se relacionen de manera equilibrada las áreas privadas y los espacios públicos. j) Integrar la población existente y la nueva por medio de la dotación de equipamientos públicos y espacios de uso común para la comunidad en general. k) Ayudar a suplir el déficit de equipamientos de la comunidad estratégicamente en relación con el entorno.

Que con la expedición del Decreto Distrital 364 del 2017 se adoptó una propuesta urbanística que incluye una zonificación de áreas útiles y elementos de espacio público para cuya ejecución se requiere de una intervención en buena parte de un área de arbolado denso y continuo preexistente al interior el ámbito del plan parcial.

Que ante dicha necesidad de intervención, comunidades vecinas del sector manifestaron inquietudes e inconformidades tanto en el marco del proceso de socialización previo, como posteriormente a la adopción del plan parcial "Bavaria Fábrica".

Que ante el Juzgado 22 administrativo oral de Bogotá fue interpuesta la Acción Popular n.º 11001333502220170035600 en contra de Bogotá D.C. por la presunta vulneración, entre otros, del derecho al goce de un ambiente sano, acción en el marco de la cual fue proferido Auto del 9 de julio de 2019, mediante el cual dicho juzgado dispuso "(...) suspender todo tipo de intervención en el predio contemplado en el Plan Parcial "Bavaria Fábrica" consistente en tala de árboles o deforestación y con el objeto de que se cumpla esa medida, se ordenará a la Alcaldía M. de Bogotá, que a través de sus dependencias, especializadas en materia ambiental, ejerza su función de control y vigilancia, garantizando que no se efectúe ningún tipo de intervención en el predio urbano que contempla el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", que conlleve a la tala de árboles o deforestación.". Dicha providencia produjo efectos a partir del día 16 de julio de 2019 y a la fecha las medidas adoptadas se mantienen vigentes.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 9 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que en concordancia con lo anterior, la Secretaría Distrital del Hábitat, como cabeza de sector y en el marco del seguimiento a los planes parciales que se desarrollan en la ciudad, promovió durante los años 2020 y 2021, espacios de diálogo ciudadano con los actores sociales históricamente presentes en el territorio y las comunidades vecinas del ámbito de intervención del instrumento, con el propósito de deliberar, socializar, intercambiar inquietudes, preocupaciones, aportes técnicos y en general, construir conocimiento en torno a la modificación del Plan Parcial.

Que en armonía con lo anterior, se radicó ante esta Secretaría, la solicitud de modificación del Plan Parcial, en los términos que se señalan más adelante, precisando los siguientes temas objeto de modificación del instrumento adoptado:

- La necesidad de proteger, restaurar y potenciar los servicios ecosistémicos que provee la actual cobertura vegetal denominada arbolado denso y continuo, para lo cual se constituirá un corredor de biodiversidad que estará conformado por elementos del espacio público como parques, alamedas, controles ambientales, entre otros, que será objeto de manejo silvicultural tanto para reducir el riesgo que generan algunos individuos arbóreos debido a sus actuales condiciones fitosanitarias, como para la restauración ecológica de este núcleo de biodiversidad urbana con especies nativas, y para generar una articulación ambiental con los elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad localizadas en el área de influencia del proyecto.
- La necesidad de estructurar una propuesta urbana basada en las expectativas, recomendaciones
  y necesidades que la comunidad ha expresado durante los diferentes espacios de participación
  y concertación y de esa forma generar compromisos compartidos entre el desarrollador y la
  comunidad que garanticen la sostenibilidad futura del proyecto.
- Proponer un sistema de movilidad con base en el Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible, estableciendo jerarquías diferenciales tanto del peatón, los biciusuarios y los demás medios de transporte, sustentado en una red de alamedas y espacios peatonales de forma tal que se fomente el encuentro y desplazamiento a través de medios no motorizados y alternativos, potenciando la conexión con la estructura de movilidad de la ciudad.
- Consolidar un proyecto inmobiliario financieramente sostenible, reacondicionando las obligaciones urbanísticas derivadas del reparto de cargas y beneficios, manteniendo los

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 10 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

aprovechamientos urbanísticos adoptados mediante Decreto 364 de 2017, donde además se garantiza vivienda digna y de calidad para diferentes sectores socioeconómicos de la ciudad, cumpliendo las obligaciones mínimas de destinación de suelo para vivienda social.

Que mediante el Acuerdo Distrital 859 de 2022 "Por el cual se integra los bosques urbanos a la dinámica de la planeación y ordenamiento territorial del Distrito Capital, como estrategia para la conservación ambiental y la adaptación a la crisis climática", se ordenó que la Administración Distrital integrara el concepto de Bosque Urbano a la dinámica de planeación y ordenamiento territorial de la ciudad, con el fin de ser gestionados y consolidados en las áreas verdes y/o espacios públicos, en el marco de las directrices de justicia ambiental, distribución equitativa de las cargas y beneficios ambientales entre todas las personas de la sociedad y el fortalecimiento de la participación y cohesión del tejido social.

Que de conformidad con el artículo 2 del mencionado Acuerdo Distrital, los Bosques Urbanos se caracterizan como un "(...) área con cobertura vegetal multiestrato y multiespecie nativa y/o adaptada que actúa como conector ecológico, estrategia de gestión del suelo, adaptación y mitigación ante el cambio climático, y que se integra a la dinámica espacial, funcional, y socioecológica de la ciudad (...)"; y en virtud de lo dispuesto en el artículo 6 del referido Acuerdo, los Bosques Urbanos se pueden aplicar, entre otras, en áreas de cesión de espacio público, en alamedas funcionales con espacios verdes urbanos, en parques zonales que cumplan criterios de masa forestal y en franjas de control ambiental de vías que cumplan con estos mismos criterios.

Que de acuerdo con el artículo 2 de la Resolución 5531 de 2022, "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la implementación de los Bosques Urbanos en el Distrito Capital", expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente, los Bosques Urbanos constituyen "(...) una estrategia de manejo silvicultural, en un área localizada en suelo urbano de la ciudad, para propiciar el establecimiento de especies con alta biodiversidad de vegetación multiestrato, privilegiando las especies nativas e incorporando especies de crecimiento rápido y crecimiento lento, que se integran a su dinámica espacial, funcional y socio-ecológica."

Que el artículo 4 de la referida Resolución establece que "Para la incorporación de bosques urbanos en el Registro Distrital de Bosques Urbanos del Sistema de Información para la Gestión

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 11 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

del Arbolado Urbano (SIGAU), las comunidades locales, entidades u organizaciones públicas o privadas interesadas, podrán postular proyectos de bosques urbanos ante la Secretaría Distrital de Ambiente (...)".

Que como parte de la propuesta urbanística de la presente modificación, se generarán áreas que cumplen los requisitos de que trata el artículo 6 del Acuerdo Distrital 859 de 2022 para la aplicación de la figura de Bosques Urbanos.

Que, en consecuencia, mediante la presente modificación se desarrolla una propuesta que privilegia la protección y restauración de las coberturas vegetales existentes en los predios que conforman el ámbito del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" mediante la consolidación, como un Bosque urbano, de las áreas de arbolado denso y continuo preexistente en el ámbito del plan parcial y la incorporación de aquél en el Registro Distrital de Bosques Urbanos del Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano (SIGAU), en los términos dispuestos en el Acuerdo Distrital 859 de 2022 y la Resolución 5531 de 2022 de la Secretaría Distrital de Ambiente

Que, en concordancia con lo anterior, el presente decreto establece, en su articulado, disposiciones y responsabilidades para la protección, restauración y consolidación del Bosque Urbano Bavaria, e incorpora el Anexo 5 "Bosque Urbano Bavaria" como parte integral del Plan Parcial Bavaria Fábrica".

Que por otra parte, 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 Ibídem dispone que "(...) La Secretaría Distrital de Movilidad en la aprobación del estudio de tránsito podrá determinar la necesidad de construir obras de señalización y

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 12 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

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."

Que, atendiendo lo establecido en el artículo 3 -referente a los proyectos que requieren estudio de tránsito- y en el Anexo 1 del Decreto Distrital 596 de 2007, para la formulación de la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se cuenta con Estudio de Tránsito y Acta de Compromiso aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad a través del oficio SI 202322404988791 del 06 de junio del 2023, remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado SDP n.º 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023, documentos en los que se detallan los compromisos asociados a la etapa de ejecución del proyecto urbanístico propuesto en la formulación de la modificación al plan parcial y las medidas de mitigación de impactos a la movilidad requeridas.

Que el artículo 22 del Decreto Distrital 080 de 2016 establece como actores habilitados para la solicitud de determinantes y/o formulación de los planes parciales de renovación urbana a: i) las entidades distritales y nacionales con competencia en el tema, en el marco de sus funciones; ii) Las comunidades presentes en las zonas sujetas a Plan Parcial, mediante organizaciones cívicas debidamente reconocidas en los barrios o localidades, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos; y iii) los particulares que sean titulares del derecho real de dominio en predios ubicados dentro de las zonas sujetas al Plan Parcial.

Que por otra parte, mediante Auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en la Acción Popular n.º 2500023150002001-00479-02, 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 Rio Bogotá y de sus subcuencas

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 001 2023 Pág. 13 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

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. (...)".

Que la mencionada 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 ese mismo año; 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 decisión 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 del mencionado Auto del 16 de diciembre de 2020, la Magistrada Ponente precisó lo siguiente:

"Se reitera que la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del 2020, se encuentra 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 RIO BOGOTA y del Distrito 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

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 14 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

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 dalo 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 al Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se encuentra enmarcada dentro de las excepciones 5 y 6 de la parte considerativa del Auto de fecha 16 de diciembre de 2020, en tanto que el instrumento de planeamiento ya se encontraba adoptado al momento en que fue proferido el Auto transcrito, no contempla asuntos ambientales, y se ubica parcialmente en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.

Que no obstante, y para mayor seguridad de la correcta aplicación del auto del 16 de diciembre de 2020, el 29 de julio de 2021 el Doctor Carlos Eduardo Medellín Becerra, en su calidad de apoderado judicial del Distrito Capital de Bogotá, elevó consulta a la Doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, magistrada del Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección"B", sobre el alcance de la decisión adoptada en los proveídos del 2 y 16 de diciembre de 2020, de la siguiente manera:

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 15 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

"En consecuencia, de manera atenta elevamos consulta a su Despacho con el propósito de indagar si al amparo del supuesto contenido en el numeral 5 de la parte considerativa de la decisión en cuestión, es posible adoptar modificaciones de planes parciales, previamente aprobados, que se ajustan a la normatividad vigente, que no contravienen las determinantes ambientales, pero que en razón de la modificación deben surtir el trámite de concertación ambiental y que cuentan con los "(...) permisos, autorizaciones y concesiones otorgadas por la autoridad ambiental correspondiente"; o si por el contrario, es viable tramitar una modificación a un plan parcial previamente adoptado por el distrito que contempla asuntos o elementos ambientales y que cuenta con la respectiva autorización de la autoridad competente, con fundamento en la situación descrita en el numeral 3 de la parte considerativa de dicha decisión".

Que en razón de lo anterior, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante auto del 5 de noviembre de 2021, resolvió la consulta efectuada, transcribiendo los antecedentes que conllevaron a la expedición de los autos del 2 y 16 de diciembre de 2020, precisando la normativa aplicable al estudio y adopción de planes parciales, y concluyendo que "Mutatis mutandis, el ajuste al plan parcial aprobado mediante acto administrativo, o que ya alcanzó la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental es un supuesto de hecho que el legislador contempló, y en tales condiciones le corresponde al solicitante agotar ante la autoridad ambiental el procedimiento señalado en el artículo 27 transcrito".

Que asimismo el Tribunal Administrativo de Cundinamarca Sección Cuarta Subsección "B", dispuso "PONER DE PRESENTE al señor apoderado del Distrito Capital la normativa que regla la opción de presentar ajustes a un Plan Parcial ya aprobado mediante acto administrativo, o que ya ha alcanzó (SIC) la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental en los términos previstos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997".

Que de acuerdo con lo señalado, se considera viable la modificación de un plan parcial previamente adoptado siempre y cuando se cumpla el trámite de concertación ambiental de la respectiva modificación, en caso de requerirse, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

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





Continuación del Decreto N°. 19 DE DE 05 OCT 2023 Pág. 16 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que en los mismos términos del Decreto Distrital 364 de 2017 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones", la modificación del Plan Parcial no se encuentra dentro de ninguna de las situaciones taxativamente definidas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, razón por la cual la presente modificación no es objeto de concertación ambiental.

Que en todo caso, la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio n.º EE202345002 del 28 de febrero de 2023, radicado ante SDP mediante oficio n.º 1-2023-19175 del 06 de marzo de 2023, definió en el marco de sus competencias los lineamientos y consideraciones ambientales a tener en cuenta en la ejecución del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", los cuales se encuentran debidamente incorporados en la propuesta ajustada que se viabiliza y formarán parte integral del presente decreto.

Que de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, dentro del trámite de formulación y revisión de la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", se surtieron las siguientes actuaciones:

### 1. Radicación del proyecto de modificación del Plan Parcial.

Que a través del oficio identificado con el radicado SDP n.º 1-2021-113746 del 29 de noviembre del 2021 y alcance n.º 1-2021-115385 del 02 de diciembre de 2021 el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ, identificado con cédula de ciudadanía No 79.947.500 actuando como representante legal de la sociedad MASTERPLAN S.A.S. identificada con NIT 901.063.205-1, coadyuvado por la sociedad fiduciaria DAVIVIENDA S.A. quien a su vez es vocera y Administradora del patrimonio autónomo Denominado FIDEICOMISO EL TECHO,-radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP la solicitud para la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015

Que mediante comunicación identificada con el radicado SDP nº 1-2023-52429 del 26 de junio del 2023, la fiduciaria DAVIVIENDA S.A., en su calidad de vocera y Administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EL TECHO, titular de los predios localizados en el ámbito

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 17 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

del plan parcial e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria n°s 50C-22394, 50C-1448915, 50C-253918, 50C-912414, 50C-724700 y 50C-244536, ratificó la autorización y facultades expresas que desde noviembre del 2021 detenta la sociedad MASTERPLAN S.A.S. representada por el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ, para llevar a cabo las actuaciones y trámites correspondientes a la formulación y adopción de la modificación al Plan Parcial Bavaria Fábrica.

Que adicionalmente mediante comunicación identificada con el radicado SDP n.º1-2023-53783 del 29 de junio del 2023, se allegó el poder especial otorgado por la fiduciaria DAVIVIENDA S.A. como vocera y Administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EL TECHO en calidad de titular de los predios arriba señalados, a la sociedad MASTERPLAN S.A.S., representada por el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ.

Que mediante oficio identificado con el radicado SDP n.º 2-2021-113718 del 13 de diciembre de 2021 la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, informó al interesado que revisada la documentación allegada mediante los radicados indicados anteriormente, se evidenció que no había aportado la totalidad de los documentos exigidos en el artículo 2.2.4.1.1.3. y 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, otorgando al solicitante el término de un (1) mes, prorrogable por un (1) mes más para dar respuesta a los requerimientos en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011.

Que en respuesta a dicho requerimiento, el interesado solicitó mediante oficio identificado con el radicado SDP n.º 1-2022-03068 del 12 de enero del 2022 prórroga por el término de un (1) mes para aportar la documentación e información solicitada.

Que la SDP mediante oficio identificado con radicado n.º 2-2022-02787 del 13 de enero del 2022 concedió prórroga hasta el día 13 de febrero del 2022 como término máximo para atender la totalidad de los requerimientos efectuados mediante oficio identificado con el radicado SDP n.º 2-2021-113718 del 13 de diciembre de 2021, so pena de proceder a declarar el desistimiento de la solicitud.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 OCT 2023 Pág. 18 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que mediante oficio identificado con el radicado SDP n.º 1-2022-10405 del 31 de enero del 2022, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZALEZ en su calidad de representante legal de MASTERPLAN S.A.S. y encontrándose dentro del término legal, allegó la documentación e información requerida a través del oficio SDP n.º 2-2021-113718 del 13 de diciembre de 2021.

Que una vez revisada la totalidad de la información presentada por el interesado, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, mediante oficio n.º 2-2022-09103 del 04 de febrero del 2022 informó, al interesado que se cumplió con los requisitos señalados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016 y en consecuencia, se dio inicio a la actuación administrativa relativa a la solicitud de modificación del Plan Parcial "Bavaria Fabrica".

# 2. Revisión de la formulación para la modificación del plan parcial.

Conforme a lo dispuesto en el parágrafo 4 del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se solicitaron conceptos técnicos a las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y a las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de evaluación para la modificación del plan parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2022-10514	09/02/2022	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
2-2022-10502 2-2022-31448	09/02/2022 01/04/2022	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2022-10508	09/02/2022	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2022-10506	09/02/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2022-10521	09/02/2022	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A – ETB

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 19 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

2-2022-10511	09/02/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2022-10523	09/02/2022	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2022-10504	09/02/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2022-10526	09/02/2022	Transmilenio S.A.
2-2022-10503	09/02/2022	Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil AEROCIVIL
3-2022-05487	09/02/2022	Dirección de Planes Parciales -SDP
3-2022-05484	09/02/2022	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP
3-2022-05483	09/02/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2022-05486	09/02/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2022-05482	09/02/2022	Dirección Información, Cartografía y Estadística - SDP
3-2022-05485	09/02/2022	Dirección de Economía Urbana - SDP

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades requeridas en el marco de la modificación o ajuste del Plan Parcial emitieron concepto técnico mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
10153620-0205- 2022	24/02/2022	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
1-2022-20183	23/02/2022	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
1-2022-42599	25/03/2022	Enel Codensa S.A. E.S.P.

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 20 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

1-2022-41795	24/03/2022	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU	
1-2022-16628	15/02/2022	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A - ETB	
1-2022-17704	17/02/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM	
1-2022-57446	05/05/2022	Secretaría Distrital de Ambiente -SDA	
1-2022-21380	23/02/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP	
1-2022-53316	25/04/2022	Transmilenio S.A.	
1-2022-54495	27/04/2022	Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil - AEROCIVIL	
3-2022-07953	02/03/2022	Dirección de Planes Parciales - SDP	
3-2022-10742	28/03/2022	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP	
3-2022-09777	15/03/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP	
3-2022-12874	13/04/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP	
3-2022-10608	24/03/2022	Dirección Información, Cartografía y Estadística - SDP	
3-2022-10552	24/03/2022	Dirección de Economía Urbana - SDP	

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión técnica y urbanística de la modificación 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 de la SDP, a través del oficio identificado con el radicado SDP n.º 2-2022-124845 del 05 de septiembre de 2022, remitió el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ en su calidad de representante legal de MASTERPLAN S.A.S., firma apoderada de Fiduciaria Davivienda S.A., las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", oficio que fue remitido por correo electrónico de la misma fecha, en el cual se informó que se disponía de un (1) mes para dar

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





Continuación del Decreto Nº. 448 DE 0 5 00 2023 Pág. 21 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

cumplimiento a lo solicitado, plazo prorrogable por un término igual, so pena de entender desistido el trámite conforme con lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011.

Que mediante oficio identificado con el radicado SDP n.º 1-2022-113716 del 29 de septiembre de 2022, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ en su calidad de representante legal de MASTERPLAN S.A.S., firma apoderada de Fiduciaria Davivienda S.A., solicitó prórroga para atender las observaciones y requerimientos efectuados por la referida dependencia de la SDP; solicitud que fue concedida por la Secretaría Distrital de Planeación a través del oficio identificado con el radicado SDP n.º 2-2022-144518 del 07 de octubre de 2022.

Que mediante oficio SDP n.º 1-2022-133630 del 09 de noviembre de 2022, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ en su calidad de representante legal de MASTERPLAN S.A.S., firma apoderada de Fiduciaria Davivienda S.A., y encontrándose dentro del término legal previsto, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la respuesta a las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación al Plan Parcial.

Que Con el fin de evaluar la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo solicitó la emisión de conceptos técnicos a las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación o ajuste del plan parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2022-177334 2-2023-35843	02/12/2022 10/04/2023	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.
2-2022-177330	02/12/2022	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2022-177325	02/12/2022	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
2-2022-177317	02/12/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2022-177309	02/12/2022	Secretaría Distrital de Ambiente -SDA

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195 BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 22 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

2-2022-177339	02/12/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2022-177315	02/12/2022	Transmilenio S.A.
2-2022-177320	02/12/2022	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
2-2023-23604	10/03/2023	Jardín Botánico de Bogotá
2-2023-23588	10/03/2023	Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD

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

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE	
1-2022-153513 1-2023-33816	21/12/2023 24/04/2023	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.	
1-2022-148563	09/12/2022	Enel Codensa S.A. E.S.P.	
1-2023-07265	26/01/2023	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU	
1-2022-152620	19/12/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM	
1-2023-19175	06/03/2023	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA	
1-2023-02714 1-2023-07827	13/01/2023 27/01/2023	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP	
1-2022-155866 1-2022-156264	26/12/2022 27/12/2022	Transmilenio S.A.	
1-2022-153838	21/12/2022	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD	

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co





Continuación del Decreto Nº. 448 DE 05 007 2023 Pág. 23 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

1-2023-24976	24/03/2022	Jardín Botánico de Bogotá
1-2023-28608	04/04/2023	Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD

Que como parte del contenido de los conceptos técnicos emitidos por las entidades distritales y por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación competentes en los temas objeto de modificación del plan parcial, se recibieron observaciones y recomendaciones que fueron analizadas y valoradas por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, en contexto con los demás conceptos técnicos sobre la formulación ajustada de la propuesta de modificación, con el fin de determinar su viabilidad.

Que se identificaron los siguientes temas como los principales aspectos objeto de observaciones y recomendaciones:

- El Instituto de Desarrollo Urbano IDU, mediante oficio SDP n.º 1-2023-07265 del 26 de enero de 2023 y la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante oficio SDP n.º 1-2022-152620 del 19 de diciembre de 2022 emitieron observaciones y recomendaciones sobre las condiciones para el tránsito peatonal y de modos de transporte no motorizado en el sector de la Av. Alsacia y la infraestructura propuesta para el acceso al plan parcial desde esa Avenida.
- La Secretaría Distrital de Ambiente SDA, mediante oficio SDP n.º 1-2023- 19175 del 6 de marzo de 2023 y el Jardín Botánico de Bogotá a través de oficio SDP n.º 1-2023-24976 del 24 de marzo de 2023 emitieron observaciones y recomendaciones sobre las condiciones y competencias para el manejo de la plantación de árboles existente y las áreas de cesión propuestas.

Qué cómo se expondrá más adelante, dichas observaciones y recomendaciones fueron abordadas y revisadas en el marco de la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana del 11 de abril de 2023, sesión en la que las entidades mencionadas expusieron igualmente observaciones y recomendaciones respecto de los temas mencionados.

Que mediante oficio Nº 1-2023-41126 del 17 de mayo del 2023, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ en su calidad de representante legal de MASTERPLAN S.A.S., firma apoderada de

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 24 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Fiduciaria Davivienda S.A., radicó alcance a los documentos y soportes del ajuste de la formulación del plan parcial, esto, en atención a los compromisos y observaciones resaltados en la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana del 11 de abril de 2023 y los derivados de la aprobación del Estudio de Tránsito por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante oficio n.º SI 202322404988791 del 06 de junio del 2023 y oficio SDP nº 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023.

Que el señor ZULUAGA GONZÁLEZ dando alcance al oficio N° 1-2023-41126 del 17 de mayo del 2023, radicó comunicación identificada con el N° 1-2023-57109 del 12 de julio del 2023, en cumplimiento de los compromisos y observaciones compilados en la Resolución 1502 del 2023 "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017" la cual será mencionada más adelante.

Que una vez analizadas y valoradas las observaciones y recomendaciones expuestas, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación concluyó que estas se refieren a aspectos que no evidencian un incumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación de la modificación del plan en los términos del numeral 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo dispuesto en modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, pero que en todo caso, es importante que se atendieran para efectos de la elaboración del acto administrativo de adopción de la modificación del plan parcial y de su documento técnico de soporte.

Que en consecuencia, con base en el estudio técnico realizado por la Secretaría Distrital de Planeación y los pronunciamientos de las entidades del Distrito Capital que participaron en el proceso de revisión de la formulación de la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", se concluyó que este cumple con las normas urbanísticas vigentes para la formulación de la modificación del instrumento adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017, las cuales se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus Decretos reglamentarios.

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 25 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

# 3. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes y socialización:

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y en el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de dar a conocer la formulación de la modificación al plan parcial a los propietarios, vecinos colindantes y demás agentes interesados, para que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto, adelantó las siguientes actuaciones:

Previo a la jornada de socialización y con motivo de explorar con la comunidad las posibilidades de modificación del plan parcial, se inició un acercamiento entre las partes en octubre de 2020, con el anuncio por parte de la alcaldesa de la apertura de un proceso de diálogo para el Plan Parcial Bavaria Fábrica. Así, entre noviembre de 2020 y enero de 2021 se llevaron a cabo los encuentros que permitieron definir la metodología de este, la cual fue co-creada con la comunidad.

Esta metodología determinó cuatro fases: la primera fue el establecimiento de Mesas de trabajo con los actores identificados; las cuales se caracterizaron por dar apertura a la escucha mutua y en donde la comunidad presentó sus opiniones, dudas y propuestas para ser incluidas en el proyecto. La segunda fue una Mesa General en donde se dio a conocer el mapa de ideas construido en las mesas temáticas previas. Estas dos fases tuvieron lugar entre febrero y marzo de 2021 (anexo 4.1. del Documento Técnico de Soporte). La tercera fase tuvo lugar entre abril y julio de 2021, y constó de sesiones de presentación del consolidado de las propuestas elaboradas por la comunidad y de revisión de su viabilidad técnica, jurídica y financiera. De igual manera, se le presentó a las personas que participaron del proceso los resultados del diálogo, y cuáles de sus aportes serían incorporadas por el desarrollador en la nueva propuesta del proyecto a radicar en la Secretaría Distrital de Planeación. Por último, en la cuarta fase, se realizó una jornada de cierre el 22 de julio de 2021 con la presencia de las autoridades distritales, del desarrollador y de la comunidad que participó del proceso de diálogo.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 26 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

- 3.1. Actividades de información pública, convocatoria y socialización de la formulación inicial.
- **3.1.1.** Publicación de la documentación de la formulación para la modificación del plan parcial en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El 6 de mayo de 2022 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la documentación relativa a la formulación de la modificación del Plan Parcial "*Bavaria Fábrica*", aportada por el promotor del Plan Parcial mediante radicados SDP n.º 1-2021-113746 del 29 de noviembre de 2021 y n.º 1-2022-10405 del 31 de enero de 2022 (Adición documental a radicación inicial).
- 3.1.2. Convocatoria a socialización: La socialización de la formulación de la modificación del Plan Parcial se convocó el 07 y 08 de mayo de 2022, a través del diario La República, inserto Asuntos Legales, página 09.

Adicionalmente, el 11 de mayo de 2022 se remitieron treinta y dos (32) cartas con la convocatoria de socialización, con número de radicado SDP 2-2022-47627 de 05 de mayo de 2022, dirigidas a propietarios de predios dentro del ámbito del Plan Parcial, y propietarios y/o poseedores de predios en la zona de influencia.

En complemento, el 9 de mayo de 2022, se remitió correo electrónico a sesenta y seis (66) direcciones electrónicas, invitando a la jornada de socialización a terceros interesados, incluidos, conjuntos residenciales de la zona de influencia, las Juntas de Acción Comunal de Alsacia, Aloha, Bavaria y Marsella, la Junta Administradora Local de Kennedy, la Alcaldía Local de Kennedy, la Veeduría de la UPZ 113 Bavaria, colectivos ciudadanos, entre otros ciudadanos y líderes comunitarios.

El mencionado correo electrónico se remitió, así mismo, a las siguientes entidades: Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal (IDPAC), Secretaría Distrital de Hábitat (SDHT), Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Veeduría Distrital y la Defensoría del Pueblo.

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 27 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Asimismo, se convocó a la jornada de socialización mediante la página web de la SDP, y disponiendo de afiches informativos en puntos estratégicos del ámbito del plan parcial y su zona de influencia.

- 3.1.3 Socialización: La jornada de socialización se realizó el 14 de mayo de 2022 en el Teatro del Colegio Marsella, Institución Educativa Distrital, carrera 69 No. 7-90, Barrio Marsella. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de ciento dieciocho ciudadanos (118) y veintidós (22) servidores públicos. Adicionalmente, la jornada fue transmitida a través de las cuentas de Facebook de la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital del Hábitat.
- **3.1.4** Observaciones: Durante la jornada de socialización de la propuesta de modificación del plan parcial, los asistentes presenciales realizaron veintinueve (29) intervenciones. En la cuenta de Facebook de la Secretaría Distrital de Planeación realizaron veinticuatro (24) aportes las personas conectadas. Adicionalmente, hasta el 24 de mayo de 2022 los interesados pudieron enviar sus observaciones mediante los canales dispuestos por la SDP (correo electrónico y radicación en ventanilla).

Como consecuencia de lo anterior, se presentaron diez (10) inquietudes, observaciones y/o recomendaciones en el término dispuesto por la SDP. Adicionalmente, de manera extemporánea se recibieron dos (2) aportes de la ciudadanía. Estas observaciones fueron respondidas en el anexo de matriz de observaciones de la Resolución de Viabilidad del Plan Parcial "Bavaria Fabrica".

- 3.2. Actividades de información pública, convocatoria y socialización de la formulación ajustada.
- 3.2.1 Publicación de la documentación de la formulación ajustada en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El 24 de noviembre de 2022 la documentación relativa a la formulación ajustada de la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", aportada por el promotor del Plan Parcial mediante el radicado SDP n.º 1-2022-133630 del 09 de noviembre de 2022, fue publicada en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 28 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Adicionalmente, el 24 de mayo de 2023 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la documentación relativa al alcance a los documentos y soportes del ajuste de la formulación del plan parcial, aportada por el promotor mediante radicado 1-2023-41126 del 17 de mayo de 2023.

3.2.2 Convocatoria a socialización: la convocatoria para la socialización de la formulación ajustada del Plan Parcial se realizó el 26 y 27 de noviembre de 2022, a través del diario La República, página 7.

Adicionalmente, el 1 de diciembre de 2022, se convocó a la jornada de socialización al Instituto de Desarrollo Urbano y al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, como entidades administradoras de espacio público dentro del ámbito y colindante al plan parcial.

