



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. 117 DE

(09 ABR 2024)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE 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, el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, en concordancia con lo previsto en el 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*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE n 9 ABR 2024 Pág. 2 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.”.

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 “*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones*”, establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento 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 el inciso segundo del numeral 3 del artículo 6 ídem, modificado por el artículo 2 de la Ley 2037 de 2020, señala que el ordenamiento del territorio municipal y distrital, entre otros aspectos, “*(...) incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras*”.

Que a su turno, el artículo 8 ídem, sobre la acción urbanística señala que: “*(...) La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto (...)*”.

Que según lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 “*(...) Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales,*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 3 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley. (...)”.

Que el instrumento de plan parcial igualmente está definido en el orden nacional por el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y en la normativa distrital, en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial (POT), vigente al momento de la radicación de la solicitud de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 sobre el reparto equitativo de cargas y beneficios dispone 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 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 mediante el Decreto Distrital 555 de 2021, se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, D.C., y en consecuencia, se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 1110 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, su revisión y posterior compilación, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan.

Que el numeral 3 del artículo 599 ídem establece que “*Los proyectos de planes parciales radicados de manera completa antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación*”.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 4 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Que mediante los radicados SDP n.ºs 1-2021-46395 y 1-2021-61779 del 4 de junio y 19 de julio del 2021, respectivamente, fue presentada ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”; la cual de acuerdo con la revisión efectuada por la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana – hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo - de dicha entidad y tal como se indicó en el oficio con radicado SDP n.º2-2021-67863 del 11 de agosto de 2021, cumplió los requisitos señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como, en el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que teniendo en cuenta que la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Búfalo se radicó de manera completa antes de la entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, a dicho plan parcial le es aplicable el régimen de transición de que trata el numeral 3 del artículo 599 del mencionado Decreto Distrital, razón por la cual, su formulación y adopción debe sujetarse a las disposiciones vigentes al momento de su radicación completa, esto es, al Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan.

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 -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 artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 define los casos en que deben ser adoptados los planes parciales y en su numeral 3 establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, “*Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo*”.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 5 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

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

Que el artículo 375 íbidem, 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 este Plan (...), 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*”.

Que, el artículo 376 ejusdem, sobre normas generales para el tratamiento de renovación urbana, 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 reglamente 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 ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” se localiza en el área que correspondía al sector normativo 1 de la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 108 - Zona Industrial, área de actividad industrial y tratamiento urbanístico de consolidación de sectores urbanos especiales, según lo señalado en el artículo 5º y en las Fichas Reglamentarias 1, 2 y 4 del Decreto Distrital 317 de 2011, “*Por el cual se adopta la actualización de la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 108, ZONA INDUSTRIAL, y No. 111, PUENTE ARANDA, ubicadas en la Localidad de Puente Aranda*”, el cual fue modificado por el Decreto Distrital 497 de 2012.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **117** DE **09 ABR 2024** Pág. 6 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Que el ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” se circunscribe a la manzana conformada por ocho predios identificados de la siguiente manera:

Matricula Inmobiliaria	Chip	Dirección
50C-1489553	AAA0157YAFZ	CI 14 44 63
50C-736855	AAA0073SSWF	CI 14 44 43
50C-141039	AAA0073SSXR	Kr 44 13 77
50C-1520130	AAA0207KUTD	Kr 45 13 84
50C-1207592	AAA0073SSTO	Kr 44 13 35
50C-1520132	AAA0207KUUH	Kr 45 13 20
50C-1520131	AAA0207KUWW	Ac 13 44 32
50C-1521430	AAA0181CESK	Ac 13 44 20

Que el polígono conformado por los predios antes identificados cuenta con un área aproximada de 8.689,95 m2, según información tomada del polígono catastral suministrado por la Unidad Administrativa de Catastro - UAECD para la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, y presenta los siguientes límites:

NORTE	Calle 14
SUR	Avenida Colón (AC 13)
ORIENTE	Carrera 44
OCCIDENTE	Carrera 45

Que el ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” cuenta con frente principal sobre la Avenida Colón (AC 13).

Que posteriormente, el Decreto Distrital 804 de 2018 “Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 7 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

disposiciones”, incorporó zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y reglamentó las normas y obligaciones urbanísticas aplicables para su desarrollo.

Que el ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, según el plano n.º 1 de 1 “*DELIMITACIÓN DE SECTORES INCORPORADOS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA - CORREDOR AVENIDA CALLE 13 - AV. DE LAS AMÉRICAS. ESCALA 1:10000*”, adoptado con el Decreto Distrital 804 de 2018, se localiza en un área que se identifica como “*Manzanas Incorporadas a Renovación Urbana*”.

Que el parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 804 de 2018, establece que los predios se entienden incorporados al tratamiento de renovación urbana siempre y cuando accedan a la edificabilidad adicional establecida en dicho decreto.

Que el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” accede a la edificabilidad adicional establecida en el Decreto Distrital 804 de 2018, motivo por el cual, se entiende incorporado al tratamiento de renovación urbana.

Que el artículo 6 del Decreto Distrital 804 de 2018 establece las condiciones de área y frentes mínimos que deben cumplir los predios para acceder a la edificabilidad adicional.

Que el englobe urbanístico de los predios que conforman el ámbito del instrumento, cumple con las condiciones de frentes y áreas mínimas que prevé el artículo 6 del Decreto Distrital 804 de 2018 para acceder a la edificabilidad adicional autorizada.

Que el inciso 2 del artículo 4 del mencionado Decreto Distrital 804 de 2018 establece que las zonas industriales que se localicen en los polígonos identificados en los planos que hacen parte de dicho decreto se incorporan al tratamiento de renovación urbana en **la modalidad de redesarrollo** y que deberán, por tanto, adelantar y finalizar el trámite de Plan Parcial previo al trámite de licencias urbanísticas de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 8 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Que el Capítulo V del Decreto Distrital 804 de 2018 establece las normas urbanísticas específicas aplicables a los sectores incorporados al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de redesarrollo mediante dicho decreto, y señala en el artículo 33, lo siguiente:

“Artículo 33°. Planes Parciales de Renovación Urbana. Las Zonas Industriales incorporadas al tratamiento de Renovación Urbana mediante el presente decreto, deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, acorde con lo establecido en el parágrafo del artículo 375° del Decreto Distrital 190 de 2004.

(...)

Las normas urbanísticas y el reparto equitativo de cargas y beneficios para la formulación de los Planes Parciales corresponden a las disposiciones establecidas en este Decreto, con excepción de las disposiciones contenidas en el Capítulo IV, siempre y cuando se proponga un ICf menor o igual a 9.0. (...) (Negrilla fuera de texto).

Que el índice de construcción final del plan parcial de Renovación Urbana “Búfalo” es de 6.42, motivo por el cual, las normas urbanísticas y el reparto equitativo de cargas y beneficios utilizados en su formulación corresponden a las señaladas en el Decreto Distrital 804 de 2018, con excepción de las disposiciones contenidas en el Capítulo IV.

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”, norma aplicable al presente plan parcial, contempla en el Capítulo VI Subcapítulo 2, requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana.

Que para el momento de la radicación completa de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, se encontraba vigente el Decreto Distrital 845 de 2019, que establecía el procedimiento para el trámite de recepción, incorporación y titulación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor del Distrito Capital.

Que mediante el Decreto Distrital 072 de 2023 se reglamentaron las disposiciones relacionadas con el espacio público contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y en

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 9 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

consecuencia, se derogó el Decreto Distrital 845 de 2019, el cual establece un régimen de transición para la entrega de zonas de cesión producto de instrumentos de planeación.

Que el numeral 76.2 del artículo 76 del mencionado Decreto Distrital 072 de 2023 establece que *“Tratándose de instrumentos de planeación tramitados ante la Secretaría Distrital de Planeación –SDP, dichos procesos se adelantarán con base en las normas vigentes al momento de su radicación, siempre y cuando se encuentren radicadas de manera completa, salvo que el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente decreto”*.

Que teniendo en cuenta que el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” se radicó de manera completa antes de la entrada en vigencia del referido Decreto Distrital 072 de 2023, en virtud de lo dispuesto en el artículo 76 de dicho acto administrativo, la entrega de zonas de cesión a favor del Distrito Capital, como consecuencia de la adopción del mencionado instrumento de planeación urbanística deberá regularse por lo establecido en el Decreto Distrital 845 de 2019, salvo que el promotor manifieste de manera expresa y por escrito que su solicitud sea resuelta de conformidad con el Decreto Distrital 072 de 2023.

Que, de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 080 de 2016, dentro del trámite de formulación y revisión del Plan Parcial de que trata el presente acto administrativo se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial

Que mediante la comunicación SDP n.º 1-2021-46395 del 4 de junio 2021, CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. identificada con el NIT 860.058.070-6 presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la solicitud de revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, en calidad de apoderada especial de INDUSTRIAS BUFALO S.A.S. identificada con el NIT 860.032.402-5, entonces propietaria de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias n.º 50C-1489553 y 50C-1520130; de la empresa MERCICO S.A.S. identificada con el NIT 860.531.849-4, entonces propietaria de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 50C-1521430, 50C1520131 y 50C-

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 10 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

1520132; del señor GIUSEPPE PALLINI identificado con la cédula de extranjería n.º 60983, entonces propietario del predio con la matrícula inmobiliaria 50C-736855 y copropietario del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-141039; así como de la señora CECILIA FERNÁNDEZ DE PALLINI identificada con la cédula de ciudadanía n.º 20.184.875, copropietaria del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-141039.

