



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. **644** DE

(29 DIC 2023)

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

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

CONSIDERANDO:

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

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

Que el artículo 311 íbidem asigna a los municipios y distritos, como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de “(...) *prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes*”.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 2 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

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

Que 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 ibídem, dispone 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 ibídem, sobre la acción urbanística prevé 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 (…)”*.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 3 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Que de acuerdo con el artículo 19 ídem “(...) Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley (...)”.

Que el numeral 2 del referido artículo 19 de la Ley 388 de 1997, señala que como parte del contenido que deben desarrollar los planes parciales, están “(...) los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles (...)”

Que el párrafo 2 del artículo 27 ibídem señala que “(...) desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios (...)”.

Que por su parte el párrafo 4 del artículo 27 ejusdem, contempla que “El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.

Que el artículo 38 ibídem 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

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 4 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

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 ídem establece cuales son las cargas urbanísticas y la escala de reparto que debe ser considerada para efectos del desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, compila las disposiciones relativas a planes parciales, contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de dichos instrumentos de planificación.

Que por su parte, el artículo 2.2.5.7.1. del Decreto ibídem, relativo a “Sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios”, señala que “*De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 de la ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen o complementen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del desarrollo entre los respectivos afectados (...)*”.

Que, en coherencia con el marco normativo citado, los planes parciales, como instrumentos complementarios al Plan de Ordenamiento Territorial, deben definir los mecanismos para la estructuración del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, garantizando, en todo caso, el equilibrio entre el beneficio urbanístico y la carga urbanística correspondiente.

Que, en consecuencia, la presente modificación define dos escalas de reparto, la metodología para la cuantificación del aporte en suelo y cargas de cada Unidad de Actuación Urbanística y el mecanismo de Unidades de Aprovechamiento de Superficie -UAS-, con el fin de estructurar un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios que dé respuesta a la diversidad y complejidad derivada de la composición predial, la destinación de los suelos y los tipos de actores responsables de la iniciativa para el desarrollo de las infraestructuras de transporte y de los proyectos inmobiliarios en el ámbito del Plan Parcial “Estación Metro 26”. Dicho sistema se explica 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 5 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

detalle en el Documento Técnico de Soporte (DTS) del presente acto administrativo, conforme se establece en el parágrafo 1 del artículo 2.2.5.7.2. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que, como base para la estructuración del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, la presente modificación formula un escenario base de aprovechamientos urbanísticos del Plan Parcial, el cual corresponde a un supuesto probable de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y de mezcla de usos del suelo, de acuerdo con las dinámicas de mercado inmobiliario al momento de la formulación. Esto, sin perjuicio de que las normas previstas en el presente decreto permitan concretar escenarios diferentes, siempre que no se sobrepase la asignación de beneficios por UAU previstos en el sistema de reparto referido.

Que el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 ídem, replica los términos del parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, respecto del procedimiento a seguir para el ajuste de planes parciales y establece que *“El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”*.

Que el artículo 4 de la Ley 1682 de 2013, *“Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias”*, define la integración de la infraestructura de transporte, y el artículo 5 prevé que *“Las acciones de planificación, ejecución, mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de los proyectos y obras de infraestructura del transporte materializan el interés general previsto en la Constitución Política al fomentar el desarrollo y crecimiento económico del país; su competitividad internacional; la integración del Territorio Nacional, y el disfrute de los derechos de las personas y constituye un elemento de la soberanía y seguridad del Estado (...)”*.

Que la Ley 1955 de 2019, *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”*, modifica en su artículo 97 el artículo 33 de la Ley 1753 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 6 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

2015, incorporando en su numeral 8 el Derecho Real Accesorio de Superficie en Infraestructura de Transporte, como fuente de financiación para los sistemas de transporte, señalando que *“Una entidad pública denominada superficiante, titular absoluta de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a la Infraestructura de Transporte conforme a lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1682 de 2013, podrá otorgar el derecho real de superficie de origen contractual, enajenable y oneroso, a un tercero denominado superficiario, por un plazo máximo de treinta (30) años, prorrogables hasta máximo veinte (20) años adicionales. El superficiario tendrá la facultad, conforme a la normatividad de ordenamiento territorial del lugar donde se ubique el bien inmueble y las disposiciones urbanísticas vigentes, de realizar y explotar por su exclusiva cuenta y riesgo, construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables con todos los atributos de uso, goce y disposición de las mismas, a fin de que tales desarrollos puedan soportar gravámenes y limitaciones al dominio, sin afectar el uso público, la prestación del servicio de transporte, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante (...)”*.

Que el artículo 54 de la Ley 2079 de 2021 *“Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat”*, complementó el artículo 97 de la Ley 1955 de 2019, precisando que *“El Derecho Real Accesorio de Superficie en Infraestructura de Transporte también se podrá otorgar por un plazo máximo de ochenta (80) años, incluyendo prórrogas (...)”*.

Que el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023, *“Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 Colombia Potencia Mundial de la Vida”*, definió el Derecho Real Accesorio de Superficie así: *“Una entidad pública denominada superficiante, titular de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a la infraestructura de transporte, podrá otorgar el Derecho Real de Superficie -DRS- de origen contractual, enajenable y oneroso, a un tercero denominado superficiario, por un plazo máximo de ochenta (80) años, incluyendo prórrogas. El superficiario tendrá la facultad, conforme a la normatividad de ordenamiento territorial del lugar donde se ubique el inmueble y las disposiciones urbanísticas vigentes, de realizar y explotar por su cuenta y riesgo construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables con todos sus atributos de uso, goce y disposición, a fin de que puedan soportar gravámenes y limitaciones al dominio, sin afectar el uso público, la prestación del servicio de transporte, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante. En todo caso, las construcciones que realice el superficiario*

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 7 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

requerirán licencia de construcción cuya titularidad recae en el superficiario. La curaduría o la autoridad distrital o municipal, según corresponda, aprobará los planos de deslinde de las áreas que corresponden a dichas construcciones”.

Que el anterior Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003 y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004, que es la norma aplicable al Plan Parcial de Renovación Urbana que se modifica a través del presente decreto como se indica más adelante.

Que en vigencia del Decreto Distrital 190 de 2004, que corresponde al anterior Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado “Estación Metro 26”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y Los Mártires, de conformidad con lo previsto en el Decreto Distrital 822 de 2019.

Que mediante el Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021 se adoptó la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. y se derogaron los Decretos Distritales 619 de 2000, 469 de 2003 y 190 de 2004 correspondientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y su posterior modificación y compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que desarrollan y complementan estas últimas disposiciones.

Que el artículo 599 ejusdem, respecto al régimen de transición para la revisión y adopción de planes parciales o sus modificaciones, establece en sus numerales 5 y 6 respectivamente, lo siguiente:

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

6. Ajustes a Planes Parciales adoptados. De conformidad con lo establecido en el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en el Decreto Único

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 8 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya en este artículo, y, únicamente, ante las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. (...)”.

Que la presente actuación administrativa se enmarca en las condiciones de transición descritas anteriormente, teniendo en cuenta que mediante el Decreto Distrital 213 de 2013 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Central*”, hoy denominado “*Estación Metro 26*”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y Los Mártires, y adicionalmente, que la solicitud de modificación del mismo fue radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP según oficio n.º 1-2021-92518 del 12 de octubre de 2021, con el lleno de requisitos establecidos por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, es decir con anterioridad a la entrada en vigencia del mencionado Decreto Distrital 555 de 2021.

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 consecuencia, se derogó el Decreto Distrital 845 de 2019 “*Por el cual se establece el procedimiento para el trámite de recepción, incorporación y titulación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones*”.

Que el numeral 76.2. del artículo 76 del 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, como consecuencia de lo anterior, a la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*” le es aplicable el régimen de transición de que trata el numeral 76.2. del artículo 76 del Decreto Distrital 072 de 2023, y por tanto, en los aspectos relativos a las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público que se deberán entregar y transferir a nombre del Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 9 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

(DADEP) o de la entidad competente, como consecuencia de la adopción de esta modificación, deberá observarse lo establecido en el Decreto Distrital 845 de 2019, vigente al momento de la radicación de la formulación del ajuste del Plan Parcial, salvo que el promotor manifieste de manera expresa y por escrito que su solicitud sea resuelta de conformidad con lo indicado en el Decreto Distrital 072 de 2023.

Que el artículo 71 del Decreto Distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial vigente y aplicable al momento de la radicación de la formulación de la presente modificación, define las directrices para el desarrollo de las operaciones estratégicas, dentro de las cuales está la correspondiente al “Centro Histórico - Centro Internacional”, indicando que son directrices de dicha Operación “(...) 1. Fortalecer y posesionar el centro como nodo internacional, nacional y regional; 2. Proteger el Patrimonio cultural; 3. Promover la renovación urbana”.

Que el artículo 280 ibídem señala que “En los proyectos de renovación urbana o de redesarrollo, que se definan mediante Planes Parciales que sean ejecutados a través de unidades de actuación por el sistema de integración inmobiliaria, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores (...)”.

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

Que el artículo 374 ibídem dispone que el tratamiento de renovación urbana tiene dos modalidades, las cuales corresponden a i) Redesarrollo y ii) Reactivación. Dicha disposición, a su vez establece que la modalidad de redesarrollo se aplica a “Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 10 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido”.

Que el artículo 376 ejusdem 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 su reordenamiento, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

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 vigente y aplicable al momento de la radicación de la formulación de la presente modificación, establece en el Subcapítulo 2 del Capítulo VI los requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana, señalando en su artículo 22, como actores habilitados para la solicitud de determinantes y/o formulación de los planes parciales de renovación urbana, entre otros, a las entidades distritales y nacionales con competencia en el tema, en el marco de sus funciones.

Que en el artículo 28 ibídem, se definen las Áreas de Manejo Diferenciado en los planes parciales de renovación urbana como “*(...) aquellas áreas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial que pueden tener un manejo especial (...)*”, dentro de las cuales se mencionan, en los numerales 2 y 7 de dicho artículo, los bienes de interés cultural y las edificaciones que se definan en la formulación como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial.

Que así mismo, el Decreto Distrital 497 de 2023 adopta el Plan de Movilidad Sostenible y Segura - PMSS - derogando los Decretos Distritales 319 de 2006, 394 de 2019 y 484 de 2019 relacionados con el Plan Maestro de Movilidad para Bogotá Distrito Capital, y proponiendo a través de la coordinación y participación de las entidades del Distrito Capital, una articulación entre el sistema de movilidad y el sistema de espacio público, consolidando una superficie de activación urbana por

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 11 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

medio de servicios comerciales, recreacionales, informativos o de apoyo para el resto de los sistemas que operan en el espacio público.

Que, si bien el artículo 92 del referido Decreto Distrital 497 de 2023, relativo a “*Vigencia y derogatorias*”, señala que con la expedición de dicho acto administrativo fueron derogados los Decretos Distritales 319 de 2006, 394 de 2019 y 484 de 2019, relacionados con el Plan Maestro de Movilidad para Bogotá Distrito Capital, también indica que es “*(...) sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo 8 del artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021*”.

Que a su vez, el parágrafo 8 del artículo 155 del Decreto Distrital 555 de 2021, expresamente señala que “*Los proyectos de intervención vial y de transporte que se encuentren en etapa de estudios y diseños o que cuenten con estos a la entrada en vigencia del presente plan, podrán ser ejecutados de acuerdo a lo estipulado en el Decreto 190 de 2004 y los instrumentos que lo desarrollan*”, situación que es aplicable al proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá.

Que el artículo 4º del Decreto Distrital 513 de 2006 “*Por medio del cual se anuncia la puesta en marcha de los Proyectos Urbanísticos Integrales denominados Avenida Jorge Eliécer Gaitán - Calle 26 y Carrera 10ª, y se dictan otras disposiciones*”, definió como Proyecto Urbanístico Integral el “*(...) conjunto de acciones requeridas para la adecuación de los Corredores Troncales Especializados Avenida Jorge Eliécer Gaitán - Calle 26 y Carrera 10ª, el cual incorpora instrumentos de ordenamiento y de gestión de suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en áreas adyacentes (...)*”.

Que el Decreto Distrital 492 de 2007 “*Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo*”, modificado parcialmente por los Decretos Distritales 172 de 2010 y 110 de 2018, y corregido parcialmente mediante el Decreto Distrital 591 de 2014, determinó los objetivos y estrategias de renovación urbana para el desarrollo de instrumentos de planificación y gestión que promuevan el desarrollo inmobiliario y/o urbanístico de las zonas que actualmente presentan bajo aprovechamiento del suelo y construcción.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 12 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Que en virtud de lo establecido en el Decreto Distrital 435 de 2009 *“Por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por razones de utilidad pública e interés social, para la adquisición de los predios requeridos para la ejecución del Proyecto Integral de renovación urbana denominado “Estación Central”, mediante expropiación por vía administrativa y se dictan otras disposiciones”,* y en la Resolución SDP 0414 de 2009 *“Por la cual se determina y delimita un área de reserva para la ejecución del proyecto de renovación urbana denominado estación central de conformidad con lo establecido en los artículos 445 y 446 del Decreto Distrital 190 de 2004”,* la Empresa de Renovación Urbana hoy RENOB, adelantó las actuaciones administrativas encaminadas a la adquisición de los inmuebles que forman parte del proyecto *“Estación Central”* hoy denominado *“Estación Metro 26”* conforme lo definido en la Ley 388 de 1997 y en virtud de las competencias descritas en el Acuerdo Distrital 33 de 1999.

Que mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana *“Estación Central”* hoy denominado *“Estación Metro 26”*, previendo el desarrollo de 3 Unidades de Gestión y/o Actuación, correspondientes a las manzanas clasificadas con el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, las cuales se encontraban delimitadas en el Plano A5 del citado Decreto.

Que mediante la Resolución SDP 1422 del 20 de noviembre de 2013, la Secretaría Distrital de Planeación determinó y delimitó la zona de reserva para la ejecución de la Etapa 3 del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Estación Central”* hoy *“Estación Metro 26”*.

Que, mediante el Decreto Distrital 577 de 2013 se precisó y adoptó el trazado general del Proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá – PLMB, trazado que atraviesa el ámbito del Plan Parcial *“Estación Metro 26”* y en torno al cual se define un área de intervención de dicho proyecto que se sobrepone parcialmente con el ámbito del Plan Parcial objeto de la presente modificación.

Que mediante los Decretos Distritales 318 y 634 de 2017 se modificó el Decreto Distrital 577 de 2013, incorporando precisiones adicionales al trazado general del Proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá – PLMB, modificaciones que no obstante mantuvieron la condición de cruce y

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **129 DIC 2023** Pág. 13 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

sobreposición de dicho trazado y del área de intervención del proyecto PLMB con el ámbito del Plan Parcial “Estación Metro 26”.

Que, en consecuencia, en la propuesta de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística - UAU- de la presente modificación, se delimita la Unidad de Actuación Urbanística 2 de manera que coincide con el ámbito de intervención delimitado para el proyecto de la Primera Línea del Metro de Bogotá – PLMB, lo que permite la articulación del Plan Parcial con dicho proyecto.

Que conforme con lo señalado, mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2018-73750 del 21 de diciembre de 2018, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. hoy RENOBO, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado “Estación Metro 26”, y habiendo surtido todas las etapas requeridas para el efecto de acuerdo con la normativa aplicable, la Administración Distrital expidió el Decreto Distrital 822 de 2019 “Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado “Estación Metro 26”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones”, instrumento comprendido por los siguientes límites:

DELIMITACIÓN	LÍMITES
NORTE	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Calle 26)
OCCIDENTE	Transversal 17
SUR	Avenida Camilo Torres (Calle 24)
ORIENTE	Carrera 13

Que en virtud de lo estipulado por el artículo 56 del Decreto Distrital 822 de 2019, con su expedición se subrogó el Decreto Distrital 213 de 2013 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones”, y se derogan todas las demás disposiciones que le fueran contrarias.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 14 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Que mediante el Decreto indicado se efectuó el cambio de denominación del plan parcial de “*Estación Central*” a “*Estación Metro 26*”.

Que el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” se encuentra cobijado por la zona de influencia fijada por la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, en la cual se aprueba el “*Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá PEMP – CHB, declarado como Bien de Interés Cultural del ámbito nacional*”.

Que los numerales 3 y 4 del artículo 11 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 establecen lo siguiente:

“3. Los instrumentos de planificación complementaria del POT del nivel distrital para áreas o predios dentro del ámbito del PEMP – CHB, como planes parciales, planes de regularización y manejo, planes de implantación, planes directores, entre otros, que se encuentren adoptados antes de la entrada en vigencia del presente plan continuarán vigentes y aplicarán las condiciones normativas allí establecidas.

4. En caso de modificación de los instrumentos de que trata los numerales anteriores, dichos cambios deberán acoger lo establecido en la presente resolución manteniendo sus condiciones patrimoniales”.

Que en tal sentido, los artículos 85 y 86 de la Resolución ibídem fijan el régimen de autorizaciones tanto para inmuebles como espacios públicos ubicados en el ámbito del PEMP – CHB.

Que en el ámbito del Plan Parcial “Estación Metro 26” no se ubican inmuebles que ostenten la condición de Bienes de Interés Cultural (BIC) clasificados en Nivel 1 de intervención por el PEMP-CHB o que sean colindantes con estos, ni espacios públicos de categoría 1, por lo que la entidad responsable para el régimen de autorización de intervenciones en los demás inmuebles y categorías de espacio público localizados en zona de influencia del PEMP CHB es el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 15 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Que mediante oficio con radicado SDP n.º 1-2020-40105 del 16 de septiembre de 2020, la Dra. GIOVANNA VITTORIA SPERA VELÁSQUEZ en calidad de Subgerente de Gestión Urbana de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (hoy RENOBO), solicitó la redelimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*”, con el objetivo de sustraer del mismo los suelos asociados a la sección pública de la Avenida Calle 26 y de la Carrera 13, debido al alto grado de consolidación de estos ejes viales, y con el fin de facilitar la gestión y el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística previstas en el Plan Parcial; adicionalmente, con el propósito de excluir la sección pública de la Transversal 17, dado que sobre esta vía, en el ámbito de la actual delimitación del Plan Parcial, se plantea la localización de la estación del Regiotram de Occidente.

Que mediante oficio SDP n.º 2-2020-48263 del 14 de octubre de 2020, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, dio respuesta a la referida solicitud de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (hoy RENOBO), indicando que la propuesta de redelimitación era viable en el marco del trámite de modificación de planes parciales previsto en el artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en la medida que no afecta las decisiones normativas determinadas en el Decreto Distrital 822 de 2019 y que en todo caso, las intervenciones que se requiriesen adelantar en estas áreas públicas se deberían contemplar como obras por fuera del Plan Parcial, y concluyendo que debía surtir el correspondiente ajuste del instrumento adoptado.

Que en armonía con lo anterior, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (hoy RENOBO) radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*”, en los términos que se señalan más adelante, precisando que los siguientes temas serían objeto de modificación en el instrumento adoptado:

1. *Re-delimitación del área de planificación, sustrayendo los suelos asociados a la sección pública de la Calle 26, la Carrera 13 y la Transversal 17.*

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 16 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

2. *Mayores aprovechamientos urbanísticos por la liberación de alturas por parte de la Aeronáutica Civil Colombiana.*
3. *Mejorar la integración de los sistemas de transporte público a través de una mayor oferta de espacios públicos.*
4. *Aportar al reverdecimiento de la ciudad asociado a las políticas del actual Plan de Desarrollo Distrital.*
5. *Desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2 al interior del área de planificación.*
6. *Articulación con la Resolución 088 de 2021, Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá.*
7. *Exclusión del Bien de interés Cultural de la Universidad Externado de Colombia, localizado en el lote 26 de la manzana 7 del Barrio Santa Fe.*
8. *Evaluación de la condición de permanencia de algunos inmuebles de uso dotacional en el plan parcial.*
9. *Cambio en la oferta de productos inmobiliarios consecuencia de la emergencia sanitaria del Covid-19.*

Que en relación con el tema citado en el numeral 2, entre los documentos aportados con la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” se allegó el comunicado No. 4109.085 – 2020026411 del 10 de septiembre de 2020 emitido por la Dirección de Servicios a la Navegación Aérea de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil como alcance a los comunicados Nos 4109.085-2020020180 y 4109.085-2019023659, dirigido a la Subgerente de Gestión Urbana de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (hoy RENOBO), indicando que, la altura máxima para el polígono 1, que comprende el área localizada entre la Avenida Caracas al oriente y la Transversal 17 al occidente y la Calle 24 al sur y la Avenida Calle 26 al norte es de 120 mts., y para el polígono 2, que corresponde a los predios localizados entre la Carrera 13 al oriente y la Avenida Caracas al occidente y la Calle 24 al sur y la Avenida Calle 26 al norte, es de 140 metros.

Que la presente modificación viabiliza la posibilidad de desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- bien en la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3) o bien 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 17 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4) del Plan Parcial, teniendo en cuenta que las características de esas dos Unidades las hacen compatibles con dicho proyecto dotacional de escala urbana cuya ejecución está prevista en el marco del Convenio Interadministrativo 344 de 2021, en el que confluyen TRANSMILENIO S.A. como propietario del suelo que conforman las UAU 3 y UAU 4; RENOBO como propietario de suelos que conforman la UAU 4; la empresa Metro de Bogotá y la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.

Que para la adquisición por enajenación voluntaria o expropiación por vía administrativa, de los derechos de propiedad y demás derechos reales de los predios necesarios para la ejecución de la Manzana 7 de la Unidad de Actuación Urbanística 5 del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” adoptado mediante Decreto Distrital 822 de 2019, se expidió el Decreto Distrital 317 de 2023 “*Por medio del cual se declara la existencia de condiciones de urgencia por motivos de utilidad pública e interés social para la adquisición de unos predios correspondientes al Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado “Estación Metro 26”*”.

Que el párrafo 1 del artículo 1 ídem establece que en el evento en que se adopte la propuesta de modificación al Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, la declaratoria recaerá sobre los predios de la Manzana 7 del barrio Santafé, ubicados en la Unidad de Actuación Urbanística definida en el decreto por el cual se adopte dicha modificación.

Que para efectos de la aplicación del presente decreto, la remisión hecha a normas jurídicas se entiende realizada a las que modifiquen, adicionen o sustituyan.

Que de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, dentro del trámite de formulación y revisión de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación y radicación del proyecto de modificación del Plan Parcial.

Que a través del oficio SDP n.º 1-2021-92518 del 12 de octubre de 2021, MARÍA CONSTANZA ERASO CONCHA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.054.750 de Bogotá, actuando

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 18 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

según el Decreto Distrital 357 del 30 de septiembre de 2021 como Gerente Encargada de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. (hoy RENOBO) identificada con NIT 830.144.890-8, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*” y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 080 de 2016.

Que mediante el oficio con radicado SDP n.º 2-2021-99351 del 5 de noviembre del 2021 la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, informó al interesado que revisada la documentación allegada mediante el radicado indicado anteriormente, se verificó que se dio cumplimiento al lleno de los requisitos legales señalados en los artículos 2.2.4.1.1.3 y 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el Subcapítulo 2 del Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016, y en consecuencia, se dio inicio a la actuación administrativa y a la revisión de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*”.

Que no obstante lo anterior, a través de los oficios con radicados SDP n.º 1-2021-106364 y 1-2021-106369 ambos del 16 de noviembre de 2021, JUAN GUILLERMO JIMENEZ GÓMEZ actuando como Gerente General de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. (hoy RENOBO) identificada con NIT 830.144.890-8, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación - SDP un alcance a la solicitud para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*”, aportando documentos adicionales a la solicitud de modificación.

2. Revisión de la formulación para la modificación del Plan Parcial.

Que conforme con lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, solicitó conceptos técnicos a las empresas de servicios públicos y a las demás dependencias y

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 19 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

entidades distritales a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de evaluación para la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2021-99418	05/11/2021	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2021-99417	05/11/2021	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2021-99415	05/11/2021	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2021-99414	05/11/2021	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.- EAAB
2-2021-99412	05/11/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2021-99411	05/11/2021	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2021-99409	05/11/2021	Transmilenio S.A.
2-2021-99408	05/11/2021	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
2-2021-99406	05/11/2021	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB
2-2021-101283	11/11/2021	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC
2-2021-109711	01/12/2021	Empresa Metro de Bogotá
3-2021-27569	05/11/2021	Dirección del Taller del Espacio Público - DTEP
3-2021-27565	05/11/2021	Dirección de Economía Urbana - DEU
3-2021-27564	05/11/2021	Dirección de Información, Cartografía y Estadística - DICE
3-2021-27562	05/11/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - DPMC
3-2021-27566	05/11/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - DVTSP

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

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2021-122732	21/12/2021	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
1-2022-26827	07/03/2022	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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 20 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Correo electrónico	01/11/2021	Enel Codensa S.A. E.S.P.
1-2021-104000	11/11/2021	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.- EAAB
1-2022-21861	25/02/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2021-115361	02/12/2021	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2021-122160	20/12/2021	Transmilenio S.A.
Vanti 10153620- 7022-2021	20/11/2021	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
1-2021-110114	23/11/2021	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB
1-2021-123037	22/12/2021	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC
1-2022-01727	07/01/2022	Empresa Metro de Bogotá
3-2022-05950	10/02/2022	Dirección del Taller del Espacio Público - DTEP
3-2022-00407	05/01/2022	Dirección de Economía Urbana - DEU
3-2021-30388	03/12/2021	Dirección de Información, Cartografía y Estadística - DICE
3-2021-33448	27/12/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - DPMC
3-2022-00273	05/01/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - DVTSP

Que conforme informó el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) mediante el referido oficio con radicado SDP n.º 1-2021-123037 del 22 de diciembre de 2021, en relación con el perfil urbano planteado en la propuesta de modificación del Plan Parcial frente a la Carrera 13, se requería hacer una aclaración a la Resolución Nacional 0088 de 2021 para cobijar normativamente el desarrollo de mayores alturas sobre dicho frente, para lo cual esa entidad estaba coordinando los aspectos de su competencia para cumplir con el trámite correspondiente de precisión de dicho acto administrativo ante el Ministerio de Cultura, según lo fijado por el artículo 116 de dicha Resolución.

