ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No._____ DE

( )

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana `Ciudadela Nuevo Salitre´ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones."

Eliminó: "

Eliminó: "

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el numeral 1º del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5º y en el parágrafo 4º 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 ibídem 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"*.

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 establece que *"Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de*

Eliminó: "

Eliminó: "

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 cumplimento, entre otros, de los siguientes fines: *"(...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural (...)".*

Que el 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 señala que *"La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...)".* Adicionalmente, prevé que en todo caso las acciones urbanísticas deberán estar autorizadas o contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas*

Eliminó: "

Eliminó: "

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 por su parte el parágrafo 4 del artículo 27 ídem, 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 ejusdem dispone que *"En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".*

Que el parágrafo del artículo 39 ídem establece cuáles son las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico y sus escalas de reparto.

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio",* reglamenta de manera general las disposiciones relativas a la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de todo tipo de planes parciales.

Que el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, 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 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 en vigencia del mencionado Decreto Distrital 190 de 2004, se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"* ubicado en la Localidad de Puente Aranda, a través del Decreto Distrital 583 de 2016.

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 D.C. 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.*

Eliminó: "
Eliminó: "
Con formato: Sangría: Izquierda: 1,5 cm

Eliminó: "

Eliminó: "

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

Que la presente actuación administrativa se enmarca en las condiciones de transición descritas anteriormente, teniendo en cuenta que mediante el Decreto Distrital 583 de 2016 se adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"* ubicado en la Localidad de Puente Aranda, y adicionalmente, que la solicitud de modificación del mismo fue radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación -SDP-, según oficios con radicados SDP n.°s 1-2020-64130, 1-2020-64230 y 1-2020-64231 del 23 de diciembre de 2020, 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, así las cosas, al Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre",* le son aplicables las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, entre ellos los Decretos Distritales 448 de 2014, 562 de 2014, 539 de 2015 y 079 y 080 de 2016.

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

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ´Ciudadela Nuevo Salitre´ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones."

Que el numeral 3º del artículo 32 ibídem establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otros eventos, *"Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo"*.

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: *i)* Redesarrollo y *ii)* Reactivación. Dicha disposición, a su vez establece que la modalidad de Redesarrollo se aplica a *"Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido"*.

Que el artículo 375 ibídem definió las condiciones para la incorporación posterior de otros sectores de la ciudad al tratamiento urbanístico de renovación; y su parágrafo prevé que "*Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo.*"

Que el artículo 376 ibídem establece que las áreas de la ciudad sometidas al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo deben contar con un plan parcial que 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 562 de 2014 *"Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho*

Eliminó: "
Eliminó: "
Eliminó: otras
Eliminó: , las cuales corresponden a
Eliminó: dispone
Dio formato: Fuente: Cursiva
Eliminó: que *"(…) De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor. Parágrafo. Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo." …*

Eliminó: "

Eliminó: "

tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones", estableció, las condiciones para la formulación de planes parciales en suelos a los que se les hubiera asignado el tratamiento de renovación urbana, y determinó las consideraciones atinentes al reparto de cargas y beneficios, la caracterización de cargas urbanísticas, la destinación de los suelos de cesión pública obligatoria y los contenidos referidos al señalamiento y manejo de las denominadas áreas de manejo diferenciado que se ubiquen al interior del área de planificación de los planes parciales.

Que el artículo 1 del Decreto Distrital 539 de 2015 *"Por el cual se incorporan unas áreas al Tratamiento de Renovación Urbana, localizadas en la UPZ No. 111- Puente Aranda"* incorporó al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, entre otras, la zona comprendida *"Entre la Avenida Calle 22 (Avenida Ferrocarril de Occidente) y la Calle 19 (Avenida Industrial) y entre la Avenida Carrera 68 (Avenida Congreso Eucarístico) y el predio Estación del Ferrocarril Km 5"*, dentro de la cual se encuentran los predios correspondientes a la antigua fábrica de CORPACERO, que corresponde al área delimitada para el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*.

Que el referido Decreto Distrital 562 de 2014, fue modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015 *"Por el cual se modifica el Decreto Distrital 562 de 2014 y se dictan otras disposiciones"*.