Que a través del oficio SDP n.º 2-2021-56816 del 13 de julio de 2021, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana – hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, informó al apoderado especial cuáles eran los documentos faltantes para el lleno de los requisitos previstos en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016, con el objeto de que fueran aportados, complementados o aclarados, para dar inicio al estudio de la solicitud conforme a las normas urbanísticas vigentes.

Que mediante el oficio SDP n.º 1-2021-61779 del 19 de julio de 2021, CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., atendió el requerimiento indicado, aportando los documentos necesarios para dar inicio a la revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”.

Que, a través del oficio SDP n.º 2-2021-67863 del 11 de agosto de 2021, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana – hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación le informó al interesado que revisada la documentación radicada se dio cumplimiento a los requisitos señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Capítulo VI Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que, en consecuencia, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) inició la revisión de la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”.

2. Revisión de la formulación de Plan Parcial

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **117** DE **09 ABR 2024** Pág. 11 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Que, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana – hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a las demás dependencias de la misma entidad, a las empresas de servicios públicos domiciliarios y a las demás entidades distritales con incidencia o responsabilidad en la revisión de los temas relacionados con la formulación del Plan Parcial, la emisión de los correspondientes conceptos técnicos necesarios para atender la solicitud de revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

RADICADO SDP	FECHA	RESPONSABLE
3-2021-19419	11/08/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2021-19421	11/08/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2021-19418	11/08/2021	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP
3-2021-19420	11/08/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2021-19417	11/08/2021	Dirección de Economía Urbana – SDP
2-2021-67875	11/08/2021	Empresa de Acueducto, Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
2-2021-67861	11/08/2021	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A ESP – ETB
2-2021-67864	11/08/2021	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
2-2021-67862	11/08/2021	Vanti S.A ESP
2-2021- 67872	11/08/2021	ENEL Codensa S.A ESP
2-2021- 67867	11/08/2021	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
2-2021-67869	11/08/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2021-67857	11/08/2021	Transmilenio S.A

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

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 12 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

RADICADO SDP	ENTIDAD O DEPENDENCIA	FECHA
1-2021-76275	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB	31/08/2021
1-2021-78387	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A ESP – ETB	06/09/2021
3-2021-22520	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP	16/09/2021
3-2021-22711	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP	17/09/2021
1-2021-84180	ENEL Codensa S.A ESP	20/09/2021
3-2021-23010	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP	22/09/2021
3-2021-23153	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP	23/09/2021
3-2021-23179	Dirección de Economía Urbana – SDP	23/09/2021
1-2021-85716	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP	24/09/2021
1-2021-90445	Transmilenio S.A.	07/10/2021
1-2021-93930	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA	15/10/2021

Que debido a que algunas entidades que habían sido requeridas, no se habían pronunciado respecto a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana – hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación reiteró la solicitud de emisión de concepto técnico mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

RADICADO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2021-97020	02/11/2021	VANTI Gas Natural S.A. E.S.P.
2-2021-97009	02/11/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU

Que las Entidades Distritales antes mencionadas emitieron los conceptos técnicos solicitados en relación con la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, que se relacionan a continuación:

RADICADO SDP	ENTIDAD O DEPENDENCIA QUE CONCEPTÚA	FECHA
1-2021-106810	VANTI Gas Natural S.A. E.S.P.	17/11/2021
1-2021-115795	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU	03/12/2021
1-2021-116226		

Que a su vez, la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica civil a través del oficio n.º 4104.14.024-2021018765 del 4 de junio de 2021, emitió el concepto de límite de altura

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 13 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

para los inmuebles que componen el ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” indicando como altura máxima 95 metros, el cual fue allegado a esta Secretaría por Constructora Colpatria S.A.S., apoderada especial, mediante el radicado n.º 1-2021-96025 del 22 de octubre de 2021.

Que por otra parte, mediante el oficio SDP n.º 1-2022-41917 del 24 de marzo de 2022, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. identificada con el NIT 860.531.315-3, en calidad de Administradora del Patrimonio Autónomo denominado “FIDEICOMISO BÚFALO MERCICO”, identificado con el NIT 830.053.812-2, informó a la Secretaría Distrital de Planeación que los solicitantes de la revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación “*Búfalo*”, transfirieron a su favor el derecho de dominio de los inmuebles que se relacionan a continuación:

Matrícula N.º Inmobiliaria	Chip	Dirección
50C-1489553	AAA0157YAFZ	CL 14 44 63
50C-736855	AAA0073SSWF	CL 14 44 43
50C-141039	AAA0073SSXR	KR 44 13 77
50C-1520130	AAA0207KUTD	KR 45 13 84
50C-1520132	AAA0207KUUH	KR 45 13 20
50C-1520131	AAA0207KUWW	AC 13 44 32
50C-1521430	AAA0181CESK	AC 13 44 20

Que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50C-1207592, si bien es parte del ámbito de la formulación del Plan parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, no hizo parte de la transferencia del derecho de dominio antes señalada, por cuanto no era propiedad de los solicitantes de la revisión de la formulación del Plan Parcial

Que del mismo modo, con el oficio antes señalado ALIANZA FIDUCIARIA S.A. aportó poder especial otorgado a CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S y a los señores CARLOS ALBERTO ORTIZ CASTAÑEDA y JULIE POULIE GUEVARA, identificados con las cédulas de ciudadanía n.º 79.967.261 y n.º 1.022.327.792 respectivamente, a través del cual

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 14 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

los faculta expresamente para adelantar el trámite de formulación del plan parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”.

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión técnica y urbanística de la formulación presentada, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana – hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, a través del oficio n.º 2- 2022-30284 del 30 de marzo de 2022, remitió a los apoderados especiales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Administradora del Patrimonio Autónomo denominado “FIDEICOMISO BÚFALO MERCICO”, los requerimientos y observaciones relativas a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”. En dicho oficio se informó que disponían del plazo de un (1) mes para dar cumplimiento a lo solicitado, prorrogable por un término igual 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.

Que mediante el oficio SDP n.º 1-2022-51467 del 19 de abril de 2022, el señor CARLOS ALBERTO ORTIZ CASTAÑEDA en calidad de apoderado especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., administradora del Patrimonio Autónomo denominado “FIDEICOMISO BÚFALO MERCICO”, solicitó la prórroga del plazo para atender las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio SDP n.º 2- 2022-30284 del 30 de marzo de 2022.

Que la prórroga solicitada fue concedida por la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana – hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación a través del oficio SDP n.º 2-2022-59157 del 23 de mayo de 2022, y en todo caso, hasta el día 2 de junio de 2022.

Que por medio de la comunicación SDP n.º 1-2022-66541 del 27 de mayo de 2022, la señora JULIE POULIE GUEVARA actuando en calidad de apoderada especial dentro de la actuación administrativa, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, como respuesta a las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio SDP n.º 2- 2022-30284 del 30 de marzo de 2022.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 15 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Que con el fin de evaluar la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó la emisión de conceptos técnicos a las dependencias de dicha secretaría y a las entidades a cuyo cargo se encontraban los asuntos objeto de revisión para la adopción del plan parcial y que presentaron observaciones en la primera fase de revisión de la formulación.

Que adicionalmente, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó concepto a la Secretaría Distrital de Movilidad y al Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, este último, en virtud de lo requerido por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante el oficio SDP n.º 1-2022-94971 del 19 de agosto de 2022, en el que se indicaba que “(...) *por la ubicación del plan parcial y su colindancia con usos industriales, con almacenamiento de sustancias y con procesos que puedan generar riesgo, se requiere que dentro del trámite del plan parcial de renovación urbana, se haga consulta sobre posible riesgo tecnológico al Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático y se emitan las recomendaciones al respecto.*”.

Que así las cosas, los referidos conceptos técnicos fueron requeridos a través de las comunicaciones que se relacionan a continuación:

RADICADO SDP	FECHA	RESPONSABLE
3-2022-18926	15/06/2022	Dirección del Taller del Espacio Público –SDP
3-2022-18923	15/06/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2022-18927	15/06/2022	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP
3-2022-18925	15/06/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2022-18924	15/06/2022	Dirección de Economía Urbana – SDP
2-2022-74150	15/06/2022	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
2-2022-74138	15/06/2022	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A ESP – ETB
2-2022-74158	15/06/2022	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
2-2022-74135	15/06/2022	VANTI Gas Natural S.A. ESP

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE n 9 ABR 2024 Pág. 16 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

RADICADO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2022-74145	15/06/2022	ENEL Codensa S.A ESP
2-2022-74148	15/06/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
2-2022-74155	15/06/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2022-74133	15/06/2022	Transmilenio S.A.
2-2022-87470	11/07/2022	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
2-2022-128315	09/09/2022	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER

Que la señora JULIE POULIE GUEVARA en calidad de apoderada especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., mediante el radicado SDP n.º 1-2022-113308 del 29 de septiembre de 2022 remitió a la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, el oficio 2022EE237362 del 15 de septiembre de 2022 mediante el cual la Secretaría Distrital de Ambiente emitió concepto de determinantes ambientales para compatibilidad del uso de vivienda en suelo restringido.