Que encontrándose en curso la etapa de formulación y revisión de la propuesta de modificación, el promotor, mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2022-59721 del 11 de mayo de 2022, dio alcance a la radicación de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 21 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

26” y allegó información y documentación adicional. Por tanto, mediante oficio con radicado SDP n° 2-2022-64777 del 02 de junio de 2022, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, informó al interesado las actividades de revisión técnica adelantadas para esa fecha en el marco del trámite establecido por la norma nacional. Posteriormente, el promotor allegó un nuevo y segundo alcance a su solicitud de modificación, mediante el oficio SDP n.º 1-2022-70997 del 10 de junio de 2022.

Que en consideración a los mencionados alcances, radicados por el promotor de la iniciativa de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, procedió a solicitar a las diferentes entidades y dependencias señaladas anteriormente, la emisión de los correspondientes alcances a sus conceptos técnicos, con el fin de consolidar las observaciones y requerimientos de ajuste y así continuar con el procedimiento legal establecido, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2022-68638	08/06/2022	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2022-68661	08/06/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2022-68658	08/06/2022	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.- EAAB
2-2022-81078	28/06/2022	
2-2022-68649	08/06/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2022-68646	08/06/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2022-68644	08/06/2022	Transmilenio S.A.
2-2022-68654	08/06/2022	Empresa Metro de Bogotá
2-2022-68652	08/06/2022	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC
2-2022-68662	08/06/2022	Ministerio de Cultura
3-2022-18188	08/06/2022	Dirección del Taller del Espacio Público - DTEP
3-2022-18189	08/06/2022	Dirección de Economía Urbana - DEU
3-2022-18186	08/06/2022	Dirección de Información, Cartografía y Estadística - DICE
3-2022-18185	08/06/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - DPMC
3-2022-18187	08/06/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - DVTSP

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 22 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

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

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2022-108132	20/09/2022	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
1-2022-77449	30/06/2022	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2022-78772	06/07/2022	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.- EAAB
1-2022-74328	21/06/2022	
1-2022-99743	31/08/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2022-71826	13/06/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2022-78195	05/07/2022	
1-2022-93914	17/08/2022	Transmilenio S.A.
1-2022-78406	05/07/2022	Empresa Metro de Bogotá
1-2022-86596	27/07/2022	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC
3-2022-26126	16/08/2022	Dirección del Taller del Espacio Público - DTEP
3-2022-27967	01/09/2022	Dirección de Economía Urbana - DEU
3-2022-21607	08/07/2022	Dirección de Información, Cartografía y Estadística - DICE
3-2022-26280	18/08/2022	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - DPMC
3-2022-22933	21/07/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - DVTSP

Que en relación con la aplicación del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá PEMP-CHB al Plan Parcial objeto de modificación, mediante el mencionado oficio SDP n.º 1-2022-86596 del 27 de julio de 2022, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) precisó respecto de las alturas propuestas en el Plan Parcial que “(...) *hasta tanto no se apruebe la modificación de la resolución 088 de 2021 las alturas planteadas por el Plan Parcial deben tener concepto favorable del Ministerio de Cultura y del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural*”.

Que en concordancia con lo señalado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), el 24 de febrero de 2023, se expidió por parte del Ministerio de Cultura la Resolución Nacional 0092 «Por la cual se modifica la Resolución 88 de 2021, “por la cual se aprueba el Plan Especial 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 23 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional”», en cuyos considerandos se expresa:

“Que en el marco del proceso de implementación del PEMP Centro Histórico de Bogotá, el Distrito Capital a través del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), adelantó un análisis técnico y de estudios de caso sobre las diferentes disposiciones del mencionado instrumento normativo, situación que derivó en la necesidad de realizar una serie de ajustes a contenidos específicos de la Resolución 88 de 2021, documento que se denominó “Estudio Técnico de Soporte”, el cual fue presentado ante el Comité Técnico del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, para luego acudir ante el Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, a fin de solicitar la modificación objeto de la presente resolución.

(...)

Son 5 componentes, el primero, va relacionado al ámbito de aplicación de la delimitación de la zona afectada; el segundo, es un ajuste normativo en relación con la edificabilidad; el tercero, hace mención a las instancias de aprobación de los diferentes anteproyectos, algunos relacionados con las declaratorias y los niveles de intervención, ya sean del ámbito nacional o distrital; el cuarto, con conceptos de espacio público; y el quinto, para coordinar la cartografía y la resolución”.

Que en tal sentido, para el ámbito de planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, la Resolución Nacional 0092 de 2023 incorporó los ajustes relacionados con la edificabilidad que permiten mayores aprovechamientos sobre el eje de la Carrera 13, y además, mantuvo el nivel de intervención asignado a los inmuebles y las categorías de espacios públicos en la zona de influencia del PEMP-CHB, cuyo régimen de autorizaciones recae en el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.

Que una vez allegados los conceptos requeridos y adelantada la revisión técnica y urbanística de la modificación presentada, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP,

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 24 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

remitió mediante correo electrónico del 13 de marzo de 2023, el oficio SDP n.º 2-2023-24017 de esa misma fecha, al señor JUAN GUILLERMO JIMÉNEZ GÓMEZ como Gerente General de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – ERU, hoy RENOB, el cual contenía las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*”, informándose en el mismo que se disponía de un (1) mes para dar cumplimiento a lo solicitado, plazo prorrogable por un término igual, so pena de entender desistido el trámite conforme con lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015.

Que conforme a lo anterior, mediante correo electrónico del 11 de abril de 2023, con radicado SDP n.º 1-2023-31028 del 14 de abril de 2023, JUAN GUILLERMO JIMÉNEZ GÓMEZ, como Gerente General de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – ERU (hoy RENOB), solicitó prórroga para atender las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio antes señalado; solicitud que fue concedida por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP a través del oficio con radicado SDP n.º 2-2023-40304 del 21 de abril de 2023.

Que mediante correo electrónico del 16 de mayo de 2023, con radicado SDP n.º 1-2023-41923 del 19 de mayo de 2023, JUAN GUILLERMO JIMÉNEZ GÓMEZ como Gerente General de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – ERU hoy RENOB, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la respuesta a las observaciones y requerimientos a la formulación de la modificación del Plan Parcial.

Que con el fin de evaluar la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*” y verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas para pronunciarse sobre su viabilidad, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, solicitó nuevamente la emisión de conceptos técnicos a las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación o ajuste del Plan Parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 25 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2023-57288	01/06/2023	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2023-57299	01/06/2023	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2023-57296	01/06/2023	Enel Codensa S.A. E.S.P.
2-2023-57294	01/06/2023	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.- EAAB
2-2023-57287	01/06/2023	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2023-57291	01/06/2023	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2023-57297	01/06/2023	Transmilenio S.A.
2-2023-57293	01/06/2023	Vanti Gas Natural S.A. E.S.P.
2-2023-57295	01/06/2023	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB
2-2023-57289	01/06/2023	Empresa Metro de Bogotá
2-2023-57290	01/06/2023	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC

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

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2023-65364	14/08/2023	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
1-2023-50160	16/06/2023	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2023-56800	11/07/2023	
1-2023-51104	21/06/2023	Enel Codensa S.A. E.S.P.
1-2023-58836	18/07/2023	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá E.S.P.- EAAB
1-2023-66411	17/08/2023	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2023-68244	28/08/2023	
1-2023-59244	19/07/2023	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2023-59845	24/07/2023	Transmilenio S.A.
1-2023-69909	05/09/2023	Vanti Gas Natural 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 26 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

1-2023-46515	06/06/2023	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. – ETB
1-2023-54151	30/06/2023	Empresa Metro de Bogotá
1-2023-60787	26/07/2023	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC

Que en atención a los conceptos técnicos emitidos por las entidades consultadas, el promotor de la modificación, mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2023-72427 del 18 de septiembre de 2023, dio alcance a la formulación ajustada presentada bajo el radicado SDP n.º 1-2023-41923 del 19 de mayo de 2023, precisando aspectos relacionados con el diagnóstico y la formulación en cuanto a los componentes urbanos y de cartografía de la propuesta. Con base en dicho alcance se solicitaron por parte de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP los conceptos técnicos a las entidades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de evaluación para la modificación del Plan Parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2023-104630	20/09/2023	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2023-104629	20/09/2023	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2023-104631	20/09/2023	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2023-104625	20/09/2023	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2023-104624	20/09/2023	Transmilenio S.A.
2-2023-104622	20/09/2023	Empresa Metro de Bogotá
2-2023-104628	20/09/2023	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC

Que las entidades requeridas en el marco del alcance a la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial, emitieron conceptos técnicos mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2023-77014	12/10/2023	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 27 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

1-2023-77019	12/10/2023	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2023-75958	06/10/2023	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2023-74905	02/10/2023	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2023-75546	04/10/2023	Transmilenio S.A.
1-2023-75275	03/10/2023	Empresa Metro de Bogotá
1-2023-82061	09/11/2023	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC

Que a través del referido concepto con radicado SDP n.º 1-2023-82061 del 09 de noviembre de 2023, el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC, consideró viable la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” a la luz de la Resolución 0092 de 2023 del Ministerio de Cultura, señalando de forma expresa lo siguiente:

“Teniendo en cuenta lo anterior, es de aclarar que, si bien existen temas en relación con los BIC y temas de forma que deben ser precisados en el DTS del plan parcial, estos no comprometen su viabilidad. Así las cosas, este Instituto encuentra que la propuesta del plan parcial de renovación urbana Estación Metro Calle 26 es viable y se emite concepto favorable al mismo.

En todo caso, se recomienda particularmente a la Secretaría Distrital de Planeación verificar que en los contenidos de la documentación final del plan parcial y en su acto administrativo de aprobación queden incorporadas las recomendaciones aquí planteadas”.

Que en los conceptos técnicos emitidos por las entidades distritales competentes en los temas objeto de la modificación del Plan Parcial, se incluyen observaciones y recomendaciones que fueron analizadas y valoradas por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), con el fin de determinar la viabilidad de la propuesta.

Que adicionalmente, en reuniones sostenidas el 07 de junio y el 23 de agosto de 2023 entre el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, la Empresa Férrea Regional, la Secretaría Distrital 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°.

644

DE

29 DIC 2023

Pág. 28 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Planeación y RENOBO, con participación de delegados de la Secretaría Distrital de Movilidad, se trataron temas relacionados con la armonización de la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” y las intervenciones previstas por el concesionario del proyecto Regiotram de Occidente en la Carrera 17, particularmente para la ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 2 del Plan Parcial. En dichas reuniones se concluyó la necesidad de tener en cuenta los siguientes aspectos:

- La propuesta de modificación del Plan Parcial propone una cesión adicional respecto a la línea de paramento actual de la Carrera 17 como un sobreancho de andén para la articulación de los flujos de Regiotram, que podrá ser cedido anticipadamente en caso de ser requerido, en el marco de la coordinación con la Empresa Férrea Regional y el concesionario que adelanta los estudios del Corredor Férreo de Occidente, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Distrital 845 de 2019 (norma aplicable a la presente actuación) o acogerse a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, y en los demás requerimientos que establezcan RENOBO y la Empresa Férrea Regional.
- Se deberá coordinar el límite de intervención a cargo de la Unidad de Actuación Urbanística 2 con el del proyecto Regiotram de Occidente, garantizando la funcionalidad del perfil vial aprobado mediante Estudio de Tránsito para la Carrera 17, así como la continuidad y fluidez de todos los actores viales durante la gradualidad de la ejecución de los diferentes proyectos que confluyen en la zona. Esta coordinación se debe realizar en concordancia con el grado de detalle y avance de los estudios, diseños y ejecución de la Primera Línea de Metro de Bogotá y del Regiotram de Occidente.

Que una vez analizadas y valoradas todas las observaciones, recomendaciones y conclusiones, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) concluyó que éstas se refieren a aspectos que no evidencian un incumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación de la modificación del Plan Parcial, en los términos del numeral 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015; las cuales, en todo caso, fueron atendidas en el Documento Técnico de Soporte (DTS) y en la elaboración 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 29 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

administrativo de adopción de la modificación del Plan Parcial, conforme se dispone en la parte resolutive de este decreto.

3. Información pública y convocatoria a propietarios y vecinos colindantes.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo dispuesto 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) durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adelantó la fase de “*Información pública y convocatoria a propietarios y vecinos colindantes*”, con el fin de dar a conocer a los propietarios, vecinos colindantes y demás agentes interesados, la propuesta de modificación del Plan Parcial, y recibir sus observaciones y/o recomendaciones al proyecto. Esta fase se adelantó a través de los siguientes medios:

3.1. Formulación inicial.

3.1.1. Publicación documentación de la formulación para la modificación del Plan Parcial y sus alcances en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El 01 de diciembre de 2021 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la documentación relativa a la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, aportada por el promotor del Plan Parcial mediante radicados SDP n.º 1-2021-92518 del 12 de octubre de 2021 y SDP n.º 1-2021-106364 y 1-2021-106369 ambos del 16 de noviembre de 2021. Asimismo, el 12 de septiembre de 2022 se publicaron los alcances aportados por el promotor del Plan Parcial y radicados mediante oficios SDP n.º 1-2022-59721 del 11 de mayo de 2022 y SDP n.º 1-2022-70997 del 10 de junio de 2022.

3.1.2. Convocatoria a socialización: Para la socialización de la formulación de la modificación del Plan Parcial se efectuaron acciones de convocatoria a través de los siguientes canales:

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 30 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Página web de la SDP: El 12 de septiembre de 2022, se publicó en la página web de la SDP la información referente a la jornada de socialización.

Calendario página web de la SDP: El 09 de septiembre de 2022, la información de la jornada de socialización se publicó en el calendario de actividades y eventos de la página web de la SDP.

Redes sociales de la SDP: El 10 de septiembre de 2022, la información de la jornada de socialización se publicó en las cuentas de Twitter, Facebook e Instagram de la SDP.

Publicación en diario de amplia circulación: El 10 y 11 de septiembre de 2022, la información de la jornada de socialización se publicó en el diario La República.

Correspondencia física: Entre el 06 y 09 de septiembre de 2022, la empresa de mensajería Express Services entregó las cartas de la convocatoria de socialización, con número de radicado SDP n.º 2-2022-123327 del 01 de septiembre de 2022, dirigidas a propietarios y vecinos colindantes.

Otros canales de convocatoria: El 09 de septiembre de 2022 la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la SDP, remitió mediante correo electrónico la información de la jornada de socialización a terceros interesados identificados por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ – ERU (hoy RENOBO) como actores claves del proceso.

3.1.3. Socialización: La jornada de socialización se realizó el 14 de septiembre de 2022 en el Aula Máxima Universidad INCCA de Colombia, Calle 24 A # 13-33, a partir de las 4:30 p.m. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de 196 personas en total: 162 de ciudadanía en general y 34 servidores públicos. El listado de asistentes registrados hace parte del expediente del trámite de formulación de la modificación del Plan Parcial.

Que adicionalmente se realizaron 3 socializaciones más con grupos focales: Fundación Transgredir la Indiferencia (7 asistentes), Casa LGBTI de Los Mártires (9 asistentes) y Red Comunitaria Trans

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 31 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

(8 asistentes), identificados como actores relevantes en territorio y en el ámbito de influencia, los días 27, 28 y 29 de septiembre respectivamente.

3.1.4. Observaciones: Durante la jornada de socialización de la propuesta inicial de modificación del Plan Parcial del 14 de septiembre de 2022, los asistentes presenciales realizaron 39 intervenciones, las cuales fueron atendidas en el marco de la socialización.

Que por su parte la socialización del 27 de septiembre de 2022 con la Fundación Transgredir la Indiferencia tuvo 11 intervenciones; la reunión del 28 de septiembre de 2022 con Casa LGBTI de Los Mártires tuvo 14 intervenciones y por último la socialización del día 29 de septiembre de 2022 con la Red Comunitaria Trans tuvo 12 intervenciones. Todas estas intervenciones fueron atendidas en el marco de las citadas socializaciones.

Que adicionalmente, hasta el día 30 de septiembre de 2022 los interesados pudieron enviar sus observaciones al correo electrónico dir.renovacionurbana@sdp.gov.co o radicarlas en la ventanilla de radicación de la Secretaría Distrital de Planeación en el SuperCADE de la Carrera 30 # 25 - 90.

Que como consecuencia de lo anterior, se presentaron 15 inquietudes, observaciones y/o recomendaciones en el término dispuesto por la SDP, a las cuales se les dio respuesta escrita conforme a lo señalado en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y que se encuentran compiladas en el anexo n.º 2 denominado “*Matriz de observaciones y respuestas, propuesta de modificación Plan Parcial Estación Metro 26*” que forma parte integral de la Resolución n.º 2474 del 10 de noviembre de 2023 de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, posteriormente subrogado a través del Decreto Distrital 822 de 2019*”.

3.2. Formulación ajustada.

3.2.1. Publicación documentación de la formulación ajustada y sus alcances en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación: El 05 de septiembre de 2023 se publicó en la página

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 32 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

web de la Secretaría Distrital de Planeación la documentación relativa a la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial “*Estación Metro 26*”, aportada por el promotor del Plan Parcial mediante el radicado SDP n.º 1-2023-41923 del 19 de mayo de 2023.

3.2.2. Convocatoria a socialización: La convocatoria para la jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial se realizó a través de los siguientes canales:

Página web de la SDP: El 05 de septiembre de 2023 se publicó en la página web de la SDP la información sobre la jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*”.

Calendario página web de la SDP: El 31 de agosto de 2023, la información de la jornada de socialización se publicó en el calendario de actividades y eventos de la página web de la SDP.

Redes sociales de la SDP: El 31 de agosto de 2023, la información de la jornada de socialización se publicó en las cuentas de Twitter ahora “X”, Facebook e Instagram de la SDP.

Publicación en diario de amplia circulación: El fin de semana del 02 y 03 de septiembre de 2023, la información de la jornada de socialización se publicó en el diario La República, página 7.

Volantes y Afiches: El lunes 04 de septiembre de 2023 en horario de 10:00 a.m. a 12:30 p.m., el promotor realizó un recorrido por todo el polígono del Plan Parcial y se repartieron aproximadamente 160 volantes, con la información de la jornada de socialización.

Correos electrónicos para actores claves identificados en la zona de influencia del Plan Parcial: El 28 de agosto de 2023, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, remitió correos electrónicos invitando a la jornada de socialización a: Alcaldía Local de Santa Fe, Consejera Propiedad Horizontal Santa Fe, Secretaria Técnica Consejo Local de Discapacidad Santa Fe, Consejo Local de Juventud, Presidenta CPL

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 33 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Santa Fe, Presidente JAL Santa Fe, Presidenta Consejo Local de Sabios y Sabias Localidad Santa Fe y Veeduría Localidad Santa Fe.

3.2.3. Socialización: La jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*” se llevó a cabo el 06 de septiembre de 2023 a las 4:00 p.m., de manera presencial, en el Aula Máxima Universidad INCCA de Colombia, Calle 24 A # 13-33. Para esta jornada se contó con el registro de asistencia de 149 ciudadanos y 20 servidores públicos de la SDP. El listado de asistentes registrados hace parte del expediente del trámite de formulación de la modificación del Plan Parcial.

3.2.4. Observaciones: Durante la jornada presencial de socialización de la propuesta ajustada para la modificación del Plan Parcial, los asistentes realizaron un total de 28 aportes e intervenciones, las cuales fueron atendidas en el marco de la socialización.

Adicionalmente, hasta el día 20 de septiembre de 2023 los interesados pudieron enviar sus observaciones al correo electrónico sub.renovacionurbana@sdp.gov.co o radicarlas en la ventanilla de radicación de la Secretaría Distrital de Planeación en el SuperCADE de la Carrera 30 # 25 - 90. Como consecuencia de lo anterior, 2 interesados en la modificación del Plan Parcial, presentaron inquietudes, observaciones y/o recomendaciones en el término dispuesto por la SDP.

A las inquietudes, observaciones y/o recomendaciones de los interesados en la modificación del Plan Parcial se les dio respuesta conforme a lo señalado en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las cuales fueron compiladas en el anexo n.º 2 denominado “*Matriz de observaciones y respuestas, propuesta de modificación Plan Parcial Estación Metro 26*” de la Resolución n.º 2474 del 10 de noviembre de 2023 de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, posteriormente subrogado a través del Decreto Distrital 822 de 2019*”.

4. Concepto favorable a la viabilidad de la modificación del Plan Parcial emitido por el Comité Distrital de Renovación Urbana.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 34 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 5 del artículo 4 del Decreto Distrital 638 de 2001, “*Por el cual se conforma el Comité Distrital de Renovación Urbana, se definen sus funciones y se dictan otras disposiciones*”, una vez adelantada por parte de la Secretaría Distrital de Planeación la revisión de la propuesta ajustada de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*”, con base en los conceptos técnicos emitidos por las dependencias de dicha entidad y las demás entidades con incidencia en los asuntos objeto de ajuste del proyecto, el mismo fue puesto a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el 29 de septiembre de 2023, como quedó consignado en el Acta n.º 02 de 2023.

Que en dicha sesión del Comité, los representantes de las entidades que lo conforman y aquellos de las entidades que participaron en calidad de invitadas realizaron preguntas, observaciones y recomendaciones, las cuales fueron registradas y precisadas en lo pertinente conforme se encuentra registrado en el acta de dicha sesión del Comité, y además, tenidas en cuenta en la elaboración del presente acto administrativo, por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*”.

Que una vez hechas esas precisiones, todos los miembros del Comité Distrital de Renovación Urbana, en la citada sesión votaron de manera positiva la emisión de concepto favorable a la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*”, con el acuerdo de que se atendieran todas las observaciones, recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas, y además, que se contara con el respectivo Estudio de Tránsito, conforme quedó consignado en el acta correspondiente.

Que las entidades señaladas a continuación complementaron su voto favorable a la viabilidad de la presente modificación, mediante los siguientes conceptos técnicos:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2023-77014	12/10/2023	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
1-2023-77019	12/10/2023	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2023-75958	06/10/2023	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 35 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

1-2023-74905	02/10/2023	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2023-75546	04/10/2023	Transmilenio S.A.
1-2023-75275	03/10/2023	Empresa Metro de Bogotá
1-2023-82061	09/11/2023	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC

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

Que la formulación presentada para el ajuste del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” y sus alcances, fue revisada por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, dependencia que estableció que cumple con la totalidad de requerimientos urbanísticos, técnicos, jurídicos y procedimentales requeridos para la modificación del instrumento de planeamiento, ya que responde a los lineamientos y/o recomendaciones emitidas por las dependencias de la SDP y las entidades con incidencia en el desarrollo del Plan Parcial; así mismo, cumple con la normativa urbanística aplicable a la presente actuación.

Que en virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución n.º 2474 del 10 de noviembre de 2023 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 213 de 2013, posteriormente subrogado a través del Decreto Distrital 822 de 2019*”.

6. Concertación y consulta de los asuntos ambientales.

Que en los mismos términos del Decreto Distrital 822 de 2019, “*Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, hoy denominado “Estación Metro 26”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones*”, la presente modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” no se encuentra dentro de ninguna de las situaciones taxativamente definidas en el artículo

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 36 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, razón por la cual no es objeto de concertación ambiental.

Que no obstante lo anterior, la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio n.º 2023EE237617 de fecha 10 de octubre de 2023, que cuenta con radicado SDP n.º 1-2023-77014 del 12 de octubre de 2023, definió en el marco de sus competencias, los lineamientos y las consideraciones ambientales a tener en cuenta en la ejecución de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, los cuales se encuentran debidamente incorporados en la propuesta ajustada que se viabilizó y forman parte integral del presente decreto que adopta la modificación del instrumento.

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

Que con el fin de determinar si con la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el “Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía” del 6 de diciembre de 2023, en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y el Decreto Distrital 803 de 2018, en el cual se concluyó que con la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” **NO** se configura hecho generador de participación en plusvalía por la posibilidad de desarrollar nuevos usos y **SÍ** se configura hecho generador por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

8. Autos del 2 y 16 de diciembre de 2020 proferidos en el marco de la Acción Popular n.º 2500023150002001-00479-02.

Que mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.º 2500023150002001-00479-02, la Magistrada Sustanciadora, Doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, ordenó lo siguiente:

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 37 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

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

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

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

Que en la parte considerativa de la mencionada providencia la Magistrada ponente señaló que *“(…) la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogaño, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales (...)”* y adicionalmente indicó lo siguiente:

“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:

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 38 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

(...)

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

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

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

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

Que en razón de lo anterior, el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, mediante auto del 5 de noviembre de 2021, resolvió la consulta efectuada, transcribiendo los antecedentes que conllevaron a la expedición de los autos del 2 y 16 de diciembre de 2020, precisando la normatividad aplicable

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 39 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

al estudio y adopción de planes parciales, y concluyendo que *“Mutatis mutandis, el ajuste al Plan Parcial aprobado mediante acto administrativo, o que ya alcanzó la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental es un supuesto de hecho que el legislador contempló, y en tales condiciones le corresponde al solicitante agotar ante la autoridad ambiental el procedimiento señalado en el artículo 27 transcrito”*.

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

Que de acuerdo con lo señalado en el auto del 5 de noviembre de 2021 expedido por la honorable magistrada Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, de la Subsección “B” de la Sección Cuarta del Tribunal Administrativo de Cundinamarca, dentro del expediente identificado con el radicado número 250002315000-2001-00479-02, se considera viable la modificación de un Plan Parcial previamente adoptado siempre y cuando se cumpla el trámite de concertación ambiental de la respectiva modificación, en caso de requerirse, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que de conformidad con lo anterior, la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” se encuentra enmarcada dentro de las excepciones 5 y 6 de la parte considerativa del Auto de fecha 16 de diciembre de 2020, en tanto que el instrumento de planeamiento ya se encontraba adoptado al momento en que fue proferido el Auto transcrito, no contempla asuntos ambientales, y se ubica en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.

9. Estudio de Tránsito.

Que el artículo 1 del Decreto Distrital 596 de 2007 *“Por el cual se señalan las reglas para la exigencia, realización y presentación de estudios de movilidad de desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el Distrito Capital”*, define el Estudio de Tránsito como el *“Estudio que contiene*

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 40 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

el análisis riguroso de la situación actual del tránsito, de la demanda vehicular proyectada y de los impactos que el proyecto urbanístico genera sobre la movilidad circundante y su zona de influencia. Incluye tránsito vehicular y peatonal, análisis de colas, evaluación de cupos de parqueaderos, semaforización, análisis de puntos críticos y capacidad vehicular de la malla vial arterial principal y complementaria del área de influencia del proyecto”.