Que el parágrafo 3 del artículo 2 del Decreto Distrital 079 de 2016 *"Por el cual se derogan los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015 y se dictan otras disposiciones"*, indicó respecto del Decreto Distrital 539 de 2015 lo siguiente: *"Los Decretos Distritales 539 y 544 de 2015, no sufren modificación alguna en virtud de lo dispuesto en el presente artículo. Para la ejecución del Decreto Distrital 539 de 2015, se continuarán aplicando las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 y sus modificaciones, salvo que los titulares del Plan Parcial decidan acogerse a otra normatividad urbanística"*.

Que en lo atinente al régimen de transición aplicable a los planes parciales de renovación urbana radicados en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014, el numeral 1.4. del artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016 estableció que: *"Los Planes Parciales de Renovación Urbana cuya formulación haya sido radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación, con*

Eliminó: "

Eliminó: "

base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, se adelantarán de conformidad con lo establecido en las normas vigentes al momento de su radicación".

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

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

Que el artículo 3 del Decreto Distrital 448 de 2014 "*Por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones",* establece que son proyectos asociativos en los procesos de renovación urbana y en las operaciones urbanas estratégicas, los que cumplan con las siguientes condiciones: *"(...) 2. En los que la vinculación de inversionistas y constructores se realiza con la participación de la administración distrital, con el fin de dar aplicación al principio y las reglas de distribución equitativa de cargas y beneficios (...)".*

Que con el objetivo de concretar la participación de la administración distrital en el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, en los términos referidos en el numeral 2 del citado artículo 3 del Decreto Distrital 448 de 2014, la sociedad OSPINAS Y CÍA S.A. actuando en calidad de promotor del Plan Parcial, suscribió carta de intención de fecha 11 de junio de 2015 con la Secretaría Distrital del Hábitat, cuyo objeto es *"(...) aunar*

Eliminó: "

Eliminó: "

esfuerzos para impulsar con mayor eficiencia y de manera coordinada los diferentes trámites, actuaciones y gestiones orientados a desarrollar el proyecto inmobiliario Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre, con usos y desarrollos reglamentados en el marco del Plan Parcial, y que incluirá además un porcentaje de suelo útil para VIP, en cumplimiento de las normas legales y reglamentarias de carácter nacional y local vigente", y en virtud de este acuerdo, el promotor del Plan Parcial se comprometió a construir 230 Viviendas de Interés Prioritario - VIP.

Que, habiéndose surtido todas las etapas señaladas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en el Decreto Distrital 190 de 2004 -Plan de Ordenamiento Territorial- y en el Decreto Distrital 562 de 2014, la Administración Distrital expidió el Decreto Distrital 583 de 2016 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones"*, Plan Parcial comprendido dentro de los siguientes límites:

Eliminó: respectivas,

Localización	Límites
Nororiente	AC 22 - Avenida Ferrocarril de Occidente
Suroriente	Predio Estación Kilómetro 5
Noroccidente	AK 68 - Avenida Congreso Eucarístico
Suroccidente	AC 19 - Avenida Industrial

Que el numeral 5.1. del artículo 5 del Decreto Distrital 583 de 2016, establece como objetivos generales del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre",* los que se indican a continuación: *"a) Concretar los objetivos y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad en materia de renovación urbana, en el marco de la estructuración de una operación de redesarrollo urbanístico consecuente con la tendencia de cambio de uso del suelo presente en el entorno y en la ciudad. b) Hacer un aporte significativo al Espacio Público del sector y de la ciudad, articulando los elementos de la*

Eliminó: "

Eliminó: "

Estructura Ecológica Principal con el planteamiento urbanístico y con su entorno inmediato, de tal manera que logre tener incidencia en futuros desarrollos urbanísticos que se den en el sector, propendiendo por mejorar y, aumentar, los indicadores de espacio público efectivo por habitante y la calidad del mismo".

Que el numeral 5.2. del artículo 5 ibídem establece como objetivos específicos del Plan Parcial los siguientes: *"a) Articular los espacios públicos propios del Proyecto Urbanístico, en particular los perimetrales, con los existentes en el sector con el objetivo de proyectar de manera integral el componente "verde" hacia todo el Sistema de Espacio Público de la UPZ Puente Aranda y, a la vez, servir de conector con todo el sistema verde más allá de la Avenida Congreso Eucarístico AK 68, y en especial, superando el límite de la vía férrea. b) Articular las decisiones de diseño vial con las de diseño del Espacio Público y las decisiones ambientales para obtener una espacialidad amigable y óptima en términos de calidad en la habitabilidad urbana. c) Adecuar los elementos del Sistema de Movilidad existentes en el entorno del Plan Parcial "Ciudadela Nuevo Salitre" para minimizar los impactos derivados de la llegada de la nueva población que ocupará el proyecto urbanístico y de la entrada en funcionamiento de los usos complementarios a la actividad residencial previstos en la propuesta urbanística. d) Estructurar un modelo de articulación y complementación entre las actuaciones del promotor y las de la administración Distrital, que permita contar con una adecuada gestión del espacio público generado por el Plan Parcial "Ciudadela Nuevo Salitre" y la administración de aquellas zonas que, aun manteniendo el carácter de bienes privados, contribuirán al logro de las metas de espacio público definidas por la ciudad (Áreas Privadas Afectas al Uso Público – A.P.A.U.P.)".*