Que en virtud de lo anterior, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio SDP n.º 2-2022-151235 del 20 de octubre de 2022, dio alcance a la solicitud de emisión de concepto técnico dirigida a la Secretaría Distrital de Ambiente, solicitando que se determinara si la formulación del plan parcial, se ajusta a las condiciones señaladas en el concepto de determinantes ambientales para compatibilidad del uso de vivienda en suelo restringido.

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de revisión, emitieron los conceptos técnicos solicitados en relación con la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, que se relacionan a continuación.

RADICADO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2022-75207	23/06/2022	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P. – ETB
1-2022-76680	29/06/2022	ENEL Codensa S.A. E.S.P.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 17 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

1-2022-77339	30/06/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
1-2022-82891	18/07/2022	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAAB
1-2022-83254	19/07/2022	
3-2022-22702	19/07/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2022-24367	02/08/2022	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2022-24683	03/08/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
1-2022-89108	03/08/2022	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
1-2022-89532	04/08/2022	Transmilenio S.A.
1-2022-96036	22/08/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
3-2022-26640	22/08/2022	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2022-26739	22/08/2022	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP
1-2022-115414	03/10/2022	VANTI Gas Natural S.A. E.S.P.
1-2022-148228	07/12/2022	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.
1-2022-147857	07/12/2022	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER

Que la Secretaría Distrital de Ambiente en el oficio con radicado SDP n.º 1-2022-148228 del 7 de diciembre de 2022, a través del cual fija las determinantes ambientales del Plan Parcial de Renovación “Búfalo”, indicó que *“Debido a las actividades realizadas en los predios y teniendo en cuenta el análisis multitemporal, en el cual se observa la existencia de industria desde hace más de 20 años, por lo cual existe la posibilidad de contaminación de suelo por derrames de sustancias químicas en todos los predios de la solicitud, se requiere del concepto de la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo, con el fin de determinar si dichas actividades realizadas en los predios han contaminado el suelo y que acciones se deben llevar a cabo, dicho concepto ya se solicitó mediante trámite interno y se deberá cumplir con lo estipulado por esa dependencia. Sin embargo, se debe adelantar el trámite por parte de los promotores”*.

Que en virtud de lo anterior, la señora JULIE POULIE GUEVARA en calidad de apoderada especial de ALIANZA FIDUCIARIA S.A administradora del Patrimonio Autónomo denominado “FIDEICOMISO BÚFALO MERCICO”, mediante el radicado SDP n.º 1-

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **117** DE **09 ABR 2024** Pág. 18 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

2023-27780 del 31 de marzo de 2023, allegó a la SDP el oficio 2023EE58440 del 17 de marzo de 2023, emitido por la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente, en el que se indica lo siguiente:

“(…) una vez revisados los antecedentes de su solicitud, se encontró que el pasado 24 de marzo de 2021 la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo realizó la visita motivada ante consulta realizada por Constructora Colpatria S.A.S y se generó un concepto técnico 02349 del 30/04/2021 (20211E79814); seguido del Acto administrativo Auto 02215 del 29 de junio de 2021 (2021EE130848), en el cual se requirió información para identificación de una estructura subterránea, así mismo se establecieron los lineamientos para su extracción en caso de confirmarse su existencia. Por otro lado, se determinan directrices para desmantelamiento de instalaciones, adicional a lo anterior, se realizó una última actuación, por medio del Concepto Técnico 13813 del 23/11/2021 (20221E255397), acogido en oficio 2021 EE258718 del 26/11/2021.

Teniendo en cuenta lo anterior, el representante legal deberá realizar lo indicado en el acto administrativo y allegarlo a la Subdirección de Recurso Hídrico y del Suelo para su respectiva revisión y aprobación y de esta manera continuar con su trámite de determinantes ambiental para obtener su licencia de construcción.”

Que conforme a lo anterior, en el presente decreto se incluye la obligación de dar cumplimiento a lo señalado en el oficio 2023EE58440 del 17 de marzo de 2023, emitido por la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente, de manera previa a la radicación de la solicitud de licencia de urbanización.

3. Información pública y citación a propietarios y vecinos

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 y en el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, 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 – SDP, con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **117** DE **09 ABR 2024** Pág. 20 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

de mensajería Express Services Ltda, las comunicaciones de convocatoria a los destinatarios relacionados en la siguiente tabla:

RADICACIÓN SDP	FECHA DE ENVÍO	DESTINATARIO	CALIDAD DEL DESTINATARIO	DIRECCIÓN DE ENVÍO
2-2022-11185	11/02/2022	ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT:8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BÚFALO MERCICO NIT:8300538122	Propietario de predios del ámbito del plan parcial	CR 15 82 – 99
2-2022-11185	11/02/2022	BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT 890300279 – 4	Propietario de predios del ámbito del plan parcial	KR 4 7 – 61 Cali, Valle
2-2022-11185	11/02/2022	BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT 890300279 – 4	Propietario de predios del ámbito del plan parcial	KR 13 26 A – 47 piso 8 – Bogotá
2-2022-11185	11/02/2022	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU	Institución	CL 22 6 – 27 Ventanilla 21 y 22
2-2022-11185	11/02/2022	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP	Institución	KR 30 25 – 90 Piso 15
2-2022-11185	11/02/2022	CARCO TOYOTA	Tercero	KR 44 13 – 10
2-2022-11185	11/02/2022	CARCO TOYOTA	Tercero	AC 13 43 – 64
2-2022-11185	11/02/2022	ESTACIÓN DE SERVICIO ESSO	Tercero	CL 14 43 – 82
2-2022-11185	11/02/2022	THOMAS GREG & SONS	Tercero	AV las Américas 44-57
2-2022-11185	11/02/2022	EFFICIENT PROCES MANAGEMENT	Tercero	KR 46 13 – 56
2-2022-11185	11/02/2022	LEVAPAN S.A	Tercero	KR 46 13 – 20
2-2022-11185	11/02/2022	DERCOCENTER CALLE 13	Tercero	CL 13 43 – 55
2-2022-11185	11/02/2022	TAXI CUPOS S.A.S	Tercero	CL 13 46 – 37

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 19 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto, adelantó las siguientes actuaciones:

3.1. Respeto de la formulación inicial radicada mediante oficios SDP n.º 1-2021-46395 del 04 de junio de 2021 y 1-2021-61779 del 19 de julio de 2021:

3.1.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El día 30 de agosto de 2021 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en la sección de “*Planes Parciales de Renovación Urbana*”, la documentación aportada por el promotor relativa a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”.

3.1.2. Convocatoria a jornada de socialización: Para la socialización de la propuesta de formulación del Plan Parcial se efectuaron las siguientes acciones:

3.1.2.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación – Sección Planes Parciales: El 16 de febrero de 2022 en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en la sección de “*Planes parciales de renovación urbana*”, se publicó la información referente a la socialización a realizar el 21 de febrero de 2022, como se puede observar en el enlace: <https://www.sdp.gov.co/19estión-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-bufalo>

3.1.2.2. Redes Sociales de la SDP: El 19 de febrero de 2022 se publicó en las redes sociales de la Secretaría Distrital de Planeación, la convocatoria a la jornada de socialización a realizar el día 21 de febrero de 2022.

3.1.2.3. Publicación en diario de amplia circulación: El fin de semana del 19 y 20 de febrero de 2022 se publicó la convocatoria a la jornada de socialización a realizar el día 21 de febrero 2022 en el diario La República.

3.1.2.4. Correspondencia física: conforme con lo establecido en el numeral 2 del artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el 11 de febrero de 2022 se remitieron a través de la empresa

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **117** DE **09 ABR 2024** Pág. 21 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

RADICACIÓN SDP	FECHA DE ENVÍO	DESTINATARIO	CALIDAD DEL DESTINATARIO	DIRECCIÓN DE ENVÍO
2-2022-11185	11/02/2022	SUMIPARTES Y SERVICIOS S.A.S	Tercero	KR 44 14 – 28
2-2022-11185	11/02/2022	SIGRA	Tercero	KR 46 13 – 95

3.1.3. Jornada de socialización de la formulación inicial del Plan Parcial: La jornada de socialización se realizó el 21 de febrero de 2022 a las 4:00 pm de manera virtual a través de la aplicación ZOOM. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de 12 personas. El listado de asistentes registrados hace parte del expediente del trámite de formulación del Plan Parcial.

Adicionalmente, la Secretaría Distrital de Planeación estableció el 03 de marzo del 2022 como fecha límite para la recepción de observaciones por parte de los interesados a través del correo electrónico dir.renovacionurbana@sdp.gov.co o en la ventanilla de radicación de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 n.º 25 – 90. Vencido el plazo antes señalado, no se recibieron observaciones y/o recomendaciones relativas a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”.

3.1.4. Recepción y atención de observaciones: Durante la jornada de socialización se recibieron dos (2) observaciones sobre la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”. Las intervenciones fueron atendidas en la misma jornada de socialización y se encuentran consignadas en el Anexo “*MATRIZ DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS A LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “BÚFALO”*”, que hace parte integral de la Resolución n.º 1507 del 30 de junio de 2023 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación del Plan Parcial de Renovación “Urbana Búfalo” ubicado en la Localidad de Puente Aranda*”.

3.2. Respecto a la formulación ajustada del Plan Parcial radicada mediante oficio n.º 1-2022-66541 del 27 de mayo del 2022:

3.2.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El día 20 de junio del 2022 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en la sección de “*Planes parciales de renovación urbana*”, la documentación aportada por el

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 22 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

promotor relativa a la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”.