Que el artículo 5 ibídem dispone que “La Secretaría Distrital de Movilidad en la aprobación del estudio de tránsito podrá determinar la necesidad de construir obras de señalización y demarcación de vías y/o implementación de equipos de control semafórico en vías adyacentes al proyecto, para mejorar la seguridad peatonal y vehicular o minimizar el impacto sobre la movilidad del sector, de tal manera que se garantice su adecuada operación. En este caso, el titular del proyecto deberá suscribir un acta en la que se comprometa a ejecutar dichas obras. Estos compromisos deberán quedar explícitos en los actos administrativos, expedidos por la Secretaría Distrital de Planeación para la adopción de planes parciales, planes de implantación y planes de regularización o del instrumento respectivo”.

Que atendiendo lo establecido en el artículo 3 y en el Anexo 1 del Decreto Distrital 596 de 2007, para la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” se cuenta con Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, documentos en los que se detallan los compromisos asociados a la etapa de ejecución del proyecto urbanístico propuesto en la formulación de la modificación del Plan Parcial y las medidas de mitigación de impactos a la movilidad requeridas para el efecto, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el Decreto Distrital 190 de 2004 - POT vigente y aplicable al momento de la radicación de la formulación para la modificación del Plan Parcial, en el Decreto Distrital 080 de 2016, en el Decreto Distrital 318 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 41 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

2017 y en el Decreto Distrital 317 de 2023, y en consecuencia, se considera procedente la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Adopción. Adóptese la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana PPRU “Estación Metro 26”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires, en los términos establecidos en el presente acto administrativo.

Artículo 2º. Documentos de la modificación. Hacen parte integral del presente decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano n.º 1 de 3	Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales.
Plano n.º 2 de 3	Esquema de deslinde, cargas urbanísticas y Áreas susceptibles de participación en plusvalía.
Plano n.º 3 de 3	Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo.
Anexo n.º 1	Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 42 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

DOCUMENTO	CONTENIDO
Anexo n.º 2	Identificación de predios sujetos al ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.
Anexo n.º 3	Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.
Anexo n.º 4	Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023.
Anexo n.º 5	Lineamientos ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.
Anexo n.º 6	Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía modificación Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” del 6 de diciembre de 2023.
Anexo n.º 7	Plan de Gestión Social del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.

Parágrafo 1. Igualmente hacen parte integral del presente decreto, los documentos que conforman el expediente documental correspondiente a la etapa de formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Estación Metro 26*”, los cuales serán custodiados por la Secretaría Distrital de Planeación.

Parágrafo 2. Para todos los efectos el Plano 1/2 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*” y el Plano 2/2 “*Esquema de deslinde, espacio público, cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanística, etapas, dotacionales con condición de permanencia, bienes 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 43 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

interés cultural y redefinición del espacio público”, previstos en el artículo 3 del Decreto Distrital 822 de 2019, se entienden sustituidos por los planos relacionados en el presente artículo.

Artículo 3°. Delimitación y ámbito de aplicación. Modifíquese el artículo 2 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 2°. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. La delimitación del PPRU “Estación Metro 26” se encuentra contenida en el Plano n.º 1 de 3. “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales” y se encuentra comprendido entre los siguientes límites:

DELIMITACIÓN	LÍMITES
NORTE	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Avenida Calle 26)
SUR	Avenida Camilo Torres (Calle 24)
ORIENTE	Carrera 13
OCCIDENTE	Carrera 17 (antes Transversal 17)

Parágrafo. Los predios incluidos en el ámbito de aplicación se identifican en el Anexo n.º 2. “Identificación de predios sujetos al ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”” que hace parte integral del presente decreto. Las normas, obligaciones y cargas urbanísticas derivadas de este decreto recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación del Plan Parcial, sin considerar los posibles cambios o mutaciones en sus condiciones jurídicas, catastrales y/o los titulares del derecho de dominio.”

Artículo 4°. Documentos del Plan Parcial. Modifíquese el artículo 3 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 44 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

“Artículo 3°. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del PPRU “Estación Metro 26” los siguientes documentos:

3.1. Documentos de adopción del Plan Parcial.

3.1.1. Documento Técnico de Soporte (DTS) de la adopción.

3.2. Documentos de modificación del Plan Parcial.

3.2.1. Plano n.º 1 de 3 - Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales.

3.2.2. Plano n.º 2 de 3 - Esquema de deslinde, cargas urbanísticas y Áreas susceptibles de participación en plusvalía.

3.2.3. Plano n.º 3 de 3 - Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo.

3.2.4. Anexo n.º 1 - Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.

3.2.5. Anexo n.º 2 - Identificación de predios sujetos al ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.

3.2.6. Anexo n.º 3 - Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.

3.2.7. Anexo n.º 4 - Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023.

3.2.8. Anexo n.º 5 - Lineamientos ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.

3.2.9. - Anexo n.º 6 - Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía modificación Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” del 6 de diciembre de 2023.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 45 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

3.2.10. - Anexo n.º 7 - Plan de Gestión Social del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”. ”

Artículo 5º. Objetivos del Plan Parcial. Modifíquese el artículo 4 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 4º. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del PPRU “Estación Metro 26” los siguientes:

4.1. Definir la normatividad urbanística que permita el desarrollo de un proyecto urbanístico icónico en la ciudad, articulado a la principal estación intermodal del Distrito, a partir de la consolidación de la Estación No. 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Calle 26), la Estación Central de Transmilenio, la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro-Monserrate y la Estación del Regiotram de Occidente de la Carrera 17.

4.2. Resignificar el territorio a través de la inserción de nuevos usos del suelo y densidades habitacionales soportadas en espacios públicos con altos estándares de calidad, fortaleciendo las cualidades ambientales de los espacios existentes, principalmente de los elementos de la malla vial al interior del área de planificación, consolidando corredores verdes que aporten a la conectividad ecológica y, con esto, al fortalecimiento de la estructura ambiental. Así como generar nuevos espacios públicos verdes en la ciudad, en armonía con el potencial de desarrollo urbanístico.

4.3. Articular el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- como uno de los principales elementos estructurantes del plan parcial y factor determinante para el desarrollo urbanístico futuro del sector, aportando a su vez dinamismo y vitalidad urbana a los espacios públicos; en articulación a los sistemas de transporte público, garantizando la accesibilidad de los ciudadanos a este equipamiento de ciudad.

4.4. Generar un mayor y mejor aprovechamiento urbanístico de los suelos al interior del área de planificación, sustentado en las ventajas que representan los sistemas públicos estructurantes del planteamiento urbanístico, atrayendo nuevos usos del suelo y población residente.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 46 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Parágrafo. Los objetivos específicos y estrategias del Plan Parcial se detallan en el numeral 1.2. del Anexo n.º 1. “Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”” que forma parte integral del presente decreto.”

Artículo 6º. *Proyecto urbanístico y cuadro general de áreas del Plan Parcial.* Modifíquese el artículo 5 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 5º. PROYECTO URBANÍSTICO Y CUADRO GENERAL DE ÁREAS DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del PPRU “Estación Metro 26” se encuentra definido en el Plano n.º 1 de 3. “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales”, el cual determina las áreas de cesiones públicas obligatorias, las cargas generales y locales, y las áreas útiles privadas resultantes del nuevo urbanismo, donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos. Las áreas generales se describen a continuación:

No.	ITEM	ÁREA (m2)	Porcentaje (%) / A.B.
1	ÁREA BRUTA	93.055,78	100,00%
2	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO (2 = 2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6+2.7+2.8+2.9)	9.489,00	10,20%
2.1	Edificio Panautos - AMD-1 (Descuenta áreas de espacio público existente, Ver Nota 1)	2.193,64	2,36%
2.2	Edificio de vivienda 1 - La Alameda - AMD-2	327,03	0,35%
2.3	Edificio de vivienda 2 - La Alameda - AMD-3	131,45	0,14%
2.4	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4	351,35	0,38%

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 47 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

No.	ITEM	ÁREA (m2)	Porcentaje (%) / A.B.
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4A	28,33	0,03%
	Edificio de vivienda 3 - La Alameda - AMD-4B	323,02	0,35%
2.5	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5	1.377,60	1,48%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5A	399,22	0,43%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5B	199,87	0,21%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5C	324,25	0,35%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5D	129,14	0,14%
	Edificios de vivienda 4 - La Alameda - AMD-5E	325,13	0,35%
2.6	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6	2.790,47	3,00%
2.7	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7	1.222,51	1,31%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7A	346,84	0,37%
	Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7B	197,32	0,21%

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°. **644** DE **29** DIC 2023 Pág. 48 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

No.	ITEM	ÁREA (m2)	Porcentaje (%) / A.B.
	<i>Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7C</i>	170,77	0,18%
	<i>Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7D</i>	87,85	0,09%
	<i>Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7E</i>	89,77	0,10%
	<i>Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7F</i>	248,81	0,27%
	<i>Edificio BIC Carrera 13 y predios colindantes - AMD-7G</i>	81,15	0,09%
2.8	<i>Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8</i>	965,99	1,04%
2.9	<i>Edificio de vivienda 5 - La Alameda (BIC) - AMD-9</i>	128,95	0,14%
3	MALLA VIAL ARTERIAL (3=3.1+3.2+3.3)	16.661,19	17,90%
3.1	<i>Av. Carrera Caracas - UAU 2</i>	16.275,88	17,49%
3.2	<i>Av. Carrera Caracas - UAU 3</i>	60,25	0,06%
3.3	<i>Av. Calle 26 - UAU 3</i>	325,06	0,35%
4	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL (4=4.1+4.2+4.3+4.4+4.5+4.6+4.7)	11.882,69	12,77%
4.1	Calle 24	4.271,06	4,59%
	<i>Calle 24 - UAU 1</i>	928,74	1,00%

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 49 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

No.	ITEM	ÁREA (m2)	Porcentaje (%) / A.B.
	Calle 24 - UAU 2	1.440,82	1,55%
	Calle 24 - UAU 4	742,58	0,80%
	Calle 24 - UAU 8	1.158,93	1,25%
4.2	Calle 24 A	975,16	1,048%
	Calle 24 A - UAU 6 y UAU 8	975,16	1,048%
4.3	Calle 25	1.558,09	1,67%
	Calle 25 - UAU 5	1.157,52	1,24%
	Calle 25 - UAU 6	143,69	0,15%
	Calle 25 - UAU 7	256,88	0,28%
4.4	Carrera 13	224,36	0,24%
	Carrera 13 - UAU 5	114,95	0,12%
	Carrera 13 - UAU 7	12,93	0,01%
	Carrera 13 - UAU 8	96,49	0,10%
4.5	Carrera 13A	4.113,97	4,42%
	Carrera 13A - UAU 3	1.487,58	1,60%
	Carrera 13A - UAU 4	1.969,61	2,12%
	Carrera 13A - UAU 5	92,92	0,10%

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 50 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

No.	ITEM	ÁREA (m ²)	Porcentaje (%) / A.B.
	<i>Carrera 13A - UAU 6</i>	330,31	0,35%
	<i>Carrera 13A - UAU 8</i>	233,55	0,25%
4.6	<i>Carrera 13B - UAU 3</i>	370,22	0,40%
	<i>Carrera 16</i>	369,82	0,40%
4.7.	<i>Carrera 16 - UAU 1</i>	63,54	0,07%
	<i>Carrera 16 - UAU 2</i>	306,28	0,33%
5	<i>CONTROLES AMBIENTALES (5=5.1+5.2+5.3)</i>	2.192,20	2,36%
5.1	<i>Control ambiental - UAU 2</i>	1.539,93	1,65%
5.2	<i>Control ambiental - UAU 3</i>	368,40	0,40%
5.3	<i>Control ambiental - UAU 4</i>	283,87	0,31%
6	<i>ESPACIO PÚBLICO (6=6.1+6.2+6.3+6.4+6.5+6.6+6.7+6.8+6.9+6.10+6.11)</i>	13.851,73	14,89%
6.1	<i>Sobreancho de Andén Carrera 13A</i>	2.413,22	2,59%
6.2	<i>Plazoleta de Acceso Estación Metro 26</i>	1.595,69	1,71%
6.3	<i>Plazoleta Acceso Estación Metro 26 - Sustitución de Espacio Público UAU 2</i>	197,01	0,21%
6.4	<i>Plazoleta de integración Metro - Regiotram</i>	1.259,18	1,35%
6.5	<i>Plazoleta de La Luz</i>	3.004,57	3,23%

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

Continuación del Decreto N°. _____ DE 29 DIC 2023 Pág. 51 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

No.	ITEM	ÁREA (m2)	Porcentaje (%) / A.B.
6.6	Plazoleta Estación Central	1.570,79	1,69%
6.7	Plazoleta Estación Central - Sustitución de espacio público UAU 3 y UAU 4	1.287,12	1,38%
6.8	Redefinición Calle 24A	878,21	0,94%
6.9	Redefinición Calle 24B	888,64	0,95%
6.10	Redefinición Carrera 13B	124,21	0,13%
6.11	Sobreancho de Andén de la Carrera 17	633,08	0,68%
7	EQUIPAMIENTOS - USO DOTACIONAL (7=7.1+7.2+7.3+7.4+7.5+7.6+7.7)	11.456,23	12,31%
7.1	En Territorio - DNP y Superintendencia de Notariado y Registro - AMD-6. Dotacional con condición de permanencia	2.790,47	3,00%
7.2	Sede XXX Aniversario - Universidad INCCA - AMD-8. Dotacional con condición de permanencia	965,99	1,04%
7.3	Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2 - UAU 4	2.253,77	2,42%
7.4	Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate - UAU 5	953,36	1,02%
7.5	Edificio de acceso oriental - Estación Metro 26 - UAU 2	1.704,63	1,83%
7.6	Edificio de acceso occidental - Estación Metro 26 - UAU 2	2.734,35	2,94%

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 52 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

No.	ITEM	ÁREA (m2)	Porcentaje (%) / A.B.
7.7	Estación Regiotram - Cambio de uso de espacio público - UAU 2	53,66	0,06%
8	ÁREA ÚTIL	33.577,86	36,08%
8.1	Área útil - UAU 1	5.238,06	5,63%
8.2	Área útil - UAU 3	7.679,35	8,25%
8.3	Área útil - UAU 2 (ver Nota 2)	0,00	0,00%
8.4	Área útil - UAU 4 (Incluye el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital - CAD 2)	9.543,56	10,26%
8.5	Área útil - UAU 5 (Incluye la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate)	3.027,87	3,25%
8.6	Área útil - UAU 6	1.983,76	2,13%
8.7	Área útil - UAU 7	3.520,83	3,78%
8.8	Área útil - UAU 8	2.584,42	2,78%

Nota 1: El área predial del Área de Manejo Diferenciado 1 (AMD 1) es de 2.208,99 m2 e incluye 15,26 m2 adecuados hoy como parte del área de andén de la intersección de la Avenida Caracas por Avenida Calle 26. Teniendo en cuenta la condición actual y la destinación definitiva de dichos 15,26 m2 dentro de la propuesta urbanística, estos no se contabilizan en el numeral 2.1 sino en el numeral 3 “MALLA VIAL ARTERIAL” de la presente tabla.

Nota 2: La UAU 2, al estar destinada a la localización de equipamientos asociados a infraestructuras de transporte público, no cuenta con área útil, razón por la cual el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios asigna un potencial aprovechamiento a transferir a las

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 53 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

demás UAU de iniciativa pública o bien a concretarse en las “Áreas Libres Aprovechables” a través del instrumento de financiación del Derecho Real Accesorio de Superficie.

Parágrafo 1. *Al interior del ámbito del PPRU “Estación Metro 26” se delimitan nueve (9) Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) que corresponden a Bienes de Interés Cultural, a sus predios colindantes, o a edificaciones con alto grado de consolidación, de conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Decreto Distrital 080 de 2016, y que se deben restaurar o conservar de acuerdo con las disposiciones del presente decreto.*

Parágrafo 2. *El Cuadro General de Áreas podrá ser precisado en las licencias urbanísticas correspondientes como consecuencia de actualizaciones o correcciones de cabida y linderos de los predios, incorporaciones o actualizaciones topográficas y/o diseños definitivos. Corresponde al curador urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique, subrogue, adicione y/o sustituya, garantizando en todo caso el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente decreto. En cualquier caso, los referidos ajustes no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias identificadas en el cuadro anterior.”*

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I PATRIMONIO CULTURAL

Artículo 7°. Bienes de interés cultural. Modifíquese el artículo 6 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 6°. BIENES DE INTERÉS CULTURAL. *En el ámbito del PPRU “Estación Metro 26” se encuentran cuatro (4) inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural (BIC) del ámbito Distrital en virtud del Decreto Distrital 606 de 2001, definidos como Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) en el presente decreto y señalados en el Plano n.º 1 de 3. “Plano General 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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 54 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales”. Para su desarrollo, se deberá cumplir con lo establecido en la Resolución Nacional 0088 de 2021 “Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional”, modificada por la Resolución Nacional 0092 de 2023, ambas del Ministerio de Cultura.

Los Bienes de Interés Cultural (BIC) que se ubican en el ámbito del Plan Parcial son los siguientes:

IDENTIFICACIÓN	ÁREA PREDIAL (M2)	CÓDIGO CATASTRAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	AMD
Edificio Panautos. Mz-01/Lt.17	2.208,99	003101001017	050C00481778	AMD-1
Edificio CL 24A 13 04	346,84	003101010028	050C00795253	AMD-7ª
Edificio “XXX Aniversario de la Universidad INCCA”	965,9	003101010006	050C01226230	AMD-8
Edificio de Vivienda 5 – La Alameda, Mz 11/Pr.07	128,95	003101011007	050C00000000	AMD-9

Parágrafo. *En los Bienes de Interés Cultural (BIC) que se encuentran localizados en la Zona de Influencia del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá (PEMP - CHB) y en aquellos predios que les sean colindantes, cualquier intervención estará sujeta a lo establecido en la Resolución Nacional 0088 de 2021, modificada por la Resolución Nacional 0092 de 2023, ambas del Ministerio de Cultura.”*

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 55 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 8°. Normas generales para el desarrollo de los BIC y sus predios colindantes. Modifíquese el artículo 7 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 7°. NORMAS GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LOS BIC Y SUS PREDIOS COLINDANTES. De acuerdo con lo establecido en la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, las normas de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de los Bienes de Interés Cultural (BIC) que se encuentran en el ámbito del PPRU “Estación Metro 26” —definidos como Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) — y sus predios colindantes, se relacionan a continuación:

7.1. Tipos de intervenciones: Los tipos de obras permitidos y su alcance serán aquellos estipulados para el Nivel de Intervención fijado a cada predio por la plancha n.º 20 “Niveles de intervención Bienes de Interés Cultural inmuebles” del PEMP-CHB, en concordancia con lo estipulado en el artículo 37 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.

Lo anterior sin perjuicio de la conservación de los elementos representativos según el tipo arquitectónico establecido para la edificación correspondiente por la plancha n.º 24 “Tipos arquitectónicos” del PEMP-CHB y de lo desarrollado en el artículo 49 de la Resolución Nacional 0088 de 2021, modificado por el artículo 16 de la Resolución Nacional 0092 de 2023.

7.2. Altura máxima de las edificaciones: La altura máxima permitida para las edificaciones declaradas como BIC, corresponde a la altura original del inmueble respectivo. No se permiten ampliaciones en altura.

7.3. Ampliaciones: Se permiten las ampliaciones de conformidad con lo previsto en los artículos 66 y 67 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.

7.4. Índice de ocupación (IO) y de construcción (IC): Serán los establecidos en el artículo 28A “Índices de ocupación y construcción para las Áreas de Manejo Diferenciado -AMD-” del presente decreto, sin perjuicio del cumplimiento de los estipulados para desarrollos por englobe en el artículo 70 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.

7.5. Volumetría, subdivisiones y otras normas aplicables: En cuanto al manejo de aislamientos, aleros o voladizos, patios, sótanos, subdivisiones, culatas, entre otros aspectos, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 46 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 56 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Parágrafo 1. Los predios colindantes con el BIC localizado en la Calle 24A #13-04 definido como AMD-7A, podrán alcanzar una altura máxima correspondiente a la del BIC denominado “XXX Aniversario de la Universidad INCCA” localizado en la Calle 24A #13 - 72, siempre y cuando se garantice el adecuado manejo de culatas establecido por la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.

Parágrafo 2. En el primer piso de los predios colindantes con el BIC de la Calle 24A #13 - 04, y con el BIC denominado “XXX Aniversario de la Universidad INCCA”, se podrá configurar un paso peatonal con el fin de conectar la Calle 24A con el Área Privada Afecta al Uso Público (APAUP) propuesta en la Unidad de Actuación Urbanística 7.

Parágrafo 3. El BIC denominado “XXX Aniversario de la Universidad INCCA”, podrá quedar excluido de la condición de permanencia como uso dotacional educativo, siempre y cuando se presente alguna de las situaciones previstas en el artículo 59 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura y previa autorización del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC). En caso contrario, se podrá desarrollar otro tipo de uso dotacional en la edificación previa revisión del proyecto respectivo por parte del IDPC.

Parágrafo 4. Las condiciones normativas acá estipuladas están supeditadas a la revisión y aprobación de los proyectos correspondientes —a BIC o predios colindantes con estos— por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) previo al licenciamiento urbanístico y sin perjuicio de lo consignado en la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, o la norma que la modifique o sustituya.”

Artículo 9°. Articulación del perfil urbano de la Carrera 13. Adiciónese el artículo 7A al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 7A°. ARTICULACIÓN DEL PERFIL URBANO DE LA CARRERA 13. Para la adecuada armonización con las intenciones de configuración del perfil urbano de la Carrera 13 contenidas en la normativa del PEMP - CHB, los suelos que integran las Unidades de Actuación

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 57 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Urbanística 5, 7 y 8 podrán desarrollar una altura máxima de ciento cuarenta (140) metros al interior de las manzanas, siempre y cuando se garantice un aislamiento mínimo de doce (12) metros respecto de un primer cuerpo edificado frente a la Carrera 13 de una altura máxima de treinta (30) metros y una profundidad máxima de veinte (20) metros.

Parágrafo 1. *La articulación de los proyectos que desarrollen las Unidades de Actuación Urbanística 5, 7 y 8 con el perfil urbano de la Carrera 13 según lo establecido en el PEMP - CHB, queda supeditada a la verificación y aprobación de estos por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) previo a cualquier licenciamiento urbanístico.*

Parágrafo 2. *Las condiciones normativas precisas para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística 5, 7 y 8, se contemplan en el artículo 30° del presente decreto “Normas volumétricas para las Unidades de Actuación Urbanística.”*

Artículo 10°. Plan de manejo arqueológico del centro de Bogotá. Adiciónese el artículo 7B al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 7B°. PLAN DE MANEJO ARQUEOLÓGICO DEL CENTRO DE BOGOTÁ. El desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística deberá atender lo previsto en la Resolución 129 de 2018 “Por la cual se aprueba el Plan de Manejo Arqueológico del Centro Histórico de Bogotá” del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), o la norma que la modifique, adicione o sustituya.”

CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 11°. Subsistema vial. Modifíquese el artículo 8 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 58 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

“Artículo 8°. SUBSISTEMA VIAL. Las vías de la malla vial arterial, intermedia y local que se encuentran dentro del ámbito del PPRU “Estación Metro 26” y sus correspondientes perfiles viales, componentes y dimensiones de franjas funcionales son los identificados en el Plano n.º 1 de 3. “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales”.

Parágrafo. Se deberán aplicar los criterios de intervención sobre vías de la malla vial definidos en el numeral 5.1. “Definición de los sistemas de movilidad” del Capítulo 5 del Anexo n.º 1. “Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”. Adicionalmente, todas las intervenciones y adecuaciones a cargo del Plan Parcial deberán ser realizadas de acuerdo con el procedimiento establecido en el Manual de Intervención de Urbanizadores y/o Terceros del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) o el mecanismo que dicha entidad defina para el efecto, incluyendo el diagnóstico, diseños y ejecución de las obras requeridas y garantizando funcionalidad y continuidad con el espacio público que se consolide en cada una de las etapas de ejecución del Plan Parcial y los proyectos circundantes.”

Artículo 12°. Malla vial arterial. Modifíquese el artículo 9 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 9°. MALLA VIAL ARTERIAL. Los trazados de las vías de la malla vial arterial que forman parte del ámbito del PPRU “Estación Metro 26” se identifican en el Plano n.º 1 de 3. “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales” y corresponden a:

VÍA	TRAMO	
	DESDE	HASTA
Avenida Caracas (Carrera 14)	Avenida Camilo Torres (Calle 24)	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Avenida Calle 26).

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 59 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

VÍA	TRAMO	
	DESDE	HASTA
Avenida Jorge Eliécer Gaitán (Avenida Calle 26)	Avenida Caracas (Carrera 14)	Carrera 13

Parágrafo 1. En caso de ser requeridas calzadas de servicio para el adecuado funcionamiento de los usos a implantar en el Plan Parcial, estas deberán disponerse fuera de las áreas de reserva vial y/o de cesión gratuita de espacio público.

Parágrafo 2. Con el presente decreto se precisan las zonas de reserva vial situadas dentro del ámbito del PPRU “Estación Metro 26”, correspondientes a la Avenida Jorge Eliécer Gaitán desde Avenida Bacatá a la Avenida Caracas, y enlace Vehicular de las Avenidas Jorge Eliécer Gaitán y Caracas, adoptadas mediante la Resolución 826 de 2007; adicionalmente, la reserva vial de la Avenida Caracas desde la Avenida Jorge Eliécer Gaitán a la Avenida Ciudad de Lima, adoptada mediante el Decreto Distrital 555 de 2021; y de la reserva de la huella de la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Avenida Calle 26), adoptada mediante el Decreto Distrital 647 de 2019.

Parágrafo 3. Dichas zonas de reserva deberán ser actualizadas en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) de manera que correspondan con lo señalado en el Plano n.º 1 de 3. “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales” del presente decreto. La Dirección de Cartografía de la SDP deberá realizar las anotaciones requeridas, referentes a las precisiones de que trata el parágrafo anterior, en los planos correspondientes a dichos actos administrativos.