Asimismo, el 26 de noviembre de 2022, la Secretaria Distrital de Planeación, remitió correo electrónico a ciento setenta y tres (173) direcciones electrónicas, invitando a la jornada de socialización a terceros interesados, incluidos, conjuntos residenciales de la zona de influencia, las Juntas de Acción Comunal de Alsacia, Aloha, Bavaria y Marsella, la Junta Administradora Local de Kennedy, la Alcaldia Local de Kennedy, veedurías ciudadanas, colectivos ciudadanos, entre otros ciudadanos y líderes comunitarios.

En complemento, se convocó a la Personería de Bogotá, a la Subdirección de Infraestructura de la Secretaría Distrital de Movilidad y a la Subdirección de Gestión del Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat, como acompañantes del proceso de modificación del Plan Parcial.

3.2.3 Socialización: La jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se llevó a cabo el 3 de diciembre de 2022 a las 7:30 a.m., de manera presencial, en el salón comunal del barrio Aloha ubicado en la calle 7A Bis No.71A - 20. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de sesenta y ocho (68) ciudadanos y veinticuatro (24) servidores públicos. La jornada fue transmitida a través del canal de Youtube de la SDP.

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 29 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

3.2.4 Observaciones: Durante la jornada de socialización de la propuesta de ajuste a la modificación del plan parcial, los asistentes a la jornada presencial realizaron un total de veintiún (21) aportes e intervenciones. En la cuenta de Youtube de la SDP realizaron nueve (9) aportes por parte de las personas conectadas. Adicionalmente, hasta el 17 de diciembre de 2022 los interesados pudieron enviar sus observaciones mediante los canales dispuestos por la SDP (correo electrónico y radicación en ventanilla).

Como consecuencia de lo anterior, se presentaron cinco (5) inquietudes, observaciones y/o recomendaciones en el término dispuesto por la SDP. Adicionalmente, de manera extemporánea se recibieron tres (3) aportes de la ciudadanía. Estas observaciones fueron respondidas en el anexo de matriz de observaciones de la Resolución 1502 del 2023, por la cual se decide acerca de la viabilidad del Plan Parcial "Bavaria Fabrica".

## 4. 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, "Por el cual se conforma el Comité Distrital de Renovación Urbana, se definen sus funciones y se dictan otras disposiciones", y conforme se registra en el acta correspondiente, concluida la revisión de la formulación ajustada a la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", con base en los conceptos técnicos emitidos por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades con incidencia en los asuntos objeto de ajuste del proyecto, el mismo fue puesto a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el 11 de abril de 2023.

Que en dicha sesión del Comité, los representantes de las entidades integrantes e invitadas realizaron preguntas, observaciones y recomendaciones a ser tenidas en cuenta para la etapa de elaboración del proyecto de decreto que adopte la modificación al plan parcial, las cuales fueron registradas y precisadas en lo pertinente, conforme se encuentra registrado en el acta de dicha sesión del Comité.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0'5' 007 2023 Pág. 30 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que de las observaciones presentadas se resalta que a la fecha de presentación al comité de la propuesta ajustada para la modificación, faltaba la aprobación del estudio de tránsito por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad, así como la aprobación respecto a los diseños conceptuales de las redes de acueducto y alcantarillado de parte de parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Que una vez hechas esas precisiones, todos los miembros del Comité Distrital de Renovación Urbana, en la citada sesión votaron de manera positiva la emisión de concepto favorable a la viabilidad a la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", siempre que se atiendan todas las observaciones, recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas; y se cuente con la aprobación del respectivo estudio de tránsito y de los diseños conceptuales de redes de acueducto y alcantarillado.

Que en cumplimiento de las observaciones y compromisos derivados de la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana del 11 de abril de 2023, se remitieron a la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo los siguientes documentos: Aprobación de los diseños conceptuales de las redes de acueducto y alcantarillado de parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, EAAB-ESP mediante oficio con radicado n.º 1-2023-32458 del 19 de abril del 2023, y aprobación del Estudio de Tránsito por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio con radicado n.º SI 202322404988791 del 06 de junio del 2023, recibido en la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado SDP n.º 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023.

#### 5. Resolución de Viabilidad, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación

Que el proyecto ajustado de la formulación para la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica" fue revisado integralmente por la Secretaría Distrital de Planeación y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades consultadas, cumpliendo con la normativa urbanística y decretos reglamentarios vigentes al momento de la adopción del Plan Parcial.

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto Nº. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 31 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Que en virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución n.º 1502 del 30 de junio de 2023 "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017"

## 6. Concertación y consulta de los asuntos ambientales.

Que en los mismos términos del Decreto Distrital 364 de 2017, "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones", la modificación del Plan Parcial no se encuentra dentro de ninguna de las situaciones taxativamente definidas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, razón por la cual no es objeto de concertación ambiental.

Que no obstante lo anterior, la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio identificado con el radicado SDP n.º 1-2023-19175 del 06 de marzo de 2023, definió en el marco de sus competencias los lineamientos y consideraciones ambientales a tener en cuenta en la ejecución del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", los cuales se encuentran debidamente incorporados en la propuesta ajustada que se viabiliza y forman parte integral del presente decreto que adopta la modificación del instrumento.

Que, en el mismo sentido, el Jardín Botánico de Bogotá, a través de oficio SDP n.º 1-2023-24976 del 24 de marzo de 2023, emitió consideraciones y recomendaciones sobre las condiciones y competencias para el manejo de la plantación de árboles existente y las áreas de cesión planteadas en la propuesta de modificación del plan parcial.

### 7. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.

Que con el fin de determinar si con la adopción de la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se configuran hechos generadores de participación en plusvalías, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el "ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA" de fecha 30 de agosto 2023, en los términos del

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 OCT 2023 Pág. 32 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, en el cual se concluyó que con la propuesta de modificación al plan parcial "Bavaria Fábrica" NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por la posibilidad de desarrollar nuevos usos y NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en la Ley 2079 de 2021, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el Decreto Distrital 190 de 2004— POT y en los Decretos Distritales 067 de 2013, 562 del 2016, 080 del 2016 y 436 de 2006 y, teniendo en cuenta que la solicitud de modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica" cuenta con la Resolución de Viabilidad n.º 1502 del 30 de junio del 2023, considera procedente la adopción de la modificación solicitada.

Que en este sentido, procede la modificación de los componentes del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" que a continuación se señalan: a) objetivos b) Componente ambiental. c) Número de viviendas y estacionamientos. d) Propuesta de movilidad. e) Servicios Públicos. f) Propuesta de Espacio Público y Arbolado. g) Edificabilidad y Usos. h) Cesiones Públicas. i) Reparto de cargas y beneficios y j) Instrumento para el manejo del arbolado urbano y su transición a un bosque urbano.

En mérito de lo expuesto,

#### DECRETA:

### TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1º.-** Adopción. Adóptese la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, en el sector normativo No. 4 de la UPZ 113- Bavaria, adoptado mediante el Decreto Distrital 364 de 2017 de acuerdo con los términos establecidos en el presente Decreto.

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 33 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

**Artículo 2º.- Delimitación y ámbito de aplicación.** Modifiquese el artículo 2 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Artículo 2°. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se encuentra comprendido por los siguientes límites:

DELIMITACIÓN	LÍMITES	
NORORIENTE	Avenida Alsacia	
SURORIENTE	Transversal 71 B	
SUR	Calle 7 A	
OCCIDENTE	Avenida Boyacá	

Parágrafo 1. La precitada delimitación y ámbito de aplicación se encuentra contenida en el Plano No. 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General -Perfiles Viales", que hace parte integral del presente Decreto.

Parágrafo 2. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas derivadas del presente Decreto recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación, en los términos y las condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio. Los predios sujetos al ámbito de aplicación se identifican en el Anexo No. 1 denominado "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial".

Artículo 3º.- Documentos del plan parcial. Modifiquese los Anexos No. 1, 2, 3 y 4, los Planos 1/2 y Plano 2/2 y adiciónese el Anexo 1A DTS Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", el Anexo 5 "Bosque Urbano Bavaria" y el "Estudio hechos generadores de plusvalía", relacionados en el artículo 3 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Artículo 3°. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 34 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

<b>DOCUMENTO</b>	CONTENIDO		
Plano 1/2	Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales		
Plano 2/2	Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos		
Anexo 1	Identificación de predios sujetos al ámbito del Plan Parcial		
Anexo 1A	DTS Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica"		
Anexo 2	Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios		
Anexo 3	Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso		
Anexo 4	Acciones de mitigación para Usos Comerciales de Escala Metropolitana y Urbana.		
Anexo 5	Bosque Urbano Bavaria		
Estudio hechos generadores de plusvalía	Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía de fecha 30 de agosto de 2023		

Parágrafo 1°. – De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 la cartografía oficial del presente Plan Parcial, está contenida en los planos topográficos y normativos de los predios que conforman este instrumento de planificación y deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del Distrito Capital. El trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada con el presente Plan Parcial, así como de los diseños específicos de la malla vial arterial que para el efecto adelante el Instituto de Desarrollo Urbano- IDU, una vez se tengan adoptados".

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05'001 2023 Pág. 35 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Artículo 4°.- Sustitución de planos y anexos. - Para todos los efectos, los planos 1/2 "Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación" y 2/2 "Tratamientos urbanísticos. Cargas Urbanísticas, Desarrollo y Zonificación", así como los anexos 1, 2, 3 y 4 que hacen parte integral del Decreto Distrital 364 de 2017, se entienden sustituidos por los Planos No. 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales" y en el Plano No. 2/2 "Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos", y por los anexos 1 "Identificación de predios sujetos al ámbito del Plan Parcial", 2 "Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios", 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso" y 4 "Acciones de mitigación para Usos Comerciales de Escala Metropolitana y Urbana" que se adoptan en el presente decreto.

Artículo 5º.- Objetivos del plan parcial. Modifiquese el artículo 4 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Artículo 4°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos de la presente modificación del Plan Parcial los siguientes:

# 1) Objetivo General

Generar una pieza de ciudad con altos estándares de calidad urbanística para Bogotá a través de la correcta utilización de los instrumentos de gestión y planificación urbanística correspondientes, logrando consolidar un proyecto urbano ambiental, social y económicamente sostenible que parta de la integración armónica de las preexistencias ambientales y sociales del sector, con el nuevo desarrollo, propiciando así un aumento de la calidad de vida para los residentes actuales y futuros

# 2) Objetivos Específicos

# Objetivos Ambientales

a) Proteger y potenciar las cualidades y calidad ambientales y ecosistémicas de la zona de arbolado denso y continuo existente, manteniendo su continuidad sin fragmentarlo.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 36 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

- b) Constituir un corredor de biodiversidad localizado en el costado occidental del proyecto urbano.
- c) Constituir un modelo de ciudad biofilica donde los moradores puedan experimentar la naturaleza, aprender de ella y apropiarse emocionalmente de su cuidado y conservación.
- d) Constituir una conexión ambiental entre las cesiones públicas de la pieza urbana propuesta, la zona de arbolado denso y continuo, y los corredores de los elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad localizadas en inmediaciones del proyecto.
- e) Mantener una curva ambiental siempre positiva, a través del compromiso de plantar antes de aprovechar, sumando siempre en cantidad de individuos arbóreos y con esto potenciando la biodiversidad y los servicios ecosistémicos prestados por el proyecto para el sector, la ciudad y la región.
- f) Promover un desarrollo urbano orientado al transporte sostenible a través de la mezcla de usos, proximidad y promoción de movilidad alternativa.
- g) Contribuir a la resiliencia frente al cambio climático mediante soluciones urbanas basadas en la naturaleza como lo son los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible, y garantizando mantener un área de cobertura vegetal rasante (suelo permeable) igual o superior al existente actualmente, de manera que se garantice la percolación del agua al subsuelo, lo cual contribuye a la reducción del fenómeno de isla de calor urbano y a desaturar los sistemas de alcantarillado de la ciudad.

#### **Objetivos Sociales**

- a) Estructurar una propuesta urbana basada en los anhelos, recomendaciones y necesidades que la comunidad ha aportado durante los diferentes espacios de participación y concertación.
- b) Concertar los intereses de todos los actores involucrados en el proyecto para generar un pacto de compromiso en pro de la sostenibilidad futura del proyecto.
- c) Generar un proyecto urbano que integre la diversidad social de la ciudad e invite al encuentro de las personas en torno al espacio público, cree lugares de encuentro, socialización y expresión social y cultural.
- d) Generar armonía entre la población existente y nueva por medio de la articulación de la ciudad existente y propuesta

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 37 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

#### Objetivos Económicos

- a) Garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios, en miras a entregar una intervención sólida desde la perspectiva financiera, que permita atender las necesidades de cada una de las partes y de la zona. Asegurando, a través de los mecanismos de gestión del suelo, la inversión pública y privada en infraestructura y la asignación específica de usos y edificabilidades, con el fin de contribuir en la expansión ordenada de la capital del país, evitando las invasiones y urbanizaciones informales que se suelen presentar en este tipo de áreas.
- b) Consolidar un proyecto inmobiliario financieramente sostenible, luego de haber aportado las justas cargas que garanticen un urbanismo de calidad y aportes a la ciudad en contraprestación de los aprovechamientos.
- c) Conservar los aprovechamientos urbanísticos adoptados mediante Decreto 364 de 2017.

# Objetivos De Hábitat

- a) Desarrollar un proyecto urbanístico integral con mezcla de usos donde se desarrollen diferentes actividades económicas, sociales y culturales.
- b) Fortalecer la productividad del sector y la ciudad mediante un desarrollo inmobiliario equilibrado y bien conectado con la estructura urbana.
- c) Incentivar los desarrollos de vivienda en sus múltiples tipos que ayude a mitigar el déficit de la ciudad.
- d) Garantizar vivienda digna y de calidad para diferentes sectores socioeconómicos de la ciudad, cumpliendo las obligaciones mínimas de destinación de suelo para vivienda social.

# Objetivos De Espacio Público

- a) Estructurar el proyecto urbano desde el espacio público para la consolidación del sector.
- b) Generar una red de espacio público de diferentes escalas que fomente el encuentro
- c) Establecer un parque central zonal que funcione como un articulador del proyecto conectado por una red de alamedas con el espacio público existente.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 38 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

 d) Promover la vitalidad urbana en el espacio público mejorando la integración y seguridad de la comunidad.

#### Objetivos De Movilidad

- a) Generar un modelo de ciudad por medio del Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible donde se establezca la jerarquía del peatón y de la bicicleta sobre los demás medios de transporte.
- b) Establecer una red de alamedas y espacios peatonales que estructuren el proyecto, fomentando el encuentro y desplazamiento por medio de medios no motorizados y alternativos, y conectando este sistema con la estructura de la ciudad colindante.
- Mejorar la movilidad del sector completando la infraestructura necesaria para el funcionamiento del transporte público".

**Artículo 6º.-** *Proyecto urbanístico y áreas generales del plan parcial*. Modifíquese el artículo 5 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Artículo 5°. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General", el cual establece y determina las áreas públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos. Las áreas generales son las descritas a continuación:

N°		ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	TRATAMIENT O DESARROLLO	TRATAMIENTO RENOVACIÓN
			ÁREA M²	ÁREA M²	ÁREA M²
ÁREA BRUTA,	1	ÁREA BRUTA TOTAL (1=2+3)	782.543,8 0	452.348,92	330.194,88

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195 BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 39 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

SUELO NO OBJETO DE	2	AMD SUELO NO OBJETO DE REPARTO *nota 1	37.960,60	1.932,64	36.027,96
REPARTO Y SUELO OBJETO DE REPARTO	3	SUELO OBJETO DE REPARTO (3=1-2)	744.583,2 0	450.416,28	294.166,92
ÁREA	4	CARGAS GENERALES	35.941,86	29.228,38	6.713,48
NETA URBANIZA BLE	4.1	AV. BOYACÁ 01	237,87	237,87	-
BLL	4.2	AV. BOYACÁ 02	778,36	465,51	312,85
	4.3	AV. BOYACA 02 - CA 02	1.709,68	956,68	753,00
	4.4	AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01	1.868,88	1.272,52	596,36
	4.5	AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	6.448,45	4.749,29	1.699,16
	4.6	AV. BOYACÁ 02 - AL 03	1.212,58	1.212,58	-
	4.7	AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07	1.321,30	1.321,30	-
	4.8	AV. BOYACÁ 03	860,29	-	860,29
	4.9	AV. BOYACÁ 03 A	1.140,80		1.140,80
	4.10	AV. BOYACÁ 03 B	3,38	-	3,38
	4.11	AV. ALSACIA 01	19.386,49	19.012,63	373,86
	4.12	AV. ALSACIA 01 A	3,06	-	3,06
	4.13	AV. ALSACIA 01 B	970,00	-	970,00

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 40 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	4.14	AV. ALSACIA 01 C	0,72		0,72
	5	ÁREA NETA URBANIZABLE (5=3-4) * nota 2	N/A	421.187,90	N/A
CARGAS LOCALES	6	CONTROLES AMBIENTALES	16.143,56	12.012,50	4.131,06
LOCALLS	6.1	CA-01	1.040,79	1.040,79	-
	6.2	CA-02	1.284,21	1.284,21	-
	6.3	CA-03	1.713,34	-	1.713,34
	6.4	CA-04	1.024,63		1.024,63
	6.5	CA-04 A	237,01	-	237,01
	6.6	CA-05	37,47	-	37,47
	6.7	CA-05A	48,81		48,81
	6.8	CA-05B	459,16	-	459,16
	6.9	CA-05C	0,08	-	0,08
	6.10	CA-05D	0,04	-	0,04
	6.11	CA-05E	0,29	-	0,29
	6.12	CA-05F	0,23	-	0,23
	6.13	CA-05G	0,04	-	0,04
	6.14	CA-051	103,36	-	103,36

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 41 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

6.15	CA-05J	15,48	-	15,48
6.16	CA-05K	5,15	-	5,15
6.17	CA-06	5.067,93	5.067,93	-
6.18	CA-06A	75,63	35,25	40,38
6.19	CA-07	3.549,28	3.103,69	445,59
6.20	CA-08	1.480,63	1.480,63	-
7	AREA BASE CÁLCULO DE CESIONES (7=5-6) * nota 2	N/A	409.175,40	N/A
8	CARGAS LOCALES (8=8.3+8,5+8.6+8.7)	453.040,6 5	301.973,46	151.067,19
8.1	CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (8.1=8.2+8.4)	N/A	102.293,85	N/A
8.2	CESIÓN OBLIGATORIA PARQUES (8.2=7*0.17)	N/A	69.559,82	N/A
8.3	CESIÓN PROPUESTA PARQUES (8.3=8.3.1+8.3.2)	165.326,8 5	69.559,82	95.767,03
8.3.1	Cesión Parques	115.765,3 7	34.998,03	80.767,34
8.3.1 .1	CP-01 *nota 3	56.533,21	12.542,12	43.991,09
8.3.1	CP-02	8.083,35	8.083,35	_

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE DE 05 007 2023 Pág. 42 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

8.	3.1 .3 CP-03	8.140,32	8.140,32	-
8.	3.1 .4 CP-04	4.526,56	4.526,56	-
8.	3.1 .5 CP-05	2.684,84	1.705,68	979,16
8.	3.1 .6 CP-06	21.742,30	-	21.742,30
8.	3.1 .7 CP-07	3.288,20		3.288,20
8.	3.1 .8 CP-08	4.238,67	N	4.238,67
8.	3.1 .9 CP-09	4.509,60	-	4.509,60
	3.1 .10 CP-10	2.018,32	-	2.018,32
8.	3.2 Cesión Alamedas	49.561,48	34.561,79	14.999,69
8.	3.2 .1 AL-01	3.551,11		3.551,11
8.	3.2 .2 AL-02	7.525,53	_	7.525,53
8.	3.2 .3 AL-03	3.941,62	2.360,56	1.581,06

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 00 2023 Pág. 43 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	8.3.2 .4 AL-04	3.321,87	3.321,87	•
	8.3.2 .5 AL-05	434,11		434,11
	8.3.2 .6 AL-06	1.365,86	1316 1-	1.365,86
	8.3.2 .7 AL-07	1.898,39	1.898,39	-
	8.3.2 .8 AL-08	267,29	267,29	_
	8.3.2 .9 AL-09	3.709,36	3.391,88	317,48
	8.3.2 .10 AL-10	1.007,42	1.007,42	-
	8.3.2 .11 AL-11	2.939,07	2.714,53	224,54
	8.3.2 .12 AL-12	1.139,25	1.139,25	-
	8.3.2 .13 AL-13	3.251,90	3.251,90	-
	8.3.2 .14 AL-14	2.671,06	2.671,06	-
	8.3.2 .15 AL-15	2.847,39	2.847,39	_

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 44 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

8.3.2 .16	AL-16	9.690,25	9.690,25	-
8.4	CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO (8.4=7*0.08)	N/A	32.734,03	N/A
8.5	CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTA	48.217,23	48.217,23	•
8.5.1	EQ-01	18.392,92	18.392,92	
8.5.2	EQ-02	29.824,31	29.824,31	-
8.6	CESIONES ADICIONALES (8.6.1 + 8.6.2)	150.104,1 9	142.694,30	7.409,89
8.6.1	PARQUE RECREACIÓN PASIVA	142.650,3 0	141.974,57	675,73
8.6.1 .1	CAPRP - 01	18.971,10	18.295,37	675,73
8.6.1	CAPRP - 02	7.806,31	7.806,31	-
8.6.1	CAPRP - 03	33.157,98	33.157,98	
8.6.1 .4	CAPRP - 04	62.340,06	62.340,06	-
8.6.1	CAPRP - 05	20.374,85	20.374,85	

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 45 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

8.6.2	Cesión Zonas Verdes	7.453,89	719,73	6.734,16
8.6.2 .1	ZV-01	1.173,92	_	1.173,92
8.6.2	ZV-02	368,22	-	368,22
8.6.2	ZV-03	1.274,87	_	1.274,87
8.6.2	ZV-04	1.276,34		1.276,34
8.6.2	ZV-05	1.318,47	-	1.318,47
8.6.2	ZV-06	1.322,34	-	1.322,34
8.6.2 .7	ZV-07	719,73	719,73	-
8.7	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL (8.7.1+8.7.2+8.7.3+8.7.4+8.7.5)	89.392,38	41.502,11	47.890,27
8.7.1	V4	42.342,20	12.361,38	29.980,82
8.7.1 .1	VİA V4 - 01	5.305,58	977,75	4.327,83
8.7.1 .2	VİA V4 - 01A	16,51		16,51

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 46 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

8.7.1		3.747,24	-	3.747,24
8.7.1		8.278,06		8.278,06
8.7.1		4.022,19	1.703,51	2.318,68
8.7.1	A CONTRACTOR OF THE CONTRACTOR	13.571,91	2.279,41	11.292,50
8.7.1		7.400,71	7.400,71	-
8.7.2	V5	18.923,97	13.216,50	5.707,47
8.7.2	,	8.059,88	2.352,41	5.707,47
8.7.2		6.639,18	6.639,18	-
8.7.2		4.224,91	4.224,91	-
8.7.3	V6	15.010,71	10.402,06	4.608,65
8.7.3	and the same of th	4.590,92	-	4.590,92
8.7.3	VÍA V6 - 02	2.871,16	2.871,16	-
8.7.3	A CONTRACTOR OF THE PROPERTY O	5.261,46	5.243,73	17,73

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 47 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	8.7.3				
	.4	VÍA V6 - 04	2.287,17	2.287,17	-
	8.7.4	V7	12.980,70	5.387,37	7.593,33
	8.7.4	VIA V7 - 01	7.516,13		7.516,13
	8.7.4	TIA TY - UI	7.510,15	-	7.510,15
	.2	VIA V7 - 01A	77,20		77,20
	8.7.4	VIA V7 - 02	5.387,37	5.387,37	
	8.7.5	Carrera 71b Bis	134,80	134,80	-
	8.7.5 .1	VIA Carrera 71b Bis	134,80	134,80	-
ÁREA ÚTIL	9	ÁREA ÚTIL (9=9.1+9.2+9.3+9.4)	239.457,1 3	107.201,94	132.255,19
	9.1	Área útil comercial (9.1=9.1.1+9.1.2+9.1.3)	35.306,41	24.441,85	10.864,56
	9.1.1	MZ-01	6.191,40	-	6.191,40
	9.1.2	MZ-02	21.344,52	16.671,36	4.673,16
	9.1.3	MZ-03	7.770,49	7.770,49	-
	9.2	Área útil múltiple (9.2=9.2.1+9.2.2+9.2.3+9.2.4+9. 2.5)	39.863,47	6.806,77	33.056,70
	9.2.1	MZ-04	8.811,87	-	8.811,87

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 48 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

9.2.2	MZ-05	8.663,51	-	8.663,51
9.2.3	MZ-06	9.773,90		9.773,90
9.2.4	MZ-07	5.807,42		5.807,42
9.2.5	MZ-08	6.806,77	6.806,77	
9.3	Área útil Residencial (9=9.3.1+9.3.2 +9.3.3)	161.936,1 5	75.953,32	85.982,83
9.3.1	Área útil Residencial VIS	36.658,38	•	36.658,38
9.3.1	MZ-09	11.728,92	-	11.728,92
9.3.1	MZ-10	11.888,31	-	11.888,31
9.3.1	MZ-11	13.041,15	-	13.041,15
9.3.2	Área útil Residencial VIP	17.292,52	10.672,58	6.619,94
9.3.2	MZ-12	17.292,52	10.672,58	6.619,94
9.3.3	Área útil Residencial T4	107.985,2 5	65.280,74	42.704,51
9.3.3	MZ-13	13.098,68	4.307,36	8.791,32
9.3.3	MZ-14	10.204,28	10.204,28	_

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto Nº. 448 DE 05 001 2023 Pág. 49 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	9.4.1	MZ-22	2.351,10	_	2.351,10
	9.4	Área útil dotacional servicios públicos	2.351,10		2.351,10
	9.3.3	MZ-21	9.172,68	9.172,68	
	9.3.3	MZ-20	9.201,44	9.201,44	ile Mulium
	9.3.3	MZ-19	17.344,79	17.344,79	
	9.3.3	MZ-18	12.976,07	10.435,15	2.540,92
	9.3.3	MZ-17	13.629,69	-	13.629,69
	9.3.3	MZ-16	12.249,84	-	12.249,84
	9.3.3	MZ-15	10.107,78	4.615,04	5.492,74

**Nota 1:** Los RUPIS localizados dentro del plan parcial serán objeto de reconfiguración por las diferentes áreas propuestas en el proyecto y el diseño de la Avenida Alsacia, actualmente en construcción.

Nota 2: El Área Neta Urbanizable y el Área Base Cálculo de Cesiones aplica solamente al suelo con tratamiento de desarrollo identificado en el presente Decreto.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 50 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Nota 3: La cesión de Parque CP-01- ubicado en el Tratamiento de Renovación Urbana, hace parte de las áreas cedidas para el cumplimiento de Obligaciones en suelo por Carga General para el Tratamiento de Desarrollo y por lo tanto no hace parte de las cargas locales del Tratamiento de Renovación urbana (Art.75 Dec 190 de 2004 - Art 23 Dec 436 de 2006).

Parágrafo 1: Se distinguen como "Áreas de Manejo Diferenciado" las áreas de propiedad del Distrito detalladas en el DTS (Tabla 33) que en su momento fueron cedidas para vías de la malla vial arterial y las que fueron adquiridas para el desarrollo de obras públicas que aún no han sido desarrolladas, que no se computan para el cálculo de cesiones y no son contabilizadas como suelo objeto de reparto.

Parágrafo 2. El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado por incorporaciones topográficas, ajustes catastrales y precisión de diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas. Estos ajustes corresponderán a precisiones que no afecten sustancialmente el diseño y en cualquier caso para el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador Urbano, de conformidad con lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. En cualquier caso, los referidos ajustes no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias identificadas en el cuadro anterior".

Artículo 7º.- Tratamientos urbanísticos. Modifíquese el artículo 6 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

"Artículo 6°. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. En el ámbito de aplicación del presente Plan Parcial se encuentran áreas sujetas a Tratamiento de Desarrollo y áreas sujetas a Tratamiento de Renovación Urbana como se indica en el Plano 2/2 "Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos" y conforme se muestra a continuación:

TRATAMIENTO	ÁREA BRUTA	PORCENTAJE	
Desarrollo	452.348,92	57,80%	

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 51 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

TRATAMIENTO	ÁREA BRUTA	PORCENTAJE
Renovación Urbana	330.194,88	42,20%
Total área bruta	782.543,80	100%

#### a. Tratamiento de desarrollo:

De conformidad con lo previsto en el Decreto Distrital 436 de 2006 se establecen las siguientes áreas de cesión obligatoria:

# 1. Área Base Cálculo de Cesiones - Tratamiento de Desarrollo.

No.	ÍTEM	Área (m2)
1	Área bruta tratamiento de desarrollo	452,348.92
2	Suelo no objeto de reparto	1,932.64
3	Malla vial arterial	29,228.38
4	Control ambiental	12,012.50
5	Área neta urbanizable (cálculo de edificabilidad) (5=1-(2+3))	421,187.90
6	Área base cálculo de cesiones (6=1-(2+3+4))	409,175.40

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 52 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

# 2. Cesiones Urbanísticas Obligatorias por Índice de Construcción resultante para cesiones mínimas cargas locales (artículo 20 – Decreto Distrital 436 de 2006)

Nº	CESIÓN MÍNIMA LOCAL - 25% ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	ÁREA (M2)
1	Área Base Cálculo de Cesiones	409.175,40
2	Cesión exigida para parques y alamedas 17% (Art. 16 Decreto Distrital 436 de 2006)	69.559,82
3	Cesión exigida para equipamiento comunal público 8% (Art. 16 Decreto Distrital 436 de 2006)	32.734,03
4	Cesión propuesta para parques y alamedas (17%)	69.559,82
5	Cesión propuesta para equipamiento comunal público (11,78%)	48.217,23

## 3. Cálculo de Cesiones para Zonas Verdes (artículo 17 - Decreto Distrital 436 de 2006).

N	CÁLCULO DE CESIONES PARA ZONAS VERDES			
1	Vivienda Tipo 4			
	Área Construida Vivienda Tipo 4	392.258,54 m2		
	Área promedio Vivienda Tipo 4	72 m2		
	N° de viviendas Tipo 4	5.448		
2	Habitantes por vivienda	2,98		
3	TOTAL HABITANTES	16.235		
	M2 Área verde/habitante (según artículo 9 - Decreto Distrital 436/06)	4,00 m2		
4	Total Zonas verdes/habitante requeridas	64.940,16 m2		
5	Total Zonas verdes/habitante propuestas (5=5.1+5.2+5.3)	224.266,62 m2		
5.1	Control Ambiental	12.012,50 m2		

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 53 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

5.2 Parques y Alamedas		69.559,82
5.3	Cesiones Adicionales	142.694,30 m2

4. Cesiones Urbanísticas Obligatorias por índice de Construcción resultante para componentes de cargas generales (artículo 20 - Decreto Distrital 436 de 2006)

CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATO COMPONENTES DE CAR					
Productos Inmobiliarios Tipo (Art. 20 DD 436 de 2006)	Área Neta Área Neta Urbanizable por uso por uso (m2)  Área Neta Urbanizable por uso (Ha)		I.C Resultante/ ANU Art 20 DD 436- 2006)	Cesión de suelo para cargas generales por I.C (art 20)	Cesión de suelo para componentes de cargas generales por I.C Resultante
Vivienda - VIP	40.046,94	4.00	1	0	0
Vivienda - VIS	0	0	0,8	0	0
Vivienda - Tipo 4	258.945,39	25,89	1,2	1.250	32.368,17
Servicios	16.651,64	1,67	1	1.600	2.664,26
Comercio metropolitano	96.030,09	9,6	0,6	2.000	19.206,02
Comercio - Zonal múltiple)	3.469,98	0,35	0,4	1.000	347,00
Comercio - vecinal (VIP)	1884,78	0,19	1	0	0
Comercio - vecinal (VIS)	0	0	0,8	0	0
Comercio - vecinal (VIV Tipo 4)	4.159,07	0,42	1,2	1.250	519,88
TOTAL	421.187,89	42,12		squir min	55.105,33

 Cesiones Adicionales de Suelo para acceder a Edificabilidad Adicional (artículo 23 Decreto Distrital 436 de 2006).