3.2.2. Convocatoria a la jornada de socialización: Para la socialización de la propuesta de formulación ajustada del Plan Parcial se efectuaron las siguientes acciones:

3.2.2.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación – Sección Planes Parciales: El 22 de julio de 2022 en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, en la sección de “*Planes parciales de renovación urbana*”, se publicó la información referente a la socialización a realizar el 29 de julio de 2022, como se puede observar en el enlace:

<https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-bufalo>

3.2.2.2. Redes Sociales de la SDP: Del 25 al 28 de julio de 2022 se publicó en las redes sociales de la Secretaría Distrital de Planeación, la convocatoria a la jornada de socialización a realizar el día 29 de julio de 2022.

3.2.2.3. Publicación en diario de amplia circulación: El fin de semana del 23 y 24 de julio de 2022 se publicó la convocatoria a la jornada de socialización a realizar el día 29 de julio 2022 en el diario La República.

3.2.2.4. Correspondencia física: conforme con lo establecido en el numeral 2 del artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el 21 de julio de 2022 se remitieron a través de la empresa de mensajería Express Services Ltda, las comunicaciones de convocatoria a los destinatarios relacionados en la siguiente tabla:

RADICACIÓN SDP	FECHA DE ENVÍO	DESTINATARIO	CALIDAD DEL DESTINATARIO	DIRECCIÓN DE ENVÍO
2-2022-94455	2022-07-21	ALIANZA FIDUCIARIA S.A NIT:8605313153 COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO	Propietario de predios del Ámbito del plan parcial	CR 15 82 99

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **117** DE **09 ABR 2024** Pág. 23 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

RADICACIÓN SDP	FECHA DE ENVÍO	DESTINATARIO	CALIDAD DEL DESTINATARIO	DIRECCIÓN DE ENVÍO
		AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO BUFALO MERCICO NIT:8300538122		
2-2022-94455	2022-07-21	BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT 890300279 – 4	Propietario de predios del Ámbito del plan parcial	KR 4 7-61 CALI – VALLE
2-2022-94455	2022-07-21	BANCO DE OCCIDENTE S.A. NIT 890300279 – 4	Propietario de predios del Ámbito del plan parcial	KR 13 26 A 47 PISO 8 – BOGOTÁ
2-2022-94455	2022-07-21	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU	Institución	CL 22 6 27 VENTANILLA 21 Y 22
2-2022-94455	2022-07-21	DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO- DADEP	Institución	KR 30 25 90 PISO 15
2-2022-94455	2022-07-21	CARCO TOYOTA	Tercero interesado	KR 44 13 – 10
2-2022-94455	2022-07-21	CARCO TOYOTA	Tercero interesado	AC 13 43 – 64
2-2022-94455	2022-07-21	ESTACIÓN DE SERVICIO ESSO	Tercero interesado	Calle 14 43 – 82
2-2022-94455	2022-07-21	THOMAS GREG & SONS	Tercero interesado	AV AMERICAS – 44-57
2-2022-94455	2022-07-21	EFFICIENT PROCES MANAGEMENT	Tercero interesado	KR 46 13 – 56
2-2022-94455	2022-07-21	LEVAPAN S.A	Tercero interesado	KR 46 13 – 20
2-2022-94455	2022-07-21	DERCOCENTER CALLE 13	Tercero interesado	CL 13 43 – 55
2-2022-94455	2022-07-21	TAXI CUPOS S.A.S	Tercero interesado	CL 13 46 – 37
2-2022-94455	2022-07-21	SUMIPARTES Y SERVICIOS S.A.S	Tercero interesado	KR 44 14 – 28
2-2022-94455	2022-07-21	SIGRA	Tercero interesado	KR 46 13 – 95

3.2.3. Jornada de socialización de la formulación ajustada del Plan Parcial: La jornada de socialización se adelantó el 29 de julio de 2022 a las 9:00 am de manera virtual a través de la aplicación Google Meet. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de 14 personas. El listado de asistentes registrados hace parte del expediente del trámite de formulación del Plan Parcial.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 24 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Adicionalmente, la Secretaría Distrital de Planeación estableció el 08 de agosto del 2022 como fecha límite para la recepción de observaciones por parte de los interesados a través del correo electrónico dir.renovacionurbana@sdp.gov.co o en la ventanilla de radicación de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 n.º 25 – 90.

3.2.4 Recepción y atención de observaciones: Durante la jornada de socialización se recibieron cuatro observaciones sobre la propuesta de formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, Así mismo, el señor Fabio Montenegro Escobar mediante el oficio SDP n.º 1-2022-90404 del 05 de agosto de 2022 presentó observaciones a la formulación del plan parcial. La totalidad de las observaciones fueron atendidas por la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación en el Anexo “MATRIZ DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS A LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “BÚFALO””, que hace parte integral de la Resolución No. 1507 del 30 de junio de 2023 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” ubicado en la Localidad de Puente Aranda*”.

4. Autos del 2 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular n.º 250002315000 2001 – 00479 – 02

Que, mediante auto del 2 de diciembre del 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.º 250002315000 2001 – 00479 – 02, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Cuarta Subsección B, ordenó lo siguiente:

“(…) **SEGUNDO: ORDÉNASE** a la **ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL** como también a los **ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS** y **A LOS CONCEJOS MUNICIPALES** de la Cuenca Hidrográfica del Río Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que **DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado** en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, **SE ABSTENGAN de autorizar Planes Parciales** en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para la concesión de los mismos y mientras **NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (sic), PLANES**

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 25 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

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 (...) (Negrilla por fuera de texto).

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

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

Que en la parte considerativa del mencionado Auto la Magistrada Ponente indicó lo siguiente:

“Se reitera que la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del año, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales. Ello porque, si de lo que se trata es de que la autonomía territorial no irrumpa y violente la necesidad de un trabajo concertado entre todos los alcaldes de los 46 municipios de la cuenca del RÍO BOGOTÁ 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 (sic) a los derechos colectivos que la sentencia salvaguarda y no constituye invasión en la competencia que a la administración la ley le asigna,

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 26 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

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:

(...)

6. Los planes parciales que 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 en el contexto descrito la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” se encuentra enmarcada dentro de la excepción señalada, toda vez que la totalidad de su ámbito se localiza en un sector previamente urbanizado que se rige por las disposiciones del tratamiento de renovación urbana.

5. 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, concluida la revisión de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” y con base en los conceptos emitidos por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades con incidencia y responsabilidad en el desarrollo del proyecto, el mismo fue puesto a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión adelantada el 11 de abril de 2023, en la que todos los miembros del Comité votaron de manera positiva a la viabilidad de la adopción del plan parcial, precisando que se deben atender todas las observaciones recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas, conforme quedó consignado en el acta correspondiente.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 27 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Que en el marco de dicho comité el delegado de la Secretaría Distrital de Ambiente recomendó incluir en el presente decreto de adopción del plan parcial, los lineamientos establecidos en el concepto técnico emitido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER mediante el oficio SDP n.º 1-2022-147857 del 7 de diciembre de 2022, en lo relacionado con el riesgo tecnológico.

Que teniendo en cuenta que en los predios que hacen parte del ámbito del plan parcial se desarrolló una actividad industrial, el IDIGER recomienda que los desarrolladores formulen e implementen un Plan de Gestión de Riesgo de Desastres de Entidades Públicas y Privadas -PGRDEPP- que contemple el análisis de los daños o las posibles pérdidas potenciales que pueden presentarse por los eventos generados por el uso y acceso a la tecnología, originados en sucesos antrópicos, naturales, socio- naturales o propios de cada operación.

Que en virtud de lo anterior, en el artículo 24 del presente decreto se incluyen los lineamientos referentes al riesgo tecnológico, contenidos en el referido oficio, emitido por el IDIGER.

6. Resolución de viabilidad

Que, de acuerdo con el régimen de transición establecido en el numeral 3 del artículo 599 del Decreto Distrital 555 de 2021, la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” fue revisada integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, cumpliendo con la normatividad urbanística y decretos reglamentarios vigentes al momento de su radicación.

Que, en virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto favorable de viabilidad a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” mediante la Resolución n.º 1507 del 30 de junio del 2023 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” ubicado en la Localidad de Puente Aranda*”.

7. Concertación de asuntos ambientales

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 28 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” no es objeto de concertación ambiental, ya que no se encuentra dentro de las situaciones previstas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del citado Decreto. Sin embargo, se deberá dar cumplimiento a los lineamientos ambientales definidos por la Secretaría Distrital de Ambiente en el oficio con radicado SDP n.º 1-2022-148228 del 7 de diciembre de 2022.

Que, adicionalmente por la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente mediante el oficio n.º 2023EE58440 del 17 de marzo de 2023, definió en el marco de sus competencias lineamientos y consideraciones ambientales a tener en cuenta por parte del desarrollador de manera previa a la radicación de la solicitud de licencia de urbanización; y el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER mediante el oficio SDP n.º 1-2022-147857 del 7 de diciembre de 2022, estableció los lineamientos a considerar en materia del riesgo tecnológico, por parte del desarrollador del proyecto.

Que en consideración a lo anterior, todos los lineamientos y medidas de manejo ambiental, de riesgo tecnológico y de mitigación de impactos, definidos por las autoridades competentes se encuentran debidamente incorporados en la propuesta ajustada que se viabiliza y están contenidos en la Matriz de Lineamientos Ambientales que forma parte integral del presente decreto.

8. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía

Que la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, antes Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, adelantó el «*Estudio técnico comparativo de norma para la identificación de hechos generadores de plusvalía*» con fecha del 30 de noviembre de 2023, en el cual se concluye que en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, del Decreto Distrital 790 de 2017 y el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, con la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” **SÍ** se configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 29 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Que de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” **NO** configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues con la adopción del presente plan parcial no hay aumento del índice de construcción básico según comparación normativa, al corresponder al existente en la Unidad de Planeamiento Zonal 108 - Zona Industrial.

9. Publicación según numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (CPACA) —Ley 1437 de 2011—

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo —Ley 1437 de 2011— y el artículo 10 del Decreto Distrital 474 de 2022, se invitó a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en el sistema de información jurídica «LegalBog Participa» de la Secretaría Jurídica Distrital del 5 al 13 de diciembre de 2023.

Que en el contexto descrito la Secretaría Distrital de Planeación - SDP- verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 — Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y los Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016 y 804 de 2018 y en consecuencia considera procedente la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”.

Que, para efectos de la aplicación del presente decreto, se entienden incorporadas todas las definiciones de que trata el artículo 2 del Decreto Distrital 804 de 2018.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 30 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Adopción. Adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, en el Sector Normativo n.º 1 de la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ – n.º108 Zona Industrial, en los términos establecidos en el presente decreto.

Artículo 2º.-Delimitación y ámbito de aplicación. El Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” está delimitado como se indica en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística” que forma parte integral del presente decreto y se encuentra comprendido dentro de los siguientes límites:

NORTE	Calle 14
SUR	Avenida Colón (AC 13)
ORIENTE	Carrera 44
OCCIDENTE	Carrera 45

Los predios que constituyen el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” se identifican de la siguiente manera:

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP	DIRECCIÓN	ÁREAS MANZANA CATASTRAL M ²
1	50C-1489553	AAA0157YAFZ	CI 14 44 63	1.469,36
2	50C-736855	AAA0073SSWF	CI 14 44 43	1.283,19
3	50C-141039	AAA0073SSXR	Kr 44 13 77	1.536,50
4	50C-1520130	AAA0207KUTD	Kr 45 13 84	1.294,36
5	50C-1207592	AAA0073SSTO	Kr 44 13 35	860,35
6	50C-1520132	AAA0207KUUH	Kr 45 13 20	456,22
7	50C-1520131	AAA0207KUWW	Ac 13 44 32	832,00

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 31 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

8	50C-1521430	AAA0181CESK	Ac 13 44 20	957,97
---	-------------	-------------	-------------	--------

El polígono conformado por los predios antes identificados cuenta con un área de 8.689,95 m², según información registrada en el polígono catastral suministrado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD para la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

Parágrafo. - Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas urbanísticas derivadas del presente decreto recaen sobre los predios indicados, que conforman el ámbito de aplicación del plan parcial, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en sus condiciones jurídicas, catastrales y/o titulares del derecho de dominio.

Artículo 3º.- Documentos del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Documento Técnico de Soporte (DTS)	PARTE 1: Memoria justificativa.
	Parte 2: Diagnóstico.
	Parte 3: Formulación.
	Parte 4: Estrategias de gestión y financiación.
Plano N.º 1 de 1	Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística
Estudio Generador de Plusvalía	Estudio técnico comparativo de norma para la identificación de hechos generadores de plusvalía.
Anexo 1	Matriz de lineamientos ambientales.
Anexo 2	Matriz reparto de cargas y beneficios.

Artículo 4º.- Objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana. Son objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, los siguientes:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 32 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

4.1. Objetivo general. Consolidar un proyecto de renovación urbana alineado a los criterios del desarrollo urbano orientado al transporte.

4.2. Objetivos específicos.

4.2.1. Proponer un desarrollo urbano que obedezca a la normativa contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004, en concordancia con lo previsto en el Decreto Distrital 804 de 2018, y se articule con las metas, objetivos y programas estratégicos dispuestos en el marco del Plan Distrital de Desarrollo vigente para la ciudad de Bogotá.

4.2.2. Brindar a través del planteamiento urbanístico mejores condiciones de calidad y accesibilidad en el espacio público.

4.2.3. Articular el planteamiento urbanístico del plan parcial a la futura red del Sistema de Transporte Masivo de la ciudad y al Sistema Integrado de Transporte Público.

4.2.4. Proveer espacios públicos de calidad para los futuros residentes, por medio de la inclusión de zonas verdes públicas y andenes accesibles.

4.2.5. Aumentar y diversificar la oferta de vivienda para los diferentes tipos de población existente en la ciudad, con el fin de brindar garantías y mejores condiciones de habitabilidad y accesibilidad a través de las estrategias del desarrollo urbano orientado al transporte

Artículo 5º.- Proyecto urbanístico y áreas generales del Plan Parcial de Renovación Urbana. El proyecto urbanístico del presente Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” se encuentra definido en el plano N.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”, el cual establece y determina las áreas públicas, cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del nuevo diseño urbano donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamiento. Las áreas generales se relacionan en la Tabla n.º 1, como se muestra a continuación:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **117** DE **09 ABR 2024** Pág. 33 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Tabla No. 1 CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL		
No.	ITEM	ÁREA M2
1	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (APLO)	8.689,95
2	CARGAS URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS (20%) (2=2.1+2.2)	1.737,99
2.1	CARGAS URBANÍSTICAS DE ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES (2.1=2.1.1 + 2.1.2 + 2.1.3)	1.268,45
2.1.1	Vía V2 - Av. Colón/Av. Calle 13 (Espacio público peatonal - Art. 25 numeral 1)	396,82
2.1.2	Plazoleta 1 (Art. 25 numeral 2)	482,65
2.1.3	Plazoleta 2 (Art. 25 numeral 2)	388,98
2.2	CARGAS URBANÍSTICAS DE CESIONES PÚBLICAS DE VÍAS LOCALES E INTERMEDIAS (2.2=2.2.1 + 2.2.2)	469,54
2.2.1	Vía V7 - Carrera 44 [Sobrancho de andén (Art. 25 numeral 2 y Art. 26)]	264,74
2.2.2	Vía V7 - Calle 14 [Sobrancho de andén (Art. 25 numeral 2 y Art. 26)]	204,80
3	CESIONES URBANÍSTICAS ADICIONALES DE ESPACIO PÚBLICO (3=3.1+3.2)	23,20
3.1	Andén Carrera 44.	4,52
3.2	Andén Calle 14.	18,68
4	ÁREA TOTAL DE CESIONES (4=2+3)	1.761,19
5	ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (5=1-4)	6.928,76

Parágrafo 1.- El cuadro de áreas de qué trata el presente artículo es indicativo, por tanto, podrá ser ajustado por precisión de procedimientos catastrales y diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas, siempre y cuando se conserven las características de localización de las áreas, sin que para el efecto se requiera la modificación del presente plan

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 34 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

parcial. Para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador(a) Urbano(a), de conformidad con lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.3, 2.2.6.6.1.1, 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la normas que los modifiquen, adicionen, sustituyan.

Parágrafo 2.- Los ajustes a los que hace referencia el parágrafo 1 del presente artículo no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias identificadas en el cuadro anterior y en el plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”. Asimismo, se deberá garantizar que la sumatoria de aquellas cesiones correspondientes a espacios públicos peatonales no sea inferior al 20% del área de los predios y lindero original.

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

Artículo 6º.- Estructura ecológica principal. La Avenida Colón - Calle 13 (malla vial arterial V2) - es un corredor ecológico vial que colinda con el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”. Por lo anterior, en procura de la adecuada articulación del proyecto a este elemento y de conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Decreto Distrital 804 de 2018, se debe generar una cesión gratuita de espacio público peatonal que, junto con el andén existente, conforme un espacio público peatonal de doce (12) metros de ancho, tal como se indica en el plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”, del presente Decreto.

CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 35 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 7º.- *Subsistema vial.* El subsistema vial está conformado por un tramo de una vía de la malla vial arterial, por otro tramo de una vía de la malla vial intermedia y por vías locales, que se encuentran adyacentes al ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, las cuales se identifican con sus perfiles correspondientes en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*” y responden a las condiciones definidas en los artículos 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018.

Parágrafo 1.- Las licencias urbanísticas con base en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”, definirán con precisión el trazado, las líneas de demarcación, la paramentación, los accesos vehiculares, los radios de giro, los pasos seguros de peatones y ciclistas, y demás requerimientos técnicos en temas de tránsito, transporte y seguridad vial establecidos en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 804 de 2018, así como en los conceptos emitidos por la entonces Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando n.º 3-2022-24683 del 03 de agosto de 2022, y por la Secretaría Distrital de Movilidad a través del oficio n.º 202222407739291, radicado bajo el n.º SDP 1-2022-89108 del 03 de agosto de 2022.

En relación con los pasos seguros de peatones y ciclistas, estos deberán ser ejecutados en el marco del licenciamiento respectivo, en coordinación con las entidades competentes, a saber, Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), Secretaría Distrital de Movilidad (SDM) y Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

Parágrafo 2.- Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y sean tratados como zona dura de uso público, de manera que cumplan las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad con lo previsto en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el capítulo 4

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 36 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

«Accesibilidad al medio físico» del Título 3 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en las demás normas aplicables sobre la materia. Igualmente, deberá garantizarse el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Artículo 8º.- Malla vial arterial. Las vías de la malla vial arterial que delimitan el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” corresponden a las identificadas en la siguiente tabla:

DENOMINACIÓN	PERFIL VIAL
Avenida Colón - Calle 13 entre la Carrera 44 y la Carrera 45	V2

Parágrafo 1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 25 del Decreto Distrital 804 de 2018 y como parte de las cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales, el Plan Parcial deberá generar sobre la Avenida Colón (AC 13) una cesión gratuita que conforme junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios, determinando el perfil indicado en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística”.