Parágrafo 4. El desarrollador de cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) deberá garantizar la adecuación y funcionalidad de todas las cesiones sobre la malla vial arterial, señaladas en el Plano n.º 2 de 3. “Esquema de deslinde, cargas urbanísticas y Áreas susceptibles de participación en plusvalía”.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 60 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 13°. Malla vial intermedia y local. Modifíquese el artículo 10 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 10°. MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL. Los trazados de las vías de la malla vial intermedia y local que forman parte del ámbito del PPRU “Estación Metro 26” se identifican en el Plano n.º 1 de 3. “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales” y corresponden a:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 13	V-4	Avenida Camilo Torres (Calle 24)	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Avenida Calle 26)
Carrera 17	V-4	Avenida Camilo Torres (Calle 24)	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Avenida Calle 26)
Avenida Camilo Torres (Calle 24)	V-5	Carrera 13	Carrera 17
Calle 24A	V-8	Carrera 13	Carrera 13A
Calle 24A	V-9 Peatonal	Carrera 13A	Avenida Caracas
Calle 24B	V-9 Peatonal	Carrera 13A	Avenida Caracas
Calle 25	V-7	Carrera 13	Carrera 13A
Carrera 13A	V-7	Avenida Camilo Torres (Calle 24)	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Avenida Calle 26)

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 61 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 13B	V-8	Avenida Jorge Eliecer Gaitán (Avenida Calle 26)	Vía Cerrada
Carrera 16	V-7	Avenida Camilo Torres (Calle 24)	Plazoleta de integración estación Metro - Regiotram

Parágrafo 1. En los tramos viales que colinden con Bienes de Interés Cultural (BIC) el ancho funcional de la Franja de Circulación Peatonal debe ser como mínimo de 1,2 metros de acuerdo con el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C. adoptado mediante el Decreto Distrital 263 de 2023, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. En los demás tramos viales, el ancho mínimo en ningún caso podrá ser menor a 1,8 metros.

Parágrafo 2. La ejecución de las intervenciones definitivas de los componentes viales de la Carrera 17 estarán a cargo del proyecto “Regiotram de Occidente” y, por tanto, no se consideran obligaciones urbanísticas ni se cuantifican como cargas del presente Plan Parcial. El diseño vial del Regiotram de Occidente contempla conservar la calzada oriental de la Carrera 17 como una vía unidireccional con el fin de garantizar la accesibilidad a los predios de la Manzana 7 del barrio Santa Fe, hasta tanto se gestione el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU 1). El planteamiento urbanístico de la Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU 1) propone que el acceso vehicular se dé por la Carrera 16, por lo que, una vez construida la estación del Regiotram de Occidente, se prevé adecuar y señalizar dicha calzada de la Carrera 17 como zona de uso peatonal o mixto con el fin de atender la afluencia peatonal futura de la Estación del Regiotram de la Carrera 17, y su integración con la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Estación Calle 26).

Por tanto, se incluyen como carga de la Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU 1) todos los costos asociados al diseño y a la adecuación de la calzada oriental de esta vía para su cambio 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 62 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

uso a espacio público peatonal, lo que se deberá realizar en coordinación con el proyecto “Regiotram de Occidente”, previa aprobación de la Secretaría Distrital de Movilidad -SDM y del Ministerio de Cultura. En caso de que las condiciones del área se modifiquen por las revisiones del Ministerio de Cultura, o en caso que la autorización de la Secretaría Distrital de Movilidad y del Ministerio de Cultura no se obtengan previo al vencimiento de la vigencia del Plan Parcial, el valor total de adecuación de dicha carga deberá ser pagada al fondo compensatorio del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).

Parágrafo 3. *Se establece la cesión de suelo de un área adicional respecto a la línea de paramento actual de la Carrera 17 como un sobreancho de andén para articular los espacios públicos del Plan Parcial con los flujos de tránsito derivados del proyecto “Regiotram de Occidente”, área que podrá ser cedida anticipadamente en coordinación con la Empresa Férrea Regional y el concesionario que adelanta los estudios del Corredor Férreo de Occidente, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Distrital 845 de 2019 (norma aplicable a la presente actuación) o acogerse a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, y los procedimientos o convenios interinstitucionales que se implementen para definir las condiciones de entrega de estos suelos a la entidad ejecutora competente.*

Parágrafo 4. *El desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU 1) deberá realizar todas las gestiones de coordinación necesarias con el proyecto “Regiotram de Occidente”, respecto de las intervenciones previstas en el límite de dicha Unidad de Actuación con frente a la Carrera 17, de manera que se garantice la funcionalidad del perfil vial aprobado mediante Estudio de Tránsito para la Carrera 17 y la continuidad y fluidez de todos los actores viales durante todas las etapas de ejecución de los proyectos que confluyen en la zona. Esta coordinación se deberá realizar en concordancia con el grado de detalle y avance de los estudios, diseños y ejecución de obras de la Primera Línea del Metro de Bogotá y del Regiotram de Occidente.*

Parágrafo 5. *El área correspondiente a la Calle 25, vía local existente del tipo V-7 entre Carreras 16 y 17, se incorpora como parte del Espacio Público de la Plazoleta de La Luz como resultado de la redefinición de Espacio Público prevista en el presente Plan Parcial, área que se encuentra*

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 **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 63 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

incluida en el área de intervención del Contrato de Concesión de la Primera Línea del Metro de Bogotá.

Parágrafo 6. *En atención a lo establecido en el numeral 1.3 del Acta de Compromisos del Estudio de Tránsito aprobado mediante oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad, que hace parte integral del presente decreto, es obligación del desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3) garantizar la intervención integral de la sección pública de la Carrera 13A entre la Calle 25 y la Avenida Calle 26. Por tanto, en el caso del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3) previo al desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 5 (UAU 5), se deberán gestionar los recursos de las cargas monetarias asignadas a la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3) según lo definido en el sistema de reparto de cargas y beneficios, con el fin de concretar como cargas anticipadas los andenes del costado oriental de la Carrera 13A, los cuales están asignados como cargas urbanísticas de la Unidad de Actuación Urbanística 5 (UAU 5).”*

Artículo 14º. Conexión a la red de ciclorrutas. Modifíquese el artículo 11 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 11º. CONEXIÓN A LA RED DE CICLORUTAS. Las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclorutas contempladas en el PPRU “Estación Metro 26” son las señaladas en el Plano n.º 1 de 3. “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales”, las cuales deben atender las condiciones técnicas del Anexo n.º 4. “Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023”.

Artículo 15º. Mitigación de impactos sobre la movilidad. Modifíquese el artículo 12 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 64 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

“Artículo 12°. MITIGACIÓN DE IMPACTOS SOBRE LA MOVILIDAD. Para mitigar los impactos negativos sobre la movilidad generados por la ejecución del PPRU “Estación Metro 26” y por los usos autorizados por el mismo, se deberán desarrollar las acciones requeridas en el Anexo n.º 4. “Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023”. Para cada etapa se deberán garantizar las acciones para la entrada en operación establecidas en la referida Acta de Compromisos.”

Artículo 16°. Subsistema de transporte. Modifíquese el artículo 13 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 13°. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE. El subsistema de transporte está compuesto por las edificaciones e infraestructuras asociadas a la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Calle 26), la proyectada Estación Central de Transmilenio, la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro-Monserrate y la Estación de Regiotram de Occidente localizada sobre la Carrera 17. Por tanto, el desarrollo urbanístico del Plan Parcial deberá garantizar la integración del flujo de pasajeros entre los elementos referidos del subsistema de transporte, a través de los espacios públicos del Plan Parcial o las conexiones de las estaciones con los desarrollos privados.

Parágrafo 1. Los criterios generales para el desarrollo de la infraestructura de acceso a los sistemas de transporte público masivo propuestos en el ámbito del Plan Parcial se detallan en el numeral 5.3.2 del Capítulo 5 del Anexo n.º 1. “Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26””, que forma parte integral del presente decreto.

Parágrafo 2. Los suelos para la implantación de la Estación Central de Transmilenio y sus infraestructuras complementarias constituyen la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3). El desarrollador de la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3) deberá garantizar la ejecución de las acciones necesarias para la entrada en operación de la Etapa 1 del Plan Parcial, que

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 65 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

corresponde al desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4, de acuerdo con los requerimientos del Acta de Compromisos aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, independientemente de los resultados de las fases de prefactibilidad y factibilidad del desarrollo de la Estación Central de Transmilenio, y de manera articulada con los cronogramas y proyecciones temporales de la Empresa de Transporte del Tercer Milenio S.A.”

Artículo 17°. Aplicación del derecho real accesorio de superficie. Adiciónese el artículo 13A al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 13A°. APLICACIÓN DEL DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE. En el ámbito del PPRU “Estación Metro 26” se definen los siguientes elementos de la infraestructura de transporte público existente y proyectada, así como sus áreas libres aprovechables, para efectos de la aplicación del Derecho Real Accesorio de Superficie definido en el numeral 8 del artículo 97 de la Ley 1955 de 2019, como instrumento de financiación para los sistemas de transporte:

- 1. Infraestructura de transporte existente.** Incluye los elementos existentes de la malla vial arterial, intermedia y local y el intercambiador vial de Transmilenio localizado al sur de la Avenida Calle 26, entre la Carrera 13A y la Avenida Caracas. La infraestructura de transporte existente suma un área aproximada de 36.719,0 m2 en el ámbito del Plan Parcial.
- 2. Infraestructura de transporte proyectada.** Incluye las ampliaciones de los elementos de la malla vial arterial, intermedia y local, así como las futuras estaciones de los sistemas de transporte público, incluyendo las edificaciones de acceso a la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Calle 26), localizadas en ambos costados de la Avenida Caracas, la Estación Central de Transmilenio y la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro-Monserrate.
- 3. Áreas libres de las infraestructuras de transporte donde es posible la aplicación del Derecho Real Accesorio de Superficie.** Corresponden a la superficie sobre las

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 66 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

infraestructuras de transporte, en las que, de manera independiente a la operación de los sistemas de transporte, puede ejecutarse una construcción. Las áreas libres aprovechables de la infraestructura de transporte propuestas para la aplicación del Derecho Real Accesorio de Superficie en el PPRU “Estación Metro 26” son:

3.1. Las cubiertas que se desarrollen sobre el intercambiador de Transmilenio, con un área de 8.257,5 m2.

3.2. El último nivel de las edificaciones de acceso a la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Calle 26), con un área de 4.438,98 m2.

3.3. El último nivel de la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro-Monserrate, con un área de 953,4 m2.

Parágrafo 1. *Para otorgar el Derecho Real Accesorio de Superficie, el superficiante deberá contar con un estudio técnico, jurídico y financiero, que determine la viabilidad en la implementación del instrumento. Este estudio deberá ser incorporado como condicionante para el desarrollo de la estructuración de los proyectos urbanísticos en las Unidades de Actuación Urbanística 1 a 4, liderados por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.*

Parágrafo 2. *La negociación del Derecho Real Accesorio de Superficie estará a cargo de las empresas propietarias de bienes inmuebles fiscales o de uso público destinados a infraestructuras de los sistemas de transporte en el Plan Parcial, en calidad de superficientes, conforme a lo dispuesto en el artículo 284 de la Ley 2294 de 2023.”*

SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 18º. *Requerimientos para la prestación de servicios públicos.* Modifíquese el artículo 17 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 17º. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.
Para la expedición de las licencias de urbanización de las Unidades de Actuación Urbanística

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 67 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

(UAU) del PPRU “Estación Metro 26” se deberán tener en cuenta los siguientes requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos:

17.1. Sistema de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial: *Deberán observarse los lineamientos y condiciones técnicas, jurídicas y financieras señaladas en la Factibilidad de Servicios de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB ESP n.º 3050001 S-2023-121533 del 30 de mayo de 2023, y en los respectivos conceptos técnicos emitidos.*

17.2. Sistema de Energía Eléctrica - Servicio de Alumbrado Público - Distribución del Alumbrado Público: *Deberán observarse los lineamientos y condiciones establecidas en el concepto técnico n.º E2023002166 del 18 de mayo de 2023 emitido por CODENSA S.A. E.S.P. Los desarrolladores deberán tramitar ante CODENSA S.A. E.S.P. las solicitudes de conexión con la debida anticipación para garantizar el acceso a la red.*

17.3. Sistema de Gas Natural – Vanti S.A. E.S.P: *Deberán observarse los lineamientos y condiciones contenidas en el concepto técnico n.º 10153620-0487-2023 del 04 de julio de 2023, emitido por Vanti S.A. E.S.P.*

17.4. Sistema de Telecomunicaciones: *Deberán observarse los lineamientos y condiciones previstos en el concepto técnico 2023-618-ECC-EIGC del 04 de mayo de 2023, emitido por la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. - ETB. Corresponde al desarrollador de cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) adelantar todos los trámites necesarios para la interconexión del servicio bajo las condiciones previstas en la normatividad vigente.*

Parágrafo. *En materia de redes de servicios públicos domiciliarios y de tecnologías de la información 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 y las comunicaciones, ubicados en el espacio público de Bogotá, Distrito Capital” de 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 68 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 19°. Sistema de espacio público. Modifíquese el artículo 18 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 18°. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano n.º 1 de 3. “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales” y en el Plano n.º 3 de 3. “Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo”, se identifican los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público así:

ÍTEM	ÁREA (m2)	% / A.B.
CONTROL AMBIENTAL		
Control Ambiental UAU 2	1.539,93	1,65%
Control Ambiental UAU 3	368,40	0,40%
Control Ambiental UAU 4	283,87	0,31%
Total Control Ambiental	2.192,20	2,36%
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE Y PROPUESTO		
Sobreancho de Andén Carrera 13A	2.413,22	2,59%
Plazoleta de acceso Estación Metro 26	1.595,69	1,71%
Plazoleta Acceso Estación Metro 26 – Sustitución de Espacio Público UAU 2	197,01	0,21%
Plazoleta de integración Metro – Regiotram	1.259,18	1,35%
Plazoleta de la Luz	3.004,57	3,23%
Plazoleta Estación Central	1.570,79	1,69%
Plazoleta Estación Central - Sustitución de espacio público UAU 3 y UAU 4	1.287,12	1,38%
Vía Peatonal Calle 24A	878,21	0,94%
Vía Peatonal Calle 24B	888,64	0,95%
Plazoleta Carrera 13B	124,21	0,13%

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 69 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

ÍTEM	ÁREA (m2)	% / A.B.
<i>Sobrecancho de Andén de la Carrera 17</i>	633,08	0,68%
Total Espacio Público Existente y Propuesto	13.851,73	14,89%
ÁREAS COMPLEMENTARIAS EP - APAUP / AMI		
UAU 1 - APAUP	604,57	0,65%
UAU 2 - APAUP Predio fiscal afecto al uso público Metro D.D. 647 de 2019	908,48	0,98%
UAU 3 -APAUP predio fiscal afecto al Uso Público TM	3.515,35	3,78%
UAU 4 - AMI	4.948,90	5,32%
UAU 5 - APAUP	797,17	0,86%
UAU 6 - APAUP	707,79	0,76%
UAU 7 - APAUP	1.529,04	1,64%
UAU 8 - APAUP	349,31	0,38%
Total Áreas Complementarias EP	13.360,61	14,36%
TOTAL ESPACIO PÚBLICO	29.404,54	31,59%

Artículo 20°. Redefinición por cambio de uso o cambio de naturaleza jurídica del espacio público existente. Modifíquese el artículo 19 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 19°. REDEFINICIÓN POR CAMBIO DE USO O CAMBIO DE NATURALEZA JURÍDICA DEL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE. De conformidad con lo previsto en el artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004, el presente Plan Parcial redefine el espacio público existente, incorporado o en proceso de incorporación en el Registro Único de Patrimonio Inmobiliario Distrital – RUPI. La redefinición física del espacio público está señalada en el Plano n.º 3 de 3. “Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo” y se especifica 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 70 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

<i>Áreas incorporadas al patrimonio inmobiliario de la ciudad.</i>										
I.D.	RUPI	E.P. No Redefinido	Espacio público con cambio de uso					Espacio público con cambio de destinación		Total
			Espacio público o de no cesión a control ambiental	Vía a control ambiental	Vía a Plazoleta	Vía a Vía Peatonal	Vía Peatonal a Vía Vehicular	Vía a Bien Fiscal	Espacio Público De no cesión a Bien Fiscal	
Av. Caracas	2372-1 (1)	135,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	135,61
Calle 24 - Av. Caracas y Cr. 17	2372-5 (2)	1.032,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.032,03
Calle 24 - Cr. 13 y Cr. 13A	4434-13 (3)	493,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	493,93
	4434-4 (4)	526,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526,36
	4434-9 (5)	74,93	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	74,93
	Total	1.095,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.095,21
Calle 24A - Cr. 13 y Cr. 13A	4434-14	48,44	0,00	0,00	0,00	0,00	948,71	0,00	0,00	997,15
Calle 24A - Cr. 13A y Av. Caracas	1-5038	72,48	0,00	54,66	0,00	939,96	0,00	0,00	0,00	1.067,10

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 71 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Áreas incorporadas al patrimonio inmobiliario de la ciudad.										
I.D.	RUPI	E.P. No Redefinido	Espacio público con cambio de uso					Espacio público con cambio de destinación		Total
			Espacio público o de no cesión a control ambiental	Vía a control ambiental	Vía a Plazoleta	Vía a Vía Peatonal	Vía Peatonal a Vía Vehicular	Vía a Bien Fiscal	Espacio Público De no cesión a Bien Fiscal	
Calle 24B - Cr. 13A y Av. Caracas	1-5037	93,00	0,00	48,22	0,00	999,59	0,00	197,01	0,00	1.337,82
Calle 25 - Cr. 13 y Cr. 13A	4434-15 (6)	947,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	947,99
Calle 25 - Cr. 16 y Cr. 17	2372-4 (7)	0,00	0,00	0,00	376,00	0,00	0,00	0,00	0,00	376,00
Calle 25A - Cr. 13A y Av. Caracas	1-5036	209,60	61,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.287,13	1.557,88
Carrera 13A - Cl. 24 y Av. Cal. 26	1-5035 (8)	2.314,99	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.314,99
Carrera 13B	4434-8	360,24	0,00	0,00	124,21	0,00	0,00	0,00	0,00	484,45

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 72 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Áreas incorporadas al patrimonio inmobiliario de la ciudad.										
I.D.	RUPI	E.P. No Redefinido	Espacio público con cambio de uso					Espacio público con cambio de destinación		Total
			Espacio público de no cesión a control ambiental	Vía a control ambiental	Vía a Plazoleta	Vía a Vía Peatonal	Vía Peatonal a Vía Vehicular	Vía a Bien Fiscal	Espacio Público De no cesión a Bien Fiscal	
Carrera 16 - Cl. 24 y Cl. 25	2372-7	359,11	0,00	0,00	0,00	0,00	1.200,89	0,00	0,00	1.560,00
TOTAL		6.668,71	61,15	102,88	500,21	1.939,55	2.149,60	197,01	1.287,13	12.906,23

- (1) El área certificada del predio identificado con RUPI 2372-1 es de 5.406,00 m2 de los cuales 135,61 m2 se encuentran al interior del ámbito del Plan Parcial.
- (2) El área certificada del predio identificado con RUPI 2372-5 es de 2.328,00 m2 de los cuales 1.032,03 m2 se encuentran al interior del ámbito del Plan Parcial.
- (3) El área certificada del predio identificado con RUPI 4434-13 es de 1.217,93 m2 de los cuales 493,93 m2 se encuentran al interior del área de planificación del Plan Parcial.
- (4) El área certificada del predio identificado con RUPI 4434-4 es de 1.194,44 m2 de los cuales 526,36 m2 se encuentran al interior del área de planificación del Plan Parcial.
- (5) El área certificada del predio identificado con RUPI 4434-9 es de 5.348,27 m2 de los cuales 74,93 m2 se encuentran al interior del área de planificación del Plan Parcial.
- (6) El área certificada del predio identificado con RUPI 4434-15 es de 962,05 m2 de los cuales 947,99 m2 se encuentran al interior del área de planificación del Plan Parcial.
- (7) El predio identificado con RUPI 2372-4 fue incorporado como “Espacio Público de No Cesión” de conformidad con lo definido en el artículo 1 de la Resolución No. 263 de 2019 del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP- “Por la cual se declara un bien baldío urbano en los términos del artículo 123 de la Ley 388 de 1997”.
- (8) El área certificada del predio identificado con RUPI 1-5035 es de 2.367,75 m2 de los cuales 2.314,99 m2 se encuentran al interior del área de planificación 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 73 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Parágrafo 1. El Plan Parcial define el cambio de naturaleza jurídica de parte del predio identificado con RUPI 1-5037, como bien fiscal de propiedad de la Empresa Metro de Bogotá para el desarrollo de la edificación de acceso oriental de la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá. Por lo tanto, se plantea la sustitución de este suelo, en un área igual en el marco del desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 2 (UAU 2), para la configuración del espacio público denominado “Plazoleta de Acceso Estación Metro 26”.

Parágrafo 2. El Plan Parcial define el cambio de naturaleza jurídica a bien fiscal propiedad de Transmilenio, de parte del predio identificado con RUPI 1-5036, sobre el cual se propone el desarrollo de la Estación Central con un potencial aprovechamiento urbanístico, de acuerdo con lo establecido en el sistema de reparto de cargas y beneficios del presente Plan Parcial. Por lo tanto, se plantea la sustitución de este suelo, en un área igual en el marco del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4 donde Transmilenio cuenta con predios de su propiedad.

Parágrafo 3. Para hacer efectiva la redefinición de las áreas descritas en el cuadro anterior e incluidas en el Plano n.º 3 de 3. “Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo”, el desarrollador de cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU), según corresponda, deberá obtener la respectiva licencia urbanística de conformidad con las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, sus modificaciones y demás normas aplicables sobre la materia.

Parágrafo 4. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD, realizarán las acciones de su competencia para la precisión cartográfica, definición jurídica de las áreas redefinidas e incorporación topográfica al Inventario de Bienes Públicos del Distrito, según las licencias de urbanismo a las que haya lugar.

Parágrafo 5. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP a solicitud de los interesados, realizará las gestiones administrativas e interadministrativas necesarias para concurrir en la integración inmobiliaria y en la solicitud de las licencias para las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y garantizar el cumplimiento de las condiciones 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 74 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

redefinición establecidas en el presente artículo, además de su entrega material y titulación a favor del Distrito Capital, de acuerdo a lo definido en el Decreto Distrital 845 de 2019 (norma aplicable a la presente actuación) o acogerse a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 6. Los desarrolladores públicos, en coordinación con el DADEP, el IDU y las demás entidades competentes, deberán coordinar las gestiones necesarias para la adecuación y entrega de vías, espacio público asociado con infraestructura de transporte, áreas de control ambiental y plazoletas previstas en el Plan Parcial, señaladas en la tabla 5.2.2. del Anexo n.º 1. “Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”. ”.

Artículo 21º. Cesión de suelo para espacio público. Modifíquese el artículo 20 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 20º. CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO. Las áreas de espacio público del PPRU “Estación Metro 26” se encuentran conformadas por aquellas destinadas al sistema de espacio público, localizadas de acuerdo con el planteamiento urbanístico en predios privados o bienes fiscales, definidas como cargas urbanísticas del Plan Parcial, las cuales serán objeto de entrega al Distrito y se encuentran en el Plano n.º 3 de 3. “Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo”:

UAU	ÁREA DE CESIÓN Y ADECUACIÓN DE E.P. (m2)
UAU 1	840,63
UAU 2	2.798,02
UAU 3	1.165,18
UAU 4	3.058,24
TOTAL	7.862,07

Artículo 22º. Lineamientos para el diseño y la construcción del espacio público en el Plan Parcial. Modifíquese el artículo 21 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 75 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

“Artículo 21º. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO Y LA CONSTRUCCIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL PLAN PARCIAL. El PPRU “Estación Metro 26” debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño y ejecución del espacio público construido:

21.1. Se deben mantener los espacios públicos existentes que no son objeto de redefinición o cambio de uso, los cuales se deben integrar con las Áreas Privadas Afectas al Uso Público con el fin de garantizar la continuidad en sección, tratamiento y superficie para el tránsito peatonal, así como la seguridad de los cruces peatonales sobre las vías colindantes.

21.2. Los espacios públicos y las Áreas Privadas Afectas al Uso Público deberán proyectarse bajo criterios de accesibilidad universal, permitiendo la circulación libre y segura de los ciudadanos, incorporando soluciones para el tránsito de personas con movilidad reducida o en condición de vulnerabilidad, de conformidad con las normas vigentes en la materia.

21.3. Los espacios peatonales en los elementos que componen el sistema de espacios públicos deben contar con una sección mínima de 2,0 metros. Estos deben proyectarse de manera continua integrados a los elementos del sistema de movilidad del Plan Parcial, y deberán contar con pendientes inferiores al 2%.

21.4. El diseño de la red de andenes, así como de los demás espacios públicos propuestos debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Distrital 263 de 2023 mediante el cual se adoptó el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C. o las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

21.5. En cuanto al acceso a los predios se debe respetar la continuidad de los andenes y el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el literal b del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 o la norma que lo modifique. Para la protección peatonal en la zona se deben generar pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada.

21.6. Los elementos que conforman el sistema de espacios públicos deberán ejecutarse incorporando todos los elementos de iluminación y mobiliario urbano tales como biciparqueaderos, tótems informativos, señalización, iluminación, papeleras, bancas, entre otros, de acuerdo con la norma vigente en 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 76 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

21.7. El tratamiento de arborización y paisajismo del espacio público debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá D.C.

21.8. Se deberán implementar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS, para el manejo y tratamiento de aguas lluvias de escorrentía, de acuerdo con los lineamientos ambientales del presente Plan Parcial y con la norma Distrital en la materia.

21.9. En las zonas de pisos duros podrán proponerse elementos de mobiliario urbano para el aprovechamiento económico del espacio público, que aporten recursos para su sostenibilidad, de acuerdo con las estrategias de financiación propuestas en el Plan Parcial.

21.10. Se promoverá el uso de tecnología y energías limpias o renovables para los sistemas de iluminación del espacio público.

21.11. Los criterios de diseño del espacio público peatonal para el encuentro deben generar actuaciones integrales para la creación de entornos seguros, desde la perspectiva de género y de las poblaciones y comunidades diversas con mayor grado de vulnerabilidad.