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 54 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

PRODUCTOS INMOBILIARIOS TIPO (ART. 20 DD 436 DE 2006)	ÁREA NETA URBANIZAB LE POR USO (M2)	LC RESU LTAN TE LC.R	ÁREA CONSTRUID A POR I.C.R	I.C RESULTANTE/ ANU ART 20 (DD 436-2006)	ÁREA CONSTRUIDA POR L.C.F	I.C ADIC IONA L L I.C.A	ÁREA CONSTRUI DA POR I.C.A	FAC TOR	CESIÓN DE SUELO PARA CARGA GENERAL X LC.R
Vivienda - VIP	40.046,94	1	40.046,94	0,52	20.737,21	-	0	4,8	-
Vivienda - VIS	0	0,8	0	0	0	-	0	4,8	-
Vivienda - Tipo 4	258.945,39	1,2	310.734,47	1,51	392.258,54	0,31	81.524,07	4,8	16.984,18
Servicios	16.651,64	1	16.651,64	2,11	35.176,07	1,11	18.524,43	3	6.174,81
Comercio metropolitano	96.030,09	0,6	57.618,05	0,7	67.079,88	0,1	9.461,83	3	3.153,94
Comercio - Zonal múltiple)	3.469,98	0,4	1.387,99	2,11	7.330,22	1,71	5.942,23	3	1.980,74
Comercio - vecinal (VIP)	1.884,78	1	1.884,78	0,52	975,98		0	4,8	-
Comercio - vecinal (VIS)	0	0,8		0	0		0	4,8	
Comercio - vecinal (VIV Tipo 4)	4.159,07	1,2	4.990,88	1,5	6.235,07	0,30	1.244,19	4,8	259,21
TOTAL	421.187,89		433.314,76		529.792,97		116.696,74		28.552,88

# 6. Cumplimiento de Cesiones Cargas generales.

	ÍTEM	ÁREA (m2)
1	CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO POR ICR+ICA	83.658,21
1.1	Por I.C Resultante	55.105,33

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 55 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

1.2	Por I.C Adicional	28.552,88
2	CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES EN SUELO	73.219,47
3	CARGAS GENERALES ÁMBITO TRATAMIENTO DE DESARROLLO	29.228,38
3.1	Avenida Boyacá 01	237,87
3.2	Avenida Boyacá 02	465,51
3.3	Avenida Boyacá 02 -CA 02	956,68
3.4	Avenida Boyacá 02 - Vía V7 01	1.272,52
3.4	Avenida Boyacá 02 - Plazoleta	4.749,29
3.6	Avenida Boyacá 02 - AL 03	1.212,58
3.7	Avenida Boyacá 02 - VÍA V4-07	1.321,30
3.8	Avenida Alsacia 01	19.012,63
4	CESIÓN DE PARQUE ZONAL CP-01-UBICADO EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA - (Art 75 DD 190 de 2004 -Art 23 del DD 436*2006)	43.991,09

#### b. Tratamiento De Renovación Urbana:

De conformidad con lo previsto en el Decreto Distrital 562 de 2014, vigente al momento de la radicación de la formulación del Plan Parcial, se establecen las siguientes obligaciones urbanísticas (cesiones):

CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA - DECRETO 562 de 2014

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5"007 2023 Pág. 56 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

No.	ÍTEM	Área (m2)
1	Área Total Construida - Tratamiento RU	669.070,16
2	Área Predial - (P) (en el ámbito del tratamiento de RU)	290.840,57
	AAA0080RWBS	202.218,84
	AAA0080RWDE	44.532,43
	AAA0080RWCN	43.966,37
	AAA0080RUZE*	122,93
3	Índice de Construcción (1/2)	2,30

No.	Factor de obligación según IC	ki
1	$2 < lC \le 2,4$ (El IC es 2,30)	0,006

 $A = P * k_i$ Donde: A = Area en m2 a ceder P = Area en m2 del predio y  $k_i = Factor$  de obligación

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 57 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	URB	ANA		
No.	ÍTEM	Área (m2)		
	A = I	P* k;		
1	P =Área en m2 del predio	290.840,57		
2	k; = Factor de obligación	0,000		
3	A =Área en m2 a ceder	1.745,04		
4	Suelo de la malla vial arterial cedido*	6.713,48		
4.1	AV. BOYACÁ 01			
4.2	AV. BOYACÁ 02	312,83		
4.3	AV. BOYACA 02 - CA 02	753,00		
4.4	AV. BOYACÁ 02 - VIA V7 01			
4.5	AV. BOYACÁ 02 - PLAZOLETA	1.699,16		
4.6	AV. BOYACÁ 02 - AL 03			
4.7	AV. BOYACÁ 02 - VIA V4-07			
4.8	AV. BOYACÁ 03	860,2		
4.9	AV. BOYACÁ 03 A	1.140,8		
4.10	AV. BOYACÁ 03 B	3,3		

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 58 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

373,86	AV. ALSACIA 01	4.11
3,06	AV. ALSACIA 01 A	4.12
970,00	AV. ALSACIA 01 B	4.13
0,72	AV. ALSACIA 01 C	4.14

<sup>\*</sup> Suelo cedido de la malla vial arterial localizado en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana

#### OBLIGACIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS - ART 22 - DECRETO 562 DE 2014

OSP = A\*B1\*0.064

Donde:

OSP= Monto en dinero correspondiente a las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios A= Área en m2 a ceder según fórmulas del presente decreto

B1= valor de referencia por m2 establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD, del predio donde se ubica el proyecto

OBLIGACIONES PARA SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS					
No.	İTEM	Área (m2)			

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

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 001 2023 Pág. 59 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	OSP = A*B1*0.064	
1	A=Área en m2 a ceder	1.745,04
2	B1= valor de referencia 2022 por m2	\$ 1.100.000
3	Factor	0,064
4	OSP= Monto en dinero correspondiente a las obligaciones relacionadas con los servicios públicos domiciliarios (A*B1*0.064)	\$ 122.851.056,77

Parágrafo. El valor de referencia y el valor total de la obligación presentados en la tabla de obligaciones para servicios públicos domiciliarios del presente artículo son indicativos y corresponden a cifras estimadas al momento de la formulación técnica. Se deberá consultar a la UAECD para determinar y aplicar el valor de referencia vigente y aplicable al momento del cumplimiento de la obligación, lo cual deberá, asimismo, ser verificado por el Curador Urbano al momento del licenciamiento urbanístico.

## TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

# CAPÍTULO I ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGOS

**Artículo 8º.-** Estructura ecológica principal. Modifiquese el artículo 7 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 7º.- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Con el fin de mantener los procesos ecosistémicos propios del área donde se ubica el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", la Estructura Ecológica Principal está constituida por Parques Urbanos y Corredores Ecológicos. Para el caso del Plan Parcial estos se encuentran descritos en la siguiente tabla.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 60 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Componente	Subcomponente	Nombre	Área (Ha)
Parques	Parque Zonal	CAPRP 1 y CAPRP 2	2,6
Urbanos		CAPRP 3	3.3
		CAPRP 4	6.2
		CAPRP 5	2
		CP - 1	5,6
Corredores	Corredor Ecológico Vial	Avenida Boyacá V-l	0.59
Ecológicos	(Art. 100, Dec. 190/04)	Avenida V-3 Alsacia	1.01

Parágrafo. Los Parques Urbanos Zonales de que trata este artículo hacen parte de la Estructura Ecológica Principal, y constituyen las principales áreas del ámbito del polígono del denominado "Bosque Urbano Bavaria" que se postulará ante la Secretaria Distrital de Ambiente para efectos de la incorporación de bosques urbanos en el Registro Distrital de Bosques Urbanos del Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano (SIGAU).

Parágrafo. - De conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 75 del Decreto Distrital 190 de 2004 las áreas de los parques zonales urbanos del Plan Parcial "Bavaria Fabrica" constituyen suelo de protección.

Artículo 9º.- Conectividad Ecosistémica. Adiciónese el artículo 8.1 al decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 8.1°. - CONECTIVIDAD ECOSISTÉMICA. El Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se encuentra en un entorno urbano en el cual tanto flora como fauna se han integrado a las dinámicas propias de la ciudad, pero que requieren de núcleos de biodiversidad que les permitan transitar o habitar en dichos entornos. Por ende, a través de los estudios ambientales acogidos en este Plan Parcial se protegerá, mantendrá y restaurará el área definida como arbolado denso y continuo que se encuentra en los parques urbanos, corredores ecológicos viales, alamedas, zonas verdes y demás elementos que conforman el espacio público del ámbito del plan parcial. Para alcanzar este propósito se aplicará la estrategia silvicultural denominada Bosques Urbanos de que trata el

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 61 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Acuerdo Distrital 859 de 2022, así como los Manuales de Espacio Público y Coberturas Vegetales de Bogotá para que el diseño del espacio público sea con especies nativas, coberturas vegetales arbustivas y arbóreas melíferas y ornitócoras que atraigan fauna nativa y migratoria, consolidando una red ecosistémica en el ámbito del Plan Parcial que favorezca la visión de ciudad biofilica.

Parágrafo 1. El manejo del arbolado denso y continuo se ajustará a lo definido en el literal c del artículo 30 del presente decreto relacionado con las normas de manejo ambiental.

Parágrafo 2. Con el propósito de asegurar la sostenibilidad ambiental y la mejora de la calidad de vida de los nuevos residentes y vecinos del proyecto, se debe dar cumplimiento a la obligación de garantizar la existencia, en las áreas del espacio público del Plan Parcial, de un árbol por cada habitante del proyecto teniendo como base el indicador de 2.98 hab/viv. estimado. Para lograr este objetivo se contabilizarán los árboles que hacen parte del inventario forestal presentado ante la Secretaria Distrital de Ambiente y los árboles que adicionalmente se planten para dar cumplimiento a esta obligación, siempre que se encuentren debidamente georeferenciados en el SIGAU del Jardín Botánico de Bogotá.

Artículo 10°.- Bosque Urbano Bavaria. Adiciónese el artículo 8.2 al decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 8.2°. - BOSQUE URBANO BAVARIA. De acuerdo con los objetivos ambientales definidos en el presente Plan Parcial y con el Acuerdo Distrital 859 de 2022, el conjunto de Parques Urbanos de Escala Zonal CAPRP, Parque Zonal CP-01, los Controles ambientales CA-01 y CA-02, parte del área de los Equipamientos EQ-01 y EQ-02, parte del parque CP-05, la totalidad de los parques CP-02, CP-03, CP-04, la Zona verde adicional ZV-07, parte de la alameda AL-04 y las alamedas AL-09, AL-13, AL-14 y AL-15 que se encuentran al interior del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" con cobertura de arbolado denso y continuo constituirán el Bosque Urbano Bavaria. Para estos efectos, antes del término de los 12 meses siguientes a la entrada en vigencia del presente acto administrativo, los propietarios de los inmuebles en el ámbito del plan parcial deberán adelantar la postulación de este conjunto de elementos como Bosque Urbano de acuerdo con lo definido en la Resolución 5531 de 2022 de la Secretaría Distrital

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195 BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0.5 0CT 2023 Pág. 62 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

de Ambiente y para ello deberán tener en cuenta lo definido en el Anexo No 5 Bosque Urbano Bavaria que hace parte del presente decreto.

Parágrafo. La denominación de estas áreas como Bosque Urbano Bavaria no limitará o modificará las condiciones definidas en las normas distritales y nacionales para cada uno de los elementos antes descritos, que hacen parte del bosque urbano, siendo consecuente con el parágrafo 4 del artículo 2 de la Resolución 5531 de 2022 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Artículo 11°.- Lineamientos ambientales de los Parques Urbanos de escala Zonal. Adiciónese el artículo 8.3 al Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 8.3°. - LINEAMIENTOS AMBIENTALES DE LOS PARQUES URBANOS DE ESCALA ZONAL. Con el fin de consolidar el Bosque Urbano Bavaria como un área con cobertura vegetal multiestrato y multiespecie nativa y/o adaptada que actúa como conector ecológico, se adoptarán los siguientes índices para los Parques Zonales CAPRP, los cuales serán Parques con vocación de Recreación Pasiva.

ELEMENT OS DEL SISTEMA DE ESPACIO		SUPERFICIES		COBERTURA VEGETAL		ÍNDICES PARA EDIFICACIONES PERMANENTES O TEMPORALES		
PÚBLICO	% SUPER FICIE VERDE NATU	% SUPERFICI E DURA SEMIPERM EABLE E	TOTAL SUPERF ICIES	BOSQ UE URBA NO EN SUPER	COBER TURA ARBÓ REA EN	TOT AL COB ERTU RA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (MÁXIMO)	ÍNDICE DE CONSTRUC CIÓN (MÁXIMO)
	RAL (MÍNI MA)	IMPERMEA BLE (MÁXIMA)		FICIE VERD E NATU RAL	SUPER FICIE DURA (MÍNI MA)	VEG	Ю	IC

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto Nº. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 63 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	S1	S2		(MÍNI MA)	C2			
				C1				
Parque Zonal	85%	15%	100%	75%	10%	85 %	0.05	0.05

S1 Superficie verde natural: Superficies naturales en césped o cubresuelos que permite la infiltración natural y el paso de aguas lluvias hacia el suelo natural en plena tierra. En los casos en que existen cuerpos lénticos naturales o artificiales en los elementos del sistema, su área será cuantificada dentro de este tipo de superficie. En Franjas de Paisajismo y para la calidad urbana el mínimo de superficie verde natural varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo Franjas Funcionales del Público para la Movilidad.

S2 Superficie dura: En todos los elementos señalados, se deberá destinar un porcentaje mínimo del 10% de la superficie dura en materiales semipermeables como decks, pavimentos permeables, adoquín ecológico y pisos filtrantes que permiten la retención y/o infiltración del agua lluvia hacia el suelo, entre ellas las tipologías mayores y menores de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS.

En Franjas de Paisajismo y para la Calidad Urbana el máximo de superficie dura varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo Franjas Funcionales del Espacio Público para la Movilidad.

C1 Bosques Urbanos: Cobertura arbórea y arbustiva agrupada en masa o lineal con entrelazado o superposición de las copas, con una composición vegetal diferencial, que integra especies nativas y naturalizadas con diferentes portes (Árboles altura superior a 5 m), los cuales facilitan el tránsito, la anidación y el refugio de fauna silvestre. Contribuyen a la protección del patrimonio natural y cultural de la ciudad y aumentan la calidad del paisaje, reducen la contaminación del aire, aportan a la regulación climática, brindan sombra y proporcionan beneficios para la salud mental y física de las personas. Este tipo de coberturas se puede acompañar de arbustos, jardines y/o huertas y cobertura arbórea.

C2 Cobertura vegetal en superficie dura: Porcentajes mínimos del área total del espacio público peatonal para el encuentro cubiertos por árboles en contenedores o maneras. Estas coberturas son medidas con base en el 50% de la proyección del diámetro de copa de los individuos en edad adulta.

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

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 64 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

IO índice de ocupación: índice máximo calculado sobre el área total del parque para la implantación de edificaciones, y construcciones temporales-de soporte al espacio público. En todo caso, este índice se contabilizará dentro de las superficies duras y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del parque.

IC Índice de construcción: Expresado por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total del predio.

Parágrafo. Además de los índices definidos en la tabla anterior, se deberá dar aplicación a lo definido para Bosques Urbanos en el Manual de Espacio Público adoptado a través del Decreto Distrital 263 de 2023, en el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá D.C. y a los demás lineamientos que no sean contrarios a las disposiciones del presente artículo, definidos para el diseño de espacio público y manejo de coberturas vegetales en dichos manuales.

Artículo 12º. Instrumento de Manejo de los Parques Urbanos de Escala Zonal. Adiciónese el artículo 8.4 al Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 8.4°.- INSTRUMENTO DE MANEJO DE LOS PARQUES URBANOS DE ESCALA ZONAL. Para cada Parque urbano en el marco de la ejecución del plan parcial "Bavaria Fábrica" se deberá presentar un Proyecto Específico, para aprobación ante el IDRD, previamente avalado por la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de Bogotá "José Celestino Mutis", proyecto en el que se precisen las características de diseño y las intervenciones propuestas, siguiendo los lineamientos del presente acto administrativo, el Manual de Espacio Público y el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá D.C.

Los Proyectos Específicos deberán adicionalmente aplicar lo señalado en el Acuerdo Distrital 859 de 2022 y en la Resolución 5531 de 2022 de la Secretaría Distrital de Ambiente con respecto a Bosques Urbanos, en especial lo relacionado con: definición de la Tipología de Manejo de los Bosques urbanos, información de las coberturas vegetales, morfología, enfoque, apropiación social, identidad y memoria, responsabilidad y competencias en la gestión y manejo de la cobertura y orientaciones de diseño paisajístico florístico.

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 001 2023 Pág. 65 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Parágrafo. Excepcionalmente se podrá presentar un solo proyecto en el que se incluyan todos los parques urbanos generados en el marco del plan parcial, siempre que se cumplan las condiciones descritas y la vocación definida en el presente decreto.

Artículo 13°.- Financiación de los Parques Urbanos de Escala Zonal que conforman el Bosque Urbano Bavaria. Adiciónese el artículo 8.5 al Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 8.5°.- FINANCIACIÓN DE LOS PARQUES URBANOS DE ESCALA ZONAL QUE CONFORMAN EL BOSQUE URBANO BAVARIA. De acuerdo con la estructuración de la financiación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", los recursos destinados para el diseño y adecuación de los Parques urbanos de escala zonal que hacen parte del Bosque Urbano Bavaria, estarán definidos en el mecanismo financiero que administrará los recursos del Proyecto Bosque Urbano, el cual se encuentra especificado en el artículo 36 referente a las cargas del presente plan parcial.

## CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

### SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 14°.- Subsistema vial - malla vial arterial. Modifiquese el artículo 11 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 11°.- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. Las vías de la malla vial arterial contenidas en el área del Plan Parcial se identifican en los Planos No. 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales" y 2/2 "Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos" y corresponden a las señaladas en la siguiente tabla:

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 66 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

VÍA	TIPO	ANCHO MÍNIMO	TRAMO		
			Desde	Hasta	
Av. Boyacá	V-1 (construida)	60 metros	Av. Alsacia	Calle 7A	
Av. Alsacia	V-3 (En construcción Contrato IDU 1539-2018)	30 metros	Av. Boyacá	Transversal 711	
Intersección	Av. Castilla – Av. Boyacá (Sin construir)		N/A		
Intersección	Av. Alsacia – Av. Boyacá (En construcción Contrato IDU 1539-2018)		N/A		

Parágrafo 1. Los anchos de las vías establecidos en el presente Plan Parcial y definidos en el Plano No. 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales", corresponden a las condiciones definidas en el estudio de tránsito contenido en el Anexo No 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso" de acuerdo con la función de las vías en la

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE DE 0.5 007 2023 Pág. 67 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

ciudad, y los diseños específicos de las mismas serán los que deben ser suministrados o trabajados de manera conjunta con el IDU para ser atendidos en el momento de su construcción.

Parágrafo 2. El propietario o el urbanizador responsable deberá ceder el suelo para la reserva vial del tramo de la Avenida Alsacia contenido al interior del ámbito del Plan Parcial, para lo cual deberán realizarse todas las actuaciones de saneamiento predial y catastral que permitan la respectiva entrega jurídica y material del suelo. Así mismo, el propietario o urbanizador responsable deberá ejecutar el tramo de esta vía especificada en el Anexo No. 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso".

En la medida que la Avenida Alsacia hace parte de los proyectos de infraestructura de movilidad priorizados para ejecutar durante la vigencia del Plan Distrital de Desarrollo – artículo 149 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, no requiere tramitar licencia de Subdivisión de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Por lo anterior, los predios señalados para la Avenida Alsacia se enmarcan dentro de las causales de utilidad pública definidas en el literal e) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 3. El propietario del predio y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a malla vial arterial en los términos de la Ley 388 de 1997 y del Decreto Distrital 072 de 2023, o de la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 4 - Con la adopción del presente plan parcial se precisa la reserva vial de la Avenida Alsacia en el tramo comprendido entre el enlace vehicular de la Avenida Boyacá por Avenida Alsacia y la transversal Tv 71B, en armonía con el alcance del Contrato IDU-1539 de 2018, para configurar la sección de la vía tipo V-3 (hoy A-3), la cual debe ser ajustada en la Base de Datos Geográfica Corporativa, una vez sea adoptado el presente Plan de acuerdo al plano 1/2 "Plano General de la propuesta urbana - Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales". La Dirección de Cartografía de la SDP debe realizar la incorporación de una nota en el plano de la resolución de reserva vial No. 1180 de 2014 que indique dicha modificación mediante el plano 1/2 "Plano General de la propuesta urbana - Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales" anexo a este decreto".

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 68 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

El promotor y el Instituto de Desarrollo Urbano deberán adelantar las gestiones prediales requeridas para garantizar su armonización con las áreas para malla vial arterial detalladas en los planos anexos.

**Parágrafo 5.** Para la localización y construcción de los puentes peatonales o ciclo puentes sobre malla vial arterial a cargo del promotor del plan parcial, se deberá tener acompañamiento de las entidades del distrito para su desarrollo mediante los mecanismos o procedimientos que la entidad ejecutora encargada determine para llevar a cabo la gestión predial y ejecución de diseños y obra a cargo del promotor.

Parágrafo 6. Según lo indicado en el oficio 20232050091621 del IDU -radicado SDP 1-2023-07265 del 26 de enero del 2023, el promotor debe hacer seguimiento y articulación con los proyectos que dicho instituto adelanta en el área, realizando las obras que impliquen la conexión de la Tv71B y vía local V4 con la Avenida Alsacia en ejecución mediante Cto IDU 1539-2018.

Artículo 15°.- Subsistema malla vial intermedia y local. Modifiquese el artículo 12 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 12°.-SUBSISTEMA MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL. Las vías de la malla vial intermedia y local contenidas en el área del Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. 1/2 "Plano General de la propuesta urbana - Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales" y corresponden a:

CESIÓN	MALLA INTERME	DIA Y LOCAL	
ÍТЕМ	TOTAL	DESARROLLO	RENOVACIÓN
AREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	N/A	409.175,40 m²	N/A E INTENSIDAD DE USOS
MALLA VIAL INTER. Y LOCAL (8.7.1 + 8.7.2 + 8.7.3 + 8.7.4 + 8.7.5)	89.392,38 m²	41.502,11 m²	47.890,27 m²

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

Info: Linea 195

BOGOT/



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 69 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

V4	42.342,20 m²	12.361,38 m²	29.980,82 m²
VÍA V4 - 01	5.305,58 m²	977,75 m²	4.327,83 m²
VİA V4 - 01A	16,51 m²	-	16,51 m²
VÍA V4 - 03	3.747,24 m²		3.747,24 m²
VÍA V4 - 04	8.278,06 m²		8.278,06 m <sup>2</sup>
VÍA V4 - 05	4.022,19 m²	1.703,51 m²	2.318,68 m²
VÍA V4 - 06	13.571,91 m²	2.279,41 m²	11.292,50 m²
VÍA V4 - 07	7.400,71 m²	7.400,71 m²	-
V5	18.923,97 m²	13.216,50 m <sup>2</sup>	5.707,47 m <sup>2</sup>
VÍA V5 - 01	8.059,88 m²	2.352,41 m <sup>2</sup>	5.707,47 m <sup>2</sup>
VÍA V5 - 02	6.639,18 m²	6.639,18 m²	-
VÍA V5 A - 03 CALLE 7A	4.224,91 m²	4.224,91 m²	-
V6	15.010,71 m²	10.402,06 m²	4.608,65 m²
VÍA V6 - 01	4.590,92 m²	-	4.590,92 m²
VÍA V6 - 02	2.871,16 m²	2.871,16 m²	-
VÍA V6 - 03	5.261,46 m²	5.243,73 m <sup>2</sup>	17,73 m²
VÍA V6 - 04	2.287,17 m <sup>2</sup>	2.287,17 m <sup>2</sup>	0,00 m²
V7	12.980,70 m²	5.387,37 m <sup>2</sup>	7.593,33 m²

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

Info: Linea 195

BOGOTA



Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 001 2023 Pág. 70 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

VÍA V7 - 01	7.516,13 m <sup>2</sup>	-	7.516,13 m <sup>2</sup>
VÍA V7 - 01A	77,20 m²	-	77,20 m²
VÍA V7 - 02	5.387,37 m²	5.387,37 m²	
Carrera 71b Bis	134,80 m²	134,80 m²	-
VÍA Carrera 71b Bis	134,80 m²	134,80 m²	-

Parágrafo 1. Los accesos vehiculares como los peatonales deben garantizar la continuidad del nivel de andén y ser tratados como zona dura de uso público. Tales áreas deben adaptarse a las normas sobre accesos y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida. Se debe garantizar el libre tránsito peatonal, tal como lo establece el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Parágrafo 2. Los anchos mínimos señalados en el presente Plan Parcial corresponden a los definidos en el Plano No. 1/2 "Plano General de la propuesta urbana - Cuadro de Áreas General-Perfiles Viales" y corresponden a las condiciones establecidas en el Estudio de Tránsito contenido en el Anexo No 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso" de acuerdo con la función de las vías en la ciudad y en la zona, y deben ser atendidos en el momento de su construcción en la ejecución de las licencias urbanísticas.

Artículo 16°.- Subsistema de transporte - transporte público. Modifiquese el artículo 13 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 13°.- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO. En el área de influencia del proyecto está definido el tránsito del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP—. Al interior del Plan Parcial se definió un circuito SITP sobre las vías con perfil V-4 y sus conexiones hacia la Avenida Boyacá y Avenida Alsacia, en concordancia con la estructura del subsistema de transporte descrita en el Plan de Ordenamiento Territorial.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 71 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Parágrafo 1. La construcción de las Vías de cargas locales incluye la implementación de los paraderos del SITP aprobados teniendo en cuenta los recorridos internos del Plan Parcial de acuerdo con el acta de compromisos suscrita con la Secretaría de Movilidad, contenida en el Anexo No 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso" cumpliendo con los criterios de emplazamiento dispuestos en la Resolución 269 de 2020 o en la norma que la modifique o sustituya. Así mismo, el promotor debe realizar el traslado del paradero del SITP del costado sur de la Avenida Alsacia y coordinar dicho traslado con las entidades competentes en términos de pólizas, tiempos y aprobaciones de acuerdo al Acta de Compromisos contenida en el Anexo No 3.

Artículo 17º.- Subsistema de transporte – ciclorruta - bicicarril. Modifiquese el artículo 14 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 14°.- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE — CICLORRUTA - BICICARRIL. La implementación del Plan Parcial consolida la red de ciclo-rutas en su entorno inmediato conectándolo con el sistema de ciclo-rutas existentes sobre la Avenida Boyacá, Avenida Las Américas y la infraestructura en construcción sobre la Avenida Alsacia.

Corresponde al promotor del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" ejecutar las obras para la construcción de las ciclo-rutas señaladas en el Plano No. 1/2 "Plano General de la propuesta urbana - Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales", conforme a la asunción de cargas descritas en el Anexo No. 2 "Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios" y los compromisos del Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante radicado n.º SI 202322404988791 del 06 de junio de 2023 remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado SDP n.º 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023, contenido en el Anexo No 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso"

**Parágrafo.** – La infraestructura para bici-usuarios deberá tener en cuenta las consideraciones y aspectos técnicos del Estudio de Tránsito SI- 202322404988791 del 06 de junio de 2023 contenido en el Anexo No 3 "Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso" así como los requerimientos de interventoría previstos para las cargas locales conforme al Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo modifique o sustituya.