Parágrafo 2.- El Plan Parcial deberá garantizar el diseño, dotación, construcción y entrega al Distrito Capital del andén de la vía a la que hace referencia el presente artículo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 804 de 2018 y sus anexos, así como adelantar la entrega material y titulación de los suelos correspondientes a dichas cargas urbanísticas.

Artículo 9º.- Vías intermedias y locales. Las vías de la malla vial intermedia y local que delimitan el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” corresponden a las identificadas en la tabla siguiente:

DENOMINACIÓN	PERFIL VIAL
Carrera 45 entre Av. Calle 13 y Calle 14	V5
Carrera 44 entre Av. Calle 13 y Calle 14	V7

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 37 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Calle 14 entre Carrera 44 y Carrera 45

V7

Parágrafo 1. - De conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Decreto Distrital 804 de 2018 y en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística*”, el Plan Parcial deberá adelantar la entrega material y titulación de los suelos correspondientes a las cargas urbanísticas para completar el ancho mínimo de 5 metros de andén sobre las vías intermedias y locales. Así mismo, deberá garantizar el diseño, dotación, construcción y entrega al Distrito de los andenes de las vías a las que hace referencia el presente artículo, de acuerdo con lo establecido en el mencionado Decreto y sus anexos.

Parágrafo 2.- Por la Carrera 45 no se genera cesión de sobre ancho de andén, dado que el andén existente cumple con la dimensión mínima de cinco (5) metros.

Artículo 10º.- Acciones de mitigación sobre el sistema vial. Con el fin de garantizar una operación eficiente del proyecto con el área de influencia directa, el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” deberá implementar las siguientes acciones, conforme lo definido en el numeral 3.4 del Documento Técnico de Soporte que forma parte integral del presente decreto:

10.1. Implementación de la señalización (vertical y horizontal - demarcación) sobre la Avenida Calle 13, Calle 14, Carrera 44 y Carrera 45, establecida en el numeral 6.1 del estudio de movilidad que integra los anexos técnicos del Documento Técnico de Soporte (DTS), que hace parte integral del presente decreto, con el fin de priorizar la seguridad vial de todos los usuarios (principalmente en cruces de calzada) y minimizar los riesgos de siniestralidad dentro del sector aledaño al Plan Parcial.

10.2 Demarcación de carriles y flechas sobre la Carrera 45, Carrera 44 y Calle 14.

10.3 Intervención de la infraestructura peatonal existente por fuera del ámbito del Plan Parcial y contigua al mismo, resultante del diagnóstico que adelante el promotor ante las entidades competentes.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 38 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

10.4. Implementación de esquinas con base en los lineamientos del Decreto Distrital 787 de 2017, priorizando los actores de vía más vulnerables y garantizando la seguridad vial de todos los usuarios de la vía.

En este aspecto se debe implementar la reconfiguración de la esquina de la Calle 13 con Carrera 44, con el fin de generar el radio de giro adecuado para la salida del Bus de la flota zonal a la Calle 13.

10.5 Implementación de una rampa pompeyana de ingreso al predio que garantice el paso a nivel de los peatones.

Parágrafo. – Las medidas de mitigación de las que trata el presente artículo, se encuentran de manera detallada en el estudio de movilidad y accesibilidad elaborado por el promotor para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, las cuales propenden por la seguridad vial de todos los actores viales. En todo caso el diagnóstico, diseño e implementación de las mismas deberá ejecutarse en coordinación con las entidades competentes, a saber, Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), Secretaría Distrital de Movilidad (SDM) y Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 11°.- Sistema de servicios públicos. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 a 229 del Decreto Distrital 190 de 2004, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las normas técnicas y las factibilidades y disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.

Artículo 12°.- Requerimientos para la prestación de servicios públicos. Para la expedición de las licencias de urbanización se deberán tener en cuenta los requerimientos establecidos

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 39 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos, que se indican a continuación:

SERVICIO PÚBLICO	ENTIDAD	OFICIOS DE FACTIBILIDAD, LINEAMIENTOS Y CONDICIONES TÉCNICAS
Acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial.	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB E.S.P.	Oficio N.º 3010001 – S-2021-161411 de 01 de junio de 2021. Oficio SDP N.º 1-2022-83254 de 19 de julio de 2022.
Energía eléctrica, servicio y distribución de alumbrado público	Codensa S.A. E.S.P.	Oficio de respuesta al caso N.º 256053581 de 05 de mayo 2022 Oficio SDP N.º 1-2022-76680 de 29 de junio de 2022
Telecomunicaciones	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P. – ETB	Oficio N.º GRD-EOI 0534-2021 de 15 de abril de 2021. Oficio SDP N.º 1-2022-75207 de 23 de junio de 2022
Gas natural	VANTI Gas Natural S.A. E.S.P.	Oficio N.º 10153620-6295-2021 de 16 de Abril del 2021. Oficio SDP N.º 1-2022-115414 de 03 de octubre de 2022.
Recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos	Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos	Oficio N.º 20212000066001 de 14 de abril de 2021

Parágrafo 1.- Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 “*Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información*”, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 40 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo 2.- En caso de que se modifiquen las condiciones para la prestación de los servicios públicos, el proyecto deberá cumplir las nuevas condiciones que sean establecidas por las respectivas empresas prestadoras de los correspondientes servicios públicos, sin que lo anterior requiera una modificación del Plan Parcial, por lo tanto, los sobrecostos que puedan generarse deberán ser acordados entre el promotor y/o urbanizador y la empresa de servicios públicos.

SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE BIENES DE USO PÚBLICO

Artículo 13°.- Elementos del espacio público. Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público propuesto en el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” responden a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018, respecto al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas reconocidas como cargas del proyecto relacionadas con la generación de espacio público peatonal y la ampliación de la malla vial arterial, intermedia y local, tal y como se indica en el “*Cuadro General de Áreas*” contenido en el artículo 5 del presente decreto y según se detalla a continuación:

Determinación según el Decreto Distrital 804 de 2018	Vía	Área
I. Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales	Sobre la Avenida Colón (Calle 13), una cesión gratuita de espacio público peatonal que conforme “junto con el andén existente, un espacio público peatonal con dimensión equivalente a 12 metros contados a partir del sardinel existente hasta el nuevo lindero del predio o predios – Lindero resultante” (numeral 1, artículo 25, Decreto Distrital 804 de 2018).	Av. Colón – AC 13 V-2 396,82 m2
	Plazoletas (numeral 2, artículo 25 del Decreto Distrital 804 de 2018)	Plazoleta 1 482,65 m2
		Plazoleta 2 388,98 m2

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 41 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Determinación según el Decreto Distrital 804 de 2018		Vía	Área
2. Cargas urbanísticas de cesiones públicas de vías locales e intermedias	El área requerida para obtener un sobreancho de andén de mínimo 5 metros de ancho (numeral 2 artículo 25 e inciso primero del artículo 26 del Decreto Distrital 804 de 2018).	Carrera 44 – V7	264,74 m2
		Calle 14 – V7	204,80 m2
3. Cesiones urbanísticas adicionales de espacio público		Andén Carrera 44	4,52 m2
		Andén Calle 14	18,68 m2
Cesión pública obligatoria gratuita 20% AOP exigible (artículo 25, Decreto Distrital 804 de 2018) (1+2)			1.737,99 m2
Total cesiones PPRU (1+2+3)			1.761,19 m2

Parágrafo. - Las cesiones públicas mencionadas en este artículo, además de contar con su respectivo diagnóstico, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 25 del Decreto Distrital 804 de 2018, deberán ser diseñadas, dotadas, construidas y entregadas de acuerdo con lo establecido en el Anexo Gráfico 27 (ibídem).

Artículo 14°.- Lineamientos para el diseño del espacio público del Plan Parcial de Renovación Urbana. Se debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público construido:

14.1. El diseño de los andenes, de las dos (2) plazoletas públicas ubicadas en las esquinas nor-oriental y sur-occidental del ámbito del Plan Parcial, así como la intervención de los andenes existentes contiguos a dicho ámbito, deberán ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018, en el Manual de Espacio Público y su anexo “*Cartilla del Mobiliario Urbano*” adoptados mediante el Decreto Distrital 263 de 2023 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general*”

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 42 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística”, que hace parte integral del presente decreto.

14.2. En las licencias urbanísticas se deberán incorporar las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997 «*Por la cual se establecen mecanismos de integración social de las personas con limitación y se dictan otras disposiciones*» adicionada por la Ley 1287 de 2009, en la Ley Estatutaria 1618 de 2013 «*Por medio de la cual se establecen las disposiciones para garantizar el pleno ejercicio de los derechos de las personas con discapacidad*», en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y en las demás normas vigentes y aplicables.

14.3. Los diseños definitivos deben ser consecuentes con los niveles de servicio del espacio público indicados en el estudio de movilidad y accesibilidad elaborado por el promotor para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”.

14.4. Zonas blandas. Se deberán garantizar los porcentajes de superficies duras, verdes naturales, y duras semipermeables para cada área de cesiones clasificadas en el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023.