21.12. No se permitirá el desarrollo de sótanos de parqueaderos por debajo de los espacios públicos existentes y en las áreas de cesión proyectadas, con el fin de permitir la implantación de individuos arbóreos.”

Artículo 23°. Áreas Privadas Afectas al Uso Público - APAUP. Modifíquese el artículo 22 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 22°. ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO - APAUP-. Las áreas complementarias al sistema de espacio público en el PPRU “Estación Metro 26” están conformadas por las Áreas Privadas Afectas al Uso Público -APAUP- de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8, y por el Área de Mitigación de Impactos -AMI- de la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4), cuyas áreas mínimas señaladas en la tabla del presente artículo son de carácter obligatorio y su ubicación indicativa, y se generan a partir del flujo peatonal, para crear elementos conectores e integradores con el espacio público propuesto y el existente.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 77 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Por su parte, la localización de la APAUP correspondiente al “Predio Fiscal Afecto al Uso Público Metro D.D. 647 de 2019” de la Unidad de Actuación Urbanística 2 (UAU 2) y de la APAUP relativa al “Predio Fiscal Afecto al Uso Público TM” de la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3), es obligatoria, según lo señalado en el Plano n.º 3 de 3. “Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo”.

22.1. APAUP: Áreas peatonales de propiedad privada de uso colectivo y libre tránsito que complementan funcionalmente al espacio público existente y propuesto del Plan Parcial, como espacios de circulación y de permanencia.

ÍTEM	ÁREA (m2)
APAUP UAU 1	604,57
APAUP UAU 2 Predio Fiscal Afecto al Uso Público Metro D.D. 647 de 2019	908,48
APAUP UAU 3 Predio Fiscal Afecto al Uso Público TM	3.515,35
APAUP UAU 5	797,17
APAUP UAU 6	707,79
APAUP UAU 7	1.529,04
APAUP UAU 8	349,31
TOTAL APAUP	8.411,71

22.2. ÁREAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS PEATONALES POR AGLOMERACIÓN DE USUARIOS- AMI: Áreas peatonales de carácter privado, para la disolución de aglomeraciones de peatones de las edificaciones con usos diferentes al residencial de escala urbana y metropolitana. Se dimensionan con base en la aplicación de un indicador de 0,90 m2 por peatón, de acuerdo con el número máximo de peatones en la hora de máxima demanda peatonal para los usos dotacionales o comerciales de escala urbana o metropolitana.

ÍTEM	ÁREA (m2)
AMI UAU 4	4.948,90

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 78 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 24°. Reglas y condiciones para las Áreas Privadas Afectas al Uso Público. Modifíquese el artículo 23 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 23°. REGLAS Y CONDICIONES PARA LAS ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO. En el PPRU “Estación Metro 26” se deberá dar cumplimiento a los siguientes parámetros para el manejo de las Áreas Privadas Afectas al Uso Público -APAUP- y las Áreas de Mitigación de Impactos peatonales por aglomeración de usuarios -AMI-:

23.1. En las Áreas Privadas Afectas al Uso Público -APAUP- no se permitirán cerramientos y siempre se debe garantizar el libre tránsito peatonal.

23.2. El diseño de las Áreas Privadas Afectas al Uso Público -APAUP-, debe ajustarse a lo establecido en el Decreto Distrital 263 de 2023 mediante el cual se adoptó el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C. o las normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

23.3. El diseño de las Áreas Privadas Afectas al Uso Público -APAUP- deberá facilitar la accesibilidad universal, incorporando las disposiciones señaladas en la Ley 361 de 1997, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas en condición de discapacidad y/o movilidad reducida.

23.4. Se deberá respetar la continuidad de los andenes y el libre tránsito peatonal, integrándose dichas áreas con el espacio público con el fin de garantizar la continuidad en sección, tratamiento y superficie del mismo, así como la seguridad de los cruces peatonales sobre las vías colindantes. Para la protección peatonal en la zona se deben generar pompeyanos en los accesos de vehículos a los parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada.

23.5. Las Áreas de Mitigación de Impactos peatonales por aglomeración de usuarios -AMI- pueden ser desarrolladas en áreas cubiertas del primer nivel del Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD 2 hasta en un 20%. La diferencia entre las áreas libres de la Unidad de Actuación Urbanística 4 -UAU 4- (4.948,90 m²) y el cálculo del área de mitigación de impactos por usuario

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 79 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

(4.366,80 m2), podrá ser desarrollada con zonas verdes, o zonas semipermeables con el fin de aportar al reverdecimiento urbano.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial contempla un segundo escenario para el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD 2, en los suelos que componen la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3), en caso de configurarse el mismo, se deberá garantizar igualmente las mismas Áreas de Mitigación de Impactos, en los suelos no ocupados por el potencial desarrollo del CAD 2, y en los predios fiscales de Transmilenio que NO serán objeto de cesión en el presente Plan Parcial.”

Artículo 25°. Consolidación de las metas de espacio público. Modifíquese el artículo 24 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“**Artículo 24°. CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO.** Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecida por el Plan Maestro de Espacio Público, la relación existente entre densidad poblacional, metros cuadrados de espacio público proyectado y Áreas Privadas Afectas al Uso Público, se genera la siguiente relación:

ESPACIO PÚBLICO, ÁREAS DE USO PÚBLICO Y ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO	
<i>Espacio Público Existente y Propuesto</i>	13.851,73
<i>Controles Ambientales</i>	2.192,20
<i>APAUP</i>	8.411,71
<i>AMI</i>	4.948,90
Total	29.404,54

INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO TOTAL POR HABITANTE	
<i>Número de Viviendas Proyectadas</i>	3.052
<i>Promedio Habitante por Hogar (EMB 2018)</i>	2,89 personas
<i>Población residente promedio</i>	8.821
<i>Espacio Público para cálculo de indicador</i>	29.404,54 m2
INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE	3,3

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

29 DIC 2023

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 80 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 26°. Aprovechamiento económico del espacio público. Adiciónese el artículo 24A al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 24A°. APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO. Con el fin de garantizar la sostenibilidad de los espacios públicos en el Plan Parcial, éste propone la implementación de estrategias enfocadas en la generación de recursos para el mantenimiento de los parques, plazas y zonas verdes propuestas desde el planteamiento urbanístico, y la ejecución de las adecuaciones necesarias para prevenir su deterioro, y garantizar el disfrute y apropiación ciudadana. Por tanto, se podrán implementar mecanismos de aprovechamiento económico del espacio público, en el marco de lo establecido en el Decreto Distrital 493 de 2023 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, para el aprovechamiento en el corto, mediano y largo plazo de los espacios públicos en el Plan Parcial.

Parágrafo 1. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (RENOBO) como promotor del Plan Parcial deberá realizar la coordinación interinstitucional con las Entidades Gestoras del Aprovechamiento Económico del Espacio Público, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del Decreto Distrital 493 de 2023, en aplicación de este instrumento, y además, deberá establecer de manera concertada el marco de las competencias de estas u otros entes involucrados.

Parágrafo 2. La empresa Metro de Bogotá S.A. así como las demás entidades administradoras del espacio público contempladas en el Decreto Distrital 493 de 2023, podrán realizar al interior del Plan Parcial las actividades de aprovechamiento económico permitidas en los elementos del espacio público a su cargo.”

SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 27°. Dotacionales con condición de permanencia. Modifíquese el artículo 25 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

Continuación del Decreto N°. _____ DE 29 DIC 2023 Pág. 81 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

“Artículo 25°. DOTACIONALES CON CONDICIÓN DE PERMANENCIA. En el PPRU “Estación Metro 26” se identifica la preexistencia de seis predios con condición de permanencia del uso dotacional, según lo establecido en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, señalados en el Plano n.º 3 de 3. “Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo”, definidos como sigue:

IDENTIFICACIÓN	CÓDIGO CATASTRAL	CHIP	ÁREA PREDIAL (M2)	CRITERIO DE MANEJO
Dotacional de Salud. Clínica de pacientes COVID.	006103007011	AAA0072MBFT	788,90	Se incorpora al área desarrollable de la Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU 1), permitiendo el traslado del uso.
En territorio (Antes Fonade) y Superintendencia de Notariado y Registro.	003101009008	AAA0029JJLF	2.794,39	Se identifica como el Área de Manejo Diferenciado 6 (AMD 6).
Universidad Incca	003101010025	AAA0029KFHY	1.039,90	Se incorpora al área desarrollable de la Unidad de Actuación Urbanística 7 (UAU 7), permitiendo el traslado del uso.
Sede XXX Aniversario de la Universidad Incca.	003101010006	AAA0029KELF	965,99	Se identifica como el Área de Manejo

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 82 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

<i>IDENTIFICACIÓN</i>	<i>CÓDIGO CATASTRAL</i>	<i>CHIP</i>	<i>ÁREA PREDIAL (M2)</i>	<i>CRITERIO DE MANEJO</i>
				<i>Diferenciado 8 (AMD 8). Bien de Interés Cultural con Declaratoria Distrital. Las intervenciones sobre este predio están asociadas a lo definido por la Resolución Nacional 0088 de 2021, modificada por la Resolución Nacional 0092 de 2023, ambas del Ministerio de Cultura.</i>
<i>Universidad Incca</i>	<i>003101011001</i>	<i>AAA0029KFLW</i>	<i>1.720,51</i>	<i>Se incorpora al área desarrollable de la Unidad de Actuación Urbanística 8 (UAU 8), permitiendo el traslado del uso.</i>
<i>Universidad Incca</i>	<i>003101011013</i>	<i>AAA0154ZENX</i>	<i>341,40</i>	<i>Se incorpora al área desarrollable de la Unidad de Actuación Urbanística 8 (UAU 8), permitiendo el traslado del uso.</i>

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 83 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Adicionalmente, los suelos que adquieren condición de permanencia del uso dotacional con la ejecución del presente Plan Parcial se describen a continuación:

ÁREAS QUE ADQUIEREN CONDICIÓN DE PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL	
I.D.	ÁREA (m2)
<i>Edificaciones de acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26</i>	4.561,60
<i>Estación San Diego Cable Aéreo Reencuentro - Monserrate</i>	953,40
<i>Nuevo Centro Administrativo Distrital CAD 2 (Ocupación prevista)</i>	2.253,77
TOTAL	7.768,77

Artículo 28°. Traslado de la condición de permanencia del uso dotacional. Adiciónese el artículo 25A al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 25A°. TRASLADO DE LA CONDICIÓN DE PERMANENCIA DEL USO DOTACIONAL. De los predios que cuentan con condición de permanencia del uso dotacional en el ámbito del PPRU “Estación Metro 26”, se definen los siguientes como áreas desarrollables, en los que se permite la mezcla de usos del suelo, siempre que se cumpla la condición de traslado definida en este artículo:

- *Predio Dotacional de Salud Clínica de pacientes COVID, localizado en la Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU 1) e identificado con código catastral 006103007011.*
- *Predio de la Universidad Incca, localizado en la Unidad de Actuación Urbanística 7 (UAU 7) e identificado con código catastral 003101010025.*
- *Predios de la Universidad Incca localizados en la Unidad de Actuación Urbanística 8 (UAU 8), con códigos catastrales 003101011001 y 003101011013.*

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 84 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

El área total de suelo de los predios referidos es de 7.651,10 m2. La condición de permanencia del uso dotacional asociada a dicha área se podrá trasladar parcial o totalmente a las áreas que adquieren la condición de permanencia por la ejecución del presente decreto, conforme lo señalado en el artículo 25 “Dotacionales con condición de permanencia”, o a otros suelos dentro del ámbito del Plan Parcial, suelos que, por tanto, adquieren la obligación de permanencia del uso en virtud de dicho traslado.

Parágrafo. *En caso de que el traslado de la condición de permanencia de usos dotacionales educativos o de salud, se realice en predios del ámbito de planificación del presente Plan Parcial que se encuentren en la Zona de Influencia del PEMP-CHB, de acuerdo a lo establecido en el artículo 59 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, no será aplicable la mezcla con otros usos de carácter no dotacional.”*

Artículo 29°. Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. Adiciónese el artículo 25B al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 25B°. NUEVO CENTRO ADMINISTRATIVO DISTRITAL -CAD 2-. *El planteamiento urbanístico del PPRU “Estación Metro 26” incorpora el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. Este proyecto consiste en un desarrollo de aproximadamente 45.000 m2 de área edificada total en oficinas y usos comerciales de soporte en los primeros niveles.*

La localización del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- se prevé en la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3) o en la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4), colindante con la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Calle 26) y con la Estación Central del Sistema Transmilenio, de manera que aporta flujos garantizados que pueden mejorar las condiciones proyectadas de operación del sistema y garantiza la accesibilidad a los usuarios y funcionarios del CAD 2 a través de corredores del sistema de transporte público masivo.

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°. **644** DE **29 Dic 2023** Pág. 85 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Las acciones de mitigación de impactos urbanísticos exigibles al proyecto del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- son las previstas en el Subcapítulo III - Sistema de Espacio Público del Título II del presente decreto y las definidas en el Anexo n.º 4. “Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023”, dentro de las cuales están las siguientes:

1. En la Unidad de Actuación Urbanística 4 (UAU 4), se debe disponer de mínimo 4.366,80 m² para la configuración de las Áreas de Mitigación de Impactos -AMI- del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-, para la aplicación del estándar óptimo de 0,90 m² por peatón. Esto, dado que en la hora de máxima demanda peatonal para el CAD 2 (de doce del mediodía a una de la tarde para el día típico), es de 4.852 peatones.

2. Se podrá disponer de hasta un 20% de las Áreas de Mitigación de Impactos (873,36 m²) en áreas cubiertas del primer nivel del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. Estas deberán ser continuas y tener acceso directo desde el espacio público existente o proyectado, y no tener restricciones de paso con cerramientos u otros elementos. La ocupación del CAD 2 no podrá ser inferior a 2.253,77 m², con el fin de garantizar la oferta mínima de suelos destinados al uso dotacional.

Parágrafo. *La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RENOBO) liderará las gestiones para el desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2-. En tal sentido, la misma estará encargada de la definición del modelo de negocio y la vinculación de actores privados. Para el efecto, se deberán adelantar las gestiones y acciones correspondientes en el marco de los convenios adelantados por las entidades distritales en cabeza de RENOBO y las definidas en el Anexo n.º 1. “Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”” para la implantación del CAD 2.”*

TÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 86 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

CAPÍTULO I USOS DEL SUELO

Artículo 30°. Usos del Suelo. Modifíquese el artículo 26 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 26°. USOS DEL SUELO. Los usos permitidos para las áreas útiles de las Unidades de Actuación Urbanística del PPRU “Estación Metro 26” son los siguientes:

26.1. Usos del suelo por Unidades de Actuación Urbanística:

26.1.1. USO RESIDENCIAL. Se asigna el uso residencial multifamiliar como uso principal para todas las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD).

26.1.2. USO DOTACIONAL. Incluye los equipamientos colectivos y los relacionados con la prestación de servicios sociales. La asignación de los usos dotacionales parte de lo establecido en el Decreto Distrital 492 de 2007, sus fichas reglamentarias y sus modificaciones.

26.1.3. USO DE SERVICIOS. Se asigna a las actividades económicas en las cuales se dé el intercambio de servicios.

26.1.4. USO DE COMERCIO. Se asigna a las actividades que ofrecen bienes en diferentes escalas.

Se presenta a continuación la matriz de los usos del suelo permitidos por Unidad de Actuación Urbanística (UAU), con sus respectivos criterios de manejo:

USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR UAU			
RESIDENCIAL			
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS, VIP, NO VIS	UAU 1 y 2	UAU 3 y 4	UAU 5, 6, 7 y 8
	P		
EQUIPAMIENTOS			

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 87 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

TIPO DE EQUIPAMIENTO		ESCALA	UAU 1 y 2	UAU 3 y 4	UAU 5, 6, 7 y 8
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Educativo	Metropolitano	R 1, 2		
		Urbana	R 1		
		Zonal	R 1, 2		
		Vecinal	C 3		
	Cultural	Metropolitano	R 1		
		Urbana	C 1		
		Zonal	C 1		
		Vecinal	C 1		
	Salud	Zonal	C 1	R 1	
		Vecinal	C 3		
	Bienestar social	Vecinal	C 1,4		
	Culto	Metropolitano	R 1		R 1
		Urbana	R 1		R 1
	Deportivo Recreativo	Vecinal	C 3		
SERVICIOS URBANOS BÁSICOS	Defensa y justicia	Zonal	C 1		
	Servicios de la administración pública	Metropolitano	R 1	P 1	R 1
		Urbana	C 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 88 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

		Zonal	C 1		
	Servicios públicos y de transporte	Metropolitano	P 1	C 1	R 1
		Urbana	P 1	C 1	R 1
USO DE SERVICIOS					
TIPO DE SERVICIOS		ESCALA	UAU 1 y 2	UAU 3 y 4	UAU 5, 6, 7 y 8
SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios financieros	Metropolitano	C 1	P 1	
		Urbana	C 1	P 1	
		Zonal	C 1	P 1	
	Servicios a empresas e inmobiliarios	Urbana	C 1	P 1	
	Servicios de logística	Urbana	C 1	P 1	
SERVICIOS PERSONALES	Servicios de parqueadero	Urbana	C 1,5		
	Servicios turísticos	Metropolitano	C 1	P 1	
		Urbana	C 1	P 1	
	Servicios alimentarios	Zonal	C 1,6		
	Servicios profesionales, técnicos, especializados	Zonal	C 1		
		Vecinal	C 7		
	Servicios de comunicación y entretenimiento	Metropolitano	C 1	P 1	
		Urbana	C 1	P 1	
		Zonal	C		

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 89 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

			8,9 C 9,10		
		Vecinal			
SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	Servicios de automotores y ventas de combustible	Urbana			R 11
USO DE COMERCIO					
COMERCIO		ESCALA	UAU 1 y 2	UAU 3 y 4	UAU 5, 6, 7 y 8
Almacenes por departamento y centros comerciales e hipermercados con más de 6.000 m2 de área de ventas		Metropolitano	R 1		
Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 y hasta 6.000 m2 de área de ventas		Urbano	R 1	C 1	
Almacenes, supermercados y centros comerciales hasta 2.000 de área de ventas		Zonal	C 1		
Locales con área de ventas hasta 600 m2		Vecinal A	C 1		
Tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m2		Vecinal B	C 7		
CONVENCIONES		Usos principales (P). Usos complementarios (C). Usos restringidos (R).			
NOTAS					
Nota 1	Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas o adecuadas para el uso.				
Nota 2	Se permiten solamente los existentes o el traslado del uso en los nuevos desarrollos.				
Nota 3	Podrán desarrollarse como parte de las edificaciones con usos principales diferentes al dotacional, cumpliendo con las condiciones del respectivo plan maestro.				
Nota 4	No se permite en predios con frente sobre vías de la malla vial arterial.				
Nota 5	Podrán desarrollarse en construcciones en altura o subterráneas, solamente en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, con usos comerciales en primer piso.				
Nota 6	Se deben proponer soluciones para la mitigación del ruido, el control de olores y la disposición de residuos sólidos.				

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 90 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

<i>Nota 7</i>	<i>Podrán desarrollarse áreas hasta 60 m2, en el primer piso de las edificaciones.</i>
<i>Nota 8</i>	<i>Los casinos se permiten solamente frente a la Calle 24, conforme a la norma que regula los juegos de suerte y azar.</i>
<i>Nota 9</i>	<i>Los juegos de suerte o azar no podrán localizarse en un radio de 200 m o menos, respecto de centros de educación formal o informal, universidades, centros religiosos u hospitales.</i>
<i>Nota 10</i>	<i>Las áreas destinadas a juegos electrónicos de pequeño formato únicamente podrán desarrollarse en áreas con 20 m2 como máximo, dentro de locales con mayor área.</i>
<i>Nota 11</i>	<i>Podrá desarrollarse en edificaciones diseñadas y construidas para el uso, con frente a la malla vial arterial y de acuerdo con las disposiciones del Decreto Distrital 913 de 2001 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.</i>

26.2. Usos del suelo en primeros pisos de las edificaciones:

26.2.1. Usos comerciales o de servicios en primer piso: al menos el 50% de la longitud de las fachadas en primer nivel de las plataformas que den frente a elementos del sistema de espacio público o elementos del sistema de movilidad, deberá destinarse a áreas comerciales o de servicios, de acuerdo con los usos permitidos por Unidad de Actuación Urbanística.

En atención a lo establecido en el numeral 2 del artículo 52 de la Resolución 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, en los primeros dos niveles de las edificaciones deberán desarrollarse usos diferentes al residencial.

26.2.2. Integración del primer piso con el espacio público: con el fin de aportar vitalidad y seguridad al espacio público, al menos el 70% de la longitud de fachada del primer piso de las edificaciones que den frente a áreas de cesión de espacios públicos y a vías de la malla vial arterial e intermedia, debe proyectarse abierta, con materiales traslúcidos que permitan la integración visual entre los usos en los primeros pisos con el espacio público.

26.2.3. Parqueaderos en primeros pisos: no se permitirán parqueaderos en fachada en los tres (3) primeros niveles de las edificaciones que den frente a elementos del sistema de espacios públicos o movilidad. En estos casos, las áreas que den a las fachadas deben destinarse a usos comerciales, de servicios o residenciales.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 91 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Parágrafo 1. *La edificabilidad a consolidarse en cualesquiera de los usos listados depende de la aplicación de los factores de convertibilidad de usos definidos en el Anexo n.º 3. “Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26””, y con base en las densidades habitacionales máximas establecidas para cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) y Área de Manejo Diferenciado (AMD), conforme con lo establecido en los artículos 28º “Índices de ocupación y construcción para las Unidades de Actuación Urbanística” y 28Aº “Índices de ocupación y construcción para las Áreas de Manejo Diferenciado -AMD-” del presente decreto.*

Parágrafo 2. *Las normas aplicables a las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4 sobre usos dotacionales, de servicios y de comercio, aplican igualmente a las Áreas de Manejo Diferenciado 1, 2, 3 y 4. Las normas aplicables a las Unidades de Actuación Urbanística 5 a 8 sobre usos dotacionales, de servicios y de comercio, aplican igualmente a las Áreas de Manejo Diferenciado 5, 6, 7, 8 y 9.*

Parágrafo 3. *El desarrollo de usos dotacionales de escala urbana y metropolitana y usos comerciales está sujeto a las condiciones de mitigación de impactos. Se deberá cumplir con lo indicado en los artículos 347 y 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, así como en los Decretos Distritales 1119 de 2000 y 079 de 2015.*

Parágrafo 4. *Todos los usos dotacionales se sujetan a las disposiciones y prevalencia de los Planes Maestros de Equipamientos del Distrito Capital y del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB), adoptado mediante Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.*

Parágrafo 5. *Para los predios al oriente de la Avenida Caracas (UAU 3 a 8 y la totalidad de las AMD), se deberá atender lo definido en el Anexo 8 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.*

Parágrafo 6. *Para las Unidades de Actuación Urbanística 3 a 8 y para la totalidad de las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD), prevalecen las disposiciones del Plan Especial de Manejo y*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 92 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Protección del Centro Histórico de Bogotá (PEMP-CHB), adoptado mediante Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.

Parágrafo 7. *Para predios del ámbito de planificación del presente Plan Parcial ubicados en las manzanas localizadas al sur-oriente de la Carrera 14, en Zona de Influencia del PEMP-CHB según la plancha n.º 3 de este instrumento, no se permiten establecimientos nuevos correspondientes a venta y consumo de licor, casinos, moteles, servicios de mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas ni bodegas de reciclaje, en correspondencia con lo establecido en los artículos 56 y 57 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.*

Parágrafo 8. *Para la implementación de cualquier uso en predios localizados en Zona de Influencia del PEMP-CHB, se requerirá cumplir con las acciones de mitigación ambiental o urbanística a que haya lugar en virtud de lo dispuesto en la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura. Para el efecto, deberá tenerse en cuenta la plancha n.º 3 de la mencionada resolución, conforme a la cual los predios del PPRU “Estación Metro 26” que se encuentran en la Zona de Influencia del PEMP-CHB, corresponden a los contenidos en las manzanas localizadas al sur-oriente de la Carrera 14.”*

CAPÍTULO II NORMAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 31º. *Índices de ocupación y construcción para las Unidades de Actuación Urbanística.* Modifíquese el artículo 28 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 28º. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. *Para las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) las densidades habitacionales, los índices máximos de construcción, la altura máxima, y los índices máximos de ocupación, son los establecidos en el siguiente cuadro:*

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 93 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

UAU	NO. MÁXIMO DE VIVIENDAS	ÍNDICE DE CONSTRUCCI ÓN	EDIFICABILID AD (M2)	ALTURA MÁXIMA (M)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN / ÁREA ÚTIL
UAU 1	1.008	9,65 <i>Ver Parágrafo 2</i>	63.447,10 <i>Ver Parágrafo 2</i>	120	65%
UAU 2	0	<i>Ver Parágrafo 1</i>	<i>Ver Parágrafo 1</i>	120	<i>Ver Parágrafo 1</i>
UAU 3	0	5,18 <i>Ver Parágrafo 2</i>	53.671,62 <i>Ver Parágrafo 2</i>	140	50%
UAU 4	521	5,87	87.634,04	140	35% <i>Ver Parágrafo 3</i>
UAU 5	434	8,37	28.018,57	140	60%
UAU 6	284	7,69	17.131,35	140	60%
UAU 7	344	6,75	24.765,65	140	50%
UAU 8	461	9,08	30.180,73	140	80%
TOTAL	3.052	N.A.	304.849,06	N.A.	N.A.