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 72 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

# SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 18°.- Sistema de servicios públicos domiciliarios. Modifíquese el artículo 15 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 15°.- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Se deberá dar cumplimiento a las exigencias y recomendaciones indicadas en los conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos que fueron emitidos para la expedición del presente Decreto, los cuales se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE	
1-2022-153513 1-2023-32458	21/12/2022 19/04/2023	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB E.S.P.	
1-2022-148563	09/12/2022	Enel Codensa S.A. E.S.P.	
1-2023-24976	24/03/2022	Jardín Botánico de Bogotá	
1-2023-28608	04/04/2023	Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD	
10153620-0205- 2022	24/02/2022	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.	
1-2022-16628	15/02/2022	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá S.A - ETB	

En desarrollo del Plan Parcial, es responsabilidad del urbanizador y/o constructor adelantar las gestiones pertinentes para garantizar la disponibilidad y suministro de los servicios públicos por parte de las respectivas empresas prestadoras y dar cumplimiento a los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos y las afectaciones que tiene el Plan Parcial, en los términos de la Leyes 142 de 1994 y 1341 de 2009 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con lo establecido en los artículos 201 a 229 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 73 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

En particular para cada sistema de servicios públicos, se debe ejecutar de acuerdo al marco normativo vigente, o el que lo reemplace o modifique, así:

- a. Sistema de Acueducto y Alcantarillado: La reglamentación técnica del orden nacional: Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS) 2000, Resolución 1096 del 17 de noviembre de 2000, y demás normativa que regule la materia.
- b. Sistema para el Manejo Integral de Residuos Sólidos: El Decreto Nacional 2981 de 2013 "Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo compilado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. A nivel Distrital, el Plan Maestro Integral de Residuos Sólidos, los Decretos Distritales 312 de 2006, 620 de 2007, 261 de 2010, 456 de 2010, 113 de 2013 y 469 de 2015 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.
- c. Sistema de Energía: El Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE (Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 expedido por el Ministerio de Minas y Energía), el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público RETÍLAP (Resolución No 180540 del 30 de marzo de 2010 del Ministerio de Minas y Energía), el Plan Maestro de Energía (Decretos Distritales 309 de 2006 y 087 de 2010), el Manual Único de Alumbrado Público-MUAP (Decreto Distrital 500 de 2003) y la Resolución 17 de Febrero 10 de 2004 de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos UAESP; o las normas que los modifiquen o sustituyan.
- d. Sistema de Gas Natural Domiciliario: La normatividad que regule la materia.

**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 las Empresas de Servicios Públicos competentes.

Parágrafo 2. Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación, "Por la cual se adoptan 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 y las comunicaciones, ubicados en el

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 00T 2023 Pág. 74 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

espacio público de Bogotá Distrito Capital", o las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

**Parágrafo 3.** En caso de la instalación de infraestructura de telecomunicaciones se deberán implementar las estrategias de mimetización y camuflaje definidas en el Decreto Distrital 083 de 2023 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

# SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 19°.- Sistema de espacio público. Modifiquese el artículo 16 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 16°.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano 2/2 denominado "Plano General de la Propuesta Urbana—Componentes Urbanos por Tratamientos" se identifican las áreas destinadas a espacio público definidas en el proyecto urbanístico del Plan Parcial "Bavaria Fábrica".

**Parágrafo:** Se deberá dar cumplimiento a las acciones de mitigación descritas en el Anexo 4 "Acciones de mitigación para usos comerciales de escala metropolitana y urbana" del presente Decreto relacionadas con las áreas privadas afectas al uso público.

Artículo 20°.- Cesión de suelo para espacio público. Modifiquese el artículo 17 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 17°.- CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO. En el Plan Parcial se identifican las cesiones obligatorias para espacio público, que conforman los parques y alamedas, los cuales corresponden a 331.574,60 m². Estos se encuentran identificados en el plano 2/2 denominado "Plano General de la Propuesta Urbana—Componentes Urbanos por Tratamientos", como se señalan a continuación:

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 0 0 7 2023 Pág. 75 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO						
ÍTEM	ÁREA					
CORREDORES ECOLÓGICOS VIALES Vias urbanas de las clases V-0, V-1, V-2 y V-3. (Art.100, Dec.190/04)	16.143,56 m <sup>2</sup>					
CA-01	1.040,79 m <sup>2</sup>					
CA-02	1.284,21 m <sup>2</sup>					
CA-03	1.713,34 m <sup>2</sup>					
CA-04	1.024,63 m <sup>2</sup>					
CA-04 A	237,01 m <sup>2</sup>					
CA-05	37,47 m²					
CA-05A <sup>a</sup>	48,81 m <sup>2</sup>					
CA-05B	459,16 m²					
CA-05C	$0.08 \ m^2$					
CA-05D	$0.04 \ m^2$					
CA-05E	$0.29 \ m^2$					
CA-05F	0,23 m <sup>2</sup>					
CA-05G	$0.04 \ m^2$					
CA-05I	103,36 m²					
CA-05J	15,48 m²					
CA-05K	5,15 m <sup>2</sup>					

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 76 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

CA-06	5.067,93 m <sup>2</sup>	
CA-06A	75,63 m <sup>2</sup>	
CA-07	3.549,28 m <sup>2</sup>	
CA-08	1.480,63 m <sup>2</sup>	

ELEM	ENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO	
ÍTEM	ÁREA	
CESIÓN PARQUES	115.765,37 m <sup>2</sup>	
CP-01	56.533,21 m <sup>2</sup>	
CP-02	8.083,35 m <sup>2</sup>	
CP-03	8.140,32 m <sup>2</sup>	
CP-04	4.526,56 m <sup>2</sup>	
CP-05	2.684,84 m²	
CP-06	21.742,30 m <sup>2</sup>	
CP-07	3.288,20 m <sup>2</sup>	
CP-08	4.238,67 m <sup>2</sup>	
CP-09	4.509,60 m <sup>2</sup>	
CP-10	2.018,32 m²	

#### ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 77 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

ÍTEM	ÁREA					
CESIÓN ALAMEDAS	49.561,48 m²					
AL-01	3.551,11 m <sup>2</sup>					
AL-02	7.525,53 m <sup>2</sup>					
AL-03	3.941,62 m <sup>2</sup>					
AL-04	3.321,87 m <sup>2</sup>					
AL-05	434,11 m <sup>2</sup>					
AL-06	1.365,86 m <sup>2</sup>					
AL-07	1.898,39 m <sup>2</sup>					
AL-08	267,29 m²					
AL-09	3.709,36 m <sup>2</sup>					
AL-10	1.007,42 m <sup>2</sup>					
AL-11	2.939,07 m <sup>2</sup>					
AL-12	1.139,25 m <sup>2</sup>					
AL-13	3.251,90 m <sup>2</sup>					
AL-14	2.671,06 m <sup>2</sup>					
AL-15	2.847,39 m <sup>2</sup>					
AL-16	9.690,25 m <sup>2</sup>					

#### ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05'00T 2023 Pág. 78 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

ÍTEM	ÁREA				
PARQUE RECREACIÓN PASIVA	142.650,30 m <sup>2</sup>				
CAPRP - 01	18.971,10 m <sup>2</sup>				
CAPRP - 02	7.806,31 m <sup>2</sup>				
CAPRP - 03	33.157,98 m²				
CAPRP - 04	62.340,06 m <sup>2</sup>				
CAPRP - 05	20.374,85 m <sup>2</sup>				

ELEMENTOS	ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO						
ÍTEM	ÁREA						
ZONAS VERDES ADICIONALES	7.453,89 m <sup>2</sup>						
ZV-01	1.173,92 m <sup>2</sup>						
ZV-02	368,22 m <sup>2</sup>						
ZV-03	1.274,87 m <sup>2</sup>						
ZV-04	1.276,34 m <sup>2</sup>						
ZV-05	1.318,47 m <sup>2</sup>						
ZV-06	1.322,34 m <sup>2</sup>						
ZV-07	719,73 m²						

Parágrafo. - El propietario del predio y el Distrito Capital, a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

Tel.: 3813000 www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 79 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

público en los términos de la Ley 388 de 1997 y del Decreto Distrital 072 de 2023, o de la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 21°.- Condiciones para el desarrollo del parque de escala zonal. Modifiquese el artículo 18 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 18°.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL PARQUE DE ESCALA ZONAL. El Parque de Escala Zonal, identificado como "CP-01", requiere para su ejecución presentar ante el IDRD, un Proyecto Específico con el diseño y las intervenciones propuestas para su aprobación, siguiendo los lineamientos del presente acto administrativo, el Manual de Espacio Público y el Manual de cobertura vegetales para Bogotá.

Artículo 22º.- Lineamientos para el diseño del espacio público del plan parcial. Modifiquese el artículo 19 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 19°.- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público:

- a. La verificación de los diseños y del proceso constructivo del espacio público en cuanto al componente de alamedas, estará a cargo del IDU, que realizará el seguimiento y acompañamiento técnico a la elaboración de estudios y diseños, así como en el proceso de construcción y entrega de las obras a cargo del urbanizador. En lo concerniente a los parques, en particular a la cesión del Parque de Escala Zonal "CP-01", se deberá presentar un Proyecto Específico para su aprobación ante el IDRD, previo aval de la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de Bogotá "José Celestino Mutis", donde se proyectarán las características de diseño y las intervenciones propuestas, siguiendo los lineamientos del presente acto administrativo, del Manual de Espacio Público y del Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá D.C.
- b. El parque central CP-01 incluirá una zona verde para recreación pasiva cuya área será 24.306,54m². Esta zona del parque se destinará a brindar servicios ecosistémicos, fomentar la biodiversidad y manejar las aguas pluviales de manera sostenible. Este espacio se

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 80 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

enfocará principalmente en la infiltración natural, siendo parte integral del sistema de drenaje urbanos sostenibles SUDS, la conservación del ciclo del agua y la recreación pasiva y contemplativa.

c. El Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte -IDRD- deberá observar el cumplimiento de las normas generales de diseño y construcción que rigen la materia.

- d. El diseño de la red de andenes debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante Decreto Distrital 263 de 2023 y la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente adoptada mediante el Decreto Distrital 542 de 2015, o las normas que los modifiquen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en los respectivos planos que forman parte integral del presente Decreto.
- e. No se permiten cerramientos en los espacios públicos, garantizando el libre tránsito para la comunidad en general.
- f. No se permite ningún tipo de construcción permanente en la superficie de los espacios públicos.
- g. Para la protección peatonal en la zona se deben generar rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos, garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehícular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios, se debe garantizar la continuidad de los andenes, de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, con el fin de dar prioridad al peatón.
- h. El tratamiento de arborización de los andenes, control ambiental y aislamientos debe cumplir lo definido en el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá DC del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá, D.C. Adicionalmente, se deberá tener en cuenta el manejo de inter-distancias para la ubicación de la arborización, tal como se define en la Cartilla de Andenes.
- i. En el proceso de licenciamiento urbanístico se debe verificar la proyección de los elementos de espacio público incorporando en el diseño urbano lo señalado en las Leyes 361 de 1997 y

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto Nº. 448 DE 05'00T 2023 Pág. 81 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, así como lo dispuesto en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás normas vigentes en la materia, garantizando el libre tránsito y movilidad de las personas, así como los mecanismos de integración de las personas con limitaciones físicas.

j. Como parte de las obligaciones del propietario o urbanizador responsable, se deberá hacer entrega jurídica y material a título gratuito de las áreas de cesión al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o a la entidad competente, conforme al Decreto Distrital 072 de 2023 o a la norma que lo modifique o sustituya.

**Parágrafo 1.** – Se debe dar cumplimiento a una obligación mínima de Espacio Público Efectivo de seis metros cuadrados (6 m2) por habitante en el ámbito total del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", incluyendo los suelos en tratamientos de Desarrollo y de Renovación Urbana y con base en el indicador de 2.98 habitantes por vivienda localizada en el ámbito del plan parcial.

Parágrafo 2. – Las vías, andenes, zonas verdes, alamedas y redes de servicios públicos incluidas en el espacio público que determina el presente Decreto se sujetarán a lo establecido en la normativa aplicable para el efecto.

# SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 23º.- Sistema de equipamientos públicos. Modifiquese el artículo 22 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 22°.- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público están señaladas en el cuadro de áreas y en el Plano No. 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales", y su realización se prevé de acuerdo a las etapas de ejecución detalladas en el Plano 2 de 2." Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos". El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está compuesta por 2 globos que suman un área total de 48.217,23 m2 tal como se muestra en el siguiente cuadro:

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 82 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO PROPUESTO	48.217,23
EQ-01	18.392,92
EQ-02	29.824,31

- a. El urbanizador responsable deberá entregar materialmente el suelo destinado a equipamiento comunal público urbanizado (servicios públicos, accesos, andenes y demás condiciones técnicas contenidas en las licencias de urbanización) al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP o la entidad competente y realizar la correspondiente titulación a favor del Distrito Capital conforme a lo previsto por el Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo modifique o sustituya.
- b. Los sectores de educación, salud, integración social, cultura, seguridad, administración pública y abastecimiento, están llamados a desarrollar proyectos de escala vecinal y zonal en las zonas de cesión para equipamiento comunal público del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", de acuerdo con el déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP en la UPZ No. 113 Bavaria, en dónde se encuentra localizado el Plan Parcial.

Los equipamientos a desarrollar en dichas cesiones deben respetar y mantener la conectividad ambiental e integrar en su diseño el arbolado denso y continuo, logrando su mejor aprovechamiento en las áreas libres en el marco de los índices definidos para las áreas de cesión de equipamiento comunal público por el Plan de Ordenamiento Territorial y sus Decretos reglamentarios.

**Parágrafo.** - Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público, deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que pueden generar sobre el espacio público y sus vecinos, para lo cual deben tomar las medidas necesarias para controlar impactos ambientales, de movilidad, sociales, sobre la salud o físicos, de acuerdo con las normas

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE DE DE DE Pág. 83 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

vigentes al respecto en cada materia, y respetando los espacios públicos circundantes identificados en las licencias de urbanización con base en el presente Plan Parcial.

## TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

## CAPÍTULO I USOS DEL SUELO

Artículo 24°.- Normas de uso. Modifiquese el artículo 25 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 25°.- NORMAS DE USO. Los usos permitidos para el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", de conformidad con lo previsto en el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, y las manzanas descritas en el "Plano 2 de 2: Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos" son los siguientes:

	USOS PERMITIDOS		
	CATEGORÍA DEL USO	ESCALA	MANZANAS
VIVIENDA	MULTIFAMILIAR	N/A	TODAS
	EDUCATIVO	ZONAL	1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8
		VECINAL	7, 0
	CULTURAL	ZONAL	
		VECINAL	
	SALUD	ZONAL	

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto Nº.

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

		BIENESTAR SOCIAL	ZONAL	TODAS	
DOTACIONAL		ZONAL	1, 2, 3, 4, 5, 6,		
			VECINAL	7, 8	
	,	DEFENSA Y JUSTICIA	ZONAL	TODAS	
	S	SERVICIOS DE LA ADM. PÚBLICA	ZONAL	TODAS	
	EMPRESAR	FINANCIEROS	METROP	1, 2, 3, 4, 5, 6	
	IALES		URBANA	7, 8	
			ZONAL		
CERVICIOS		EMPRESAS E INMOBILIARIOS	URBANA	1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8	
SERVICIOS		LOGÍSTICA		1, 2, 3, 4, 5, 6	
			URBANA	7, 8	
	PERSONAL ES	SERVICIOS DE PARQUEADERO	URBANA	1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8	
		SERVICIOS TURÍSTICOS	METROP	1, 2, 3, 4, 5, 6	
			URBANA	7, 8	
		SERVICIOS ALIMENTARIOS	ZONAL	TODAS	
		SERVICIOS PROFESIONALES TÉCNICOS ESPECIALIZADOS	VECINAL	TODAS	

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 85 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

		SERVICIOS DE COMUNICACIONES MASIVOS Y ENTRETENIMIENTO	METROP	1-2-3	
COMERCIO		CENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS ES E HIPERMERCADOS CON MÁS DE 6.000 Mº DE ÁREA DE VENTAS	METROP	1 - 2 - 3	
	ALMACENE. DE MÁS D	URBANA	1-2-3		
		, SUPERMERCADOS, Y CENTROS COMERCIALES E HASTA 2.000 M² DE ÁREA DE VENTAS	ZONAL	1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8	
	COMERCIO VECINAL	ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	VECINAL A	TODAS	
		LOCALES CON ÁREA DE VENTAS HASTA 500 M²	VECINAL A		
		ACTIVIDAD ECONÓMICA LIMITADA EN COMERCIO	VECINAL B		
		TIENDAS DE BARRIO Y LOCALES CON ÁREA HASTA 60 M²	VECINAL B		
	and a galley	COMERCIO PESADO	URBANA	1, 2, 3, 4, 5, 6 7, 8	
			,, 0		

Parágrafo 1.- Los usos descritos en el cuadro anterior deberán atender las condiciones que se enuncian así:

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 86 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

- a. COMERCIO: De escala urbana y metropolitana se permiten conforme a las condiciones de mitigación definidas en el Anexo No. 4 "Acciones de mitigación para usos Comerciales de escala Metropolitana y Urbana" que hace parte integral del presente Decreto.
- b. VIVIENDA: De conformidad con lo establecido en el artículo 389 del Decreto Distrital 190 de 2004, el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15,00 m2.
- c. COMERCIO: La escala se determinará de acuerdo al área de ventas por establecimiento.

Parágrafo 2- Dado que el presente Plan Parcial incorpora disposiciones y acciones de mitigación para los usos comerciales de escala metropolitana y urbana, el urbanizador y/o constructor deberá cumplir con las acciones de mitigación que se encuentran definidas en Anexo No. 4 "Acciones de mitigación para usos Comerciales de escala Metropolitana y Urbana" que hace parte integral del presente Decreto, y por tal motivo no requerirá adelantar el Plan de Implantación para dichos usos.

## CAPÍTULO III NORMAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 25°.- Edificabilidad máxima permitida. Modifíquese el artículo 26 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 26°.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para el Plan Parcial "Bavaria Fábrica" corresponde a un Área Total Construida de 1.198.863,13 m2 subdividida en las siguientes manzanas con sus respectivas áreas, descritas en el "Plano 1/2: "Plano General de la Propuesta Urbana - Cuadro de Áreas General-Perfiles Viales" así:

			EDII	FICABI	LIDAD	- ÁREA T	OTAL (	CONSTR	UIDA		
USO PPAL	MZ	1.0	VIV VIP	VTV VTS	VIV T4	SERVICIOS	COMERCIO METRO P	COMERCIO ZONAL	COMERCIO VECINAL	DOTA CIO NAL	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA M2

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 87 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

COME RCIO	1	0,6					16.992,10 m2			16.992,10 m2
	2						58.579,36 m2			58.579,36 m2
	3						21.325,86 m2			21.325,86 m2
MULTI PLE	4				18.108,52 m2	45.538,04 m2		9.489,51 m2		73.136,07 m2
	5				17.803,64 m2	44.771,34 m2		9.329, 74 m2		71.904,72 m2
	6				20.085,51 m2	50.509,62 m2		10.525,52 m2		81.120,65 m2
	7		-		11.934,33 m2	30.011,62 m2		6.254,01m2		48.199,97 m2
	8				13.988,01 m2	35.176,07 m2		7.330,22 m2		56.494,30 m2
VIS	9			39.585,11 m2					1.072,40 m2	40.657,51 m2
	10		t mann	40.123,05 m2		1 , 1			1.086,98 m2	41.210,02 m2
	11		Talle Called	44.013,88 m2			Mediani - an		1.192,38 m2	45.206,26 m2
VIP	12		33.600,00 m2	li est				70.70	1.581,36 m2	35.181,36 m2
VIV TIPO 4	13				72.658,79 m2	- 14			1.197,64 m2	73.856,43 m2
	14	10.4			56.603,63 m2	N AND	NT ST		933,00 m2	57.536,63 m2
	15			19 to 10 to	56.066,95 m2				924,16 m2	56.991,11 m2

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 88 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

TOTAL			838.223,90			206.006,7 0	96.897,32	42.929,00	14.806,21	0,00	1.198.863,1 3
			680.901, 87 m2	206.006,7 0 m2	96.897,32 m2	42.929,00 m2	Harrison A.C. Street, Married	0,00 m2	1.198.863,1 3 m2		
DOT	22										0,00 m2
	21				56.287,33 m2				927, 79 m2		57.215,13 m2
	20				54.737,55 m2				902,25 m2		55.639,80 m2
	19				103.262,26 m2				1.702,08 m2		104.964,34 m2
	18				71.982,88 m2				1.186,50 m2		73.169,38 m2
	17				67.042,20 m2				1.105,06 m2		68.147,26 m2
	16				60.340,27 m2				994.60 m2		61.334,87 m2

Parágrafo 1. La edificabilidad máxima autorizada para el Plan Parcial es la resultante de la sumatoria de las áreas identificadas en el cuadro anterior. La edificabilidad asignada a cada uso y manzana sólo podrá aumentar en función de los factores de conversión de usos establecidos en el presente Decreto y mantiene la edificabilidad establecida en el Decreto 364 de 2017

Parágrafo 2. Para efectos de la aplicación del índice de construcción "Área Total Construida", es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 OCT 2023 Pág. 89 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en sótanos y/o altura.

## CAPÍTULO IV NORMAS VOLUMÉTRICAS

Artículo 26°.- Normas volumétricas. Modifiquese el artículo 28 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 28°.- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del Plan Parcial son las siguientes:

COMPONENTES	NORMA VOLUMÉTRICA			
ALTURA EN PISOS	Resultante			
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Aislada y/o Continúa en Plataforma y Aislada entre edificaciones			
AISLAMIENTOS ENTRE EDIFICACIONES	El ancho mínimo del aislamiento es un quinto (½) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento (desde el nivel del terreno o plataforma) hasta la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de cuatro (4.0) metros			
PLATAFORMAS	Altura máxima 5 pisos sin aislamiento entre edificaciones			
VOLADIZOS	Se permiten Vias menores o iguales a 10 metros -0.60 metros Vias mayores a 10 y hasta 15 metros -0.80 metros Vias mayores a 15 y hasta 2 metros - 1.00 metros Vias mayores a 22 y vias arteriales - 1,50 metros Nota 1*			
AISLAMIENTO CONTRA ESPACIO PÚBLICO	En las edificaciones que plantean usos comerciales y/o servicios en los primeros pisos se debe generar un aislamiento desde el paramento de			

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 90 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	construcción mínimo de 3 metros.  Nota 2 *
ANTEJARDINES	No se exige
CERRAMIENTO	Se permite. Nota 3
SÓTANO Y SEMISÓTANO	Se permite. Nota 4.
RAMPAS Y ESCALERAS	No podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a las personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normatividad vigente.

Nota 1: La dimensión máxima del voladizo para la vía de servicios (V7.1 – V7.2 – V7.3 – V7.4 – V7.5 – V7.6), paralela a las Avenidas Boyacá es de 1,50 m.

**Nota 2**: Esta condición solo aplica a edificaciones con frente a vías que dan al parque central (CP1) con perfil V-4 y sobre la vía de servicios (V7.1 – V7.2 – V7.3 – V7.4 – V7.5 – V7.6) paralela a la Avenidas Boyacá.

Nota 3: Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones [JB1]:

- 1. No se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan usos comerciales y de servicios en el primer piso o nivel de acceso peatonal.
- 2. Se permite el cerramiento contra espacios públicos en proyectos que propongan uso residencial o dotacional en el primer piso o nivel de acceso, hasta en un máximo del 25% del perímetro que colinde contra espacio público en la correspondiente manzana o el lote. Este cerramiento podrá ser de hasta 1.20 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.60 metros y deberá contar con un retroceso de 5 metros desde el lindero contra el espacio público.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 91 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

- 4. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos, muros que cumplan con las normas de sismorresistencia y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida de 2,50 metros desde el nivel del terreno o 4,00 metros desde la placa superior del semisótano.
- 5. Los cerramientos de carácter temporal se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, serán en materiales livianos no definitivos, tendrán una altura máxima de 2,50 metros y se permiten en los siguientes casos:
- 5.1. Para cerrar predios sin urbanizar.
- 5.2. Para cerrar áreas de reserva y/o afectación vial.

Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso urbanización, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante una Curaduría Urbana.

Nota 4: Se permiten sótanos y semisótanos bajo las siguientes condiciones [JB2]:

- 1. El sótano puede sobresalir 25 centímetros como máximo sobre el nivel del terreno, y el semisótano 1.50 metros como máximo sobre el nivel del terreno. Cuando esta dimensión supere 1.50 metros, se considerará como piso completo. No se permiten semisótanos en áreas de actividad de comercio y servicios y en las zonas delimitadas de comercio y servicios de las zonas residenciales.
- 2. El sótano se permite desde el lindero del predio o predios y el semisótano a partir de una distancia de 6 metros contados a partir del lindero del predio o predios hacia el interior.
- 3. Se permite la localización en sótanos y semisótanos de hasta un 30% del área propuesta de servicios comunales en áreas construidas del equipamiento comunal privado, siempre que se garantice la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/3 de la altura total contada

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

Info: Linea 195

BOGOT/



Continuación del Decreto Nº. 448 DE 0 5 0CT 2023 Pág. 92 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

desde el nivel del terreno hasta el nivel del sótano o semisótano en el cual se proponga el área de equipamiento comunal. En este caso, el área de equipamiento comunal no se contabiliza dentro del índice de construcción.

4. Las edificaciones que planteen usos diferentes al residencial, podrán plantear usos comerciales y de servicios de acuerdo con el área de actividad donde se encuentran ubicados, siempre que estos se encuentren permitidos, en un área no mayor al 30% del área del sótano, garantizando la iluminación y ventilación natural de todos los espacios por medio de patios continuos desde el nivel del terreno, cuyo lado menor debe ser igual o mayor a 1/3 de la altura total contada desde el nivel del terreno hasta el nivel del semisótano o sótano en el cual se proponga el área comercial y/o de servicios. En este caso, el área de uso comercial y/o de servicios se contabiliza dentro del índice de construcción.

En sótanos no se exige aislamiento sobre las vías peatonales y vehiculares.

Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación, adicional a lo indicado en el numeral 3 y 4 del presente artículo. Para los proyectos de VIP y VIS no se permiten las condiciones establecidas en los numerales 3 y 4 del presente artículo.

#### CAPÍTULO V NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS

Artículo 27°.- Distribución de estacionamientos. Modifíquese el artículo 30 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 30°.- DISTRIBUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS. El número máximo de cupos de estacionamiento privados y de visitante se mantienen sin modificación, de acuerdo con el concepto favorable del Estudio de Tránsito SDM-SI 202322404988791 del 06 de Junio de 2023 remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado SDP n.º 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023, contenido en el Anexo No 3 "Concepto Técnico SDM y Acta de compromiso" emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad. De acuerdo a la documentación presentada la siguiente es la distribución de estacionamientos:

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 148 DE 0.5 OCT 2023 Pág. 93 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

USO	CANTIDAD
Comercio Metropolitano	3764
Comercio Zonal	1399
Servicios	3004
Vivienda T4	10724
VIP	140
VIS	484
TOTAL AVALADOS POR SDM	19515

Parágrafo 1 – Como consecuencia de los procesos de licenciamiento se permite máximo una tolerancia del 5% respecto al número de parqueaderos avalados por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Parágrafo 2 - Los cupos de estacionamientos totales por uso anteriormente mencionados son los aprobados y detallados en la tabla 5 del oficio de aprobación de la Secretaría Distrital de Movilidad identificado con el radicado n.º SI 202322404988791 del 06 de junio de 2023, remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP nº 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023. Los cupos finales de estacionamiento serán los establecidos en la licencia urbanística correspondiente, el total para cada uso se determinará según lo señalado en el Decreto Distrital 190 de 2004 sin superar el número de estacionamientos máximo aprobado por el estudio de tránsito que hace parte integral del Plan Parcial.

**Artículo 28º.-** Accesos vehiculares y peatonales. Modifiquese el artículo 31 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 OCT 2023 Pág. 94 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Artículo 31°.- ACCESOS VEHICULARES Y PEATONALES. Son los detallados en el plano 1/2 "Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales" aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio SI- 202322404988791 del 06 de junio de 2023 y acta de compromisos correspondiente a la -Actualización Estudio de Tránsito para la Modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Bavaria Fábrica- y contenido en el Anexo No 3 "Concepto Técnico SDM y Acta de compromiso". Se debe cumplir con lo establecido en los artículos 182 y 197 del Decreto Distrital 190 de 2004, y se permiten accesos y salidas vehiculares y peatonales sobre áreas privadas afectas al uso público y sobre Controles Ambientales, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Distrital 542 de 2015.

Parágrafo 1. Para el uso de comercio se deberá adoptar un protocolo de operación y manejo de los vehículos de carga generados por el proyecto, de manera que el arribo de estos vehículos se realice de manera programada y coordinada, acogiendo la normativa vigente de acuerdo a lo establecido en el estudio de tránsito aprobado mediante oficio SI- 202322404988791 del 06 de junio de 2023 remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante radicado SDP n.º 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023, en concordancia con el Anexo No 3 "Concepto Técnico SDM y Acta de compromiso" así como con el anexo 4.

**Parágrafo 2.** El uso de comercio deberá adoptar un protocolo de operación y manejo para la prestación del servicio de transporte público individual (taxis) en concordancia con el anexo 4, de manera que el arribo de estos se realice de manera programada y coordinada, con el fin de que el ascenso y descenso de pasajeros se realice dentro de las instalaciones del proyecto, con el fin de evitar congestionamientos en las vías.

Parágrafo 3. En la implementación del sistema de registro y control de las zonas de parqueadero, se deberá garantizar que el ingreso vehicular a la zona de estacionamientos siempre prevalezca sobre la salida de estos, impidiendo cruces conflictivos en la zona de registro y control y garantizando que no se generan colas en espacio público de acuerdo a las distancias mínimas a controles vehiculares contenido en el estudio de tránsito aprobado.

**Parágrafo 4.** El diseño arquitectónico en etapa de licenciamiento deberá respetar las distancias mínimas y número de canales o talanqueras en la entrada a los estacionamientos, según lo establecido en el Estudio de Tránsito aprobado, sin generar colas en el espacio público.

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195 BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 95 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

#### CAPÍTULO VI VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 29°.- Cumplimiento de vis-vip en el plan parcial. Modifiquese el artículo 32 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 32°.- CUMPLIMIENTO DE VIS-VIP EN EL PLAN PARCIAL. En desarrollo de la obligación de provisión de vivienda de interés prioritario -VIP- establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el presente Plan Parcial destina 17.292,52 M2 de suelo útil para VIP, que corresponde al 22.77 % del área útil residencial del suelo en Tratamiento de Desarrollo

Así mismo, en concordancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 190 de 2004, el presente Plan Parcial debe destinar 36.658,38 M2 de suelo útil para el desarrollo de vivienda de interés social -VIS- que equivalen a un 27.72 % del área útil residencial del suelo en Tratamiento de Renovación Urbana.