14.5. Accesibilidad. Se deben construir rampas en los accesos vehiculares a parqueaderos, que cumplan con las condiciones de diseño de estos elementos, garantizando la continuidad del andén en material y nivel. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y respetar la continuidad de los andenes incluyendo el acceso a sótanos.

14.6. Arborización y paisajismo. El tratamiento de arborización del espacio público debe cumplir lo definido en el Manual de Coberturas Vegetales de Bogotá, D.C., en el Manual Verde y en las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura de Bogotá, D.C., o aquellos que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

14.7. Cesión de áreas públicas y suelos con cargas urbanísticas. Se deberá hacer entrega material y jurídica de las áreas públicas de los suelos correspondientes a las cargas

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 43 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

urbanísticas contempladas en el presente Plan Parcial de Renovación Urbana. En el evento en que no sea posible efectuar la entrega material y titulación de dichas áreas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP o la entidad competente, adelantará las actuaciones que correspondan.

TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I USOS DEL SUELO

Artículo 15º.- Usos del suelo permitidos. Los usos permitidos para el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 804 de 2018, son:

USO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN	ESCALA
Vivienda*	Principal	Multifamiliar Vivienda de Interés Social - VIS.	N/A
Comercio (Locales con área de ventas de hasta 500 m2)	Complementario	Actividad Económica limitada en Comercio, Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confiterías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías	Vecinal A

*Compatibilidad permitida según concepto de la SDA n.º 2022EE237362 de fecha 15 de septiembre del 2022 (SDP n.º 1-2022-113308 de 29 de septiembre de 2022).

CAPÍTULO II CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

Artículo 16º.- Índices de ocupación y construcción. Para la correcta aplicación de lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 804 de 2018, el índice de ocupación es el

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 44 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

resultante de la aplicación de las normas volumétricas y de las cargas urbanísticas y el índice máximo de construcción es el que se indica en la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES
ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO ORIGINAL (M2)	8.689,95 m2
ÁREA DE LOS PREDIOS Y LINDERO RESULTANTE (DESCONTANDO CESIONES DE SUELO OBLIGATORIAS Y CESIÓN ADICIONAL (M2)	6.928,76 m2
ÁREA CONSTRUIDA MÁXIMA PARA CÁLCULO DE ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF) (M2)	55.828,25 m2
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO (ICF)	6,42

Parágrafo 1.- En ningún caso se puede sobrepasar el Índice de Construcción (IC) máximo permitido, ni el número de viviendas que corresponden al tope máximo con el cual se emitieron los pronunciamientos para la factibilidad de las empresas de servicios públicos.

Parágrafo 2.- De conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Decreto Distrital 804 de 2018 para efectos del cálculo de índice de construcción se considerará como “Área de cálculo para el índice de construcción” la parte edificada que equivale a la suma de la superficie de todos los pisos.

Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de comunal privado propuesto en cualquier piso. Así mismo, se excluye el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal ubicados en sótano, semisótano y hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación, considerando que se trata de un proyecto que involucra la totalidad de la manzana.

Artículo 17º.- Normas volumétricas. Las normas volumétricas aplicables al Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” son las siguientes:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE n 9 ABR 2024 Pág. 45 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

17.1. Altura máxima. Acorde con las condiciones de altura señaladas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil- **AEROCIVIL** en el oficio n.º 4104.14.024-2021018765 del 4 de junio de 2021, la altura máxima permitida es de noventa y cinco (95) metros. Se deberán tener en cuenta las demás condiciones previstas en el Decreto Distrital 804 de 2018.

17.2 Antejardines. Aplican las disposiciones del artículo 11 del Decreto Distrital 804 de 2018.

17.3. Aislamientos y empates. Aplican las disposiciones de los artículos 12 y 13 del Decreto Distrital 804 de 2018.

17.4. Voladizos. Aplican las disposiciones del artículo 16 del Decreto Distrital 804 de 2018.

17.5. Densidad habitacional. En el PPRU “*Búfalo*” se podrá localizar un número máximo de 1.481 unidades de vivienda. Adicionalmente, se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de habitabilidad y área mínima establecidas en el artículo 15 del Decreto Distrital 804 de 2018.

17.6. Sótanos y semisótanos. Se permiten sótanos y semisótanos bajo las condiciones establecidas en el artículo 18 del Decreto Distrital 804 de 2018.

17.7. Rampas y escaleras. Las rampas y escaleras no podrán ocupar los andenes y deberán respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente. Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir con lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.

17.8. Equipamiento comunal privado. Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto Distrital 804 de 2018.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 46 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

17.9. Cerramientos. No se permiten cerramientos contra espacio público de las áreas libres privadas en el nivel del andén del predio resultante, para lo cual se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 21 del Decreto Distrital 804 de 2018.

17.10. Medidas de Mitigación. Se deberá dar cumplimiento a las medidas de mitigación contempladas en el Anexo 1 del presente Decreto.

Artículo 18°.- Normas sobre estacionamientos. En cumplimiento de lo dispuesto en el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las condiciones establecidas en el artículo 17 del Decreto Distrital 804 de 2018, el número de estacionamientos es el siguiente:

ESTACIONAMIENTOS PARA EL USO DE VIVIENDA			
CLASE	LOCALIZACIÓN	TIPO	ZONA NORMATIVA POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
			C
Multifamiliar VIS/VIS-RU	En zonas residenciales con actividad económica en la vivienda (1).	Privados	1 x 8 viviendas
		Visitantes	1 x 18 viviendas

ESTACIONAMIENTOS PARA EL USO DE COMERCIO			
COMERCIO DE ESCALA VECINAL A y B: En todas las zonas de demanda, los estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán, sobre el área de ventas, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje.			
USO ESPECÍFICO	ESCALA	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS
			C
Comercio vecinal	Vecinal A	Privado	1 x 250 m ²
		Visitantes	1 x 30 m ²

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE n 9 ABR 2024 Pág. 47 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo 1.- Los estacionamientos se podrán localizar en sótanos y semisótanos y hasta en los cuatro primeros pisos de la edificación, teniendo en cuenta que dichas áreas (incluidas las de circulación vehicular y peatonal) se excluyen del cálculo del Índice de Construcción Final (ICf) dado que el proyecto involucra la totalidad de la manzana, en los términos del numeral 1 del artículo 2 del Decreto Distrital 804 de 2018.

Parágrafo 2.- El proyecto inmobiliario que se defina mediante la licencia de construcción cumplirá con el número de estacionamientos exigidos en el Cuadro Anexo 4 del POT (Decreto Distrital 190 de 2004).

Parágrafo 3.- Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 17, 18 y 19 del Decreto Distrital 804 de 2018, en materia de estacionamientos, sótanos, semisótanos y accesibilidad vehicular, en todo caso para esta última se debe considerar el criterio de la mayor distancia posible del cruce entre vías vehiculares, y al interior del predio se debe garantizar la disposición de zonas de acumulación en áreas privadas, previas a los puntos de control de acceso y salida a la zona de estacionamientos.

CAPÍTULO III VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 19. - Características de la vivienda de interés social (VIS). Las Viviendas de Interés Social (VIS) que se desarrollen en el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad, estándares arquitectónicos, obligaciones en materia de estacionamientos, equipamientos comunales privados y demás condiciones contenidas en el presente Decreto, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Decreto Distrital 804 de 2018.

TÍTULO IV SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 20º.- Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana. Los beneficios determinados para el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” son los metros cuadrados de construcción a los que el interesado tiene derecho por la asunción de cargas urbanísticas.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 48 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Artículo 21°.- Cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana. Las cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” deben ser asumidas por los titulares del derecho de dominio de los inmuebles incluidos en su ámbito de delimitación, las cuales corresponden a lo dispuesto en los artículos 24, 25, 26 y 27 del Decreto Distrital 804 de 2018 y se especifican en la siguiente tabla:

CARGAS PLAN PARCIAL	ÁREAS
	M2
Cargas urbanísticas Decreto Distrital 804 de 2018 (Arts. 25 y 26)	1.737,99
Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales	1.268,45
Espacio público peatonal Av. Colón (Calle 13) – Vía V-2 (Art. 25 numeral 1)	396,82
Plazoleta 1 (Art. 25 numeral 2)	482,65
Plazoleta 2 (Art. 25 numeral 2)	388,98
Cargas urbanísticas de cesiones públicas de vías locales e intermedias	469,54
Sobrancho de andén Carrera 44 - Vía V7 (Art. 25 numeral 2 y Art. 26)	264,74
Sobrancho de andén Calle 14 - Vía V7 (Art. 25 numeral 2 y Art. 26)	204,80
Cesiones urbanísticas adicionales de espacio público	23,20
Andén Carrera 44.	4,52
Andén Calle 14.	18,68
Metros cuadrados de edificabilidad adicional para el cálculo de pago compensatorio Decreto Distrital 804 de 2018 (Art. 27) Dado que la UPZ 108 Zona Industrial le asignó al predio objeto del presente Plan Parcial un Índice de Construcción de 3.5, no se exigen cargas urbanísticas para la generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados de conformidad con el artículo 27 del Decreto Distrital 804 de 2018.	N/A

Parágrafo 1.- Las cifras relacionadas con los costos de las cargas señaladas en el Documento Técnico de Soporte (DTS) son indicativas. Los valores definitivos serán los que se

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 49 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

determinen en las correspondientes liquidaciones que se realicen conforme a lo previsto en el Decreto Distrital 804 de 2018 y las disposiciones del presente decreto. La liquidación definitiva de las cargas no implica ajuste o cambios en los beneficios del plan parcial.