Parágrafo 1. El Plan Parcial no define índices de construcción u ocupación específicos para el desarrollo de las edificaciones de acceso a la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá (Calle 26) localizada en la UAU 2. Por tanto, la edificabilidad será la resultante de los diseños que se desarrollen para la ejecución de la Primera Línea del Metro de Bogotá, o de sus modificaciones. En todo caso, los aprovechamientos para esas edificaciones serán los

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 94 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

determinados por los artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 394 de 2019 o la norma que los modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 2. *El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial asigna aprovechamientos urbanísticos a la UAU 2 que podrán ser trasladados a las UAU 1 y 3. Por tanto la edificabilidad máxima de estas Unidades de Actuación Urbanística, relacionadas en la tabla anterior incluye el traslado de los aprovechamientos de la UAU 2.*

Parágrafo 3. *En el caso en que el Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- sea desarrollado en la UAU 3, y por consiguiente en esta Unidad de Actuación Urbanística se deba concretar el Área de Mitigación de Impactos sobre la Movilidad y no en la UAU 4, el desarrollo urbanístico de esta última podrá alcanzar un índice de ocupación hasta un máximo del 50% de su área útil, teniendo en cuenta que no se requeriría la disposición de Áreas Privadas Afectas al Uso Público para la mitigación de impactos por el funcionamiento del CAD 2 en dicha UAU.*

Parágrafo 4. *El número máximo de viviendas asignadas a las UAU 1 a 4 podrá ser redistribuido al interior de estas Unidades de Actuación Urbanística, siempre que no se superen los aprovechamientos urbanísticos definidos por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, desarrollado en el Anexo n.º 3. “Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26””.*

Parágrafo 5. *Los aprovechamientos descritos en términos de edificabilidad corresponden al escenario base utilizado para el reparto. Sin embargo, tales aprovechamientos son variables en función de las condiciones establecidas en el reparto de cargas y beneficios descrito en el TÍTULO IV “REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL” y en el Anexo n.º 3. “Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26””, teniendo en cuenta la metodología de puntajes para cargas y aprovechamientos que permite la flexibilidad en la concreción de los aprovechamientos sin variar las cargas asignadas a las UAU.”*

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 95 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 32°. Índices de ocupación y construcción para las Áreas de Manejo Diferenciado -AMD-. Adiciónese el artículo 28A al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 28A°. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN PARA LAS ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO -AMD-. Para las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) las densidades habitacionales, los índices máximos de construcción, la altura máxima, y los índices máximos de ocupación, son los establecidos en el siguiente cuadro:

<i>AMD</i>	<i>Densidad habitacional (viviendas / hectárea)</i>	<i>Índice de Construcción</i>	<i>Altura máxima (pisos)</i>	<i>Índice de Ocupación / Área Predial</i>
<i>AMD - 1</i>	<i>550</i>	<i>Resultante (1)</i>	<i>25</i>	<i>70%</i>
<i>AMD - 2</i>	<i>800</i>	<i>7,0</i>	<i>15</i>	<i>70%</i>
<i>AMD - 3</i>	<i>800</i>	<i>6,0</i>	<i>15</i>	<i>70%</i>
<i>AMD - 4</i>	<i>800</i>	<i>6,0</i>	<i>16</i>	<i>70%</i>
<i>AMD - 5</i>	<i>800</i>	<i>8,0</i>	<i>Resultante (2)</i>	<i>70%</i>
<i>AMD - 6</i>	<i>0</i>	<i>10,0</i>	<i>34</i>	<i>80%</i>
<i>AMD - 7</i>	<i>700</i>	<i>5,0</i>	<i>Variable (3)</i>	<i>80%</i>
<i>AMD - 8</i>	<i>0</i>	<i>3,5</i>	<i>6</i>	<i>70%</i>
<i>AMD - 9</i>	<i>550</i>	<i>3,5</i>	<i>6</i>	<i>70%</i>

(1) El Índice de Construcción será resultante de la aplicación del Índice de Ocupación y la altura máxima, así como de las normas definidas por el PEMP del Centro Histórico 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 96 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Bogotá, adoptado por la Resolución Nacional 0088 de 2021 y modificado parcialmente por la Resolución Nacional 0092 de 2023, ambas del Ministerio de Cultura.

(2) La altura será la resultante de la aplicación de los Índices de Construcción y Ocupación.

(3) La altura dependerá de la aplicación de lo establecido en la Resolución 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, de manera diferencial para el BIC y para los predios con Nivel de Intervención 4.”

Artículo 33°. Edificabilidad máxima construida. Modifíquese el artículo 29 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 29°. EDIFICABILIDAD MÁXIMA CONSTRUIDA. La edificabilidad máxima permitida por Uso para las áreas útiles de las Unidades de Actuación Urbanística del PPRU “Estación Metro 26” es la siguiente:

EDIFICABILIDAD POR USO Y UAU- ESCENARIO BASE (en m2)									
USO	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	TOTAL
Comercio en primeros pisos	4.565,40	0,00	5.160,52	5.959,10	1.815,38	1.533,18	1.193,34	1.341,07	21.567,99
Dotación y Servicios	3.450,08	0,00	48.511,10	53.042,04	3.989,08	0,00	4.629,00	3.465,10	117.086,40
Vivienda No VIS	46.832,94	0,00	0,00	16.756,29	19.412,26	13.885,04	16.466,75	22.356,49	135.709,77
Vivienda VIS	8.598,67	0,00	0,00	11.876,61	2.801,86	1.713,14	2.476,57	3.018,07	30.484,91
TOTAL	63.447,10	0,00	53.671,62	87.634,04	28.018,57	17.131,35	24.765,65	30.180,73	304.849,07

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 97 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Parágrafo. *La edificabilidad varía en función de las condiciones establecidas en el reparto de cargas y beneficios conforme con lo establecido en los artículos 37° “Mecanismos para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios” y 40° “Factores de conversión” del presente decreto.”*

Artículo 34°. Normas volumétricas para las Unidades de Actuación Urbanística. Modifíquese el artículo 30 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 30°. NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. *Se establecen a continuación, los parámetros generales de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios para cada Unidad de Actuación Urbanística:*

NORMAS GENERALES PARA EL DESARROLLO DE LAS UAU		
Alturas máximas	De las plataformas	Cuando los desarrollos constructivos se consoliden en una tipología edificatoria de Plataforma-Torre, la plataforma no podrá superar los cinco (5) pisos o 20 metros, contados a partir del nivel de acceso en primer piso.
	De las edificaciones	La altura máxima de las edificaciones, incluyendo la altura de las torres y de las plataformas cuando se dispongan, no puede superar la altura máxima definida en el concepto técnico No. 4109.085 – 2020026411 del 10 de septiembre de 2020 emitido por la Dirección de Servicios a la Navegación Aérea de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil
Retiros entre edificaciones	Entre fachadas	Mínimo de doce (12) metros entre fachadas abiertas, entendidas como las edificaciones con registro hacia el exterior. En caso de no contar con fachadas abiertas, no se exigirá un retiro mínimo entre edificaciones.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 98 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

	<i>A Áreas de Manejo Diferenciado</i>	<i>No se exige.</i>
<i>Conexiones entre edificaciones</i>	<i>Aéreas</i>	<i>Entre las plataformas o las torres, en cualquier nivel, que no contarán en el cálculo del Índice de Construcción, siempre que sobre estas conexiones no se desarrollen usos residenciales, comerciales o de servicios, de carácter permanente, sobre ellas.</i>
	<i>Con la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26</i>	<i>En las Unidades de Actuación Urbanística 1, 3 y 4, con los niveles 2 y 3 de los edificios de acceso a la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26, para lo cual, se deberá coordinar con la Empresa Metro de Bogotá los diseños de los proyectos inmobiliarios en articulación con los diseños de la Estación, y las soluciones espaciales para atender la demanda peatonal potencial.</i>

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS UAU

<i>UAU 1</i>	<i>Se debe conservar el primer cuerpo del edificio de la Universidad Externado de Colombia, entendido como el volumen desde la fachada hasta la primera línea de patios interiores. Este debe ser de tipología Plataforma-Torre.</i>
	<i>El APAUP entre la futura Estación de Regiotram de Occidente y la Estación del Metro de Bogotá de la Calle 26, a partir del paramento norte del predio 26, debe contar con un ancho no inferior a 12 metros.</i>
	<i>Se podrá generar una fachada en el lindero norte de la Universidad Externado de Colombia, a través de una intervención del primer cuerpo de la edificación a conservar.</i>

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 99 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

	<p><i>En ninguno de los niveles que conforman la plataforma que integre el primer cuerpo del edificio de la Universidad Externado de Colombia, se permiten voladizos hacia el espacio público.</i></p> <p><i>La plataforma debe tener un empate con la altura del edificio de la Universidad Externado de Colombia. A partir de este nivel, se debe conservar un aislamiento no inferior a cinco (5) metros, a partir del cual, se podrá desarrollar las alturas máximas para la plataforma y las torres, de acuerdo con el potencial máximo de edificabilidad de la UAU.</i></p> <p><i>Las torres deberán respetar un retroceso respecto a la línea de paramento de la plataforma, en el frente a la Carrera 16, en una distancia no menor al ancho del primer cuerpo del edificio de la Universidad Externado de Colombia a conservar.</i></p> <p><i>El acceso vehicular al futuro desarrollo deberá darse desde la Carrera 16 conforme está previsto en el estudio de tránsito aprobado que constituye el Anexo 4 del presente Decreto..</i></p>
UAU 2	<p><i>El desarrollo de las edificaciones de acceso a la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá, será la resultante de los diseños para la Primera Línea del Metro de Bogotá. En todo caso, se deberá atender a lo establecido en el Decreto Distrital 394 de 2019 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.</i></p>
UAU 3	<p><i>Se deben establecer áreas de conexión entre los espacios públicos, abiertas al tránsito peatonal a través del primer piso de la plataforma o de las edificaciones, de manera que permitan la continuidad peatonal de la Carrera 13B con los espacios públicos propuestos en la UAU 3 y 4.</i></p> <p><i>El desarrollo de esta UAU deberá garantizar la ejecución de la plataforma sobre el intercambiador vial de Transmilenio, con el fin de concretar la oferta de espacios públicos objetivo del Plan Parcial. Esta plataforma se propone como un Área Privada Afecta al Uso Público, sin que esto limite que, por iniciativa del desarrollador y de la Empresa de Transporte del Tercer Milenio S.A., estos suelos puedan ser cedidos al Distrito.</i></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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 100 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

	<i>Se exige un retiro mínimo de 15 metros al eje de la Carrera 13A.</i>		
	<i>El acceso vehicular al futuro desarrollo deberá darse desde la Carrera 13A.</i>		
UAU 4	<i>Se permiten parqueaderos en sótanos, debajo de las edificaciones y del Área de Mitigación de Impactos -AMI-.</i>		
	<i>El desarrollo del Nuevo Centro Administrativo Distrital -CAD 2- podrá estar adosado a la Estación del Metro de Bogotá, para lo cual se deberán garantizar espacios suficientes en los primeros pisos, que permitan asumir la demanda peatonal futura de la Estación, en articulación con la Empresa Metro de Bogotá.</i>		
	<i>Las áreas entre el límite occidental del andén de la Carrera 13A y el borde de las construcciones hacen parte de las áreas de cesión de espacio público para la configuración del Parque Lineal Carrera 13A.</i>		
	<i>El acceso vehicular al futuro desarrollo deberá darse desde la Carrera 13A.</i>		
UAU 5	<i>El desarrollo de esta Unidad de Actuación Urbanística podrá darse en dos escenarios</i>	<i>Escenario 1 – Estación San Diego incluida al interior de una edificación.</i>	<i>Este escenario propone la articulación de la Estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro-Monserrate al interior de una edificación y en el marco del desarrollo inmobiliario en una (1) o más etapas constructivas. En este caso, la Estación se desarrollará en los primeros niveles de la edificación, y un desarrollo en altura sobre esta Estación que podrá llegar hasta los 140 metros permitidos.</i>

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

29 DIC 2023

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 101 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

			<i>Este escenario NO implica en ningún caso el aumento de los aprovechamientos asignados a la UAU 5 por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del presente Plan Parcial. En todo caso, en el desarrollo se deberá disponer de un Área Privada Afecta al Uso Público cuya superficie no podrá ser inferior a lo establecido en el literal a) del numeral 5.2.6. del Anexo n.º 1. “Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26 ””.</i>
			<i>Así mismo, este escenario implica una gestión articulada entre el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y los propietarios de suelo de la Unidad de Actuación Urbanística 5, para lo cual se podrá contar con la articulación interinstitucional en cabeza de RENOBO, de acuerdo con las estrategias de gestión definidas en el numeral 9 del Anexo n.º 1. “Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26 ””.</i>
			<i>La primera etapa comprende el área correspondiente al desarrollo</i>

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°.

644

DE

29 DIC 2023

Pág. 102 de

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

			<i>inmobiliario de la Unidad excluyendo el área destinada para la implantación de la estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro-Monserrate, como se indica en el Plano n.º 1 de 3 “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales” y en el Plano n.º 3 de 3 “Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo”.</i>
		<i>Escenario 2: desarrollo en dos o más etapas de construcción.</i>	<i>La segunda etapa comprende el área destinada para la implantación de la estación San Diego del Cable Aéreo Reencuentro-Monserrate, como se indica en el Plano n.º 1 de 3 “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales” y en el Plano n.º 3 de 3 “Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo”.</i>
			<i>En atención a lo establecido en el numeral 3 del artículo 45 de la Resolución Nacional 0088 de 2021</i>

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 103 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

		<i>del Ministerio de Cultura, la altura máxima permitida sobre la Carrera 13 será de treinta (30) metros que incluyen el desarrollo de la Estación San Diego. Igualmente, se deberá respetar un aislamiento de doce (12) metros entre la Estación y el desarrollo de las demás etapas constructivas de la UAU 5, que se constituirá en el Área Privada Afecta al Uso Público. En el caso en que se concluya la no factibilidad del Cable Aéreo Reencuentro-Monserrate, y por consiguiente no se requiera la construcción de la estación prevista en esta UAU, la etapa 2 podrá destinarse al desarrollo de un proyecto inmobiliario. La edificabilidad máxima será resultante de la ocupación máxima permitida para esta UAU y la altura máxima permitida para las áreas con frente sobre la Carrera 13 según el PEMP-CHB.</i>
	<i>Normas comunes para el desarrollo de los dos escenarios.</i>	<i>Se propone que las Áreas Privadas Afectas al Uso Público sean desarrolladas de tal manera que se articule con las áreas libres y pasajes peatonales en primeros pisos de los edificios de En</i>

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 104 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

			<i>Territorio y de la Superintendencia de Notariado y Registro.</i>
			<i>Las nuevas edificaciones podrán estar adosadas al Área de Manejo Diferenciado de En Territorio y de la Superintendencia de Notariado y Registro – AMD-6. Una vez superen el empate volumétrico podrán tener fachadas abiertas.</i>
			<i>El acceso vehicular al futuro desarrollo deberá darse desde la Calle 25.</i>
UAU 6	<i>Esta UAU deberá disponer de un Área Privada Afecta al Uso Público (APAUP) contigua con la UAU 7, con el fin de configurar un espacio público continuo entre ambos desarrollos. Igualmente, deberá disponer de una APAUP en torno a la Calle 25, con un ancho no inferior a 6 metros.</i>		
	<i>El primer nivel de la edificación en la UAU 6 deberá garantizar una articulación peatonal con el Área Privada Afecta al Uso Público (APAUP) proyectada en la UAU 7, que separa los futuros desarrollos con las Áreas de Manejo Diferenciado 7 y 8.</i>		
	<i>El desarrollo constructivo de la UAU 6 deberá generar un empate estricto con el edificio del XXX Aniversario de la Universidad INCCA. A partir del nivel de empate estricto, deberá plantear un aislamiento igual o mayor a tres (3) metros, a partir del cual se pueden desarrollar las alturas máximas establecidas en el Plan Parcial, sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en el numeral 2 del artículo 69 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura.</i>		

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

Continuación del Decreto N°. 142

DE

29 DIC 2023

Pág. 105 de

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

	<i>El acceso vehicular al futuro desarrollo deberá darse desde la Carrera 13A.</i>
UAU 7	<i>En atención a lo establecido en el numeral 3 del artículo 45 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, se deberá disponer de una edificación con una profundidad no superior a 20 metros contados a partir del límite del área útil frente a la Carrera 13, la cual no podrá superar los doce (12) pisos o treinta (30) metros de altura.</i>
	<i>Se deberá disponer de un Área Privada Afecta al Uso Público (APAUP) que separe el edificio futuro frente a la Carrera 13 descrito en el punto anterior, con las demás edificaciones al interior de la Unidad de Actuación. Esta APAUP deberá contar con una sección mínima de doce (12) metros. Igualmente se deberá disponer de una APAUP que separe las edificaciones futuras al interior de la UAU con las AMD 7 y 8.</i>
	<i>El acceso vehicular al futuro desarrollo deberá darse desde la Calle 25.</i>
UAU 8	<i>En atención a lo establecido en el numeral 3 del artículo 45 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, se deberá disponer de una edificación con una dimensión no superior a veinte (20) metros contados a partir del límite del área útil frente a la Carrera 13, la cual no podrá superar los doce (12) pisos o treinta (30) metros.</i>
	<i>Se deberá disponer de un Área Privada Afecta al Uso Público (APAUP) que separe el edificio futuro frente a la Carrera 13 con las demás edificaciones al interior de la Unidad de Actuación. Esta APAUP deberá contar con una sección mínima de doce (12) metros.</i>
	<i>De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 69 de la Resolución Nacional 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, se deberá generar un empate estricto con el Área de Manejo Diferenciado AMD-9. A partir del nivel de empate estricto, deberá plantear un aislamiento igual o mayor a tres (3) metros, a partir del cual se pueden desarrollar las alturas máximas establecidas</i>

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 106 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

	<i>en el Plan Parcial, Las edificaciones que superen los diez (10) pisos de altura, desarrolladas en tipología Plataforma-Torre, deberán garantizar un retroceso mínimo de cinco (5) metros de la torre respecto a la línea de fachada de la plataforma frente a la Calle 24 A.</i>
	<i>El acceso vehicular al futuro desarrollo deberá darse desde la Calle 24 A.</i>

Parágrafo. El desarrollo de la altura máxima del escenario 1 de la Unidad de Actuación Urbanística 5 (UAU 5) -en procura de la articulación con el perfil urbano de la Carrera 13 previsto por el PEMP - CHB- queda supeditado a la revisión y aprobación del anteproyecto arquitectónico por parte del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), previo a cualquier licenciamiento urbanístico. Como resultado de tal procedimiento de revisión y aprobación de anteproyecto, el IDPC podrá autorizar la altura máxima prevista en este decreto para dicho escenario o una menor.”

Artículo 35°. Normas volumétricas para las Áreas de Manejo Diferenciado -AMD-. Adiciónese el artículo 30A al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 30A°. NORMAS VOLUMÉTRICAS PARA LAS ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO -AMD-. Se establecen a continuación, los parámetros generales de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de las siguientes Áreas de Manejo Diferenciado (AMD), de acuerdo con lo señalado en la Resolución 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura:

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS AMD	
AMD-2	<i>Se puede solicitar licencia de construcción en cualesquiera de sus modalidades.</i>
<i>Edificio de vivienda 1 La Alameda</i>	<i>Esta AMD podrá incorporarse al desarrollo de la UAU 3, en coordinación con RENOBO y con la Empresa de Transporte del Tercer Milenio S.A., siendo posible distribuir sus aprovechamientos en el futuro desarrollo.</i>

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 107 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

AMD-3 - Edificio de vivienda 2 La Alameda	<i>El potencial normativo definido en el presente decreto podrá ser desarrollado de manera independiente al interior del mismo predio o de manera integrada con la Unidad de Actuación Urbanística 3.</i>
	<i>Desarrollo independiente: Se permite mediante solicitud de licencia de construcción en cualquier modalidad siempre y cuando se cumpla con las normas de edificabilidad y usos del suelo establecidas en el Plan Parcial.</i>
	<i>Desarrollo integrado: Se permite mediante solicitud de licencia de urbanización en conjunto con la Unidad de Actuación Urbanística 3, de conformidad con los términos definidos en el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.</i>
AMD-4 - Edificio de vivienda 3 La Alameda	<i>Se podrá solicitar licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades.</i>
	<i>Esta AMD podrá incorporarse al desarrollo de la UAU 3, en coordinación con RENOBO y con la Empresa de Transporte del Tercer Milenio S.A., siendo posible distribuir sus aprovechamientos en el futuro desarrollo.</i>
AMD-5 - Edificios de vivienda 4 La Alameda	<i>El potencial normativo otorgado mediante este instrumento se podrá desarrollar de manera independiente o por el englobe parcial o total de los predios que integran esta Área de Manejo Diferenciado.</i>
	<i>En caso de englobe, se podrán distribuir los aprovechamientos entre toda el área predial, pero se deberá garantizar el desarrollo de usos comerciales o de servicios en al menos el 50% de la fachada en el primer nivel de las edificaciones, en torno a los elementos del sistema de movilidad y de espacios públicos, existentes o proyectados.</i>
AMD-6 - Edificios de En Territorio - DNP y	<i>Este predio está identificado como un dotacional con condición de permanencia. Respecto a lo anterior, el artículo 59 de la Resolución 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, define que los predios de uso dotacional con condición de permanencia podrán desarrollar usos distintos al dotacional hasta un 30% de la</i>

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

Continuación del Decreto N°. _____ DE 29 DIC 2023 Pág. 108 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Superintendencia de Notariado y Registro - SNR	<i>edificabilidad total, según usos permitidos en el área de actividad y sus condiciones.</i>
	<i>Configuración de áreas de acceso: se deberán desarrollar espacios de recibo que articulen las áreas libres de estos equipamientos con los espacios públicos existentes y proyectados, para lo cual, se deberá buscar la coordinación en el desarrollo de la UAU 5, el AMD-5 y las posibles intervenciones en esta Área de Manejo Diferenciado.</i>
	<i>Condiciones del espacio público: se deben adecuar tanto los espacios de acceso como de circulación peatonal, de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Técnica Colombiana (NTC 4229, NTC 4774, NTC 4695), así como en las normas del nivel distrital (Plan Maestro de Espacio Público - Decreto Distrital 215 de 2005), y del nivel nacional (Capítulo 4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015), y aquellas que las modifiquen, sustituyan o complementen.”</i>

Artículo 36°. Equipamiento comunal privado. Modifíquese el artículo 31 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 31°. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Se definen las siguientes exigencias de equipamiento comunal privado para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística:

<i>Para el uso residencial:</i>	<i>4,0 m2 por cada unidad de vivienda.</i>
<i>Para usos diferentes a la vivienda:</i>	<i>5,0 m2 por cada 120 m2 del Área para el cálculo del Índice de Construcción.</i>

El cumplimiento de estas exigencias, podrá desarrollarse en las siguientes destinaciones:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

29 DIC 2023

Continuación del Decreto N°. _____ DE _____ Pág. 109 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

<i>Mínimo un 40% en zonas verdes y recreativas o en áreas libres de las edificaciones:</i>	<i>Este porcentaje se podrá cumplir en el área no ocupada por edificaciones del Área Útil de las Unidades de Actuación Urbanística; o en las cubiertas de los edificios, atendiendo a las disposiciones del numeral 2 del artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.</i>
<i>Mínimo un 15% de servicios comunales en áreas construidas:</i>	<i>No contabilizarán para el cumplimiento de esta exigencia las Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP) de las UAU 1, 3 y 4, dado que servirán para la integración de flujos de los sistemas de transporte público y se articulan al sistema de espacios públicos del planteamiento urbanístico y, en el caso particular de la UAU 4, estas APAUP servirán como Área de Mitigación de Impactos -AMI- asociada al desarrollo del futuro Centro Administrativo Distrital -CAD 2.</i>
<i>Mínimo un 15% de servicios comunales en áreas construidas:</i>	<i>Este porcentaje se cumplirá al interior de las edificaciones. En este caso, el equipamiento comunal privado debe tener acceso directo desde las áreas comunes que no sean de uso exclusivo.”</i>

CAPÍTULO III NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS

Artículo 37°. Norma sobre estacionamientos. Modifíquese el artículo 32 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 32°. NORMA SOBRE ESTACIONAMIENTOS. Los cupos finales de estacionamientos para las Unidades de Actuación Urbanística 1 a 7 serán los establecidos en las licencias urbanísticas correspondientes sin superar el número máximo de estacionamientos aprobado por el Estudio de Tránsito que corresponde al Anexo n.º 4. “Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 110 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023”.

Respecto a la Unidad de Actuación Urbanística 8, el total de estacionamientos privados y de visitantes para cada uso se determinará según lo señalado en el Decreto Distrital 190 de 2004. No obstante, se podrá hacer el pago compensatorio de estacionamientos al Fondo para el Pago Compensatorio de Parqueaderos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Distrital 080 de 2016 y demás normativa vigente.

UAU	CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS POR UAU			
	VEHÍCULOS LIVIANOS (VISITANTES Y PRIVADOS)	MOTOS	CAMIONES	BICICLETAS
UAU 1	957	26	4	607
UAU 3	372	83	4	474
UAU 4	470	46	7	390
UAU 5	442	18	3	276
UAU 6	283	9	2	168
UAU 7	346	12	2	226
UAU 8	451	15	2	320
TOTAL	3.321	209	24	2.461

Igualmente, los estacionamientos deberán localizarse en sótanos, semisótanos o en los primeros tres pisos de las edificaciones. En caso de destinar parqueaderos por encima del tercer piso de las edificaciones, estas áreas contarán para el cálculo del Índice de Construcción.

Parágrafo. El Plan Parcial define las siguientes exigencias aplicables a los estacionamientos:

32.1. Los parqueaderos localizados en primer piso no podrán proponerse sobre fachada dando frente a espacios públicos o vías públicas. En este caso, deberá disponerse de usos comerciales o

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 111 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

de servicios en una dimensión no inferior a seis (6) metros contados a partir de la línea del paramento.

32.2. Por cada unidad de vivienda se deberá disponer una solución de parqueadero para bicicleta como mínimo.

32.3. Se deberá disponer de mínimo un cupo de estacionamiento al interior de los desarrollos para carga y descarga de mercancía, respetando lo aprobado en el Anexo n.º 4. “Estudio de Tránsito y Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, a través del oficio 202322413309601 del 01 de noviembre de 2023, los cuales fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio con radicado SDP n.º 1-2023-81258 del 03 de noviembre de 2023”.

32.4. Se deberá disponer una solución de parqueo para bicicletas o patinetas eléctricas por cada 20 m2 del área neta para usos diferentes a la vivienda.

32.5. Para todos los usos, por cada 30 estacionamientos exigidos (privados y de visitantes) se deberá prever un cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida.

32.6. Para todos los usos, los cupos mínimos de bicicletas en ningún caso podrán ser inferiores a lo establecido en el Cuadro Anexo No. 4. Exigencia General de Estacionamientos por Uso del Decreto Distrital 190 de 2004.