La mencionada obligación se cumple en el mismo proyecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 en las siguientes manzanas a las cuales se les asignó uso residencial para el desarrollo de las unidades VIP y VIS:

Manzana	Área Útil M2
MZ-12	17.292,52
TOTAL	17.292,52

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 001 2023 Pág. 96 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

	Suelo Útil VIS en el Tratamiento de Renovación Urbana						
Manzana	Área Útil M2						
MZ-9	11.728,92						
MZ10	11.888,31						
MZ-11	13.041,15						
TOTAL	36.658,38						

#### CAPÍTULO VII NORMAS AMBIENTALES ESPECÍFICAS

Artículo 30°.- Normas de manejo ambiental. Modifíquese el artículo 33 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 33°.- NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL. Con base en el concepto de la Secretaría Distrital de Ambiente SDA-2023EE45002 del 28 de febrero de 2023 y el oficio del Jardín Botánico de Bogotá SDP 1-2023-24976 del 23 de marzo de 2023, el urbanizador y/o constructor responsable del proyecto del presente Plan Parcial deberá dar cumplimiento a las acciones previstas en relación con los asuntos ambientales establecidas a continuación de acuerdo con la etapa del proyecto en que se encuentre, las cuales serán incorporadas en las decisiones del Curador Urbano en el marco de las licencias urbanísticas:

a. Cesiones: Las cesiones relacionadas con franjas de control ambiental, alamedas, parques, zonas verdes y los separadores de la malla vial local establecen la conectividad ecológica del Plan Parcial con los elementos ambientales al interior del área de influencia directa e indirecta del Plan Parcial constituyendo 461.728 m2 de cesiones de las cuales 89.392 m2 corresponden

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 OCT 2023 Pág. 97 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

a malla vial local y 48.217 m2 corresponden a cesiones para equipamientos.

Se deberá garantizar que mínimo el 70% de la superficie de las cesiones para parques y controles ambientales esté bajo coberturas permeables naturales o con materiales que permitan la infiltración del agua al suelo.

Los separadores de la malla vial local deberán ser arborizados y completamente verdes, siguiendo los lineamientos del Manual del Espacio Público y el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá, y presentados los diseños paisajísticos a la Secretaria Distrital de Ambiente y al Jardín Botánico de Bogotá.

Para las cesiones de equipamientos deberá protegerse el área bajo cobertura arbolado denso y continuo lo cual será verificado y aprobado por la Secretaría Distrital de Ambiente previo al licenciamiento urbanístico correspondiente.

- b. Vías: las franjas de control ambiental en cumplimiento del Decreto Distrital 542 de 2015 deberán implementar la Guía técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental. Los andenes en cumplimiento del Decreto Distrital 561 de 2015 deberán cumplir con lo definido en la cartilla de Andenes, presentando los diseños paisajísticos para ser revisados y aprobados por la Secretaria Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de Bogotá, además de cumplir con lo definido para Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible en la Resolución 330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto Distrital 579 de 2015 y la Norma Técnica de la EAAB NS 166.
- c. Arbolado urbano: Se deberá incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias y contemplar una sustitución gradual de los individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía de acuerdo con las recomendaciones y lineamientos del Jardín Botánico de Bogotá. Se deberán identificar árboles patrimoniales, de interés histórico o cultural, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización con el fin de ser protegidos en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008, mediante la presentación de un inventario exploratorio cartografiado únicamente

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 00T 2023 Pág. 98 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

con las especies que cumplan estas condiciones. El inventario uno a uno para los permisos de tratamiento silvicultural se solicitará en la etapa de licenciamiento urbanístico, siendo el propietario, representante legal, poseedor o tenedor de los predios el responsable civil y penalmente por los daños causados por el incumplimiento de la autorización otorgada por la Secretaría Distrital de Ambiente, para la mitigación, eliminación o amenaza por riesgo de caída del arbolado urbano como se encuentra definido en el Decreto Distrital 383 de 2018.

- d. Espacio Público de Uso Privado: Los parqueaderos descubiertos deben realizarse sobre superficies permeables. Las zonas públicas de uso privado exterior deben permanecer por lo menos 50% como zona verde, con criterios de arborización urbana establecidos en el Manual de Silvicultura urbana y Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá.
- e. Componente Hidrosférico: Se deberá eliminar o minimizar el uso de agua potable para el riego del paisajismo, implementando medidas de reducción del consumo de agua como siembra de especies vegetales de bajo consumo de agua, usar el agua lluvia u otras fuentes de agua no potable para el riego. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución 330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Decreto Distrital 579 de 2015 y la Norma Técnica de la EAAB NS 166 en lo relacionado son Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible.
- f. Componente Atmosférico: El responsable de las etapas del proyecto durante la obtención de la licencia de construcción, ya sea para edificaciones de uso residencial o dotacionales, deberá garantizar que los diseños acústicos, arquitectónicos y urbanísticos necesarios y demás medidas complementarias de mitigación y control del ruido cumplan con lo determinado en la Resolución 6918 de 2010 de la Secretaría Distrital de Ambiente, Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud o las que las modifiquen o sustituyan. Para generar los diseños respectivos el constructor podrá usar el mapa de ruido ambiental vigente que haya realizado por la Secretaria Distrital de Ambiente para la zona donde se encuentra el Plan Parcial o realizar los estudios necesarios bajo los parámetros definidos por la autoridad ambiental para este tipo de análisis acústicos. Se deberán realizar planteamientos urbanísticos que respondan a la problemática de ruido e implementar estrategias para garantizar al interior del proyecto el confort acústico de los

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 99 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

habitantes.

- g. Ahorro y uso eficiente del agua y energía: Se deben incorporar sistemas o mecanismos que permitan el reúso de las aguas grises en duchas y puntos de lavado de la forma que permita el reusó previo tratamiento para su nuevo uso en descarga de aparatos sanitarios, lavado de áreas comunes, riego de zonas verdes, entre otros con base en lo definido en la Ley 373 de 1997 y Ley 1207 de 2014. De acuerdo con el CONPES 3934 y la Ley 715 de 2014 las edificaciones para vivienda multifamiliar deberán implementar mecanismos y condiciones que permitan sustituir a partir de fuentes renovables como mínimo el 30% del consumo de energía eléctrica en áreas comunes de las edificaciones y en un 20% en zonas de cesión. Así mismo, el promotor deberá dar cumplimiento a los porcentajes de ahorro de agua y energía señalados en la Resolución 549 de 2015 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para los usos previstos dentro del Plan Parcial. De acuerdo con la Ley 1964 de 2019 en las edificaciones nuevas para usos residenciales, comercio, servicios y equipamientos con excepción de vivienda VIS o VIP, los estacionamientos para vehículos privados deberán contar con acometidas de electricidad para carga o repostaje de vehículos eléctricos como mínimo en un 5% de los parqueaderos.
- h. Materiales y residuos: Se debe dar cumplimiento al Decreto Distrital 442 de 2015 y la Resolución 1115 de 2012 de la Secretaría Distrital de Ambiente con respecto a aprovechamiento de llantas recicladas y RCD reutilizando el 25% del volumen de RCD. Se generará un 20% de sombras sobre las superficies del proyecto, a través del diseño urbanístico, paisajístico, y la arborización de andenes en los términos establecidos en el Manual de Silvicultura urbana, Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá y la Cartilla de Andenes. Se contará con espacios destinados a la clasificación y separación de los diferentes tipos de residuos ordinarios producidos en las edificaciones, bajo el estricto cumpliendo de la normativa vigente en materia de dimensionamiento, localización y adecuación de estos espacios, programas y proyectos y todas las demás normas que permitan la adecuada gestión, disposición y aprovechamiento de los residuos generados. Se contará con espacios destinados a la clasificación y separación de los diferentes tipos de residuos peligrosos (RESPEL) en las edificaciones, bajo el estricto cumpliendo de la normativa vigente en materia de dimensionamiento, localización y adecuación de estos espacios, programas y proyectos y todas

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE U 5 1001 2023 Pág. 100 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

las demás normas que permitan la adecuada gestión, disposición y aprovechamiento de los residuos generados. En las edificaciones del Plan Parcial se contará con puntos posconsumo o puntos verdes para la gestión de residuos tales como: Fármacos y medicamentos, bombillas, computadores, baterías, envases de plaguicidas, llantas usadas, aceite vegetal usado, etc., cuya disposición final es de responsabilidad extendida del productor o fabricante.

- i. Implementación de techos verdes y jardines verticales: En caso de que los usos residenciales destinen las cubiertas a equipamiento comunal privado se implementará mínimo un 20% de esa área de cubierta con techos verdes; mientras que para las edificaciones comerciales se dispondrá de mínimo un 20% de las áreas de cubierta en techos verdes, y en los equipamientos públicos este porcentaje será de mínimo el 30%.
- j. Componente socioeconómico y cultural: La vivienda multifamiliar deberá garantizar que por cada unidad de vivienda exista un parqueadero para bicicletas o patinetas eléctricas, en usos de comercio, servicios, y dotacionales se deberá garantizar que por cada 20 m2 del área neta de uso exista un parqueadero para bicicletas o patinetas eléctricas. Estos parqueaderos deberán usar como mínimo el 15% de los materiales provenientes de procesos de aprovechamiento, valorización o transformación de residuos.
- k. Manejo de Impactos Ambientales: se deberá culminar el Plan de desmantelamiento de las edificaciones de la Fábrica de Bavaria aprobado por la Secretaria Distrital de Ambiente. Adicionalmente, se debe dar cumplimiento al 100% de las medidas de manejo ambiental, durante la construcción, previstas en la "Guía del Sector de la Construcción" de la Secretaría Distrital de Ambiente; así como al 100% de las medidas de manejo ambiental, durante la operación, previstas en el Componente Ambiental del Plan Parcial.

**Parágrafo.** – En los predios de la Cervecería Bavaria de Techo se localizan 5 pozos profundos que se deberán mantener sellados como se informó a la Secretaría Distrital de Ambiente a través del oficio 2021ER99544 con lo cual se garantiza la no extracción de aguas subterráneas y por ende la explotación de acuífero para usos asociados a las nuevas actividades que se desarrollarán

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 101 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

en los predios que hacen parte del ámbito del plan parcial.

## TÍTULO V SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

# CAPÍTULO I REGLAS BÁSICAS DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 31°.- Condiciones del reparto de cargas y beneficios. Modifiquese el artículo 35 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 35°.- CONDICIONES DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. El reparto de cargas y beneficios se estructura sobre los siguientes criterios:

- El ámbito del Plan Parcial incluye un área correspondiente al Tratamiento de Desarrollo, que representa el 57,80% del total, y un área en Tratamiento de Renovación Urbana que representa el 42,20%.
- 2. Para efecto del reparto de cargas y beneficios se definió como suelo objeto de reparto, las áreas de propiedad privada identificadas en los folios de matrícula inmobiliaria y un área de manejo diferenciado (AMD) que corresponde a áreas de propiedad pública. Esta área denominada AMD, pese a no ser suelo objeto de reparto, si se tiene en cuenta al momento de asumir el costo de la ejecución de infraestructura vial.
- 3. Las cargas urbanísticas del presente Plan Parcial corresponden a espacio público (zonas verdes), vías y equipamientos que se contabilizan de forma general dentro de un único proyecto urbanístico. No obstante las mismas están discriminadas por cada Tratamiento Urbanístico, conforme a lo señalado en el artículo 6° del presente Decreto.

## CAPÍTULO III CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 32°.- Cargas del plan parcial. Modifiquese el artículo 36 del Decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 102 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Artículo 36°.- CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas del presente Plan Parcial son las obligaciones que deben asumir los propietarios y/o urbanizadores de cesión de suelo y construcción de las obras definidas a continuación, para adquirir el derecho a los beneficios que les otorga la norma adoptada en el presente Decreto. Tales cargas se deberán verificar en las respectivas licencias de urbanización y en los acuerdos con el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en lo correspondiente a malla vial arterial, así:

CARGAS DEL PLAN PARCIAL EN CESIÓN DE SUELO								
ITEM	TOTAL (m2)	%	DESARROLL O (m2)	%	RENOVACIÓN (m2)	%		
CARGAS GENERALES	35.941,86	4,83%	29.228	6,49%	6.713,48	2,28%		
CONTROLES	16.143,56	N/A	12.012	2,85%	4.131,06	N/A		
CARGAS LOCALES	453.040,65	N/A	301.97 3,46	73,80 %	151.067,19	N/A		
CESIÓN PARQUES	165.326,85	N/A	69.559	17,00 %	95.767,0 3	N/A		
EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	48.217,23	N/A	48.217 ,23	11,78	_	N/A		

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 103 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

CESIONES ADICIONALES	150.104,19	N/A	142.694,30	34,87 %	7.409,89	
MALLA VIAL INTER. Y LOCAL	89.392,38	N/A	41.502	10,14	47.890,2 7	N/A

CARGAS DEL PLAN PARCIAL EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN								
ITEM	ÁREA TOTAL (SOR + SNOR + FAPP)	COSTOS VALORES 2022						
	ÁREA M²	SMIL	LONES					
CARGAS GENERALES	134.509,19	s	148.128,285					
MALLA VIAL ARTERIAL	50.369,57	s	32.542,827					
AV. BOYACÁ	16.950,01	s	8.431,331					
INTERSECCIÓN AV. BOYACÁ - AV. ALSACIA	17.124,03	s	8.924,898					
Construcción de Media calzada de la Av. Alsacia desde la carrera 71D hasta la Tv 71b	16.295,53	s	15.186,599					

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 104 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

CONTROLES AMBIENTALES	15.833,60		\$ 267,447
PARQUE CARGA GENERAL	43.991,09	s	12.720,746
CARGAS GENERALES FUERA DEL PP	19.690,93	s	85.197,171
Media calzada de la Av. Alsacia desde la Tv 71b hasta la Av. Constitución, incluye pontón sobre rio Fucha	8.020,77	s	7.465,603
Puente vehicular de la Av. Alsacia sobre la Av. Boyacá	8.344,54	s	47.998,806
Puente Peatonal calle 11B bis sobre la Av. Boyacá	1.141,44	s	10.205,064
Puente Peatonal calle 8 sobre la Av. Boyacá	1.230,68	s	11.002,915
Puente Peatonal calle 7A bis sobre la Av. Boyacá (Predio IDU)	953,50	s	8.524,783
REDES	4.624,00	s	17.400,093
Redes de cargas generales de Acueducto y Alcantarillado de Cargas Generales	4.624,00	s	17.277,242
Pago obligación servicios públicos 562	-		\$ 122,851

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 0 0 7 2023 Pág. 105 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

CARGAS LOCALES	423.781,34	s	184.774,708
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	90.315,97	s	54.940,890
V4	42.431,21	s	25.811,697
V5	18.945,49	s	11.524,895
V6	15.010,71	s	9.131,295
V7	13.928,56	s	8.473,003
Cesión Parques	71.774,28	s	19.058,054
Cesión Alamedas	49.757,18	s	12.551,059
Zona Verde	7.557,77	s	1.725,008
Equipamiento	48.217,23	s	11.005,247
PARQUE RECREACIÓN PASIVA (SIEMBRA ESPECIES NATIVAS)	142.650,30	s	12.405,644
BOSQUE URBANO	-	s	40.000,000

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

www.bogota.gov.co Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 001 2023 Pág. 106 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

CARGAS LOCALES	423.781,34	s	184.774,708
Redes de Acueducto y Alcantarillado de Cargas ocales	-	s	17.656,528
Costo de Formulación	-	s	1.191,132
Carga Local Fuera del Ámbito de PP	9.005,43	s	8.513,028
Bicicarril sobre calle 9D entre Tv 71b y Cra 69	862,36		\$ 832,280
Bicicarril sobre Cra 69 entre cll 9D y Av Américas	1.443,35	s	1.393,004
Bicicarril sobre 71b entre Cll 7a y Av Américas	521,88		\$ 503,676
Mejoramiento calzada Tv. 71b desde la carrera 71b hasta la Av. Alsacia	5.374,74	s	5.008,982
lejoramiento de andenes Carrera 71F desde la calle 7A hasta la Av. Américas	803,10	s	775,087
Carga Local Mitigación Impactos Movilidad	4.503,18	s	5.728,119
Intersección Av Alsacia - Via V4 01	1.760,32	s	1.042,300

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 107 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

CARGAS LOCALES	423.781,34	S	184.774,708
Semáforos (4) Intersección Av. Alsacia - Vía V4 01	-	s	3.061,750
Construcción temporal "Cul de sac" vía V4 - 04	1.833,36	s	1.085,547
Construcción temporal accesos y salidas Av. Boyacá desde V7 - 01	909,50		\$ 538,522

Parágrafo 1. – Los detalles de las cargas del Plan Parcial que se resumen en el cuadro anterior se encuentran en el Anexo No. 2 "Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios".

Parágrafo 2. – Las cargas locales asumidas fuera del ámbito del Plan Parcial deberán ejecutarse en el marco de la gestión a realizar de manera conjunta con el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU- de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 43 del Decreto 364 de 2017.

Artículo 33°.- Mecanismo de Financiación del Bosque Urbano. Adiciónese el artículo 36.1 al decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 36.1°. - MECANISMO DE FINANCIACIÓN DEL BOSQUE URBANO. De acuerdo con la estructuración financiera del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", los recursos destinados para el diseño y adecuación del Bosque Urbano Bavaria, se encuentran especificados en el artículo 36 del presente Decreto, referente a las cargas del plan parcial.

El urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial deberán constituir un patrimonio autónomo, 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 adelantar las acciones que se requieren para la protección, manejo y restauración del Bosque Urbano Bavaria.

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 108 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Parágrafo 1°. El patrimonio autónomo deberá contemplar como beneficiario al Distrito Capital, la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico José Celestino Mutis.

Parágrafo 2°. El patrimonio autónomo deberá estar debidamente constituido dentro de los seis meses siguientes al pronunciamiento favorable de la Secretaría Distrital de Ambiente, respecto a la incorporación del conjunto de Parques Urbanos de Escala Zonal CAPRP, Parque Zonal CP-01, los Controles ambientales CA-01 y CA-02, parte del área de los Equipamientos EQ-01 y EQ-02, parte del parque CP-05, la totalidad de los parques CP-02, CP-03, CP-04, la Zona verde adicional ZV-07, parte de la alameda AL-04 y las alamedas AL-09, AL-13, AL-14 y AL-15 que se encuentran al interior del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" con cobertura de arbolado denso y continuo, para su incorporación al Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano -SIGAU, por parte del Jardin Botanico Jose Celestino Mutis, en los términos del parágrafo 4 del artículo 4 de la Resolución 5531 de 2022 "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la implementación de los Bosques Urbanos en el Distrito Capital", expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente.

Parágrafo 3°. Las condiciones en que se deberán aportar los recursos dinerarios destinados al patrimonio autónomo, destinados a la protección, manejo y restauración del Bosque Urbano Bavaria al patrimonio autónomo, deberán ser definidas por la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico José Celestino Mutis, conforme al plan de trabajo al que se refiere el numeral 4 del el artículo 4 de la Resolución 5531 de 2022.

Artículo 34°.-Destinación de los Recursos para la Financiación del Bosque Urbano Bavaria. Adiciónese el artículo 36.2 al decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 36.2°. - DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PARA LA FINANCIACIÓN DEL BOSQUE URBANO BAVARIA. Los recursos asignados en el Plan Parcial "Bavaria Fábrica" al Bosque Urbano Bavaria se destinarán a financiar las actividades definidas de común acuerdo entre la Secretaría Distrital de Ambiente, el Jardín Botánico de Bogotá "José Celestino Mutis", y el Instituto Distrital de Recreación y Deporte, y los desarrolladores del proyecto urbanístico del Plan Parcial de acuerdo con la información señalada en el Documento Técnico de Soporte y

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 05 007 2023 Pág. 109 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Estudios Ambientales; y deberán contemplar las acciones de recuperación ecológica y manejo silvicultural definidas en el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá DC y el Manual de Silvicultura Urbana del Jardín Botánico de Bogotá y la Secretaria Distrital de Ambiente, con el fin de dar un manejo adecuado a las coberturas vegetales actuales en especial aquellas que conforman el área de arbolado denso y continuo, reduciendo el riesgo y aumentando el valor ecosistémico del Bosque Urbano..

Parágrafo. La destinación final de los recursos para la financiación del Bosque Urbano Bavaria deberá contemplar las acciones definidas en los Proyectos Específicos de los Parques Urbanos Zonales que conforman el bosque urbano como también las directrices técnicas de la Secretaría Distrital de Ambiente y el Jardín Botánico de Bogotá "José Celestino Mutis" en cuanto al manejo silvicultural del área de arbolado denso continuo.

**Artículo 35°.-** Beneficios del plan parcial. Modifíquese el artículo 37 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 37°.- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios por producto inmobiliario del presente Plan Parcial equivalen a las siguientes áreas vendibles:

VENTAS	VIP	VIS	VIV T4	Servicios	Comercio Metrop	Comercio Zonal	Comercio Vecinal	Área construid a total
Área (m2) Decreto 436 de 2006	45,00	65,00	72,00	80,00	80,00	80,00	35,00	65,29
Área Vendible (m2)	33,600,00	123,722,03	680.901,87	206.006,70	96.897,32	42.929,00	14.806,21	1.198.863,13
Vr Unitario (m2) Em 2015/	1,00	1,34	3,57	4,60	9,90	7,08	4,50	4,57
Vr Unitario (m2) Em 2016/	1,07	1,43	3,81	4,91	10,57	7,60	4,81	4,89

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 110 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Vr Unitario (m2) Em 2022/	2,00	2,69	5,61	7,23	15,57	11,13	7,08	7,33
Ventas 2016	\$ 36.036,00	\$ 177.163,00	\$ 2.594.418,00	\$1.011.975,00	\$ 1.024.419,00	\$ 326.260,00	\$ 71.152,00	\$ 5.241.423,00
Ventas 2022	\$ 67.200,00	\$ 333,098,00	\$3.819.737,00	\$1.489.921,00	\$ 1.508.242,00	\$477.868,00	\$ 104.756,00	\$ 7.800.822,00

**Parágrafo.** – La distribución de usos del modelo utilizado para el reparto de cargas y beneficios en el presente Decreto es indicativa, por tanto, los promotores del plan parcial podrán realizar las combinaciones de oferta inmobiliaria que respondan a los comportamientos o a las demandas del mercado en el momento de la ejecución de los proyectos aplicando los factores de conversión de usos de este Decreto.

Artículo 36º.- Factores de conversión de usos. Modifiquese el artículo 38 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 38°.- FACTORES DE CONVERSIÓN DE USOS. Para el desarrollo del presente Plan Parcial se podrán realizar las combinaciones de oferta inmobiliaria que respondan a los comportamientos o a las demandas del mercado en el momento de la ejecución del proyecto, manteniendo el reparto equitativo de cargas y beneficios. La metodología utilizada y el uso de los mismos deberá acogerse a las condiciones expuestas en el Anexo No. 2 "Metodología para la distribución de Cargas y Beneficios" del presente Decreto con el fin de dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas de cada uso y del Plan Parcial en general.

USO INICIAL USO FINAL	VIV TIPO 4	SERVICIOS	COM METROPOL	COM ZONAL	COM VECINAL	DOTACION AL (PROMEDI O DEL PP)
Viv Tipo 4	-	0,84	-	0,45	0,76	0,87
Servicios	1,19	-	-	0,54	0,91	1,04
Com	3,24	2,72	-	1,47	2,46	2,83

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 111 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Metropol	and the state of					14 18
Com Zonal	2,21	1,86		-	1,68	1,93
Con Vecinal	1,32	1,11	-	0,60		1,15
Dotacional	1,14	0,97	-	0,52	0,66	

# TÍTULO VI GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

# CAPÍTULO I REGLAS GENERALES DE GESTIÓN

Artículo 37º.- Etapas para el desarrollo del plan parcial. Modifiquese el artículo 39 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 39°.- ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Para efectos del desarrollo de las obras relacionadas con las cargas urbanísticas del presente Plan y el cumplimiento de las acciones establecidas en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio identificado con el radicado SM-SI-202322404988791 del 06 de junio del 2023 contenido en el Anexo No 3 "Concepto Técnico SDM y Acta de compromiso", se plantea la ejecución del Plan Parcial en las etapas que aparecen identificadas en el Plano No. 2/2 "Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos"

**Parágrafo 1.** La entrada en operación de las manzanas corresponderá al momento en el que las viviendas estén adecuadas para ser habitadas y se habilite la entrada de peatones y vehículos, de acuerdo a los escenarios de ejecución de obras a cargo del plan parcial, señalados el Estudio de Tránsito aprobado por la SDM.

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 112 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

En todo caso, en el evento de requerirse la Secretaría Distrital de Movilidad podrá autorizar soluciones temporales de entrada en operación de acuerdo al Acta de compromisos aprobada, sin que ello implique la modificación del presente plan parcial.

Parágrafo 2. En caso de incumplimiento de los compromisos señalados en el Estudio de Tránsito aprobado, la Secretaría Distrital de Movilidad iniciará las acciones respectivas con el fin de asegurar que previo a la entrada en operación de cada manzana se ejecute la totalidad de las obras de acuerdo con el cronograma establecido.

Artículo 38°.- Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en relación con las cargas generales. Modifiquese el artículo 42 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 42°.- CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN RELACIÓN CON LAS CARGAS GENERALES. En desarrollo del artículo 25 del Decreto Distrital 436 de 2006, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" en lo que tiene que ver con cargas generales se realizará de la siguiente manera:

#### i) Para el Tratamiento de Desarrollo:

DESARROLLO	
ÍTEM	ÁREA (M2)
Cesión Total de suelo para Cargas Generales por IC+R+IC-A	83.658,21
Por IC. Resultante	55.105,33
Por IC. Adicional	28.552,88
Cumplimiento de Obligaciones en suelo	73.219,47
Cesión de suelo de Cargas Generales en el ámbito del tratamiento de Desarrollo	29.228,38
AV BOYACÁ 01	237,87

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

Info: Linea 195

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 113 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

AV BOYACÁ 02	465,51
AV BOYACÁ 02 – CA 02	956,68
AV BOYACÁ 02 – VIA V7 01	1.272,52
AV BOYACÁ 02 – PLAZOLETA	4.749,29
AV BOYACÁ 02 – AL 03	1.212,58
AV BOYACÁ 02 – VIA V4-07	1.321,30
AV ALSACIA 01	19.012,63
Cesión de Parque Zonal CP1 - ubicado en el Tratamiento de Renovación Urbana – (Art. 75 Dec 190 de 2004 – Art 23 Dec 436 de 2006)	43.991,09
Cumplimiento de obligaciones mediante el pago compensatorio	10.438,74

#### ii) Para el Tratamiento de Renovación Urbana:

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA EL TRATAM RENOVACIÓN URBANA.		
ÍTEM	ÁREA (M2)	
A= Área en m2 a ceder	1.745,04	
Suelo de la malla vial arterial cedido	6.713,48	
AV. BOYACÁ 02	312,85	
AV. BOYACÁ – CA 02	753,00	
AV. BOYACÁ 02 -VÍA V7 01	596,36	
AV. BOYACÁ 02 – PLAZOLETA	1.699,16	

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

Info: Linea 195





Continuación del Decreto N°. 148 DE 05 007 2023 Pág. 114 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

AV. BOYACÁ 03	860,29
AV. BOYACÁ 03 A	1140,80
AV. BOYACÁ 03 B	3,38
AV. ALSACIA 01	373,86
AV. ALSACIA 01 A	3,06
AV. ALSACIA 01 B	970,00
AV. ALSACIA 01C	0,72

Artículo 39°.- Área de manejo diferenciado. Modifiquese el artículo 44 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 44°.- ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO. Al interior del área de planificación se establece un (1) Área de Manejo Diferenciado que corresponde a los predios que actualmente figuran como de propiedad del Distrito Capital, porque en su momento fueron cedidos para vías de la malla vial arterial o adquiridos para el desarrollo de obras públicas que aún no han sido desarrolladas y que serán destinadas para componentes del sistema de movilidad en los términos establecidos en el presente Decreto. Esta Área de Manejo Diferenciado no ingresó al cálculo de cesiones, no se tuvo en cuenta para efectos del reparto de cargas y beneficios y se compone por los inmuebles que se relacionan a continuación

	PREDIOS DEL ÁRE	A DE MANEJO DIFE	RENCIADO -AMD	
Chip	Matrícula	Dirección	Propietario	Área
AAA0212CHBR	050C01523857	AK 72 11 70	BOGOTA D.C.	3.410,22
AAA0212CHCX	050C01525006	AK 72 11F 90	BOGOTA D.C.	10.291,88

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





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 115 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Chip	Matricula	Dirección	Propietario	Área
AAA0212CHAF	050C01523860	AK 72 11 50	BOGOTA D.C.	2.272,37
AAA0241JSAF	050C01890632	AK 72 7A 50	IDU	1.257,71
AAA0212CHDM	050C01523859	AK 72 11 80	BOGOTA D.C.	6.971,95
AAA0212CHEA	050C01523858	AK 72 12 02	BOGOTA D.C.	10.893,11
AAA0080SAOE	050C01523856	AK 72 12 10	BOGOTA D.C	2.244,05

# CAPÍTULO II OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

**Artículo 40°.- Obligaciones generales del urbanizador.** Modifiquese el artículo 45 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 45°.- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE DE 05 007 2023 Pág. 116 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

190 de 2004, y el Decreto Distrital 072 de 2023, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para espacio público y áreas redefinidas, producto del proceso de urbanización.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- 4. Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) contenidas en el Instructivo "Intervención de Urbanizadores", en concordancia con lo previsto en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Manual de Espacio Público de Bogotá adoptado mediante Decreto Distrital 263 de 2023 y la Guía Técnica para el Manejo de Franjas de Control Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente adoptada mediante el Decreto Distrital 542 de 2015, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.
- Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
- Mantener en la obra la licencia urbanística y planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- 7. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia ambiental y de tráfico.
- 8. Cumplir con los compromisos derivados del concepto favorable de tránsito emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad descrito en el Anexo 3 de acuerdo con las etapas de ejecución previstas en el artículo 39 del presente Decreto.