Parágrafo 2.- Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del titular y realizada la entrega material y titulación de ellas a satisfacción del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – o a la entidad competente. Dichas cargas deberán quedar señaladas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

Parágrafo 3.- El presupuesto de costos de las cargas contenido en el Documento Técnico de Soporte (DTS) es indicativo y deberá ser precisado por los titulares al momento de la ejecución de las correspondientes cargas. En todo caso, el valor de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana es responsabilidad exclusiva del solicitante de la revisión de la formulación. Los costos definitivos no implican modificaciones o ajustes al presente Plan Parcial de Renovación Urbana.

Parágrafo 4.- La información contenida en la tabla del inciso primero del presente artículo se encuentra desarrollada en el Anexo 2 “*Reparto de Cargas y Beneficios*”. En el evento que se evidencie diferencia entre la información consignada en la tabla del inciso primero del presente artículo y el Anexo 2 “*Reparto Cargas y Beneficios*”, prevalecerá lo dispuesto en el presente artículo.

TÍTULO V GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

CAPÍTULO I OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

Artículo 22°.- *Obligaciones generales del urbanizador.* Son obligaciones del urbanizador responsable o del titular de las licencias urbanísticas respectivas, entre otras, las siguientes:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 9 ABR 2024 Pág. 50 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

22.1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Distrital 190 de 2004, en el presente decreto y en las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP - o de 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 190 de 2004, y en el Decreto Distrital 845 de 2019, salvo que el promotor manifieste de manera expresa y por escrito que su solicitud sea resuelta de conformidad con el Decreto Distrital 072 de 2023.

22.2. 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, andenes, entre otros cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU y las disposiciones de las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano o la norma que los derogue, modifique o sustituya.

22.3. Conforme lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 804 de 2018, corresponde al titular de la licencia urbanística elaborar para la evaluación y aprobación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB-ESP, un documento técnico sobre la existencia y estado de las redes de servicios de acueducto y alcantarillado, con el objeto de que esta entidad defina la necesidad de ejecutar obras de renovación y/o rehabilitación de las redes existentes en el sector en donde se localiza el proyecto.

22.4. Incluir en el diseño del proyecto lo establecido en la Ley 361 de 1997, adicionada por la Ley 1287 de 2009, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las Normas Técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009 y demás normas vigentes en la materia.

22.5 Ejecutar las intervenciones relacionadas con elementos de espacio público que faciliten el desarrollo del ámbito del Plan Parcial. Estas obras podrán diseñarse y ejecutarse dentro de las obras del Plan Parcial sin requerir licencia de intervención y ocupación del espacio

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 51 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

22.6. En la ejecución de las obras de urbanismo se deberán atender los lineamientos indicados por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, en el oficio SGDU 20212051798301 del 02 de diciembre del 2021, radicación SDP n.º 1-2021-115795 del 03 de diciembre del 2021 y en el oficio SGDU 20222051356831 del 02 de agosto del 2022, con radicación SDP n.º 1-2022-96036 del 22 de agosto del 2022.

22.7 Todas las obras relacionadas tanto con la construcción del espacio público nuevo como con el mejoramiento o adecuación del existente contiguo al ámbito del Plan Parcial, que se deban realizar en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, de las medidas de mitigación y/o de las acciones de señalización y demarcación, se ejecutarán durante la vigencia de las respectivas licencias urbanísticas, y deberán corresponder a los compromisos, acciones, gestiones y plazos, que estén a cargo del urbanizador responsable.

La adecuación o mejoramiento del espacio público vehicular y peatonal existente, contiguo al ámbito del plan parcial, se deberá realizar con fundamento en un diagnóstico que atienda lo determinado por el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU mediante oficio SGDU 20222051356831 del 02 de agosto del 2022, con radicación SDP n.º 1-2022-96036 del 22 de agosto del 2022.

22.8. Las demás establecidas en la normativa aplicable.

Parágrafo 1.- Estas obligaciones se entenderán incluidas en la correspondiente licencia urbanística, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

Parágrafo 2.- Toda acción de mitigación o intervención adelantada por parte del desarrollador que se encuentre por fuera del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*” sobre elementos de espacio público deberá realizarse sobre elementos previamente recibidos por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 52 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Artículo 23º.- Normas de manejo ambiental. Se atenderá lo consignado en el Anexo 1 “MATRIZ DE LINEAMIENTOS AMBIENTALES” del presente decreto, que contiene los lineamientos definidos por la Secretaría Distrital de Ambiente en el oficio SDA n.º 2022EE314409 de fecha 06 de diciembre del 2022, con radicado SDP n.º 1-2022-148228 del 07 de diciembre del 2022.

De igual manera, se deberá atender lo señalado en el oficio SDA n.º 2023EE58440 de fecha 17 de marzo del 2023 emitido por la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente, según el cual el urbanizador responsable debe acogerse a lo determinado en los conceptos técnicos y el Auto 02215 del 29 de junio de 2021 allí señalado, respecto a los lineamientos para desmantelamiento de instalaciones, entre otros y realizar el trámite correspondiente previo a la obtención de la licencia de urbanización.

Parágrafo. - El responsable de ejecutar las labores de demolición y construcción deberá cumplir con las disposiciones previstas para el manejo adecuado de Residuos de Construcción y Demolición - RCD de la infraestructura actual y del nuevo proceso constructivo, de conformidad con lo previsto por la autoridad ambiental competente.

Artículo 24º.- Medidas de mitigación de riesgos. Se atenderá lo consignado en el oficio n.º 2022EE20402 – RO-130946 de fecha 01 de diciembre del 2022 con radicado SDP n.º 1-2022-147857 del 07 de diciembre del 2022 emitido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, mediante el cual se remite el concepto técnico para el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”.

En cuanto al riesgo tecnológico el urbanizador responsable debe realizar el respectivo Plan de Gestión de Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas – PGRDEPP, conforme a los lineamientos señalados por el IDIGER dentro del cual, debe diseñar e implementar las medidas de reducción del riesgo, planes de emergencia y contingencia que serán de obligatorio cumplimiento.

CAPÍTULO II UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN URBANÍSTICA

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 53 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Artículo 25°.- Unidad de gestión o actuación urbanística. El Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo” se desarrollará como una única unidad de gestión o actuación urbanística en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la cual se encuentra delimitada en el Plano n.º 1 de 1 “Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas, esquema de deslinde, perfiles viales, espacio público, cargas urbanísticas y unidad de gestión o actuación urbanística”.

TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

Artículo 26°.- Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017 —compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017—, en el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el “Estudio técnico comparativo de norma para la identificación de hechos generadores de plusvalía” del 30 de noviembre de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la adopción del presente plan parcial **SÍ** configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, NO se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues con la adopción del presente instrumento no hay aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el ámbito del plan parcial, al corresponder al existente en la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 108 - “Zona Industrial”, reglamentada por el Decreto Distrital 317 de 2011, modificado parcialmente por el Decreto Distrital 497 de 2012.

Artículo 27°.- Trámite de licencias urbanísticas. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes y aplicables sobre la materia.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE 09 ABR 2024 Pág. 54 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Parágrafo 1.- De conformidad con lo establecido en artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención y ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el presente Plan Parcial. Tampoco se requerirá licencia de intervención y 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 en el Distrito Capital.

En todo caso, la ejecución de las obras de espacio público se deberá realizar de acuerdo con la normativa vigente y las autorizaciones de las entidades competentes respecto de la intervención de estos espacios.

Parágrafo 2.- De conformidad con la autorización contenida en el numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, para la demolición parcial o total de los inmuebles que hacen parte del presente Plan Parcial en el ámbito del Tratamiento de Renovación Urbana no se requiere la obtención de licencia de construcción.

Artículo 28°.- *Modificaciones al Plan Parcial de Renovación Urbana.* Cualquier modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Búfalo*”, 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 presente Plan Parcial, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

Artículo 29°.- *Remisión a otras normas.* Aquellos aspectos no regulados en el presente acto administrativo se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016 y 804 de 2018.

Artículo 30°.- *Actualización cartográfica.* Ordénese a la Dirección de Cartografía de la Subsecretaría de Información de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, efectuar las anotaciones a que haya lugar para incorporar dentro de la cartografía oficial, las decisiones del presente acto.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 117 DE n 9 ABR 2024 Pág. 55 de 55

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Búfalo”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y se dictan otras disposiciones”

Artículo 31º.- Vigencia y publicación. El presente decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, tendrá una vigencia de diez (10) años; así mismo, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los

n 9 ABR 2024

CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN
Alcalde Mayor

MIGUEL ANDRÉS SILVA MOYANO
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Deisi Lorena Pardo Peña
Tatiana Valencia Salazar
Natalia Mogollón García

Subsecretaria Jurídica SDP *de*
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos SDP *de*
Directora de Desarrollo del Suelo SDP *de*
Subsecretaria de Planeación Territorial AD-HOC SDP
Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo SDP *de*

Revisó: Wilson Andrés Aguirre Romero
Elda Marcela Bernal Pérez
Edwin Emir Garzón Garzón

Abogado Contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos SDP
Abogada Subsecretaría de Planeación Territorial SDP
Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial SDP

Proyectó: Jennyfer Tafur Pedraza
Snedý Johana Espinel Ortiz

Abogada Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo SDP *H*
Arquitecta Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo SDP *H*

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