32.7. En atención a lo establecido en el numeral 3 del artículo 64 de la Resolución 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, los usos dotacionales deberán cumplir con los cupos mínimos exigidos de bicicletas y vehículos especiales, y podrán descontar del Índice de Construcción la cuota exenta para vehículos indicada en el “Anexo 8. Cuadro 1. Usos del Suelo, acciones de mitigación y estacionamientos”, del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá D.C. (PEMP -CHB). Estas soluciones podrán desarrollarse en celdas independientes o por medio de “racks”, soportes colgantes tipo perchas u otras tecnologías que cumplan con las normas aplicables en la materia.”

CAPÍTULO IV NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 112 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 38°. Lineamientos ambientales. Modifíquese el artículo 36 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así

“Artículo 36°. LINEAMIENTOS AMBIENTALES. Los urbanizadores y/o constructores responsables deberán dar cumplimiento a las acciones previstas y requeridas por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante concepto de viabilidad ambiental que consta en el oficio n.º 2023EE237617 de fecha 10 de octubre de 2023, que cuenta con radicado SDP n.º 1-2023-77014 del 12 de octubre de 2023, y en el Anexo n.º 5 - Lineamientos ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, dando cumplimiento a las determinantes ambientales asociadas a criterios de sostenibilidad en espacio público y de ecoeficiencia.”

TÍTULO IV

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 39°. Mecanismos para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios. Modifíquese el artículo 37 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 37°. MECANISMOS PARA ASEGURAR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. La división del ámbito del Plan Parcial en Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) estructura el mecanismo de ejecución para el desarrollo del PPRU “Estación Metro 26” y para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios del presente Plan Parcial deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio y desarrolladores de las Unidades de Actuación Urbanística, al momento de solicitar las licencias urbanísticas respectivas, conforme al artículo 29 del Decreto Distrital 190 de 2004.

El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se detalla en el Anexo n.º 3. “Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”” y en los siguientes artículos.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 113 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

37.1. Escalas del reparto de cargas y beneficios.

El reparto equitativo de cargas y beneficios se debe aplicar en dos (2) escalas:

37.1.1. *La primera escala concreta el equilibrio en el reparto entre el conjunto de Unidades de Actuación Urbanística 1 a 4, de iniciativa pública, y el conjunto de Unidades de Actuación Urbanística 5 a 8, de iniciativa privada, mediante el cálculo de la participación total en suelo y cargas urbanísticas de las Unidades de Actuación Urbanística y la asignación de aprovechamientos proporcionales.*

37.1.2. *La segunda escala de reparto distribuye los aprovechamientos y cargas urbanísticas entre las Unidades de Actuación Urbanística 1 a 4, con el fin de contar con un esquema que permita distribuir los aprovechamientos de una manera más flexible, enmarcado en las estrategias de gestión previstas en el Plan Parcial.*

37.2. Unidades de Aprovechamiento de Superficie - UAS por uso.

Las Unidades de Aprovechamiento de Superficie - UAS - por uso se definen con base en un factor de conversión determinado por la relación entre el valor por metro cuadrado de venta de cada uso y valor de venta del uso menos costoso, que corresponde a la Vivienda VIS. Los factores son los siguientes:

PRECIO DE VENTA POR USO	VALOR / m2 (\$)	UAS POR USO
<i>Comercio en primeros pisos</i>	\$ 12.000.000	2,48
<i>Dotacional y Servicios</i>	\$ 9.500.000	1,97
<i>Vivienda No VIS</i>	\$ 7.500.000	1,55
<i>Vivienda VIS</i>	\$ 4.833.333	1,00

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 114 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

37.2.1. Cuantificación del aporte en Suelo de las UAU.

El Aporte en Suelo de cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) se cuantifica con base en el cociente entre el valor total de las Áreas Prediales que conforman cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y el menor de los valores promedio por metro cuadrado de las Áreas Prediales que conforman las Unidades de Actuación Urbanística, que corresponde al valor promedio de la Unidad de Actuación Urbanística 3 (UAU 3). Dicho cociente constituye un factor con base en el cual se determina un puntaje con el que se cuantifica el aporte en suelo de cada UAU. El valor promedio por metro cuadrado de las Áreas Prediales que conforman las Unidades de Actuación Urbanística parte de la información de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (2022). Los puntajes producto de la cuantificación de los aportes son 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 115 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

VALORACIÓN DEL APOORTE EN SUELO POR UAU					
UAU	ÁREA PREDIAL (M2)	VALOR / m2 (\$)	VALOR TOTAL (\$)	PUNTAJE	% PUNTAJE
UAU 1	6.573,25	\$ 1.495.907,48	\$ 9.832.969.253,73	19.541,00	13,81%
UAU 2	8.376,78	\$ 1.561.647,70	\$ 13.081.577.371,28	25.996,93	18,37%
UAU 3	8.794,30	\$ 503.196,92	\$ 4.425.264.929,93	8.794,30	6,22%
UAU 4	14.925,61	\$ 1.217.153,54	\$ 18.166.761.677,87	36.102,69	25,52%
UAU 5	3.547,93	\$ 2.214.108,37	\$ 7.855.510.082,67	15.611,20	11,03%
UAU 6	2.226,57	\$ 1.264.896,54	\$ 2.816.382.862,21	5.596,98	3,96%
UAU 7	3.669,28	\$ 2.072.730,83	\$ 7.605.438.969,10	15.114,24	10,68%
UAU 8	3.323,12	\$ 1.637.966,60	\$ 5.443.162.497,48	10.817,16	7,64%
CARGAS EXTERNAS (Nota)*	663,87	\$ 2.970.377,30	\$ 1.971.944.708,98	3.918,83	2,77%
TOTAL	52.100,72		\$ 71.199.012.353,25	141.493,34	100,00%

**Nota: Las cargas externas corresponden a los suelos para la Carrera 17 entre la Calle 24 y la Calle 15, para la nueva sede de la UAESP y para la Plazoleta de Integración Metro - Regiotram.*

Artículo 40°. Criterios para el Reparto de Cargas y Beneficios. Modifíquese el artículo 38 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 38°. CRITERIOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Para asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos, infraestructura vial, y la generación, adecuación, sustitución y recuperación del espacio público, así como la adecuada participación en los beneficios urbanísticos concretados en usos y

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 644
142

DE

29 DIC 2023

Pág. 116 de

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

aprovechamientos, en cumplimiento del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, se establecen los siguientes criterios:

- 38.1.** *Los propietarios de los inmuebles participan en las cargas y los beneficios de acuerdo con el porcentaje correspondiente a su aporte en suelo y cargas. Todos los propietarios de inmuebles localizados en las Unidades de Actuación Urbanística tendrán derecho a participar proporcionalmente en los aprovechamientos urbanísticos y el deber de asumir proporcionalmente los costos derivados de las cargas definidas, sin perjuicio que se definan otro tipo de acuerdos de distribución entre los mismos propietarios, observando en todo caso las disposiciones del presente decreto.*
- 38.2.** *Podrán participar en los aprovechamientos aquellos inversionistas que aporten recursos para la ejecución de las obras correspondientes a las cargas del Plan Parcial conforme los acuerdos que se determinen al interior de cada Unidad de Actuación Urbanística, siempre que esto no implique modificación del esquema de reparto entre Unidades de Actuación de iniciativa pública o entre éstas y las Unidades de Actuación de iniciativa privada.*
- 38.3.** *Podrán participar en los aprovechamientos las entidades públicas que asuman la financiación de las cargas del Plan Parcial que correspondan a los propietarios.”*

Artículo 41°. Beneficios del Plan Parcial. Modifíquese el artículo 39 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 39°. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios para las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) del PPRU “Estación Metro 26” corresponden a los metros cuadrados de aprovechamientos urbanísticos asignados a cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU) en usos comerciales, de servicios, dotacionales y residenciales, convertidos a Unidades de Aprovechamiento de Superficie (UAS) con el factor de conversión descrito en el numeral 37.2. “Unidades de Aprovechamiento de Superficie - UAS por uso” del artículo 37° “Mecanismos para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios”, teniendo en cuenta el escenario base de desarrollo.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 117 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

UNIDADES DE APROVECHAMIENTO DE SUPERFICIE (UAS)

USO	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	TOTAL
Comercio en primeros pisos	11.334,79	0,00	12.812,34	14.795,00	4.507,14	3.806,52	2.962,78	3.329,55	53.548,11
Dotacional y Servicios	6.781,20	0,00	95.349,40	104.255,04	7.840,60	0,00	9.098,38	6.810,71	230.135,34
01 Vivienda No VIS	72.671,81	0,00	0,00	26.001,15	30.122,48	21.545,74	25.551,85	34.691,10	210.584,13
Vivienda VIS	8.598,67	0,00	0,00	11.876,61	2.801,86	1.713,14	2.476,57	3.018,07	30.484,91
TOTAL	99.386,47	0,00	108.161,74	156.927,79	45.272,08	27.065,39	40.089,57	47.849,44	524.752,48
% UAS / TOTAL	18,94%	0,00%	20,61%	29,91%	8,63%	5,16%	7,64%	9,12%	100,00%

Artículo 42°. Factores de conversión. Modifíquese el artículo 40 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 40°. FACTORES DE CONVERSIÓN. Se podrán convertir aprovechamientos al interior de cada Unidad de Actuación Urbanística en la proporción de usos del suelo entre vivienda, comercio y dotacionales y servicios, regida por las equivalencias de las Unidades de Aprovechamiento de Superficie (UAS) definidas en el numeral 37.2. “Unidades de Aprovechamiento de Superficie - UAS por uso” del artículo 37° “Mecanismos para asegurar 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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 118 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

reparto equitativo de cargas y beneficios”.

40.1. Las premisas para el procedimiento de conversión de usos son las siguientes:

40.1.1. La conversión de usos no puede dar como resultado un escenario de aprovechamientos urbanísticos donde se exceda el total de Unidades de Aprovechamiento de Superficie (UAS). Esto es, independiente del número de metros cuadrados que se concreten en un desarrollo inmobiliario, estos no podrán superar la equivalencia en UAS definidas en el reparto por Unidad de Actuación Urbanística (UAU).

40.1.2. El resultado de aplicar la conversión de usos no puede derivar en un escenario donde se superen el número máximo de viviendas y las alturas máximas de las edificaciones, de acuerdo con la asignación de aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística (UAU).

40.2. Procedimiento para la conversión de usos. El cálculo de la edificabilidad resultante producto de la aplicación de la conversión de usos se aplicará de acuerdo con las siguientes disposiciones:

40.2.1. Definir el número de Unidades de Aprovechamiento de Superficie (UAS) a destinar a cada uso: Del número de Unidades de Aprovechamiento de Superficie (UAS) definidas por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, se determinará el porcentaje de UAS a destinar a vivienda, comercio, y dotacionales y servicios.

40.2.2. Equivalencia en metros cuadrados por uso: Las Unidades de Aprovechamiento de Suelo definidas por uso se dividirán por el valor de UAS definido en la tabla del numeral 37.2. “Unidades de Aprovechamiento de Superficie - UAS por uso” del artículo 37º “Mecanismos para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios” del presente decreto, con el fin de hallar los metros cuadrados correspondientes a comercio, servicios y vivienda, aplicando la siguiente fórmula:

$$m2 \text{ por uso} = \frac{\text{Unidades de Aprovechamiento de Suelo por uso}}{\text{Valor UAS por uso}}$$

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 119 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

40.2.3. Verificación del índice de construcción resultante: *La sumatoria de la edificabilidad resultante en los diferentes usos se dividirá por el Área Predial de la Unidad de Actuación Urbanística.*

40.2.4. De las obligaciones urbanísticas y la conversión de usos: *Mediante la aplicación del procedimiento para la convertibilidad de usos se garantiza que permanezcan invariables las Unidades de Aprovechamiento de Superficie por Unidad de Actuación Urbanística (UAU) definidas en el sistema de reparto, con lo cual se asegura que los aprovechamientos que se concreten en los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios guarden la misma proporción respecto a las cargas urbanísticas establecidas.*

Independiente de los aprovechamientos que se concreten en licencias de urbanismo y construcción para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística (UAU), las cargas por concepto de espacios públicos y sistemas de movilidad, establecidas en el reparto de cargas y beneficios de acuerdo con el planteamiento urbanístico, así como las cargas externas y monetarias distribuidas entre las UAU, se mantienen invariables.

Parágrafo 1. *En todo caso, se deberá garantizar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social (VIS) en metros cuadrados construidos, cumpliendo con el porcentaje mínimo establecido en el artículo 42B “Exigencia de Vivienda de Interés Social” del presente decreto.*

Parágrafo 2. *Las áreas de Vivienda de Interés Social (VIS) correspondientes a la obligación descrita en el artículo 42B “Exigencia de Vivienda de Interés Social” del presente decreto no son susceptibles de conversión a otros usos.”*

Artículo 43°. Cargas del Plan Parcial. Modifíquese el artículo 41 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 41°. CARGAS DEL PLAN PARCIAL. *Corresponden a todos los costos derivados de la ejecución del Plan Parcial en el proceso de urbanización y construcción de todos los sistemas*

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 120 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

que componen los espacios públicos, el suelo aportado para el desarrollo de las cesiones, espacios públicos y sistemas de movilidad, aquellos correspondientes al proceso de formulación y gestión, las cargas externas y las cargas monetarias que asume este Plan Parcial, que a su vez se distribuyen entre las Unidades de Actuación Urbanística.

41.1. Clasificación de las cargas urbanísticas. Las cargas urbanísticas están clasificadas en 4 grupos:

41.1.1. Cargas de cesión: Corresponden a la cesión de suelos de las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4, que coinciden con el Área de Intervención de la Unidad de Actuación Urbanística 2, asociada al Contrato de Concesión de la Primera Línea del Metro de Bogotá o el documento que haga sus veces, para la ejecución de áreas asociadas al sistema de movilidad y controles ambientales, a cargo del Concesionario de la Primera Línea del Metro de Bogotá. Este suelo será cedido más no adecuado como parte de las cargas urbanísticas del presente Plan Parcial.

41.1.2. Cargas de cesión y adecuación: Corresponden a suelos que hacen parte de las Áreas Prediales de las Unidades de Actuación Urbanística, pero que estarán destinados a sistemas públicos de soporte. La ejecución de estas cargas implica tanto su construcción como la cesión de los suelos al Distrito.

41.1.3. Cargas de adecuación: Corresponden a suelos públicos que actualmente hacen parte de la malla vial arterial y local y que mantendrán su naturaleza, pero que serán readecuados con el fin de concretar el planteamiento urbanístico propuesto por el Plan Parcial.

41.1.4. Cargas de sustitución y adecuación: Corresponden a la ejecución de obras de adecuación del espacio público que sustituye la Calle 25A y la porción de la Carrera 13B intervenidas para la construcción del intercambiador vial de TransMilenio en el marco del proceso de reajuste de tierras para el desarrollo de las UAU 3 y 4, incorporando los lineamientos establecidos para los sistemas de movilidad y espacios públicos.

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°.

644

DE

29 DIC 2023

Pág. 121 de

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

CARGAS URBANÍSTICAS EN EJECUCIÓN DE OBRAS			
UAU	ÁREA (m2)	VALOR TOTAL	PUNTAJE
UAU 1	3.364,84	\$ 1.637.184.521,47	3.253,57
UAU 3	4.942,61	\$ 2.350.745.653,67	4.671,62
UAU 4	8.632,98	\$ 4.318.411.485,23	8.581,95
UAU 5	3.536,16	\$ 1.599.889.059,48	3.179,45
UAU 6	478,66	\$ 141.738.873,28	281,68
UAU 7	1.663,45	\$ 746.771.814,27	1.484,05
UAU 8	4.226,48	\$ 1.878.567.158,96	3.733,26
CARGAS EXTERNAS*	3.262,90	\$ 3.819.809.572,25	7.591,08

*Las Cargas Externas corresponden a la adecuación de la Carrera 17 entre Calles 24 y 25, adecuación de la Calle 24 entre Carreras 17 y 18, y la adecuación de la nueva sede de la UAESP y para la Plazoleta de Integración Metro - Regiotram.

Nota: Los elementos del espacio público a intervenir, así como las áreas y valores de dichas intervenciones desagregados, se encuentran detallados en el Anexo n.º 3. “Metodología para la Distribución de Cargas y Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.

41.2. Las cargas monetarias incluyen los costos de preinversión en la formulación del Plan Parcial, los costos de construcción de las redes de servicios públicos y las cargas patrimoniales para la recuperación, restauración y/o reúso de los Bienes de Interés Cultural en el ámbito del Plan Parcial y del edificio residencial identificado como Área de Manejo Diferenciado -AMD 9-.

OTRAS CARGAS MONETARIAS		
FORMULACIÓN	Costos formulación del Plan Parcial (Diagnóstico)	\$ 505.891.702
	Costos formulación del Plan Parcial (Formulación)	\$ 643.152.031
	Estudio de redes	\$ 165.623.290
	Estudio de tránsito	\$ 122.220.868
	TOTAL	\$ 1.436.887.891
CARGAS PATRIMONIALES – AMD 9		\$ 769.447.338

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 122 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

CONSTRUCCIÓN DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	\$ 10.396.474.980
TOTAL	\$ 12.602.810.209

41.3. El aporte en suelo a cargas por Unidad de Actuación Urbanística corresponde a la suma del área total de suelos de cesión de espacios públicos y sistemas de movilidad por UAU, multiplicada por el valor por metro cuadrado de suelo expuesto en el numeral 37.2.1. “Cuantificación del aporte en Suelo de las UAU” del artículo 37 del presente decreto. Esta cifra es llevada a puntos, dividiendo el valor total por el Valor de Referencia definido en el mismo numeral 37.2.1. del mismo artículo, con el que se asigna el Puntaje de Suelo y Cargas, para obtener el aporte total en suelo a cargas urbanísticas por Unidad de Actuación Urbanística. Se incluye el aporte a cargas externas en suelo, que corresponde al suelo a gestionar por fuera del Plan Parcial.

VALORACIÓN DEL APOORTE EN SUELO A CARGAS URBANÍSTICAS			
UAU	APORTE A CARGAS EN SUELO (m2)	VALOR APOORTE EN SUELO (\$)	PUNTAJE APOORTE A CARGAS EN SUELO
UAU 1	1.335,74	\$ 1.998.140.283,45	3.970,89
UAU 2	0,00	\$ -	0,00
UAU 3	1.896,67	\$ 954.397.428,54	1.896,67
UAU 4	4.721,90	\$ 5.747.272.644,33	11.421,52
UAU 5	446,75	\$ 989.156.553,81	1.965,74
UAU 6	242,81	\$ 307.129.975,23	610,36
UAU 7	148,45	\$ 307.694.210,30	611,48
UAU 8	738,70	\$ 1.209.965.025,12	2.404,56
TOTAL	9.531,01	\$ 11.513.756.120,78	22.881,21
EXTERNAS *	663,87	\$ 1.971.944.708,98	3.918,83

* El aporte en suelo de las cargas externas corresponden a la cesión de los suelos para la Carrera 17 entre la Calle 24 y la Calle 15, para la nueva sede de la UAESP y para la Plazoleta de Integración Metro - Regiotram.

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 123 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

41.4. Todos estos valores, llevados a Puntos con el Factor para Valoración del Puntaje descrito en el numeral 37.2.1. “Cuantificación del aporte en Suelo de las UAU” del artículo 37, se presentan a continuación:

APORTES TOTALES EN CARGAS Y SUELO					
UAU	PUNTAJE APORTE SUELO	PUNTAJE APORTE A CARGAS SIN SUELO	PUNTAJE APORTE A CARGAS EN SUELO	TOTAL APORTE A SUELO Y CARGAS	% PUNTAJE SUELO Y CARGAS
UAU 1	19.541,00	3.253,57	3.970,89	26.765,46	10,93%
UAU 2	25.996,93	0,00	0,00	25.996,93	10,62%
UAU 3	8.794,30	4.671,63	1.896,67	15.362,59	6,28%
UAU 4	36.102,69	8.581,96	11.421,52	56.106,16	22,92%
TOTAL UAU 1 A 4	90.434,92	16.507,1	17.289,1	124.231,15	50,75%
UAU 5	15.611,20	3.179,45	1.965,74	20.756,40	8,48%
UAU 6	5.596,98	281,68	610,36	6.489,01	2,65%
UAU 7	15.114,24	1.484,05	611,48	17.209,77	7,03%
UAU 8	10.817,16	3.733,26	2.404,56	16.954,98	6,93%
EXTERNAS	3.918,83	26.257,96	3.918,83	34.095,63	13,93%
CARGAS MONETARIAS		25.045,48	0,00	25.045,48	10,23%
TOTAL		76.489,04	26.800,05	244.782,42	100,00%

Parágrafo. Con el fin de garantizar la ejecución del planteamiento urbanístico, las Unidades de Actuación Urbanística deberán concretar las cargas de cesión, de adecuación, de cesión y adecuación y de sustitución, además de los recursos para las cargas externas y monetarias, asignadas en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, independiente de los aprovechamientos que finalmente sean objeto de licencias.”

Artículo 44°. Reparto equitativo de Cargas y Beneficios entre Unidades de Actuación. Modifíquese el artículo 42 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 644 DE 29 DIC 2023
142

29 DIC 2023

Pág. 124 de

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

“Artículo 42°. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN. El equilibrio del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios se establece en dos escalas conforme se señala en el numeral 37.1. “Escala del reparto de cargas y beneficios” del artículo 37 del presente decreto.

42.1. Equilibrio del Sistema de Reparto en la Escala 1.

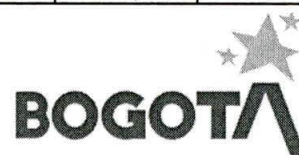
El equilibrio del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en la Escala 1 se debe estructurar distribuyendo los puntos de cargas externas y monetarias entre las UAU, de acuerdo con su participación en las Unidades de Aprovechamiento de Superficie - UAS.

CARGAS EXTERNAS Y MONETARIAS	
Puntaje a cargas total	244.782,42
Puntaje cargas externas y monetarias	59.141,11
% / Total suelo y cargas - Cargas externas y monetarias	24,16%

Se deberá establecer la diferencia entre el porcentaje de participación en Unidades de Aprovechamiento de Superficie - UAS por UAU y el porcentaje de participación en aporte de suelo y cargas por UAU. Se deberán distribuir las cargas externas y monetarias en función de dicha diferencia.

UAU	PARTICIPACIÓN EN SUELO Y APOORTE A CARGAS	% PARTICIPACIÓN EN SUELO Y APOORTE A CARGAS	UAS	% PARTICIPACIÓN UAS	% DIFERENCIA	DISTRIBUCIÓN DE CARGAS EXTERNAS Y MONETARIAS
TOTAL						
UAU 1 A 4	124.231,15	50,75%	364.476,00	69,46%	18,71%	45.786,76
UAU 5	20.756,40	8,48%	45.272,08	8,63%	0,15%	361,76
UAU 6	6.489,01	2,65%	27.065,39	5,16%	2,51%	6.136,24
UAU 7	17.209,77	7,03%	40.089,57	7,64%	0,61%	1.490,90

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°.

644

DE

29 DIC 2023

Pág. 125 de

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

UAU 8	16.954,98	6,93%	47.849,44	9,12%	2,19%	5.365,46
TOTAL	185.641,31	75,84%	524.752,48	100,00%	24,16%	59.141,11

La nueva asignación de aporte de suelo y cargas corresponderá a la suma del aporte en suelo y cargas establecido inicialmente, más la distribución de cargas externas y monetarias del cuadro anterior. De esta forma, se igualarán los porcentajes de participación en UAS con los porcentajes de participación en suelo y aporte a cargas, garantizando que todas las Unidades de Actuación Urbanística estén en equilibrio en la asignación tanto de cargas como de beneficios.

NUEVA ASIGNACIÓN DE SUELO Y CARGAS	% PARTICIPACIÓN EN SUELO Y APOORTE A CARGAS	DIFERENCIA % PARTICIPACIÓN EN UAS
170.017,90	69,46%	0,00%
21.118,16	8,63%	0,00%
12.625,25	5,16%	0,00%
18.700,67	7,64%	0,00%
22.320,43	9,12%	0,00%
244.782,42	100,00%	0,00%

42.2. Equilibrio del Sistema de Reparto en la Escala 2.

La Escala 2 de reparto permite el traslado de los beneficios de la UAU 2 a las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 3, partiendo de la capacidad de concretar aprovechamientos respecto a la norma asignada. Para ello, se debe distribuir el total de las UAS calculadas entre las Unidades de Actuación Urbanística, en función de su participación en suelo y aporte a cargas como se presenta en la siguiente tabla:

DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS EN FUNCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN SUELO Y APOORTE A CARGAS			
UAU	PARTICIPACIÓN EN SUELO Y APOORTE A CARGAS	%	DISTRIBUCIÓN APROVECHAMIENTOS
UAU 1	26.765,46	21,54%	78.525,93
UAU 2	25.996,93	20,93%	76.271,20

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

Continuación del Decreto N°. _____ DE 29 DIC 2023 Pág. 126 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

UAU 3	15.362,59	12,37%	45.071,60
UAU 4	56.106,16	45,16%	164.607,27
TOTAL	124.231,15	100,00%	364.476,00

Se deberá establecer la diferencia entre los puntajes de la tabla anterior y el potencial edificatorio expuesto en el artículo 39 “Beneficios del Plan Parcial”, así:

TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS ENTRE UAU		
UAU	PUNTAJE APROVECHAMIENTOS POTENCIALES EN LA UAU	DIFERENCIA
UAU 1	99.386,47	20.860,54
UAU 2	0,00	-76.271,20
UAU 3	108.161,74	63.090,14
UAU 4	156.927,79	-7.679,47
TOTAL	364.476,00	0,00

Teniendo en cuenta que la asignación de beneficios por la participación en suelo y cargas entre las UAU 1 y 3 es inferior a lo que pueden concretar en su interior, estas Unidades pueden ser receptoras potenciales de los aprovechamientos urbanísticos que no desarrollan las UAU 2 y 4 en sitio, de acuerdo con el escenario base de aprovechamientos potenciales presentado en el artículo 39 “Beneficios del Plan Parcial”. El potencial máximo de transferencia o recepción de las UAS entre las Unidades de Actuación Urbanística 1 a 4 es el siguiente:

TRANSFERENCIA DE APROVECHAMIENTOS ENTRE UAU				
UAU	PUNTAJE APROVECHAMIENTOS POTENCIALES EN LA UAU	DIFERENCIA	APROVECHAMIENTOS A TRANSFERIR	APROVECHAMIENTOS QUE RECIBE CADA UAU

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 127 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

UAU 1	99.386,47	20.860,54	0,00	20.860,54
UAU 2	0,00	-76.271,20	76.271,20	0,00
UAU 3	108.161,74	63.090,14	0,00	63.090,14
UAU 4	156.927,79	-7.679,47	7.679,47	0,00
TOTAL				
L	364.476,00	0,00	83.950,68	83.950,68

Parágrafo 1. El puntaje de cargas externas y monetarias asignado a estas UAU en el ejercicio de reparto en la Escala 1 deberá ser distribuido de manera equitativa entre los aprovechamientos que concrete cada desarrollo, por lo que se consideran Cargas Variables y, en esta escala de reparto, no se asignan de manera estricta a las UAU.