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

BOGOT/\



Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 117 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

- 9. Incorporar medidas de control de ruido en la ejecución de la obra.
- 10. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normatividad vigente sobre la accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia de acuerdo a lo señalado en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, así como lo dispuesto en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2007, Decreto Nacional 1538 de 2005 compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás normas vigentes en la materia.
- 11. Dar cumplimiento à los planes y medidas exigidos por la Secretaría Distrital de Ambiente para el manejo ambiental y de impactos ambientales producto de la adopción del Plan Parcial y previo a la expedición de licencias de urbanización o construcción según sea el caso.
- 12. Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos que facilitan el desarrollo del ámbito del Plan Parcial, las cuales se describen en el Anexo No. 4 del presente Decreto.
- 13. Verificar y coordinar con las entidades ejecutoras la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las cargas y otras obligaciones del promotor del plan parcial de acuerdo con la normativa aplicable.
- 14. El promotor del Plan Parcial deberá coordinar la ejecución de las obras en malla vial existente con el IDU y presentarle el diagnóstico y la propuesta a realizar en los andenes y vías para su adecuación o mejoramiento, con el fin de que esta entidad de conformidad con sus lineamientos técnicos defina el tipo de intervención que se requiere adelantar.
- 15. Las demás establecidas en la normativa aplicable.

Parágrafo 1. Estas obligaciones se entienden incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden consignadas expresamente en ella.

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195





Continuación del Decreto N°. 448 DE 0 5 007 2023 Pág. 118 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

Parágrafo 2- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del ámbito de aplicación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica". Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.

## TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

Artículo 41°.- Participación distrital en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, en el Acuerdo Distrital 118 de 2003 y en los artículos 13 y 14 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, para la adopción de la presente modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica" y para el área sujeta a tratamiento de Desarrollo NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por asignación de usos más rentables y NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad. Para el área sujeta a tratamiento de Renovación Urbana NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por la posibilidad de desarrollar nuevos usos y NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, de acuerdo con el "Estudio Comparativo de Norma elaborado por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación" de fecha 30 de agosto de 2023.

Artículo 42º.- Vigencia. Modifiquese el artículo 51 del decreto Distrital 364 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 51°.- VIGENCIA. El presente decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, tendrá una vigencia de VEINTE (20) años. Además deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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





Continuación del Decreto Nº.

448

DE 0 5 OCT 2023

Pág. 119 de 119

"Por medio del cual se adopta la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, expedido mediante Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones"

**Artículo 43º.-** *Derogatorias.* El presente decreto modifica el Decreto Distrital 364 de 2017, específicamente los artículos: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 44, 45 y 51; adiciona al mismo los artículos: 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5, 36.1 y 36.2; y deroga el artículo 20 del Decreto Distrital 364 de 2017.

PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

0 5 OCT 2023

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ

Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C.

FELIPE JIMÉNEZ ÁNGEL Secretario Distrital de Planeación

Aprobó:

Margarita Rosa Caicedo Velásquez

Revisó:

Proyectó:

Germán Alexander Aranguren Amaya Tatiana Valencia Salazar Diego Mauricio Cala Rodríguez Deisi Lorena Pardo Peña Sergio Herrera Diaz Francisco J Niño Berbesí Edwin Emir Garzón Garzón Margarita María Rey P

Elda Marcela Bernal Pérez Jorge Enrique Gómez Sandoval Sandra Jimena Barrero Brando Tamayo Martínez Alejandra Buitrago

Edward Buitrago Torres

Subsecretario Jurídico Directora de Desarrollo del Suelo

Subsecretaria de Planeaçión Territorial

Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo. V Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Abogado- Dirección Análisis y conceptos Jurídicos & Abogado- Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

Abogado- Dirección de Desarrollo del Suelo.

Arquitecta- Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial. Asesor Jurídico Subsecretaría de Planeación Territorial.

Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

Carrera 8 No. 10 - 65 Código Postal: 111711 Tel.: 3813000

www.bogota.gov.co Info: Línea 195





41

# FORMATO DE EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Entidad reguladora	Secretaria Distrital de Planeación
Fecha (dd/mm/aaaa)	04/10/2023
Proyecto de decreto / Resolución para firma de la Alcaldesa Mayor	Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones

# ANÁLISIS TÉCNICO Y DE CONVENIENCIA PARA LA EXPEDICIÓN DEL PROYECTO DE REGULACIÓN

## ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN

El Plan Parcial "Bavaria Fábrica" fue adoptado mediante el Decreto Distrital 364 de 2017. "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fabrica", ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones " acto administrativo en el cual se definió -entre otrosuna estrategia de gestión y financiación que articule la transformación de esta área industrial en una pieza urbana con vivienda y mezcla de usos para diversas actividades económicas, donde convivan diferentes sectores de la sociedad, creando un espacio equilibrado y moderno; generando a su vez, una continuidad en el espacio público, que promueva el desarrollo de una infraestructura de transporte en donde se privilegie al peatón y la provisión de suelo para la implantación de equipamientos colectivos.

El Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 compila las disposiciones relativas a planes parciales, particularmente en cuanto hace referencia al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y modificación de dichos instrumentos de planeamiento; específicamente el artículo 2.2.4.1.3.1 réplica en su parágrafo los mismos términos del parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, respecto del procedimiento a seguir para el ajuste de planes parciales, señalando 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. (...)".

# ALCANCE Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se sustenta principalmente en la necesidad de ajustar las acciones de manejo ambiental establecidas en el artículo 33 del decreto de

adopción, toda vez que el cumplimiento de estas, así como el planteamiento urbano adoptado que contempla la generación de elementos de espacio público integrales que permiten que el proyecto sea permeable y se integre con sus barrios vecinos, desconoce la preexistencia de una amplia área de arbolado denso y continuo al interior del Plan Parcial denominado en adelante "Bosque Bavaria", por tanto, el manejo de esta área constituye el alcance de la modificación a la propuesta adoptada en el año 2017.

En el marco de lo anterior toma relevancia el rol de la comunidad de vecinos de cara a la protección del "Bosque Bavaria", en el proceso de participación ciudadana previo y posterior a la adopción del plan parcial, así como las instancias judiciales a las cuales el proyecto está sujeto, las cuales derivaron en medidas cautelares decretadas mediante el Auto del 9 de julio de 2019 por el Juzgado 22 Administrativo Oral de Bogotá en virtud de la Acción Popular n.º 11001333502220170035600 en contra de Bogotá D.C. y otros, que ordenan "suspender todo tipo de intervención en el predio contemplado en el Plan Parcial "Bavaria Fábrica" consistente en tala de árboles o deforestación y con el objeto de que se cumpla esa medida, se ordenará a la Alcaldía M. de Bogotá, que a través de sus dependencias, especializadas en materia ambiental, ejerza su función de control y vigilancia, garantizando que no se efectúe ningún tipo de intervención en el predio urbano que contempla el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", que conlleve a la tala de árboles o deforestación.". Dicha providencia produjo efectos a partir del día 16 de julio de 2019 y a la fecha las medidas adoptadas se mantienen vigentes.

En concordancia con lo anterior, la Secretaría Distrital del Hábitat, como cabeza de sector y en el marco del seguimiento a los planes parciales que se desarrollan en la ciudad, promovió durante los años 2020 y 2021, espacios de diálogo ciudadano con los actores sociales históricamente presentes en el territorio y las comunidades vecinas del ámbito de intervención del instrumento, con el propósito de deliberar, socializar, intercambiar inquietudes, preocupaciones, aportes técnicos y en general, construir conocimiento en torno a la modificación del Plan Parcial.

En armonía con lo anterior, se radicó ante esta Secretaría, la solicitud de modificación del Plan Parcial, precisando los siguientes temas objeto de modificación del instrumento adoptado:

- La necesidad de proteger y potenciar las cualidades y calidad ambientales y ecosistémicas de la zona de arbolado denso y continuo existente, manteniendo su continuidad sin fragmentarlo, constituyendo de esa manera un corredor de biodiversidad localizado en el costado occidental del proyecto urbano que genere una articulación ambiental entre las cesiones públicas del plan parcial, la zona de arbolado denso y continuo, y los corredores de los elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad localizadas en el área de influencia del proyecto.
- La necesidad de estructurar una propuesta urbana basada en las expectativas, recomendaciones y necesidades que la comunidad ha expresado durante los diferentes espacios de participación y concertación y de esa forma generar un pacto de compromiso en pro de la sostenibilidad futura del proyecto.

- Proponer un sistema de movilidad con base en el Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible, estableciendo jerarquías diferenciales tanto del peatón, los biciusuarios y los demás medios de transporte, sustentado en una red de alamedas y espacios peatonales de forma tal que se fomente el encuentro y desplazamiento por medio de medios no motorizados y alternativos, potenciando la conexión con la estructura de movilidad la ciudad colindante.
- Consolidar un proyecto inmobiliario financieramente sostenible, reacondicionando las
  obligaciones urbanísticas derivadas del reparto de cargas y beneficios, manteniendo los
  aprovechamientos urbanísticos adoptados mediante Decreto 364 de 2017, donde además
  se garantiza vivienda digna y de calidad para diferentes sectores socioeconómicos de la
  ciudad, cumpliendo las obligaciones mínimas de destinación de suelo para vivienda
  social.

## ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA

En atención al procedimiento establecido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se surtieron las siguientes actuaciones correspondientes a trámite de modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" de que trata el Decreto de adopción:

## 1. Radicación del proyecto de modificación del Plan Parcial.

Mediante radicado SDP n.º 1-2021-113746 del 29 de noviembre del 2021 y alcance n.º 1-2021-115385 del 02 de diciembre de 2021 el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ, identificado con cédula de ciudadanía No 79.947.500 actuando como representante legal de la sociedad MASTERPLAN S.A.S. identificada con NIT 901.063.205-1, coadyuvado por la sociedad fiduciaria DAVIVIENDA S.A. quien a su vez es vocera y Administradora del patrimonio autónomo Denominado FIDEICOMISO EL TECHO,-radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP la solicitud para la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Dicha legitimación para actuar fue ratificada por la fiduciaria DAVIVIENDA S.A. como vocera y Administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EL TECHO, titular de los predios localizados en el ámbito del plan parcial e identificados con los folios de matrícula inmobiliaria n°s 50C-22394, 50C-1448915, 50C-253918, 50C-912414, 50C-724700 y 50C-244536; la cual mediante radicado SDP n° 1-2023-52429 del 26 de junio del 2023 allegó certificación donde ratifica la autorización y facultades expresas que desde noviembre del 2021 detenta la sociedad MASTERPLAN S.A.S. representada por el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ, para llevar a cabo las actuaciones y trámites correspondientes a la formulación y adopción de la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica".

Adicionalmente, mediante el radicado SDP n.º1-2023-53783 del 29 de junio del 2023, se allegó el poder especial otorgado por la fiduciaria DAVIVIENDA S.A. como vocera y Administradora

del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO EL TECHO en calidad de titular de los predios arriba señalados, a la sociedad MASTERPLAN S.A.S., representada por el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ.

Mediante el oficio con radicado SDP n.º 2-2021-113718 del 13 de diciembre de 2021 la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, informó al interesado que revisada la documentación allegada mediante los radicados indicados anteriormente, se evidenció que no había aportado la totalidad de los documentos exigidos en el artículo 2.2.4.1.1.3. y 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, advirtiendo al solicitante el término de un (1) mes, prorrogable por un (1) mes más para dar respuesta a los requerimientos en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 201, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

En respuesta a dicho requerimiento, el interesado solicitó mediante oficio con radicado SDP n.º 1-2022-03068 del 12 de enero del 2022 prórroga por el término de un (1) mes para aportar la documentación e información requerida.

En respuesta a lo anterior, la SDP mediante oficio con radicado n.º 2-2022-02787 del 13 de enero del 2022 concedió prórroga hasta el día 13 de febrero del 2022 como término máximo para atender la totalidad de los requerimientos contenidos en el oficio con radicado SDP n.º 2-2021-113718 del 13 de diciembre de 2021, so pena de proceder a declarar el desistimiento de la solicitud.

Mediante oficio con radicado SDP n.º 1-2022-10405 del 31 de enero del 2022, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZALEZ como representante legal de MASTERPLAN S.A.S. encontrándose dentro del término legal previsto, allegó la documentación e información requerida a través del oficio SDP n.º con radicado 2-2021-113718 del 13 de diciembre de 2021.

Una vez revisada la totalidad de la información presentada por el interesado, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP mediante oficio con radicado n.º 2-2022-09103 del 04 de febrero del 2022 informó al interesado que se cumplió con los requisitos señalados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016

En consecuencia, se dio inicio a la actuación administrativa y la revisión de la propuesta de modificación del Plan Parcial "Bavaria Fabrica".

# 2. Revisión de la formulación para la modificación del plan parcial.

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 de la SDP, a través del oficio con radicado SDP n.º 2-2022-124845 del 05 de septiembre de 2022, remitió el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ como representante legal de MASTERPLAN S.A.S., las observaciones y requerimientos a la

371

473

formulación de la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", oficio que fue remitido por correo electrónico de la misma fecha, en el cual se informó que se disponía de un (1) mes para dar cumplimiento a lo solicitado, plazo prorrogable por un término igual, so pena de entender desistido el trámite conforme con lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015.

Conforme a lo anterior, mediante oficio con radicado SDP n.º 1-2022-113716 del 29 de septiembre de 2022, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ como representante legal de MASTERPLAN S.A.S., solicitó prórroga para atender la respuesta a las observaciones y requerimientos del Plan Parcial "Bavaria Fábrica"; solicitud que fue concedida por la SDP a través del oficio con radicado SDP n.º 2-2022-144518 del 07 de octubre de 2022.

Mediante oficio con radicado SDP n.º 1-2022-133630 del 09 de noviembre de 2022, el señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ como representante legal de MASTERPLAN S.A.S., encontrándose dentro del término legal previsto, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la respuesta a las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación del Plan Parcial.

Con el fin de evaluar la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo solicitó la emisión de conceptos técnicos a las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación o ajuste del plan parcial.

Como parte del contenido de los conceptos técnicos emitidos por las entidades distritales y de las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación competentes en los temas objeto de modificación del plan parcial, se recibieron observaciones y recomendaciones que fueron analizadas y valoradas por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, en contexto con los demás conceptos técnicos sobre la formulación ajustada de la propuesta de modificación, con el fin de determinar la viabilidad de la misma.

En ese orden de ideas, respecto de las observaciones y recomendaciones recibidas, se identificaron los siguientes temas como los principales aspectos objeto de observaciones y recomendaciones:

- El Instituto de Desarrollo Urbano IDU, mediante oficio SDP n.º 1-2023-07265 del 26 de enero de 2023 y la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante oficio SDP n.º 1-2022-152620 del 19 de diciembre de 2022 emitieron observaciones y recomendaciones sobre las condiciones para el tránsito peatonal y de modos de transporte no motorizado en el sector de la Av. Alsacia y la infraestructura propuesta para el acceso al plan parcial desde esa Avenida.
- La Secretaría Distrital de Ambiente SDA, mediante oficio SDP n.º 1-2023- 19175 del 6 de marzo de 2023 y el Jardín Botánico de Bogotá a través de oficio SDP n.º 1-2023-

24976 del 24 de marzo de 2023 emitieron observaciones y recomendaciones sobre las condiciones y competencias para el manejo de la plantación de árboles existente y las áreas de cesión propuestas.

Dichas observaciones y recomendaciones fueron abordadas y revisadas en el marco de la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana del 11 de abril de 2023, sesión en la que las entidades mencionadas expusieron igualmente observaciones y recomendaciones respecto de los temas mencionados.

Mediante oficio N° 1-2023-41126 del 17 de mayo del 2023, se radica por parte del señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ como representante legal de MASTERPLAN S.A.S., alcance a los documentos y soportes del ajuste de la formulación del plan parcial, esto, en atención a los compromisos y observaciones resaltados en la sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana del 11 de abril de 2023 y los derivados de la aprobación del Estudio de Tránsito por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante oficio n.º SI 202322404988791 del 06 de junio del 2023 y oficio SDP nº 1-2023-47597 del 08 de junio del 2023.

El señor LEONARDO ZULUAGA GONZÁLEZ como representante legal de MASTERPLAN S.A.S. y dando alcance al oficio Nº 1-2023-41126 del 17 de mayo del 2023, radica oficio Nº 1-2023-57109 del 12 de julio del 2023, en cumplimiento de los compromisos y observaciones compilados en la Resolución 1502 del 2023 "Por el cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017" la cual será mencionada más adelante.

Una vez analizadas y valoradas las observaciones y recomendaciones expuestas, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación concluyó que éstas se refieren a aspectos que no evidencian un incumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación de la modificación del plan en los términos del numeral 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y del artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. En todo caso, esa Subdirección determinó la importancia de la atención de dichas observaciones y recomendaciones para la elaboración del acto administrativo de adopción de la modificación plan parcial y su documento técnico de soporte.

27

En consecuencia, con base en el estudio técnico realizado por la Secretaría Distrital de Planeación 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 al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", se concluyó que éste cumple con las normas urbanísticas vigentes tenidas en cuenta para la formulación de la modificación del instrumento vigente adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017, las cuales se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus Decretos reglamentarios.

3. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes y socialización:

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de dar a conocer la formulación de la modificación al plan parcial a los propietarios, vecinos colindantes y demás agentes interesados, para que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto, adelantó las siguientes actuaciones:

Previo a la jornada de socialización y con motivo de explorar con la comunidad las posibilidades de modificación del plan parcial, se inició un acercamiento entre las partes en octubre de 2020, con el anuncio por parte de la alcaldesa de la apertura de un proceso de diálogo para el Plan Parcial Bavaria Fábrica. Así, entre noviembre de 2020 y enero de 2021 se llevaron a cabo los encuentros que permitieron definir la metodología de este, la cual fue co-creada con los grupos de interés identificados, especialmente con la comunidad.

Esta metodología determinó cuatro fases: La primera fue el establecimiento de Mesas de trabajo con los actores identificados; las cuales se caracterizaron por dar apertura a la escucha mutua y en donde la comunidad presentó sus opiniones, dudas y propuestas para ser incluidas en el proyecto.

La segunda fue una Mesa General en donde se dio a conocer el mapa de ideas construido en las mesas temáticas previas. Estas dos fases tuvieron lugar entre febrero y marzo de 2021 (anexo 4.1. del Documento Técnico de Soporte).

La tercera fase tuvo lugar entre abril y julio de 2021, y constó de sesiones de presentación del consolidado de las propuestas elaboradas por la comunidad y de revisión de su viabilidad técnica, jurídica y financiera. De igual manera, se le presentó a las personas que participaron del proceso los resultados del diálogo, y cuáles de sus aportes serían incorporadas por el desarrollador en la nueva propuesta del proyecto a radicar en la Secretaría Distrital de Planeación.

Por último, en la cuarta fase, se realizó una jornada de cierre el 22 de julio de 2021 con la presencia de las autoridades distritales, del desarrollador y de la comunidad que participó del proceso de diálogo.

# 3.1. Actividades de información pública, convocatoria y socialización de la formulación inicial.

**3.1.1.** Publicación de la documentación de la formulación para la modificación del plan parcial en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El 6 de mayo de 2022 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la documentación relativa a la formulación de la modificación del Plan Parcial "*Bavaria Fábrica*", aportada por el promotor del Plan Parcial mediante radicados SDP n.º 1-2021-113746 del 29 de noviembre de 2021 y n.º 1-2022-10405 del 31 de enero de 2022 (Adición documental a radicación inicial).

- 3.1.2. Convocatoria a socialización: La socialización de la formulación de la modificación del Plan Parcial se convó a través de los siguientes canales:
  - Página web de la SDP: El 06 de mayo de 2022, se publicó en la página web de la SDP la información referente a la socialización.
  - Calendario página web de la SDP: El 11 de mayo de 2022, la información de la socialización se publicó en el calendario de actividades y eventos de la página web de la SDP.
  - Redes sociales de la SDP: El 11 de mayo de 2022, la información de la socialización se publicó en las cuentas de Twitter, Facebook e Instagram de la SDP.
  - Publicación en diario de amplia circulación: El 07 y 08 de mayo de 2022, la información de la socialización se publicó en el diario La República, inserto Asuntos Legales, página 09.
  - Correspondencia física: El 11 de mayo de 2022, la empresa de mensajería Express Services entregó treinta y dos (32) cartas con la convocatoria de socialización, con número de radicado SDP 2-2022-47627 de 05 de mayo de 2022, dirigidas a propietarios de predios dentro del ámbito del Plan Parcial, y propietarios y/o poseedores de predios en la zona de influencia.
  - Correo electrónico terceros interesados: El 9 de mayo de 2022, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, remitió correo electrónico a sesenta y seis (66) direcciones electrónicas, invitando a la jornada de socialización a terceros interesados, incluidos, conjuntos residenciales de la zona de influencia, las Juntas de Acción Comunal de Alsacia, Aloha, Bavaria y Marsella, la Junta Administradora Local de Kennedy, la Alcaldía Local de Kennedy, la Veeduría de la UPZ 113 Bavaria, colectivos ciudadanos, entre otros ciudadanos y líderes comunitarios.
    - El mencionado el correo electrónico se remitió, así mismo, a las siguientes entidades: el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal (IDPAC), Secretaría Distrital de Hábitat (SDHT), Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), la Veeduría Distrital y la Defensoría del Pueblo.
  - Afiches: Se dispuso también de afiches informativos instalados en diez (10) puntos estratégicos del ámbito del plan parcial y su zona de influencia, con el fin de informar acerca de la radicación de la formulación de la modificación, convocar a la jornada de socialización del día 14 de mayo de 2022 e invitar a vecinos del área de influencia y comunidad en general para presentar observaciones y/o recomendaciones a la propuesta.
- 3.1.3 Socialización: La jornada de socialización se realizó el 14 de mayo de 2022 en el Teatro del Colegio Marsella, Institución Educativa Distrital, carrera 69 No. 7-90, Barrio Marsella. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de ciento dieciocho ciudadanos (118) y veintidós (22) servidores públicos.

Así mismo, la jornada fue transmitida a través de las cuentas de Facebook de la Secretaría Distrital de Planeación https://www.facebook.com/PlaneacionBogota y de la Secretaría Distrital del Hábitat https://www.facebook.com/HabitatBogota, donde también se podía participar y enviar aportes y observaciones.

La grabación de la transmisión se encuentra disponible en el canal de Youtube de la Secretaría Distrital de Planeación: <a href="https://www.youtube.com/watch?v=hZndcMs5gts&t=2129s">https://www.youtube.com/watch?v=hZndcMs5gts&t=2129s</a>. Al 29 de junio de 2023 dicha grabación cuenta con mil noventa y seis (1096) visualizaciones.

3.1.4 Observaciones: Durante la jornada de socialización de la propuesta de modificación del plan parcial, los asistentes presenciales realizaron veintinueve (29) intervenciones. En la cuenta de Facebook de la Secretaría Distrital de Planeación realizaron veinticuatro (24) aportes las personas conectadas.

Adicionalmente, hasta el 24 de mayo de 2022 los interesados pudieron enviar sus observaciones al correo electrónico dir.renovacionurbana@sdp.gov.co o radicarlas en la ventanilla de radicación de la Secretaría Distrital de Planeación en el SuperCADE de la Carrera 30 # 25 - 90.

Como consecuencia de lo anterior, se presentaron diez (10) inquietudes, observaciones y/o recomendaciones en el término dispuesto por la SDP. Adicionalmente, de manera extemporánea se recibieron dos (2) aportes de la ciudadanía. Estas observaciones fueron respondidas en el anexo de matriz de observaciones de la Resolución de Viabilidad del Plan Parcial "Bavaria Fabrica".

- 3.2. Actividades de información pública, convocatoria y socialización de la formulación ajustada.
- **3.2.1.** Publicación de la documentación de la formulación ajustada en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El 24 de noviembre de 2022 la documentación relativa a la formulación ajustada de la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", aportada por el promotor del Plan Parcial mediante el radicado SDP n.º 1-2022-133630 del 09 de noviembre de 2022, fue publicada en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

Adicionalmente, el 24 de mayo de 2023 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la documentación relativa al alcance a los documentos y soportes del ajuste de la formulación del plan parcial, aportada por el promotor mediante radicado 1-2023-41126 del 17 de mayo de 2023.

1232

274:

- 3.2.2. Convocatoria a socialización: la convocatoria para la socialización de la formulación ajustada del Plan Parcial se realizó a través de los siguientes canales:
  - Página web de la SDP: El 24 de noviembre de 2022 se publicó en la página web de la SDP la información sobre la socialización de la formulación ajustada de la modificación plan parcial "Bavaria Fabrica.".
  - Calendario página web de la SDP: El 29 de noviembre de 2022, la información de la socialización se publicó en el calendario de actividades y eventos de la página web de la SDP.
  - Redes sociales de la SDP: El 29 de noviembre de 2022, la información de la socialización se publicó en las cuentas de Twitter, Facebook e Instagram de la SDP.

- Publicación en diario de amplia circulación: El 26 y 27 de noviembre de 2022, la información de la socialización se publicó en el diario La República, página 7.
- Correos electrónicos para entidades con espacio público en el ámbito y colindante al plan parcial: El 1 de diciembre de 2022, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, remitió correo electrónico invitando a la jornada de socialización al Instituto de Desarrollo Urbano, entidad administradora de espacio público dentro del ámbito del plan parcial. Asimismo, el 1 de diciembre de 2022 se remitió correo electrónico al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, en su calidad de entidad administradora de espacio público dentro del ámbito y colindante al plan parcial.
- Correo electrónico a terceros interesados: El 26 de noviembre de 2022, la Secretaria Distrital de Planeación, remitió correo electrónico a ciento setenta y tres (173) direcciones electrónicas, invitando a la jornada de socialización a terceros interesados, incluidos, conjuntos residenciales de la zona de influencia, las Juntas de Acción Comunal de Alsacia, Aloha, Bavaria y Marsella, la Junta Administradora Local de Kennedy, la Alcaldia Local de Kennedy, veedurías ciudadanas, colectivos ciudadanos, entre otros ciudadanos y líderes comunitarios.

E.

17

45

- Carta de invitación Personería: El 29 de noviembre de 2022, la Oficina de Participación y
  Diálogo de Ciudad, remitió carta de invitación a la Personería de Bogotá, invitando a la
  jornada de socialización presencial del ajuste a la modificación del Plan Parcial de
  Renovación Urbana "Bavaria Fábrica".
- Correo electrónico entidades acompañantes: El 1 de diciembre de 2022, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, remitió correo electrónico invitando a la jornada de socialización a la Subdirección de Infraestructura de la Secretaría Distrital de Movilidad y a la Subdirección de Gestión del Suelo de la Secretaría Distrital del Hábitat, como acompañantes del proceso de modificación del Plan Parcial.
- 3.2.3 Socialización: La jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación al Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se llevó a cabo el 3 de diciembre de 2022 a las 7:30 a.m., de manera presencial, en el salón comunal del barrio Aloha ubicado en la calle 7A Bis No.71A 20. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de sesenta y ocho (68) ciudadanos y veinticuatro (24) servidores públicos.

Así mismo, los participantes que no podían asistir a la jornada de manera presencial podían conectarse al canal de Youtube de la Secretaría Distrital de Planeación: <a href="https://www.youtube.com/watch?v=G2GYer6DVJQ&t=13903s">https://www.youtube.com/watch?v=G2GYer6DVJQ&t=13903s</a>. La grabación de la transmisión, que está disponible en el link previamente relacionado, al 29 de junio de 2023 cuenta con cuatrocientos treinta y tres (433) visualizaciones.

3.2.4 Observaciones: Durante la jornada de socialización de la propuesta de ajuste a la modificación del plan parcial, los asistentes a la jornada presencial realizaron un total de veintiún (21) aportes e intervenciones. En la cuenta de Youtube de la SDP realizaron nueve (9) aportes por parte de las personas conectadas.

Adicionalmente, hasta el 17 de diciembre de 2022 los interesados pudieron enviar sus observaciones al correo electrónico dir.renovacionurbana@sdp.gov.co o radicarlas en la ventanilla de radicación de la Secretaría Distrital de Planeación en el SuperCADE de la Carrera 30 # 25 - 90.

Como consecuencia de lo anterior, se presentaron cinco (5) inquietudes, observaciones y/o recomendaciones en el término dispuesto por la SDP. Adicionalmente, de manera extemporánea se recibieron tres (3) aportes de la ciudadanía. Estas observaciones fueron respondidas en el anexo de matriz de observaciones de la Resolución 1502 del 2023, por la cual se decide acerca de la viabilidad del Plan Parcial "Bavaria Fabrica".

4. Concepto favorable a la viabilidad del Plan Parcial, emitido por el Comité Distrital de Renovación Urbana.

La formulación de la modificación Plan Parcial "Bavaria Fábrica", fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día 11 de abril de 2023, cuyos miembros votaron de manera positiva la emisión de concepto favorable a la viabilidad a la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", con el acuerdo en que se deberán atender todas las observaciones recomendaciones, las condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas conforme quedó consignado en el acta correspondiente.

5. Régimen de Transición del Decreto Distrital 555 de 2021 «Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.».

Mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá Distrito Capital y en consecuencia se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes al Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, así como todas las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan.

El artículo 599 ejusdem, respecto al régimen de transición para la revisión, adopción y modificación de los planes parciales adoptados, establece en sus numerales 5 y 6 respectivamente, lo siguiente:

- "5. Planes Parciales adoptados. Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción."
- "6. Ajustes a Planes Parciales adoptados. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya en este

artículo, y, únicamente, ante las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan".

El Plan Parcial "Bavaria Fábrica" ubicado en la localidad de Kennedy fue adoptado mediante el Decreto Distrital 364 de 2017 y su solicitud de modificación se radicó con arreglo al marco normativo establecido en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios. Como consecuencia de lo anterior, se concluye que al Plan Parcial "Bavaria Fábrica", le es aplicable el régimen de transición establecido en los numerales 5 y 6 del artículo 599 del Decreto Distrital 555 de 2021, por lo cual el trámite, formulación y adopción se resuelve con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación. Esto es, con base en las normas aplicables del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan.

# 6. Autos del 2 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular n.º 250002315000 2001 - 00479 - 02.

Mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular No. 250002315000 2001 – 00479 – 02, 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 Rio 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 TERITORIAL, PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL al POMCA DEL RÍO BOGOTA y hasta tanto el tribunal no apruebe el cumplimiento de esta orden de la sentencia. [...]". (Negrilla por fuera del texto original).

La mencionada 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".

Y en la parte considerativa precisó lo siguiente:

"Se reitera que la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogaño, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado tramite, 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 BOGOTA y del Distrito 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 dalo 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:

(...)

2160

1

- 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

(...)".

27

De conformidad con lo anterior, la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se encuentra enmarcada dentro de las excepciones 5 y 6 de la parte considerativa del Auto de fecha 16 de diciembre de 2020, en tanto que el instrumento de planeamiento ya se encontraba adoptado al momento en que fue proferido el Auto transcrito, no contempla asuntos ambientales, y se ubica parcialmente en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.

## 7. Resolución de Viabilidad, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación

El proyecto ajustado de la formulación para la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación consultadas, cumpliendo con la normatividad urbanística y decretos reglamentarios vigentes al momento de la adopción del Plan Parcial.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución n.º 1502 del 30 de junio de 2023 "Por el cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" ubicado en la localidad de Kennedy, adoptado mediante Decreto Distrital 364 de 2017", la cual fue comunicada el día 06 de julio del 2023, vía correo electrónico. La Secretaría Distrital de Planeación (SDP) realizó la publicación del acto administrativo en la página web de la entidad el día 26 de julio del 2023 y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de Bogotá el día 01 de agosto del 2023.

## 8. Concertación y consulta de los asuntos ambientales.

En los mismos términos del Decreto Distrital 364 de 2017 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones", la modificación del Plan Parcial no se encuentra dentro de ninguna de las situaciones taxativamente definidas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, razón por la cual no es objeto de concertación ambiental.

En todo caso, la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio n.º EE202345002 del 28 de febrero de 2023, radicado ante SDP mediante oficio n.º 1-2023-19175 del 06 de marzo de 2023, definió en el marco de sus competencias los lineamientos y consideraciones ambientales a tener en cuenta en la ejecución del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", los cuales se encuentran debidamente incorporados en la propuesta ajustada que se viabiliza y forman parte integral del decreto que adopta la modificación del instrumento.

En el mismo sentido, el Jardín Botánico de Bogotá, a través de oficio SDP n.º 1-2023-24976 del 24 de marzo de 2023, emitió consideraciones y recomendaciones sobre las condiciones y competencias para el manejo de la plantación de árboles existente y las áreas de cesión planteadas en la propuesta de modificación del plan parcial.

# ESTUDIO TÉCNICO SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.

Con el fin de determinar si con la adopción de la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" se configuran hechos generadores de participación en plusvalías, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el "ESTUDIO TÉCNICO Y ANÁLISIS COMPARATIVO DE NORMA SOBRE LA CONFIGURACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA" del 30 de agosto de 2023, en los términos del

artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, en el cual se concluyó que con la propuesta de modificación del plan parcial "Bavaria Fábrica" de la localidad de Kennedy, en la Unidad de Gestión nº 1, NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por la posibilidad de desarrollar nuevos usos y NO se configura hecho generador de participación en plusvalía por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

#### VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL "Bavaria Fábrica"

El proyecto inicialmente aprobado con el Decreto Distrital 363 de 2017, dividía su ejecución en seis (6) etapas. Ahora, con los ajustes aprobados con la presente modificación, el proyecto se desarrollará en dos (2) etapas. Adicionalmente, considerando el término del que disponen los curadores urbanos para resolver las solicitudes de licencias de urbanización y construcción, así como la vigencia de las mismas definida en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, , se encontró pertinente ajustar la vigencia del plan parcial reduciendola a 20 años.

#### CICLO DE GOBERNANZA REGULATORIA

En cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto Distrital 474 del 2022, y del numeral 8° del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011 se publica el proyecto de acto administrativo "Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, adoptado mediante el Decreto Distrital 364 de 2017, y se dictan otras disposiciones" la cual inicia el día 03 del mes de agosto del 2023 a las 2:05 p.m. y estuvo disponible hasta el día 11 del mes de agosto del 2023 a las 11.59 pm. Dentro del tiempo dispuesto para emitir observaciones se reciben 44 observaciones por parte de distintos actores ciudadanos, las cuales en cumplimiento del artículo 12 del Decreto Distrital 474 del 2022 están relacionadas en el documento "Matriz de observaciones y respuesta a los proyectos", el cual hace parte en los documentos que componen la presente propuesta.

#### **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La modificación del Plan Parcial "Bavaria fábrica" define el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesiones urbanísticas, construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución del proyecto específico de urbanización y construcción en el ámbito de aplicación definido por los siguientes límites:

DELIMITACIÓN	LÍMITES
NORORIENTE	Avenida Alsacia
SURORIENTE	Transversal 71 B
SUR	Calle 7 A
OCCIDENTE	Avenida Boyacá

MARCO JURÍDICO

COMPETENCIA DEL ALCALDE MAYOR

La Alcaldesa Mayor tiene la competencia para expedir la modificación del Plan Parcial "Bavaria Fabrica", de conformidad con lo preceptuado en el numeral 1 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 y en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

#### FUNDAMENTOS NORMATIVOS DEL PROYECTO DE DECRETO

### Constitución Política

Este Proyecto de Decreto se ajusta a lo dispuesto por el Título XI "De la Organización Territorial", que establece en el Capítulo 4 lo referente al régimen especial, y en sus artículos 322 y 323 que hacen referencia a las autoridades distritales de Bogotá D.C.

## Ley 9 de 1989.

El artículo 39 de la Ley 9 de 1989 establece que "Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.".

#### Ley 388 de 1997

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

En el artículo 19 ibídem se definen los planes parciales como "(...) los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley (...)".

THE.

1100

TO

El artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, dispone el procedimiento para la aprobación y adopción de los planes parciales, señalando en su parágrafo 4 lo que se indica a continuación, en relación con los ajustes o modificaciones a los mismos:

"(...) 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".

El artículo 38 ídem establece 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. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".

El artículo 39 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

# Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015

El Decreto Unico Reglamentario 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" compiló y derogó entre otras normas, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 los cuales reglamentaban parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997. En el libro 2. Régimen Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el Título 4 Instrumentos de Planeación y Gestión del Desarrollo Territorial, Capítulo 1 se establecen las disposiciones que reglamentan, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales.

El artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, replica en su parágrafo los mismos términos del parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, respecto del procedimiento a seguir para el ajuste de planes parciales, señalando 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. (...)".

#### Decreto Distrital 190 de 2004.

El numeral 3 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 determinó la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, "(...) 2. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con Tratamiento de Desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable. (...) 3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo".

Lo señalado por el artículo 361 idem, el Tratamiento de Desarrollo se define como "(...) aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios. (...)".

A su vez, el artículo 373 idem, define el Tratamiento de Renovación Urbana como "(...) aquél que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1. Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.". Sumadado a lo dispuesto en el artículo 374 ibídem dispone que "el tratamiento de renovación urbana tiene dos modalidades, las cuales corresponde a i) Redesarrollo y ii) Reactivación. Dicha disposición, a su vez establece que la modalidad de redesarrollo se aplica a "Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido.".

Por su parte, el artículo 375 del referido decreto, señala lo siguiente:

"(...) De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor.

Parágrafo. Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo..." (Subraya fuera de texto).

127

6.820

El artículo 376 ibídem establece que las áreas de la ciudad sometidas al Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamenta los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

## Decreto Distrital 436 de 2006

El Decreto Distrital 436 de 2006, establece disposiciones comunes para los planes parciales suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004, así como las normas que lo desarrollan y complementan y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.

## Decreto Distrital 067 de 2013

Que el Decreto Distrital 067 de 2013, "Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 113, BAVARIA, ubicada en la localidad de Kennedy" dispone en su artículo 6: "Se incorpora el sector normativo número 4, al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, de conformidad con el artículo 375 del Decreto 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial."

## Decreto Distrital 562 de 2014

Que mediante el Decreto Distrital 562 de 2014, se estableció, entre otras, las condiciones para la formulación de planes parciales en suelos a los que se les hubiera asignado el Tratamiento de Renovación Urbana, y se determinaron las consideraciones atinentes al reparto de cargas y beneficios, la caracterización de cargas urbanísticas, la destinación de los suelos de cesión pública obligatoria y los contenidos referidos al señalamiento y manejo de las denominadas áreas de manejo diferenciado que se ubiquen al interior del área de planificación de los planes parciales.

#### Decreto Distrital 080 de 2016.

Mediante el Decreto Distrital 080 de 2016 se actualizaron y unificaron las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictaron otras disposiciones, estableciendo en el Capítulo VI Subcapítulo 2, requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana.

#### Decreto Distrital 555 de 2021

El Decreto Distrital 555 de 2021 adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y su posterior

modificación y compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que desarrollan y complementan estas últimas disposiciones.

El artículo 599 ibídem, respecto al régimen de transición para la revisión y adopción de planes parciales o sus modificaciones, establece lo siguiente:

"(...)

- 5. Planes Parciales adoptados. Los planes parciales adoptados antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan mantendrán el régimen normativo correspondiente a clasificación del suelo, normas de usos, tratamiento, normas volumétricas y demás disposiciones contenidas en el respectivo acto administrativo de adopción.
- 6. Ajustes a Planes Parciales adoptados. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya en este artículo, y, únicamente, ante las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.(...)"

## Acuerdo 859 de 2022

11

El Acuerdo 859 de 2022 "Por el cual se integra los bosques urbanos a la dinámica de la planeación y ordenamiento territorial del Distrito Capital, como estrategia para la conservación ambiental y la adaptación a la crisis climática" se ordenó que la Administración Distrital, integrará el concepto de Bosque Urbano a la dinámica de planeación y ordenamiento territorial de la ciudad, con el fin de ser gestionados y consolidados en las áreas verdes y/o espacios públicos, en el marco de las directrices de justicia ambiental, distribución equitativa de las cargas y beneficios ambientales entre todas las personas de la sociedad y el fortalecimiento de la participación y cohesión del tejido social.

Disposiciones que con la expedición del proyecto normativo se derogan, subrogan, modifican, adicionan y/o sustituyen.

Mediante el presente acto administrativo se modifica el Decreto Distrital 364 de 2017, "Por el cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy", específicamente los artículos: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 25, 26, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 44, 45 y 51; adiciona al mismo los artículos: 8.1, 8.2, 83, 8.4, 8.5, 36.1 y 36.2; y deroga el artículo 20 del Decreto Distrital 364 de 2017.

## RECURSOS DE FINANCIACIÓN PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PROYECTO NORMATIVO

La gestión y ejecución de la modificación del "Plan Parcial "Bavaria Fábrica" ubicado en la Localidad de Kennedy, al ser una iniciativa privada, tiene como fuente de financiación los recursos privados que de común acuerdo definan los propietarios del suelo y los desarrolladores del instrumento objeto de modificación, conforme a los criterios en el componente de reparto equitativo de cargas y beneficios. En consecuencia, la ejecución de la modificación del "Plan Parcial "Bavaria Fábrica" no utilizará fuentes de financiación del Distrito Capital.

## IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DISTRITAL

Se debe considerar que mismos términos del Decreto Distrital 364 de 2017 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial "Bavaria Fábrica", ubicado en la localidad de Kennedy, y se dictan otras disposiciones", la modificación del Plan Parcial no se encuentra dentro de ninguna de las situaciones taxativamente definidas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, razón por la cual no es objeto de concertación ambiental.

En todo caso, la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio n.º EE202345002 del 28 de febrero de 2023, radicado ante SDP mediante oficio n.º 1-2023-19175 del 06 de marzo de 2023, definió en el marco de sus competencias los lineamientos y consideraciones ambientales a tener en cuenta en la ejecución del Plan Parcial "Bavaria Fábrica", los cuales se encuentran debidamente incorporados en la propuesta ajustada que se viabiliza y formarán parte integral del correspondiente decreto que adopte la modificación del instrumento.

En el mismo sentido, el Jardín Botánico de Bogotá, a través de oficio SDP n.º 1-2023-24976 del 24 de marzo de 2023, emitió consideraciones y recomendaciones sobre las condiciones y competencias para el manejo de la plantación de árboles existente y las áreas de cesión planteadas en la propuesta de modificación del plan parcial., que también fueron tenidas en cuenta en el decreto correspondiente

De otra parte, se resalta que en el ámbito del Plan Parcial "Bavaria Fábrica" no existen bienes de interés cultural.

ANEXOS	
Certificación de publicación en el portal LegalBog (si no requiere de publicación por favor enuncie la excepción prevista en la normatividad distrital (Decreto Distrital de Gobernanza Regulatoria, artículo 10°).	
Matriz de observaciones y respuestas a los proyectos. (Decreto Distrital de Gobernanza Regulatoria, artículo 12°).	Cinco (5) folios
Si se está adoptando un nuevo trámite o la modificación del mismo, requiere la coordinación con la Dirección del Sistema Distrital de	

Servicio a la Ciudadanía de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor para el trámite del Artículo 39 del Decreto Ley 019 de 2012.	Take In the E.
Otro (Documentos técnicos/científicos o informes que sirven de sustento para la expedición de la regulación)	<ul> <li>Plano 1/2 Plano General de la Propuesta Urbana- Cuadro de Áreas General- Perfiles Viales</li> <li>Plano 2/2 Propuesta General del Plan Parcial - Componentes Urbanos por Tratamientos</li> <li>Anexo 1 Identificación de predios sujetos al ámbito del Plan Parcial</li> <li>Anexo 1A DTS Modificación del Plan Parcial "Bavaria Fábrica".</li> <li>Anexo 2 Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios</li> <li>Anexo 3 Concepto técnico SDM y Acta de Compromiso</li> <li>Anexo 4 Acciones de mitigación para Usos Comerciales de Escala Metropolitana y Urbana.</li> <li>Anexo 5. Bosque Urbano Bavaria</li> <li>Estudio hechos generadores de plusvalía Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía de fecha 30 de agosto de 2023.</li> </ul>
CD que contiene el proyecto normativo en formato Word	
CD que contiene el proyecto normativo en formato Word	Un (1) cd.

Aprobó

FELIPE JIMENEZ ANGEL

Secretaria Distrital de Planeación

GERMÁN ARANGUREN AMAYA Subsecretario Jurídico SDP

Aprobó: Revisó: Margarita Rosa Caicedo Velásquez Tatiana Valencia Salazar Diego Mauricio Cala Rodríguez

Deisi Lorena Pardo Peña Sergio Herrera Díaz

Diego Fernando Mateus Rueda Elda Marcela Bernal Pérez Héctor Andrés Ramírez Hernánde

Proyectó:

"H"

54

Héctor Andrés Ramírez Hernández. Francisco Javier Niño Berbesí Hernán Javier Rodríguez Cervantes Subsecretaria de Planeación Territorial.

Directora de Desarrollo del Suelo Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo.

Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos. Abogado contratista – Dirección Análisis y Conceptos Jurídicos St.

Asesor Técnico Subsecretaría de Planeación Territorial.

Asesor Jurídico Subsecretaría de Planeación Territorial.

Asesor Técnico Subsecretaría de Planeación Territorial.

Abogado Contratista - Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo. Abogado Contratista - Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo.

1	Entidad que lidera la regulación Nombre del Director /Jefe Oficina Jurídica	SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Germán Alexander Aranguren Amaya	100
No	mbre del Director i Jefe dependencia que lidera la regulación	Margarita Rosa Calcedo Velásquez	
echa/s	e publicación del proyecto de acto administrativo en la página web	Inicio: 2023-08-03 14:05:00 Fin: 2023-08-11 23:59:59	
i.	cha/s de consulta pública y presentación de observaciones		
	Fecha's de respuestas	15/09/2023	
ervantes	Observaciones presentadas	Respuests a Observaciones	Acoge observaciónies (Si o No)
	Se enciencia que el denumento amos de estante de transito No habia side subde antes, y se coloca a disposariolalidad de la chachatemia desparaba elecumento de 2015 páginas que elecumento en may dificil de las para contra tempo que dan para premunicamo. Chacha en elecumento en may dificil de satural por contra tempo que dan para premunicamo. Chacha en elecumento elecumento elecumento elecumento de sebara desartualidad por la Transacenta 1916. De cirta parte, en elecumento de protecto de será conferior elecumento de separable de resolución el tempo de será desarta de espacialida el tableo de resolución el la colocitar de espacialida el tableo de resolución de la conferior de espacialida el tableo de resolución de elecumento que de la conferior de espacialida el tableo de espacialidad el conferior de espacialidad el tempo y polencionical de espacialidad el conferior de espacialidad el conferior de espacialidad de conferior y polencionical de conferior de espacialidad dense y confidente. ECOSETEMA, BOSCOLE BANARIA.	Extraction in Telestration in a treatment of electronic in general segments reported by the Portion of Education in the information in the properties of the Contraction of the Internation of Internat	
rad con	Esta Vineducia se manifesta adjustando documento de 6 paginas donde radizamos nuestra ponición ante este borrador del mayor Decreto Modificado del Plan Parcial Esvaria VS. el ECOSISTERA BOSOUE BAVARIA para delaministe, conservar y podesper y sables por alempra el AREA CON PRICEDAD DE CONSESTAVACIÓN AMBIENTAL, modino de ponificio son la conservada delaministe, y poder der silentant las largactos a la movilidad que occasionaria este proyecto orbanistico y ambiental.	Can have a his observable or of sentido de considerar el documento y annes abligado.  Can have a his observable en el sentido de considerar el documento y annes abligado.  Can have a his observable ambientales para el documento y annes abligado.  Can have a his observable de considerar el documento y annes abligado.  Can have a his observable de considerar el documento de considerar ambientales and annes and de expectiva annes annes abligado.  Can have a his observable de considerar ambientales anne	*
11	Bureas tacts. Mil observencion va dirigata mas, al Diabith, an el santido que to se observa frente a las Zonas de Canaster fo que las commendades formalismos. Il sudentir el en vivincio preses acceso la servante del presedo code finente a los porcesitalem de la ejecución intitud del prespecto al merganis muestre de la selección en mais decoramento interior de la prespecto al merganismo de la contra de produción de code de code ser ser a l'encoperer en el PCT ys que este 500 de uno de sundo debica ser apresente de la principa de la principa pero cer a considerante. In electronismo de programa de de principa de la presente de la principa de la presente de la presente de la presente de la presente de la presente de la presente de programa de la presente de programa de la presente de programa de la presente d	Expressible is to observe a controlled to a point to the point of the control of	

WILLIAM RODRIGUEZ VARIEGAS Vanderiamisiamisiamisiamisiamisiamisiamisiami	dandaparan 2004 Bre	* Butjerneth@urnel.com		- Characters	
I. No es constitucional dar paso a un Plan Parcial de Renovación Urbana de este magnitud con una discubidad máxima permitida para este properto urbanismo de 1.198.863.12 metros cuadrades, o sea 1.98 hectareas de estidación para este properto urbanismo de 1.198.863.12 metros cuadrades, o sea 1.98 hectareas de estidación para los compredestes de amusidades en el P.P. Burante y todos las babilizareas comunidades para los compredestes. Por las 14.400 unidades de estendis que conditivida y transfer una usera población de 44 mil nuevra habitantea más toda la población fiotante que conditivida y transfer una que so paracias la destinadad de las principios, derechas y debareas comungados en la Constitución Pullica. Y demás layes anticioritantes de contrativa al complejo realistado.  Indicado 2 de la Constitución Pullica. Y demás layes anticioritantes.  Indicado 2 de la Constitución Pullica. Y demás layes anticioritantes.  Indicado 2 de la Constitución Pullica. Y demás layes anticioritantes.  Indicado 32 de la Constitución Pullica. Y demás layes anticioritantes.  Indicado 32 de la Constitución de Columbas. Y la UFZ ND propertada inversión que mais de 40 mil substantes el fila de lay.  Indicado 32 y 334 idem expressos inexpectivamentes, por una partia, que las articuladas publicas operando para indicado particular la expectación publicas de la caldad de la c	En el macrosoto de hacer la despropisacion hay que homer el concepto de los propiedarios pero que sus teresiros no sean suimerados por parte del estado	'a maravilloso que se adopten las modificaciones plantaates, ys que ven en femelicie de todos los actores rus regalo para bogotá.	In plan trastruente netisato y cutaustrolico para localidad mile confiaminada de Boyoté, la Regada de mile de Sinti viviendas destierra y muta aves y sue aves migratorias con los excaraciones la matación de aminades como mile de monte, migratorias etc será investidas. Planoación. DL Societaria de ambiente y sus constituctoras han matación el Bosque desde adente investigaciones desde es un gran beredició. El consecuciones "une la garde y la comenciada fina subo amenqualadas es un gran beredició. La militario la minima de discussora de desde es un gran beredició. La militario la minima de discussora de desde es un gran beredició. La militario la minima de discussora de la militario de minima de discussora de	spero que haga un ante administrativo parec estar bien, que se cumple amariecerá y verence.  Igero que haga un ante administrativo parec la segundad del sector, pare el respecto por el espacio palatico  ela ventas ni negocios en los antiveses y via publica, lo puede haber pero legalmente por el espacio palatico  especiado y controlado, otro acto para educar a las personas fonteses y propias por el respeto a la flame,  fumodales, zonas verdos. Pero si, ya es un hacho el plan parcial Bereria, espero el bosque sea restacido  el 10%, que en esa porcentaja se constitoja vias, sictoristas, y ellos de recreación para tida la  comunidad. Y en el cico 10% sea un gran parque como el control Park en New York, acreo la capital no se  rence circo?, El distrito capital debe recuperar esa espacio como uno de los grandes fames, y que les disjo- tra capitalinos como bererica o parte de los impuestos, por haber espicado por fames arios.  condemiamente esa gran extensión, buenn, ya me poede imaginar. Extendir y hierarcido todo la bueno  pero la capital.	Vilmero que tudo me parece muy bueno que nos den la oportunidad de dar nuestre opinión ya que seremos na principales heneficiados. En mi opinión me gestaria que el espacio sobarsi fuera conservado en su stalidad de ser posible, y crear un parque como di parque La Fluxida o el Senio Bolivar donde tengamos n lugar de esparcimiento pere ir con la familio y distribier de la naturaleza o hacer deporte.
Discretization no continues algunus progunda, chearmachten o supplementation de aplade especifica suchre el propertio de descrisio que adopte la modificación del plan parciad o tea documentes amenos.  En atencido de demendad que, como se menocione en el propertio de Discretia y sun discretiratos amenos. In propertio de modificación, code elles, se plantes de translation de internada que el sistema especifica y sun aprobación por parte de la Secridárias propertio de substitución de cidado, con la fazoramentación de cidado de cidado por aprobación por parte de la Secridárias de modificación en cidado con la fazoramenta de translato de tempora comencia de tempora comencia de tempora comencia de tempora comencia de la secritaria de	No se acoge la observación toda vez que en el proyecto de Decreto que adopta la modificación del plan parcial y use documentos anuera, se observa la titularidad de los predices que componen el familio del plan parcial en cabaca, tunto de PDUCHATA.  DAVINTEGICA S.A. recersa, y titular del PDECCRASO EL TECHO plan estable la calidad promotiva del proyecto, como del Distrito Capital de Bogota y el instituto de Desamble Urbano COU, como estidades públicas, esto último es consideración del Ansero 1. TOENTEFICACIÓN DE PREDICES SULETOS SULETOS DEL PLAN PARCIAL.  Por sal motivo, se determina que el no estati propietarios de precisa dol ambito del plan parcial ajecca al triamite de adopción de la modificación, no entate la necesidad de dar optivación e los procesos de adquisición de lamberados por enspiración valuratata yo exprepisación en los terminos de la Ley 388 de 1907 y sua normal complementarian.	El comentario no custiene alguna pregunta, observación o sugenerola de ajunhe especifica active el proyecto de deureto que adopta la modificación del plan perciel o sus discursentes anexos.	El connectatio no acridente alguna preparat, observación o augerescia de ajunte expedidas sobre el propecto de decircio que activadas del Decircio del plan parcial o tras discurrentes, antendado per la servación per la discursación del propecto del servación del propecto del propecto del propecto del servación per la discursación per la discursación per la discursación per la discursación del propecto	El commensación no positione alguns pregunda, observación o sugerencia de ajoste especifica sobre el properio de tincreto que sobgeta la resolfajación del plan parcial o sua decimiente aprecisa que el áreas de destinación del plan parcial de sucerencia de superior de destinación del properio de destinación que su majorita de properio de centró que presente el resultada per el destinación per parcial, en destinación parcial, en destinación parcial, en destinación parcial, en destinación parcial, en destinación per parcial de modificación del parcial de modificación del parcial de modificación del parcial de modificación del parcial del	En alexistica di contentiatio, se prescisa que el àves de ciulimitativo del plan parcial Barante Palorica, comprendo que con de propieda de la contentia para para del "bodque" foundation que el desa de plan parcial de lessa de positivo de plan parcial de lessa de plan parcial de lessa de plan parcial de lessa de positivo de plan parcial de lessa de positivo de plan parcial de la sistemblo de notativo y en la propieda de la contentidad para parcial de "bodque" foundativos que se elemento y en la propieda de la contentidad para parcial de contentidad para parcial de contentidad para parcial de contentidad para parcial de contentidad para que contentidad para que contentidad para que contentidad particular. Com taxa en la propieda de la contentidad para que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que particular que particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad particular que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que contentidad que content
90.00	ē	oner on	8	8	NA CH

200	STAY ON	-	7	78
If commission is continued against programme, observanción o sugeravación o sugeravación o sugeravación o sugeravación o sugeravación o sugeravación de processo de formation de la processo de formation de formation de la processo de formation de formation de la processo de formation de formation de la processo de formation de formation de la processo de formation de formation de la processo de formation de formation de la processo de formation de formation de formation de la processo de formation de formation de formation de la processo de formation de formation de formation de formation de formation de formation de formation de formation	El concentato no confinent alguna program, characterior o supparencia de ajunta expositifica sicher ed preyects de decento que au abdessión des parces de la mondificación fine participa de la mondificación fine preyects de decento participa de la mondificación fine participa de la mondificación fine participa de la mondificación fine participa de la mondificación fine participa de la mondificación fine participa de la mondificación fine participa de la mondificación fine participa de la mondificación fine participa de la mondificación fine participa de la mondificación fine participa de la mondificación de la mondificación fine participa de la mondificación de la mondificación de la mondificación fine participa de la mondificación de la	Se acoge particilimente la proposata con le coal sa aparta el articula Acticula 7º, ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL, indicando que les annes que hacen parte de esta estructura pueder ser parte del casta calegoria de social de constructura de la casta calegoria de calegoria de casta calegoria de casta calegoria de caleg	Se anoge parcialments is proposed on the read selection Articular	Se accop parcialments is propuents con to cast se aparts el articulo Acticulo 7. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL, indicando que las áreas que hacen parte de esta estructura pueden ser parte del Boeque Uthano manteniendo las condiciones de profesiones de caste carácterios de acuardo con el Cecnato 196 de 2004.  Te ajaste de Anticulo 2A - CORECTIVICAD ECOSSITUACIO DE COSSITUACIO DE CONSTITUACIO DE COSSITUACIO DE CONTROL DE CONTROL CARACTERIO DE CONTROL DE CONTR
1.9 La commerciad lorg dimentamente alectada MO caracce. Les Estadies de transité sondebdos por la Socretaria Diotética foi Monitolad-sis el acta de occupamente del desarrablados. Esta propedio que megaline de substituir por la Color. Imméliado y la lacia de nomididad, que mineriam como mitigan los respectos a la monfidiad respectora para el diototo y que historio esta historio per la SDM.  Prigma 9, 2,2,2,Casiles son las propuentas de un Sestama de monfisiad con lasse en el denamble o dientado al mineriado de monfisia de la monfidia de la monfidia de la monfidia de la monfisia de la monfisia de la monfisia de la monfisia de la monfisia de la monfisia de la monfisia de la monfisia de la monfisia de desarrable con todo de sonte de la monfisia de desarrable con todo de sonte de la monfisia de monfisia de desarrable que sentiente de la monfisia de desarrable de desarrable de desarrable de la monfisia de poetra la sentiente de la monfisia de codas, evaduendo de cupos de la indivendam y su zona de la indivendam y la monfisia de codas, evaduendo de cupos de perquestama, entálista de codas, evaduendo de cupos de perquestama, serrabiracione, entálista de la munita esta afectada principal y correptementaria del área de la indivendam de la munitar esta propercia.  propedio.	2. AREA CON PRICEDAD DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL: MOTIVO ESBUCIAL DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN AL DECINETA Y CONSERVAR POR SESAME LA CORENTAGA MODIFICACIÓN AL DECINETA DE LA MANDA "ECOSOTTEM BODICAE BAVARIA", Esta Contentra Vingatal Enistente es de 27.28 hacidemes, de las 78 hocidemes que componen el terradro del predio. La justica altrastrate y emberitat recincoció y la declara como «ECOSOTE TEMA MOSOLE mas parte de la comunidad a recincoca de estatementa de estas 22.870 tedesdates arbores. (Con su mentante conferendo por se justica de estas 22.870 tedesdates arbores. (Con su mentante conferendo por se justica de predio prinado, proportionando -calidad de sira y patrajarmo.	It pagins il Aste la solicitud de modificación del plen pensial por parte de MASTERPLAN an los ideminos en que se solicitud de modificación del instrumento adoptado. Hacemens la conservación que se debe expectificar de mantera y concerta que medidas sa van a adoptamica por siempes y potencializar las cualidades y calidad ambientales y econistémicas de la zona de cobertura vegetal donde existe arbolado denso y continuo. ECOSESTERA BOSCUE BAVARIA.  La recessidad de proteger y potenciar las qualidades y calidad ambientales y econistémicas de la zona de acualidades y calidad ambientales y econistemica de proteger y potenciar las qualidades y calidad ambientales y econistemica de proteger y potenciar las qualitades y calidad simbientales y econistemica de la zona de societado se estambiente de biodiversidad localizado en el contacto parcial, la zona de arbolado denso y continuado del proyecto.  Tanta de eficancia del proyecto.	2.2 Hacemos la Observación que no aparece en ceta modificación, Se especifique el tamaho, se determine y delimite EL AREA CON PRIORIGAD DE CONSERVACIÓN ANBIENTAL del Econistema Bosque Urbano Barvaría de 19,84 hectárea aproximadas dende estate un hotegue denso y continua. Que MASTERPLAN presento a señor Junz 22 administrativo en audiencia de pacto de cumplimiente en un recumen de la propuesta de modificación (plastro Companido y que sarios estrates entreglados aplancias de la propuesta de modificación (plastro Companido y processión y que sarios entreglados principal de la ciadad lo cual garantizará su prisección sostenidates y y que sarios entreglados adestros pareces un sentidos barantizará su prisección sostenidates y y que ser la entreglado companidos de la modificación del plan percial.  Naturnos que la exponición y documente radicade en audiencia de pacto de complimiento ante el safue Janz y donderes ata verdirar a serio del Decreto 364 al P.P. Bavanta.	2.3 pagina 26. En los objetivos del P.P. Beamin, articole 4. Numeral 2. Objetivos Especificos, objetivos ambientales en los ilterales a.b.e.d.e.f.g. No aparece las palabras "AREA CON PRICHIDAD DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL" con lo cual sentímos que so está destro de los objetivos determinar, reconocer, limitar, béreler, cualer, está timo promedido a la comunidad y la jualdos administrativa está de Engola. Modero del conflicto.
WILLIAM ROOFIGUEZ VARGAS VARGA	WILLIAM RODROUEZ UNROAS Vinedor ambiental UPZ 113 Beneria Vinedoriambiental com 13boptoligimal com	WILLAW RODROUEZ WHESAS Vivolor ambiental UPZ 113 Baveria Vivoloriammbientalogo* 13bogota@gmail.com	William ROSBOUEZ WARGAS VANGOR ambiental UPZ 113 Securite Vendorlasmbientalson 13 Copples@pmal.com	VILLIAM RODINGUEZ VARGAS VARGAS Vancor sembernial UPZ 113 Berenia Vendurluambieriakupt1 13kogola@pmail.com