Parágrafo 2. Para el cumplimiento de las obligaciones correspondientes a las cargas externas, el responsable del licenciamiento de cada Unidad de Actuación Urbanística deberá hacer el pago correspondiente a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (RENOBO) como promotor del Plan Parcial, quien se encargará de la gestión y ejecución de dichas cargas externas. Previo al otorgamiento de la licencia urbanística, el solicitante deberá presentar ante la Curaduría Urbana el comprobante de pago al promotor del Plan Parcial.”

Artículo 45°. Aporte a cargas urbanísticas de las AMD. Adiciónese el artículo 42A al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 42A°. APOORTE A CARGAS URBANÍSTICAS DE LAS AMD. Partiendo del ejercicio de reparto expuesto, se establece la relación entre las Unidades de Aprovechamiento de Superficie (UAS) y el puntaje de cargas urbanísticas así:

UAS Totales	524.752,48
Puntaje de Cargas totales	244.782,42
Relación entre el puntaje de UAS y de cargas	0,47

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°. _____
142

644

DE

29 DIC 2023

Pág. 128 de

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Por cada punto de UAS se deben concretar 0,47 puntos de cargas urbanísticas. Con base en esta relación, se establece la participación en cargas urbanísticas en función de los aprovechamientos potenciales de las Áreas de Manejo Diferenciado (AMD) con posibilidad de desarrollo. De esta manera se garantiza que los aprovechamientos potenciales aporten a las cargas del Plan Parcial, garantizando igualmente el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Estos aportes a cargas urbanísticas serán generados en dinero, y deberán estar destinados, en orden de prioridad a los siguientes puntos:

1. Cargas patrimoniales encaminadas a la restauración y conservación de los Bienes de Interés Cultural incluidos en la delimitación de las AMD, con excepción del BIC definido como AMD - 9, dado que las cargas patrimoniales para su restauración, conservación y reúso, son objeto de distribución entre las UAU.

2. Ampliación y reposición de las redes de servicios públicos, en caso de ser necesario y según lo determinado por las empresas prestadoras en el marco del desarrollo de las UAU.

3. Aporte a la construcción de cargas externas, con el fin de generar recursos adicionales para el desarrollo de los proyectos previstos por el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- del Cementerio Central, el cual se encuentra en proceso de formulación al momento de expedición de este decreto.

Para el cumplimiento de esta obligación, el responsable del licenciamiento en el ámbito de una AMD deberá calcular y hacer el pago correspondiente al promotor del Plan Parcial, aplicando el factor de 0,47 puntos de carga por UAS a desarrollar, teniendo en cuenta la siguiente fórmula:

$$CT = UAS * 0,47 * FVPSC$$

Donde:

CT: Cargas Totales.

UAS: Unidades de Aprovechamiento de Superficie a desarrollar en la correspondiente AMD.

FVPSC: Factor para la Valoración del Puntaje de Suelo y Cargas - \$503.197 (Art. 37 numeral 37.2.1.).

Previo al otorgamiento de la licencia, el solicitante deberá presentar ante la Curaduría Urbana el comprobante de pago al promotor del Plan Parcial.

En los casos en que se genere un excedente de las cargas asociadas al desarrollo de las AMD, por concepto de restauración y conservación de los Bienes de Interés Cultural, estas serán pagadas a

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°.

644

DE

29 DIC 2023

Pág. 129 de

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (RENOBO) como promotor del Plan Parcial, quien las destinará al desarrollo de las intervenciones propuestas en los numerales 2 y 3, del anterior nivel de priorización.

42A.1. Ejecución de las cargas patrimoniales: Los desarrolladores podrán ejecutar las cargas patrimoniales correspondientes, de manera independiente o con el acompañamiento de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (RENOBO) como promotor del Plan Parcial. Así mismo, podrán pagar en dinero las cargas patrimoniales a dicho promotor quien se encargará de realizar las gestiones y coordinación interinstitucional para su ejecución.

En caso de que el(los) interesado(s) ejecute(n) las cargas patrimoniales realizando intervenciones para la conservación o restauración del Bien de Interés Cultural del AMD respectiva, deberá aplicar el siguiente orden:

1. *En virtud de lo establecido en el artículo 85 de la Resolución 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, el desarrollador del (los) proyecto(s) en el Área de Manejo Diferenciado deberá solicitar concepto favorable al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC), bien sea por cuenta propia o con el acompañamiento del promotor del Plan Parcial, con el objeto de validar el alcance del proyecto de intervención y obtener su respectiva aprobación.*
2. *Posteriormente, el(los) interesado(s) podrá(n) realizar el trámite de licenciamiento urbanístico.*
3. *El promotor del Plan Parcial deberá garantizar la ejecución de las cargas urbanísticas y realizar seguimiento a la ejecución del (los) proyecto(s) asociados a estas, para lo cual deberá solicitar igualmente el acompañamiento del IDPC quien, en el marco de sus competencias, validará que las intervenciones en el BIC se ejecuten de acuerdo con lo aprobado.*

Parágrafo 1. *La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (RENOBO) como promotor de la gestión del Plan Parcial, recibirá estos aportes, de acuerdo con las estrategias de gestión y financiación propuestas, y ejecutará los recursos de acuerdo con este nivel de priorización.*

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 130 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Parágrafo 2. *Al momento de estar adoptado el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Cementerio Central por parte del Ministerio de Cultura, en correspondencia con su cronograma de ejecución, se dará prioridad al acopio y destinación de recursos para el desarrollo de los proyectos correspondientes a la «Plazoleta de Integración Metro - Regiotram» y la futura sede de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos (UAESP) en el Área Receptora de Obligaciones señalada en el Plano n.º 1 de 3 “Plano General de la propuesta urbana, cuadro general de áreas y perfiles viales” y que colinda con este BIC del ámbito nacional.”*

Artículo 46°. Exigencia de Vivienda de Interés Social. Adiciónese el artículo 42B al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 42B°. EXIGENCIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. *En este Plan Parcial se concreta la exigencia de desarrollar el 10% de los aprovechamientos urbanísticos en Vivienda de Interés Social (VIS), como obligación para el desarrollo de la totalidad de las Unidades de Actuación Urbanística, según se establece en el parágrafo 1 del artículo 6 del Decreto Distrital 221 de 2020. La exigencia de Vivienda de Interés Social en el escenario base de aprovechamientos, se presenta a continuación:*

UAU	EDIFICABILIDAD (M2)	10% DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL DESTINADA A VIS
UAU 1	63.447,10	6.344,71
UAU 2	0,00	0,00 (I)
UAU 3	53.671,62	5.367,16 (2)
UAU 4	87.634,04	8.763,40
UAU 5	28.018,57	2.801,86
UAU 6	17.131,35	1.713,14

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°. **644** DE **29 DIC 2023** Pág. 131 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

UAU	EDIFICABILIDAD (M2)	10% DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL DESTINADA A VIS
UAU 7	24.765,65	2.476,57
UAU 8	30.180,73	3.018,07
TOTAL	304.849,07	30.484,91

(1) La UAU 2 no cuenta con edificabilidad asignada por el presente Plan Parcial, toda vez que las áreas prediales que conforman la Unidad de Actuación están destinadas a las infraestructuras de transporte público, espacios públicos o componentes del sistema vial; por lo tanto, la exigencia calculada en VIS para dicha UAU es 0,00 m2.

(2) Dado que en la UAU 3 se concretan los aprovechamientos asignados por el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del presente Plan Parcial en usos comerciales, dotacionales y de servicios, a través de la aplicación del instrumento de financiación del Derecho Real Accesorio de Superficie u otros instrumentos para la concreción de dichos aprovechamientos, la obligación de Vivienda de Interés Social de la UAU 3 podrá ser redistribuida entre las UAU 1 y 4, según se defina en el marco de la estructuración de las Unidades de Actuación Urbanística a desarrollarse por iniciativa pública, tal como se describe en el Título IV “Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios del Plan Parcial” y el Título V “Gestión y Ejecución del Plan Parcial” del presente decreto.

En el escenario base de aprovechamientos por UAU utilizado para el ejercicio de reparto, se establece que la obligación VIS de la UAU 3 se distribuirá entre las UAU 1 y 4, así:

UAU	OBLIGACIÓN DE VIS EN M2 CONSTRUIDOS
UAU 1	8.598,67
UAU 2	0,00

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°. 142

644

DE

29 DIC 2023

Pág. 132 de

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

UAU	OBLIGACIÓN DE VIS EN M2 CONSTRUIDOS
UAU 3	0,00
UAU 4	11.876,61
UAU 5	2.801,86
UAU 6	1.713,14
UAU 7	2.476,57
UAU 8	3.018,07
TOTAL	30.484,91

Parágrafo 1. Para el cálculo del “área construida total” se toma la definición de Áreas para el Cálculo del Índice de Construcción, establecida en el Capítulo 3 “Definiciones del Plan Parcial” del Anexo n.º 1. - Documento Técnico de Soporte modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”.

Parágrafo 2. El cálculo del potencial de área a desarrollar en Vivienda de Interés Social correspondiente a la obligación descrita en las tablas anteriores se calcula con base en el escenario de aprovechamientos definido para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios. La obligación de Vivienda de Interés Social deberá ser calculada en función de los metros cuadrados edificables que cuentan para el índice de construcción, que sean licenciados en el marco del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística.

Parágrafo 3. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (RENOBO) como promotor del Plan Parcial, será la encargada de velar por la ejecución de las obligaciones VIS, en los ámbitos de sus actuaciones.”

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 133 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

TÍTULO V GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

EJECUCIÓN MEDIANTE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 47°. Unidades de Actuación Urbanística. Modifíquese el artículo 43 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 43°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El PPRU “Estación Metro 26” se desarrolla con base en la gestión asociada mediante integración inmobiliaria a través de ocho (8) Unidades de Actuación Urbanística, las cuales se encuentran pre delimitadas en el Plano n.º 3 de 3. “Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo” y deberán tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización.”

Artículo 48°. Gestión de las Unidades de Actuación Urbanística. Adiciónese el artículo 43A al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 43A°. GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las Unidades de Actuación Urbanística 1 a 4 serán gestionadas de manera conjunta por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (RENOBO), la Empresa de Transporte del Tercer Milenio (Transmilenio S.A.) y la Empresa Metro de Bogotá.

Dichas entidades deberán adelantar todas las gestiones requeridas y la coordinación interinstitucional necesaria para: la definición de la participación, tanto en la gestión del desarrollo como en las utilidades derivadas; el desarrollo armónico de las infraestructuras de transporte público con las actuaciones urbanísticas; la precisión del mejor uso y mayor aprovechamiento de los suelos, asociado al potencial de aprovechamiento urbanístico definido

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

29 DIC 2023

Continuación del Decreto N°. 142

DE

Pág. 134 de

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

desde el Plan Parcial; y la definición de lineamientos para el proceso de estructuración del desarrollo inmobiliario.

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá deberá liderar el proceso de estructuración de los desarrollos en estas UAU, la vinculación de actores privados como inversionistas de los proyectos y las gestiones con otras entidades que tienen injerencia en el desarrollo del Plan Parcial, especialmente en lo relacionado con la obtención de permisos y licencias.

Igualmente, RENOBO deberá liderar el proceso de gestión predial de la Unidad de Actuación Urbanística 1, incluyendo el saneamiento de las propiedades, según sea el caso, y la implementación del Plan de Gestión Social. Lo anterior, con el fin de vincular los suelos de esta UAU en el proceso de estructuración y desarrollo de un gran proyecto urbano de iniciativa pública, en conjunto con las Unidades de Actuación Urbanística 2, 3 y 4.

La gestión de las Unidades de Actuación Urbanística 5, 6, 7 y 8 será de iniciativa privada. Sin embargo, se deberá coordinar con RENOBO la ejecución de las cargas urbanísticas por concepto de cesión y adecuación, y el pago de las cargas externas y monetarias.”

Artículo 49°. Etapas para el desarrollo del Plan Parcial. Modifíquese el artículo 46 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 46°. ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Para efectos del desarrollo de las obras relacionadas con las cargas urbanísticas del PPRU “Estación Metro 26”, las etapas de desarrollo están identificadas en el Plano n.º 3 de 3. “Espacio público y equipamientos, Unidades de Actuación Urbanística, Redefinición del espacio público y Etapas de desarrollo” del presente decreto. Las etapas previstas son:

ETAPAS DE DESARROLLO SEGÚN UAU	
Escenario de desarrollo a 5 años.	UAU 3 y 4
Escenario de desarrollo a 10 años.	UAU 1 y 7

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 135 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Escenario de desarrollo a 15 años.	UAU 5, 6 y 8
------------------------------------	--------------

Parágrafo 1. Las etapas de desarrollo aquí previstas no necesariamente deben desarrollarse en forma secuencial.

Parágrafo 2. Una o más Unidades de Actuación Urbanística podrán desarrollarse por etapas de urbanización y construcción, siempre que dichas etapas sean aprobadas en el Proyecto Urbanístico General, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, y en la respectiva licencia de urbanización.”

Artículo 50°. Desarrollo urbanístico del Plan Parcial. Adiciónese el artículo 47A al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 47A°. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL. Corresponde a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (RENOBO), en su condición de promotor del Plan Parcial, la gestión de las intervenciones de iniciativa pública, y el acompañamiento a las actuaciones urbanísticas de los actores privados en dos líneas principales:

- 1. La Gestión Urbanística e Inmobiliaria:** enfocada en la vinculación de entidades gestoras de naturaleza pública, privada o mixta; inversionistas y promotores inmobiliarios para la gestión asociada del suelo; la gestión predial para los proyectos de iniciativa pública; la evaluación y seguimiento a los desarrollos, para garantizar la ejecución del planteamiento urbanístico; y la coordinación interinstitucional para la implementación de los instrumentos de gestión y financiación, y para la obtención de licencias o permisos en las actuaciones de iniciativa pública.
- 2. La gestión social:** enfocada en la implementación del Plan de Gestión Social para garantizar la protección a moradores y actividades económicas en el área de planificación.”

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

Continuación del Decreto N°. _____ DE 29 DIC 2023 Pág. 136 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 51°. Funciones específicas del promotor en la gestión urbanística e inmobiliaria. Adiciónese el artículo 47B al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 47B°. FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL PROMOTOR EN LA GESTIÓN URBANÍSTICA E INMOBILIARIA. Son funciones específicas en la gestión urbanística e inmobiliaria del PPRU “Estación Metro 26”, a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (RENOBO), las siguientes:

1. Diseñar los esquemas de participación de los actores públicos y privados en relación con las inversiones; la estructuración de los proyectos; el gobierno corporativo de los desarrollos; y las utilidades o rentas derivadas de los mismos.
2. Diseñar las estrategias de promoción y divulgación de los desarrollos.
3. Priorizar las intervenciones de las Unidades de Actuación Urbanística, de manera concertada con los actores involucrados en el desarrollo.
4. Coordinar con las entidades competentes la ejecución de las intervenciones al interior del área de planificación y el área de influencia inmediata del Plan Parcial, con el fin de garantizar la mitigación de los impactos urbanísticos que pueda generar el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, o los impactos del desarrollo de obras e intervenciones públicas para el desarrollo de los proyectos urbanísticos e inmobiliarios en el Plan Parcial.
5. Adelantar ante el IDU las solicitudes de acompañamiento para estudios, diseños y construcción de cargas urbanísticas relacionadas con la infraestructura vial y de espacio público de competencia de esa entidad, para el desarrollo de las UAU de iniciativa pública (UAU 1 a 4) y, según lo soliciten los desarrolladores, para las demás Unidades de Actuación Urbanística.
6. Adelantar todas las gestiones que sean requeridas ante la entidad o entidades de patrimonio competentes, para la ejecución del perfil de la Carrera 13, de acuerdo con las proyecciones del Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá, especialmente en lo referente a la destinación de cargas urbanísticas de las UAU 5, 7 y 8 asociadas a la recualificación de la sección pública de este eje.

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°. 142

644

DE

29 DIC 2023

Pág. 137 de

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

7. *Coordinar con la Empresa Férrea Regional o la entidad competente, la ejecución del proyecto de espacio público propuesto por el Plan Parcial en la calzada oriental de la Carrera 17, en articulación con el desarrollo del proyecto Regiotram de Occidente.*
8. *Coordinar con la Empresa Metro de Bogotá y con la Empresa Férrea Regional, o las entidades competentes, la ejecución de las obras previstas para la Calle 24, asociadas a las cargas urbanísticas de las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 4, en articulación con la ejecución de la Primera Línea del Metro de Bogotá y sus espacios públicos, así como el proyecto Regiotram de Occidente.*
9. *Realizar seguimiento y evaluación a la ejecución de las cargas urbanísticas en los desarrollos de las Unidades de Actuación Urbanística, velando por el cumplimiento de las definiciones del Plan Parcial y la consolidación del planteamiento urbanístico.*
10. *Realizar seguimiento y evaluación a la ejecución de la obligación urbanística de destinar el 10% de área construida a Vivienda de Interés Social - VIS en los desarrollos de las Unidades de Actuación Urbanística, velando por el cumplimiento de las disposiciones del Plan Parcial en este asunto.*
11. *Brindar asesoría a los desarrolladores inmobiliarios de las UAU en el proceso de estructuración y desarrollo de los proyectos, garantizando el cumplimiento de las normas establecidas en el Plan Parcial.*
12. *Ejercer las funciones de banco inmobiliario para el área de planificación a través de lo establecido en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.*
13. *Adelantar la gestión del suelo para las intervenciones de iniciativa pública, diferentes al Metro de Bogotá, y para la ejecución de las cargas urbanísticas externas al área de planificación.*
14. *Apoyar e impulsar la implementación de mecanismos de gestión asociada entre los propietarios de las Unidades de Actuación Urbanística.*
15. *Impulsar y/o participar en la creación de esquemas fiduciarios para el desarrollo de los proyectos de iniciativa pública en el Plan Parcial.*
16. *Recaudar los recursos correspondientes a las Cargas Externas y Cargas Monetarias por UAU, y gestionar, a instancia del esquema fiduciario que se constituya, dichos recursos.*

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

Continuación del Decreto N°. _____ DE 29 DIC 2023 Pág. 138 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

17. *Ejecutar las cargas externas de urbanización y las cargas monetarias, en coordinación con las demás entidades con injerencia en su desarrollo.*
18. *Coordinar con las empresas prestadoras de servicios públicos, la concreción de los recursos provenientes de las cargas urbanísticas monetarias destinadas a la ejecución de redes de servicios públicos, de acuerdo con las necesidades asociadas al desarrollo progresivo de las Unidades de Actuación Urbanística.*
19. *Impulsar y/o participar en la constitución de entidades gestoras que garanticen el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística de iniciativa pública.*
20. *Coordinar la aplicación de los factores de convertibilidad de usos definidos por el Plan Parcial, velando porque no se exceda el tope de aprovechamientos urbanísticos establecidos por Unidad de Actuación Urbanística en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.*
21. *Verificar el cumplimiento de las cargas urbanísticas de las Unidades de Actuación Urbanística definidas en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.*
22. *Verificar el cumplimiento de las condiciones para el traslado de la condición de permanencia del uso dotacional.*
23. *Coordinar con el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural la ejecución de las cargas patrimoniales destinadas a la restauración, mantenimiento o conservación de los Bienes de Interés Cultural en el ámbito del Plan Parcial, y al reúso del Área de Manejo Diferenciado 9 - AMD-9.*
24. *Apoyar la gestión del suelo, cuando sea el caso, en el marco del desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística de iniciativa privada, buscando la vinculación de los propietarios y moradores en los futuros desarrollos urbanísticos e inmobiliarios, y velando por la protección a moradores y actividades económicas.”*

CAPÍTULO II

GESTIÓN SOCIAL

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 139 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 52°. Plan de Gestión Social. Modifíquese el artículo 48 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 48°. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL. El Plan de Gestión Social, el cual se detalla en el Anexo n° 7. “Plan de Gestión Social del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, debe establecer estrategias que contribuyan a mitigar y/o compensar los impactos negativos, así como potenciar los positivos, derivados de la ejecución del proyecto. Todas las estrategias deben ir encaminadas a mejorar la calidad de vida de los distintos tipos de moradores del área delimitada para el proyecto. La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (RENOBO), será la responsable de la gestión social asociada a las intervenciones de iniciativa pública y del acompañamiento a la gestión social asociada a las actuaciones urbanísticas de los actores privados.”

Artículo 53°. Funciones específicas del promotor del Plan Parcial en materia de gestión social. Adiciónese el artículo 48A al Decreto Distrital 822 de 2019, así:

“Artículo 48A°. FUNCIONES ESPECÍFICAS DEL PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL EN MATERIA DE GESTIÓN SOCIAL. Son funciones específicas en materia de gestión social del PPRU “Estación Metro 26”, a cargo de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (RENOBO), las siguientes:

- 1. Brindar asesoría y acompañamiento para la vinculación de los propietarios y moradores de los suelos que componen las Unidades de Actuación Urbanística, en el marco de la ejecución de los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios.*
- 2. Coordinar la oferta y demanda de proyectos de Vivienda de Interés Social para la concreción de los recursos derivados de las exigencias del Plan Parcial.*
- 3. Garantizar la implementación del Plan de Gestión Social en el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, según corresponda.*
- 4. Diseñar e implementar estrategias de socialización del desarrollo 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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 140 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

***Parágrafo.** En el caso de desarrollo en el marco de la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, según lo establecido en los artículos 40 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997, en las UAU a desarrollarse por iniciativa privada se deberá aplicar igualmente las estrategias, programas y proyectos de gestión social definidas en el Plan de Gestión Social que hace parte integral de este decreto.”*

TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

Artículo 54°. Modificación del Plan Parcial. Modifíquese el artículo 51 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

***“Artículo 51°. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** La modificación del Plan Parcial, 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 mismo, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o en las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.”*

Artículo 55°. Condiciones para el otorgamiento de licencias urbanísticas. Modifíquese el artículo 52 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

***“Artículo 52°. CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.** Las licencias urbanísticas para el desarrollo del presente Plan Parcial deberán tramitarse ante las autoridades competentes, de conformidad con lo previsto en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia, de acuerdo con las siguientes condiciones:*

***52.1. Licencias de urbanización.** Para acceder a las normas contenidas en el presente decreto, los propietarios de los inmuebles incluidos dentro de las Unidades de Actuación Urbanística UAU deberán obtener la respectiva licencia de urbanización, previamente a la licencia de construcción.*

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°. 644 DE 29 DIC 2023 Pág. 141 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

52.2. Demolición. De conformidad con lo previsto en el numeral 7 del artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la demolición parcial o total de las edificaciones existentes en los inmuebles que hacen parte del PPRU “Estación Metro 26” no requiere obtener previamente esta modalidad de licencia, por tratarse de predios ubicados en Tratamiento de Renovación Urbana.”

Artículo 56°. Remisión a otras normas. Modifíquese el artículo 53 del Decreto Distrital 822 de 2019, el cual quedará así:

“Artículo 53°. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente decreto se regirán por las normas contenidas en la Resolución 0088 de 2021 del Ministerio de Cultura, en concordancia con lo previsto en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus normas reglamentarias, en especial, el Decreto Distrital 080 de 2016 y demás normas aplicables.”

Artículo 57°. Participación en plusvalía. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en los Acuerdos Distritales 118 de 2003 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, y en el Decreto Distrital 803 de 2018, como consecuencia de la adopción de la presente modificación **NO** se configura hecho generador de participación en plusvalía por la posibilidad de desarrollar nuevos usos y **SÍ** se configura hecho generador por incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, de acuerdo con lo previsto en el Anexo n.º 6. - “Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía modificación Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26” del 6 de diciembre de 2023” elaborado por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 58°. 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 administrativo.

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





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

644

Continuación del Decreto N°. _____ DE 29 DIC 2023 Pág. 142 de 142

“Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Metro 26”, adoptado mediante el Decreto Distrital 822 de 2019, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 59°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto tendrá una vigencia de quince (15) años, rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra y modifica el Decreto Distrital 822 de 2019, específicamente los artículos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 46, 48, 51, 52 y 53; adiciona al mismo los artículos 7A, 7B, 13A, 24A, 25A, 25B, 28A, 30A, 42A, 42B, 43A, 47A, 47B y 48A, y deroga los artículos 14, 15, 27, 33 y 34. Las demás disposiciones del Decreto Distrital 822 de 2019 que no fueron modificadas o derogadas en el presente acto administrativo continúan vigentes.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los 29 DIC 2023

CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ
Alcaldesa Mayor de Bogotá D.C.

FELIPE EDGARDO JIMÉNEZ ÁNGEL
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Deisi Lorena Pardo Peña
Natalia Valencia Salazar
Revisó: Tatiana Valencia Salazar
Diego Mauricio Cala Rodríguez
María Paula Romero Piñeres
Edwin Emir Garzón Garzón
Margarita María Rey Plazas
Elda Marcela Bernal Pérez
Proyectó: Ángela María García Díaz
Francisco J. Niño Berbesí
Jorge Enrique Gómez Sandoval

Subsecretaria Jurídica (E) *HP*
Subsecretaria de Planeación Territorial (E) *Natalia*
Directora de Desarrollo del Suelo *HP*
Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo *HP*
Abogada - Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos *HP*
Abogado- Dirección de Desarrollo del Suelo
Arquitecta- Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial *HP*
Abogada - Subsecretaría de Planeación Territorial
Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo *HP*
Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo *HP*
Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo *Can.*

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