The contraction of the state of the state of the contract of t	2.4 Pagine 37 Articulo ITRATAMENTOS URBA	WILLIAM RODRIGUEZ definida por usteries pr VARCAS el futuro al desarrollo v	TAMENTO: asl	2 AREA DE DESARE 3 AREA DE RENOV Como la presentaron	A. Pagins 11. Invocumos 28 de marzo de 2014. Ru MILLIAM PICCORQUEZ ambientales distribales valuante ambientales distribales sabana los que quedar podencial para el futuro próximas generaciones próximas generaciones fiacemos la OBSERVIM reservos hidrica que minimaren de apudantes de apudantes no es justo sepultanto no es justo sepultanto.	A. Pagina 23. La absolina A. So definiera, comamos comunidad, molino del co CONSERVACIÓN AMBE B. So subblo al desarrola com delecia ser ese prin Esta de inciso a la apertu RESTITUCIONALIDAD DE Secretaria del Hubat. De 1. Objetivo 2. Firma del P Procuentacio del Hubat. De 113 Secreta Vandigenel com 113 Secreta Vandigenel com 113 Secreta Vandigenel com 114 AMEA COM PRISO Impactos y soluciones o es la cantidad de poticio es la cantidad de poticio de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta de salud con que cuerta	ECHANDO  ZULLIAGA GORDÁLEZ Owede la sposición, otros Representante Lagal de MAUTERPLAN S.A.S. Laccaluage  Checaleplan corn.co retifique muchas ences e
Examination del Resouvoide (Debus en la monatales del Robessensità, de confermidad con el articula 35 (buen filme en liga casemas indicatina, que les personales a adopter el Devete Destinal 354 de 3017, "Por el carrior del proprieta per articular per articular per articular del proprieta del pro	S, ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL, Y Pages SS, Avissio & VESTICOS.	is áreas: Área de desarrollo 45 hectáreas conside LA ÁREA CON PRIDRIDAD DE CO 635TEMA BOSQUE BAVARIA. Peresamos o burgo maestra de turno y del urbanizado	tubra el cuadro debe contemplar tres ÁREAS E CONSERVACIÓN AMBIENTALIense brotal LIEBANCIGNES brutalpontencias	8 881	des 4.18, numeral 4, 5 impartida por el Consejo de Estado en do de la cuenca hidrográfica del ne Bogoté y de sus subcuence que el elemento vulnerado AGUA-VIDA existente en el pre urante 4 décadas. Es ignorado y anulado por parte de las r r MASTERPILAN. Donde existen en recomposición 6 poutos deletida por turnes de concreto y que no se ha querido reo RECURDO DE LAS AGUAS SUBTERPIÁNEAS que atil existe siguitaran para su existencia.  que contempla asuntos anobientales hidricos y de cobert. É pouto ubicado en el costado norte del predio debe cobert. É pouto ubicado en el futuro aprovisionamiento de los habitas circunivectinas. Este es el recurso más validado de nuestira a negligencia urbanistica. A pesar de las decisiones de tri-	a Clauda Lópaz emitió un documento sobolerido a MASTER PO selecto y de la mudificación al Decreto. AREA COM PROSIDAD O 34TAL.  34TAL  24TAL  25 Puedes.  26 Puedes.  27 Ripodes de diálogos entre SAASTERPI, ANALA COMANO O 57 Puedes.  27 Ripodes performiento.  28 Puedes.  29 Ripodes performiento.  29 Ripodes performiento.  29 Ripodes performiento.  20 Ripodes performiento en el Bonque Blaveria 3. Mesus de Trabajo 4. Trabajo 4. Trabajo 4. Trabajo 6. Naureca 3. "Estas OBREPIACIOS elevaciones en el puede 6. Naureca 3. "Estas OBREPIACIOS elevaciones en el puede 6. Naureca 3. "Estas OBREPIACIOS elevaciones en el puede 6. Naureca 3. "Estas OBREPIACIOS elevaciones en el puede 6. Naureca 3. "Estas OBREPIACIOS elevaciones en el puede 6. Naureca 3. "Estas OBREPIACIOS deberán ser resuleitas por el desarración para del la DEPBHICIÓN; MADECACIÓN Consumidad NO la sido comocada para definir cual seria el perturir como compensación para el sector con esta proyecto unhanitativo.  26 Comunidad NO la sido comocada para definir cual seria el perturir como compensación para el sector con esta proyecto unhanitativo.  26 Comunidad NO la sido comocada para definir para la HOSPITAL y com pessente y finance en la localidad P Xennesiy ante los escondos persocado por constituir sea un HOSPITAL y como comocada por parte de la alcando del DECRETO MOCRETICADO será presentado antes de la local de Boguida. Para en respectivo conocimiento.	las las personas que nos han acompodado duran sorias clandificas y muchos desde el sentido com s grupos y comunidades. Aprendimos, crecimos selficitas el 8000UE URBARD, proposisado dis a, juridica, social y financiera, en el manto de un con principias de ciudad biolitica que giale sima no pala.
Kennendy, y au diction other dispendentes."  In displacet in inspendentes of Area can principal de consumeración: tons ficiales de lay indicades de lay adjuncte other dispendentes."  The displacet in indicades y algunes collectation (acres) y comité de describes on ton ton condition de arbeitade extendes y comité activat y confirming y 4,4 hrs. on total conditional de arbeitade extendes y comité adventur y 4,4 hrs. on total conditional de arbeitade extendes y comité adventur y 4,4 hrs. on total conditional aprovactamentes de los alternations y extiliores della maidio bissonition para dispendente. Il Describado extiliaremente y extiliores della maidio della collectation de la contendad y controlled. Per que excude, esta desa see à su protección, sociales del glato paratiol, an enchange, la describation de las collectas y controlled del maidion and della collectation of the collecta della paration, and enchange y della paration, and enchange y della paration della 2022.  Se collectation de la dispendente paration, an enchange, la describation de la que dispendente della 2022.  Se collectation de la dispendente enchange y della contendad del maidion and la describation de la collectation de la maidion and la collectation de la collectation de la collectation della collectation della collectation della collectation della collectation della collectation della collectation del la collectation della col	Machines of Deprint 1272 de 2020, "For medio del cual se addiciona y modifica del artículo 2.1.1 del Titulo 1, se modifica la Secución 2 del Capitado 1 del Titulo 2 y se adicione al artículo 2.2.4.1.2.2 de la secución 2 del capitado 1 del Titulo 4, de la Plarte 2 del Cârro Tombre 1 del Titulo 2 y se adicione al artículo 2.2.4.1.2.2 de la secución 2 del capitado 1 del Titulo 4, de la Plarte 2 del Cârro Tombre 1 del Titulo 2 y se adicione al artículo 2.2.4.1.2.2 de la secución 2 del capitado 1 del Titulo 4, de la Plarte 2 del Cârro Tombre 1 del Titulo 3 y se adicione al artículo 2.2.4.1.2.2 de la secución 2 del capitado 1 del Titulo 4, de la Plarte 2 del Cârro Tombre 1 del Titulo 3 y se adicione al artículo 2.2.4.1.2.2 de la secución 2 del capitado 1 del Titulo 4, de la Plarte 2 del Cârro Tombre 1 del Titulo 3 y se adicione al artículo 2.2.4.1.2.2 de la secución 2 del capitado 1 del Titulo 4, de la Plarte 2 del Cârro Tombre 1 del Titulo 3 y se adicione al artículo 2.2.4.1.2.2 de la secución 2 del capitado 1 del Titulo 4, de la Plarte 2 del Cârro Tombre 1 del Titulo 3 y se adicione al artículo 3 y sector normativo normativo del Plan de Cârde-Plan de Sactor normativo 4, que en el marco de la registementación de Plan de Cârde-Plan de	il se considera como un área de actividad industrial, zona butuatrial, Tratamiento d mas indicades, que se procedió a adopter si Decreto Distrital 354 de 2017, "Por m	acide del plan parcial se propose bajo el concepto de ciudad biolitica, una zonificación al tels por arbelado denso y continuo, identificado por la comunidad como "Bouque Bavada", toj År deprial Zonificación de áreas para el maneje andassida en el projecto urbano y cj. Área con esegurar que esta área mantenga su vocación, en el planteamiento urbanistico se la dará el	resucción del corrector encile propuesto sobre el sactor de la Au. Beyacià, adventes del vas munción del corrector encile propuesto sobre el sactor de la Au. Beyacià, adventes del vas muncionada.  In recresción puedes de la cesión pera parque garantizaró que el área pública se desl ajorar las condiciones de salud fisica y mental de la población, al desamplio de audio na est se extregue al Distrito, como Parque Urbano de escala matropolitana o zonal na est se extregue al Distrito, como Parque Urbano de escala matropolitana o zonal	chaerración dando claridad que, en el año 2015, la Secretaria Diabital edo si se presentan coleptos, obstrucción o reducción del diámetro de las por parte de SDA el Plan de Trabajo para mailizar las actividades de circio 3019EE05626 de 2019 que los porces identificados, on cúrtigos Pediamente, ordera el setamiento deficicio de les mismos. Dicha actividades de setaminado, ordera el setaminado deficiclo de les mismos. Dicha actividades	respilor dando claridad que, en sum pricia del Digetto con base en les de paparitento sora decarrollado ell., a sacile, emenigación y eccarrollado ell., a complimiento de lo determinado por ducido SOP No 1502 del 20 de junio emericalistica.	El comunicación no consistente programa, observações o sugementate de alpado expendênte sobre el projecto de decreto que adopta la modificación del plan partiel o sus documentes anexes.

	и	9	78	78	3	9
Se acoge parciathente la propuesta presentada en el documento ANCIO, incorporando o modificando algunos confecidos de influente de integrando altimo contenidos como documento anema, est.  En eLOVITULO I - ESTRUCTURA ECOLÓDICA PRESCOSA PERIODOS del properto de decendo se instituto de la ISOA-2020E 6000 del 28 de instituto de 2023 y el oficio del Junior Businos de Depart 100 de 2023 y el oficio del Junior Managemento en decendo de 2023 y el oficio del Junior Managemento de 2023 y el oficio del Junior Businos de Superior de 2023 y el oficio del Junior Businos de Superior de 2023 y el oficio del Junior Managemento de 2023 y el oficio del Junior Managemento de 2023 y el oficio del Junior Managemento de 2023 y el oficio del Junior Managemento de 2023 y el oficio del Junior Managemento de 2023 y el oficio del Junior Managemento del Junior Managemento de 2023 y el oficio del Junior Managemento del Junior Managemen	The accepts is observanition on the signilarities Membrane Membrane definition of DACEP (2) provided date antiquents a bas impositiones dat Decreto Distribution (3.25 del 2023 year of DACEP of gas he definition of the definition of the second of the seco	No se amoge is observacion. En el so nel affocio 29, Nammas de manego ambiental, del proyecto de describo se incluyen las medidas paris que se desarrolle el sobre su se desarrolle el sobre successo de la EAAS.  Addicionalmente bles norma sécritos de la EAAS.  Addicionalmente se la norma sécrito de la EAAS.  253 de 2023 y los manuales relacionados con el manejo del articlado unhano del Jardin Biotasico de Biografia, con lo rour la cohorracción ys está contenida en la propiesta del Plan Parcial publicada.	Se accope observation. Se aparta of partigratio 1, obminancia of hoto gue hace referencia a los RUPS.  All minero se obtains of texto of partigratio 2, ye gave on all mismo texto do la note 3.	Se acops observacion y se inchiga ins ajustes catastrates derives del partiguelo 3 del anticido 6.	Se accope is observación en los signientes literaturas.  El plane parcial presenta un indicación denom de Dec 26417 initial, segungados inicialmente para los tratamientos de desarrollo (4m3/hat) y de renovación uctama (3.15m2/hat), que sa to que se reforentia en el entirado 3.54m3 initial, segungados inicial, segungados inicial, segungados inicial, segundados de montración de Plan Percial Beseria Pabrica en su DTS prese dar complemento de segundados con los deribles con los desarrollos de montración de segundados de montración de segundados en segundados en segundados en segundados en el paragrado del Ad. 15, entrega superior de EPE por parte del prometra, en el sentido que se segunda de emitrado, legundado una meira de finalhado en si paragrado del Ad. 15, entrega superior de EPE por parte del prometra, en el sentido que se segunda de emitrado, legundos una meira de finalhado en si atradidad del PP.	No se acrops la observación, toda ver que el número de viviendes y áreas promede de vivienda Tigo 4, fueror ancluidas en la deschación de reparto de cargan y terreficios, datos a partir de los aprovaciones parte de los aprovaciones parte de los aprovaciones de la partir de secuencia de cargan y calculo de base de la partir de secuencia de la partir de secuencia de la partir de acceptado de describado de cargan y beneficios.
Opino formuladores lécnicos y nepresentantes de los prinnofores, a continuación eljantamos el dicoument que tratoge traestras observaciones y adicionalmente algantamos ana propiesta de MEDO al decreto principal, ol cual preferende actainar y regienmentes de manhes expecífica agrantes condiciones particulares respecifica agrantes condiciones particulares na sensiones de tratalajo adinistitadas con los últimentes actores de la somunidad e intermundos durantes el proceso de participación stadadama y constituación colectiva de conocimiento.	Articulo 3. Documentos del plan parcial.  OBSERVACIÓN 1. Recomendamos incluir el siguiente parágralo para lever presente en el proceso de licenciamiente. Parágrato. Pera la aprobación de las ilencosas de unhaviamo que insolucion le mendifiguración del espacio público o suelos ao objeto de repetto, se entendente que la anaeccia de distrito se obrate con la adaptivito del graneste plan partial y no se regentra documente o netificación elpuna por parte del Distrito para el disparamento de dichas ilemecias.	Activate 3° - Objetivos del plan parcial.  OBSERVACIÓN 2. Reconstrutamen instair el siguiente paragrate que hace referencia a la descripción de codentrara vegetal researde y los respections persentigen a aplicar en estas áreas del Plan Parcial Codentrara vegetal researde y los respections persentigen a aplicar en estas áreas del Plan Parcial Codentra vegetal y suello persentidad, per lo livido, el persentir cidente actualmente con 37,4 hoctáricas de codentra vegetal y suello persentidad, per lo livido, el persentido cidente actualmente de su bosilización dentro dipresente delectro. Estas alemas estadores actualmentes indicatores el persente delectro de su bosilización dentro de presente delectro. Estas alemas unidades para mange y serios parte integral de su deselvo. Estas actualmente estadores de desentes porte integral de su deselvo. Estas actualmentes estadores para manera estadore, la ancionentes y be ampactor en el ecosionamente circumstante.	Articuto 8° - Proyecto urbanistico y ámas generales del plan parcial.  "Articulo 8° - Proyecto urbanistico y ámas generales del plan parcial.  "Articulo 8° - PROYECTO URBANISTICO Y AREAS (IENETALES DELPLAN PARICIAL. El proyecto urbanistico del Plan Parcial se encuentra delinido en el Plano Na 12° Plano General de la Propuesta Urbana Casatro de Anses General", el cual establece y determina las ámas públicas, cargos urbanisticas las insessorans del paradores paradores del nuevo urbanisticas a continuación.  ORBERY/ACIÓN 3º Recomendamos revisar el tasto incluito en las rotas 1 y 3 y parágostos 1 y 2 ya que la efermación referente a los RUBYS y a la cestim del parque CP-Q1 se encuentra displicado.	Articulo 8°Proyecto utbenistico y áreas generales del plan parcial.  CRECCYNCOL G. Recommendamos incluir en el parágnito 3 del presente administrato que el cualquiera de estas podes un precisamente anterior que cualquiera de estas podes que precisamente anterior que cualquiera de estas precisiones no implicara una modificación del Plan Parcial, esta parágnito pontaria asi.  Parágnito 3. El cualdo de ámbie del presente articula pode la substituta podes incorporaciones tropogialida apudes catastrulera y precisador de diseños delinitiros en las ficencias urbanisticas respectivas. Estina apudes comergondentes que no afectim sustancialmente el diseño y en cualquier caso para obcimiento de las correspondentes (se conformidad con lo safalaba en el Decodo Único Regiamentario 1017 de 2015 En cualquiera eseo, las referencios altabas en el podrán disminario de las aceso de cestiones ysóbicas obligadorias identificadas en el ouadro anterior".	Articulo 1º,-Tratamientos unbaniaticos.  QBSENIACIÓN S. Resomentamos auchar o modificar le presente toda toda vaz que la modificación del Plan Partial propuesto define una chigación minima de espacio público de 6m2 por habitante para la tratadad del anche del Plan Pertial (partial parantes y rescuede del Senzia), siendo este seperior la definida en el Decreto 48 espacio público decidado. Las oson ol objediro de el decumento bicalco de soporte table seperial parantes al cumplimiento de esta compromiso en el desamble y ejecución del Plan Partial.	Articulo 71-, Tratamientos urbanisticos.  OBSERVACIÓN E. Recommendamos incluir una nota o pariignato que aciare que al anna promedio de Viriendas Tipo 4 y el número de viviendas definido en el numero II. Calculo de cedones para zonas verdas dericulos 17 decembo Cistimal 425 de 2008 comergende embanhamorim para este cálculo y so obtelece al número de viviendas que desarrollara el Parcial ni prosta una obligación sobre el área de este 150 de producto de primado de Virienda Tipo 4, que se menciona en la tabla del numero de viviendas y ana primado de Virienda Tipo 4, que se menciona en la tabla del numero de viviendas y ana sonices (altorale 17 decembo Distribu 436 de 2008) sun sechalesmente para el cálculo de las cesiones autamisticas, y en ningún momento configuero un limite al número de viviendas o una obligación para se defina en las fectividades de empresaes de principales palados.
LECHARDO  ZALLACIA GONZÁLEZ  Representanto Logal  Se MASTERPLAN  SAS.  Localdage  Considerage  principal, of to respecto at M.  SAS.  Localdage  Considerage  principal  principal  principal  principal  principal	LECRUMON GONZALEZ ZULUMON GONZALEZ Papersentanta Lagal 30 to MASTERPLAN S.A.E. Lecruthage Chromitage Chromitage	LECHARGO ZIALUAGA GONZÁLEZ Representamin Logal 31 de MASTERPLAN S.A.S. Lectulaga Constantaga Constantaga	LECONNECO ZALUNGA GONZAEZ Representante Lagal de MACTERPLAN S.A.S. Lescalange @markeples.com.co	LECHARDO ZULUAGA GONZÁLEZ Representante Legal 25 de MASTESPLAN 8 A.S. Leczámoge Grnadierplan som so	LECHAVEDO ZULUMGA GONZALEZ OBSERVACE Representante Lagal Plan Parcial p to MASTERPLAN subsides del a to de MASTERPLAN to de MASTERPLAN to de MASTERPLAN to de MASTERPLAN to de MASTERPLAN to de masterplan com co de mate comp	LECHWROO ZALUAGA GONZALEZ Raprementants Legal 25 de MASTERPLAN S.A.S. Lecturalesque Genantierples com co genantierples com co

utsterra de drenaja urbanos sostenibles contemplativa.  senagistico deberá incorporar un lago de di como una fuente de interción y filtractromenta, zonas de experción y filtractromo. El uso de experción nutiro o adej prioritario para promover la bodiente contrucción de cualques administración de la prioritario para promover la bodiente contrucción del Agua tumbales tendrá un extración del la grection sostenidas del la grection sostenidas del aportamida de la grection sostenidas del aportamida de la grection sostenidas del aportamida de la grection sostenidas del aportamida de la grection sostenidas del aportamida de la grection político y se premium positivadas y áreas de descripcio para que aficica del enforma.	tames incluir of siguis of on use para weds brinder servicios eco berible. Este especio	Articulo 10°-Siglama de servicios pó OSSERNACIÓN III. Se deben verificar predictorias, puntualmente existe una t	CONTRACTOR OF STREET	Conforman el Bosque CBSERYACIÓN 15. Pa Valat, no solo del que el PECURISOS PARA LA Durante la ejecución de con el fin de administra estará constituido por cidiga a transiter e la f específicas:	Articulo 19°,-Bosq OBSURVACIÓN & I y la intercidad de o USOS E RYTEMBIO únicamente están a servicios econotios encuentran prohibid encuentran prohibid encuentral del bosq	Articulo 19°, 60  OBSERNACIÓN NUALEZ puesto que, sino Legal CAPRES y es re pulgues "Zora e portugues activa de figuipamentos 8 figuipamentos 8 figuipamentos 8	Articulo 10", Boss OBSERVACIÓN. T. Parágrafo, - La ob- urbanisatica, per la i Romitian de urbani
** *** ****	117 11	bilicos domicillarios. Se lechas de emissio de los conceptos de las empreses echa que indica al 31 de diciendos de 2022.	ucia en tavor del Distribilo el aporte total se se en velote (20) però pessos cada uno y esi alguineria ettat podejo eliquimenta ettat podejo eliquimenta et mantenziasi dei financiaria, (2) el 21 o formetal en leva con tar) en gastos no pres	Tentendo en cuerda que la obligación se escular de espara de la firma de procursos en los perques urbanos de escula zonal.  A INTERVENCIÓN Y MANTENBARENTO DEL NUEVO BO del presuede plan, el promotor deberá considera una fidució del presuede plan, el promotor deberá considera una fidució del presue de cuarsos para la intervención y mandenimiento del 8 de aporte de cuarsos para la intervención y mandenimiento del 8 de aporte de cuarsos para la intervención y mandenimiento del 8 de aporte de cuarsos de cuarsos del para perceir, bajo las eliquientos como curriga local del plan perceir, bajo las eliquientos del 20 altos de vidos para del cuarso de se actual del plan perceir.	A Uthano A a porm AD DE USA Abritados As a ses A	to 10°Bosque Urbano Bevaria. <u>ENACION E</u> Aui miumo, se importante resultar y corregir la caracterización del Bosque Urbano, que, iniciamente se está haciendo referencia al conjunto de Purques Urbanes de Excela Zinnal P) y se residad la definitización del bosque se los definido en DTS y cartografía de decreto como el so "Zona de arbolado Denso y Continuo" que además de incluir los peligenos de CAPIP resultar, incluye; 50°s del Purque CP-01, Continues ambientales CA-01 y CA-02, parte del area de la resultar EO-01 y EO-02, parte del jumpo CP-05, la tetalidad de los perques CP-02, CP-04, a resulta adicional ZV-01, parte de la elementa AL-04 y les atamestes AL-06, AL-13, AL-14 y AL-15.	Bosque Urbano Bevaria.  M.L. Superimos lochie el sigulardo parágisfo:  a obligación de postular dichas áreas como Bosques Urbanos, no se considera obligación or lo tarto, no será respectido como premispatido para la solicitud de las comespordientes francisción.
le acops is observacion set se dejs produkuminado el discrito urbano y passiplisto del purque sential CP-01, el decreto delimitar el proposito y no positive detalles normalines, ne distales, el projecto especifica delle ses presentado ante la SCA. Manual de colombras registades y Manual de Espacia Pública.		Se arroge observación. Se confige la fectos del concepto Micritira 1-2022-153513 del 21 de dicimetre de 2022.	The dispersions.	te acoge parciativente a observation, ast. se ajustan los articulos BD y BE del proyecto de decreto para articulo que en el instrumento de muniço se deficial la distribución de municipa per actual de municipa de municipa de distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de municipa per la distribución de distribución de distribución de distribución de municipa per la distribución de distribución d	to se acope is observación, se activa que el proyecto de decreto no puede modificar al regimen de usos definidos por el Chorato 190 de 2054 con respetto a las áreas que hacen parte de lina parques, altimos que hacen parte de Soupe activado, pero el se degado definidos los indices para el desde CAPSP, se dejará espicita la recursión de los parques decide el decreto cumo represados paras el desde con Parques CAPSP, se dejará espicita la recursión de los parques decide el decreto cumo represados pastes y la financiamiente de los facilidades de Capacio Público y de Caberturas Vegetales de Soginta.	is acops to observacion, so ajusta el articulo para delizir que las areas que se mencionam pueden hacor parte de la declarativa de Bosque Urbeno con base en la normalistaci disertal ejuerte, activando que el regimen de usos, actividades y demis bisamiente.  PAZA/CIA/FO 4. Les Busques Urbanos no fendas, precisios el resultangen el desacrativo de aliguna actividad en particular y no modifican las competencias de licitato, que las competencias de las competencias de las competencias de las competencias.  PAZA/CIA/FO 4. Una Busques Urbanos no fendas, precisio de los precisos que se registrar para tal fin. Las gestiones institucionales frente al manqui de los bosques urbanos deberán car analigades para cada caso en particular, encolarios.	to se accept to observacion. Se considera repopuario bother la disposición prevista toda vez el articulo fecre como finalidad definir el tiempo muentro se decardo se deberá postular el Bosper Liberco de accerdo com la homisiradad distrital vigaria, sin que año persona de la properción de la comunicación de la comuni

	LECHWEDO ZULUAGA GONZÁLEZ Rapermentiante Lagal de MASTERPLAN S.A.S. Leuchange Grounderplan com.so	LECAMBDO ZM,UMGA GCAÇALEZ Rejementante Lagal de MASTERPLAN S.A.S. Leonalespien.com.co	LECHARDO ZULUMGA GORÇÁLEZ Representante Legal Ge MASTERPILAN S.A.S. Lectroloxyle @masterplan.com.co	LECANARDO ZULLIAGA GCAZALEZ Representante Lagal 41 de MAGTERPLAN S.A.S. Leonalaspian.com.co	DECOMMICO  ZULLIAGA GONZÁLEZ  Representante Lagal  do MAGTERPILAN  S.A.S.  Leocrátago  @masterplan.com.co
C. Subselfito Jurídico	Articulo 39º -Participación distrital en pluevalla. De conformidad con lo dispuesto en el articulo 74.  OBSERVACIÓN 25: Se sugiero revisar, toda esc que odiste una contradicción exite los artecedentes numeral 7º y el "articulo 39°.  ACLARACIÓN: inconsilencia entre la exposición de motives y el recautado de hecho generados, toda est que para el tratamiento de reviscación si hay lugar a plusestia.	Anticulo SPObligaciones generales del urbanizados.  GBSERVACIÓN 24 Se sugiere modificar si numeral 11 así:  El cumplimiento de los places y medidas de mitigación esigidos por la Secretaria Cistital de Andoeste en la adopción de Pan Parcial deben ser de stalgationi cumplimiento se condicionar la espedición de las licensias de urbanización toda vez que.  ACLARACIÓN: La ejecución y/o implementación de los planes y medidas exigidos por la Secretaria Dacital de Andoeste no serán un condicionamiente para la expedición de las licencias de urbanización y/o construcción.	(acticulo 30° Alcemas de manejo ambiental.)  (Componente socioecombrisco y cultural.)  (Destita (ACIÓN 21: Proponence dejar la exigencia de los cupes para bicicletas igual a lo establecido en el Dectelo 364, el cual quedaria act:  Ca debe proveer un (1) cupo para estucionamiento de lacicletas, por cada dos (2) estacionamientos exigidos (principos y visitaries) para todos tos usos los quales se localizacio destacionamientos del prodo estableción y visitarias) para todos tos usos los quales se localización de estableción de est	Artículo 30°. Atormas de manejo ambiental.  Ij implementación de techos verdes y jardines verticales.  OBSIDIACIÓN 33, Se suplem industrues acta actaratoris en la que: el urbanizador y/o constructor responsable propunderá por la implementación de estas iniciativas más no que sean de obligatorio cumplimiento.	p) Altorre y uso efficiente del aque y energia.  (g) Altorre y uso efficiente del aque y energia.  OBSERVACIÓN 21. Se sugiere incluir una note adieratoria en la que: el urbanizador ylo crestructor responsable propundent per la implementación de estins iniciativos más no que soan de obligatorio ourreplimiento.
Margarita Rosa Caicedo Subsecretaria de Planeación Territorial	The accepts to observación dando revisión a los documentos de tareto de la exposición de motivos, el projecto de documento y el Estudio de Pecidos Generadores, que cultiman el projecto de decumentos de documento. Por tanto, y al determinar que no se configura hecho pererador se ajusta en los demos documentos mercionados, articulando los recultados del estudio prises plado.	Se aroge is plearvación ajustando la reducción del próculo en manción, actorando que la validación de la autoridad embandad en torno al proceso de Scanociamiento unitariados se al ten compandos es el actoridad de normas, ambientades del decimio de modificación del plan parcial.	Se avoge la situarission sel: diche note pe se enquentre incluide en el artículo 29 del Decreto 364 de 2017, el cual no se modifica.	No se avoge chaervactor les madites sen parte del marco represent y distribut, siando a su vez acciones indicades por la autoritad ambiental aplicables al arribbo del Plus Parcial y, por ende, de coligatorio camplimiento	No se acope observación: las medidas sun parte del meso numeros sucional y diseital, xiendo a su vez acciones indicades per la autoridad ambiental aplicades si ambito del Plan Parçiel y, por ende, de obligatorio complimiento
		<b>企</b>		8	8