Que en virtud de lo señalado en el artículo 27 del Decreto Distrital 583 de 2016, el ámbito de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"* fue circunscrito a la manzana conformada por ocho (8) predios entonces identificados así:

UNID	CONFIGURACIÓN PREDIAL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "CIUDADELA NUEVO SALITRE"			
	No.	**Matrícula inmobiliaria**	**Código Catastral**	**Dirección catastral**

Eliminó: "

Eliminó: "

UG	**1**	50C-374434	AAA0074TUZM	AK 68 19- 52
	2	50C-308922	AAA0074TWHY	AC 22 65A 51
	3	50C-133441	AAA0074TUPP	CL 19 65 B 80
	4	50C-364575	AAA0160UEDE	CL 19 66 10
	5	50C-354571	AAA0074TWAF	CL 19 66-80
	6	50C-364576	AAA0074TUYX	CL 19 66-70
AMD	**7**	50C-1223977	AAA0074TUXR	CL 19 66-62
	8	50C-1737540	AAA0204LBSK	CL 19 66-30

Que en los términos del artículo 28 ídem, los predios identificados con los números 7 y 8 en la tabla anterior, corresponden a un Área de Manejo Diferenciado (AMD), de conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 37 del Decreto Distrital 562 de 2014.

Que como consecuencia de la ejecución del Decreto Distrital 583 de 2016, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C. mediante la Resolución 18-4-0236 del 02 de marzo de 2018, concedió una licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización, en virtud de la cual surgieron unos nuevos folios de matrícula inmobiliaria que actualmente identifican a los predios que conforman la Unidad de Gestión del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*.

Que, sin embargo, la actual conformación e identificación de los predios que hacen parte de la Unidad de Gestión del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, no conlleva a una modificación de la delimitación y del ámbito de aplicación del mismo, toda vez que en el parágrafo 2 del artículo 2 *"DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN"* del Decreto Distrital 583 de 2016, se indicó de forma expresa lo siguiente: *"(...) Parágrafo 2. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas que se generan como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial recaen sobre cada uno de los inmuebles incluidos dentro del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en el titular del derecho real de dominio"*.

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ´Ciudadela Nuevo Salitre´ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones."

Que adicionalmente, tampoco conlleva a una modificación del proyecto urbanístico ni de las áreas generales del Plan Parcial, teniendo en cuenta lo señalado en el parágrafo 1 del artículo 7 *"PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL"* del Decreto Distrital 583 de 2016, así: *"El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado en las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del Plan Parcial como consecuencia de incorporaciones topográficas, catastrales, y de la coordinación y aprobación de diseños definitivos, siempre y cuando se conserven las características de localización, geometría y área mínima de cesiones públicas y no vaya en detrimento del cumplimiento estándar de zonas verdes por habitante compuesto por el espacio público y las áreas privadas afectas al uso público. De igual manera se deberán adelantar las acciones correspondientes para actualizar la información en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios objeto del presente Plan Parcial."*

Que en el Documento Técnico de Soporte (DTS) que forma parte integral del presente decreto, se indica que *"(...) los aspectos que son objeto de la propuesta de ajuste a las disposiciones aplicables al Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" corresponden a condiciones que comprenden elementos de orden estrictamente urbanístico y económico – financiero representados en las consideraciones relativas al tamaño de las unidades de vivienda, la incorporación de unidades VIS y la adopción de un mecanismo de conversión y equivalencia de usos manteniendo en todo caso la estructura del planteamiento urbanístico previamente aprobado y licenciado, así como también los parámetros de orden técnico relativos al funcionamiento de la red vial (...)".*

Que, además, en el mismo Documento Técnico de Soporte (DTS) se señalan como condiciones de oportunidad, pertinencia y necesidad para el ajuste del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, las siguientes:

> *"1. Cambios en la estructura poblacional de la ciudad y de composición de hogares.*
> *2. Cambios en la dinámica inmobiliaria y estructura de oferta de productos inmobiliarios.*

Eliminó: "
Eliminó: "
Eliminó: (...) Parágrafo 1º.
Eliminó: .

3. Articulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" a los sistemas de transporte masivo (TM Troncal Avenida 68 y Regiotram de Occidente).
4. Ajuste en el modelo de asignación de aprovechamientos urbanísticos y equivalencia de derechos de edificabilidad."

Que si bien no existen ajustes a la propuesta urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, producto del análisis adelantado por parte de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, se observó además la necesidad de precisar respecto de las Áreas Privadas Afectas al Uso Público (A.P.A.U.P.), que, si bien las mismas se reconocen para aumentar el indicador de espacio público, estas no constituyen cesiones y por tanto su administración y manejo no recae en la administración distrital.

Que teniendo en cuenta lo anterior, la propuesta de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, incluye la adición de un parágrafo 2 al artículo 18 del Decreto Distrital 583 de 2016, respecto de la precisión de las condiciones de administración de las A.P.A.U.P.

Que, en consecuencia, una vez realizado el análisis por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, se determinó que la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, no contempla ajustes en la propuesta urbana que modifiquen las zonas de cesión ni el régimen de usos ni la edificabilidad aprobada mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, en tanto que el ajuste propuesto está relacionado con otorgar una mayor flexibilidad en los productos inmobiliarios a partir de la aplicación de factores de conversión, enmarcándose en lo contemplado en el artículo 37 del mismo Decreto, en concordancia con el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, así como con el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, previamente referenciados.

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

Eliminó: "

Eliminó: "

Comentado [MC1]: Esto que decimos en este considerandos es contradictorio con lo que decimos en el segundo considerando de la página anterior, en el que se indica que de acuerdo con el DTS de la solicitud de modificación ésta supone la modificación de elementos urbanísticos frente al plan parcial aprobado inicialmente. Sugiero revisar la redacción y precisar.

Eliminó: ón

Comentado [MC2]: Precisar si hay o no ajustes al componente urbanístico en la propuesta de modificación porque según lo que se cita del DTS en la página anterior, parecería que si.

Comentado [MC3]: Qué significa esa mayor flexibilidad en los productos inmobiliarios a partir de la aplicación de los factores de conversión? Cambia la mezcla de usos a implementar (más o menos comercio, más o menos servicios?) Cambian las áreas de los usos? Cuál es la consecuencia de modificar los factores de conversión en términos prácticos?

Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre",* se surtieron las siguientes actuaciones:

1. **Formulación y radicación de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre".***

Que, mediante los radicados SDP n.°s 1-2020-64130, 1-2020-64230 y 1-2020-64231 del 23 de diciembre de 2020, la señora CLAUDIA PATRICIA CASALLAS FERNANDEZ identificada con la Cédula de Ciudadanía n.° 53.121.825, en su condición de apoderada especial de la sociedad OSPINAS Y CIA S.A. identificada con NIT 860.002.837-7, sociedad coadyuvada por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera de los Patrimonios Autónomos denominados FIDEICOMISO URBAN SALITRE FIDUBOGOTA S.A. con NIT 830.055.897-7 y FIDEICOMISO ACERO FIDUBOGOTA S.A. con NIT 830.055.897-7, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, de acuerdo con los requisitos legales señalados en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como en el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016.

Que, a través del oficio SDP n.° 2-2021-02180 del 12 de enero de 2021, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana -hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo- de la Secretaría Distrital de Planeación, informó a la interesada que se cumplió con los requisitos señalados en el 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 *"Ciudadela Nuevo Salitre"*.

Que mediante oficio con radicado SDP n° 1-2024-63311 del 22 de noviembre de 2024, el señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA identificado con la Cédula de Ciudadanía n.° 80.758.837, también apoderado especial de la sociedad OSPINAS Y CIA S.A. identificada con NIT 860.002.837-7, presentó el documento expedido por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en su calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado

Eliminó: "
Eliminó: "
Eliminó: según

Eliminó: "

Eliminó: "

FIDEICOMISO ACERO - FIDUBOGOTÁ, propietario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1989979, de fecha 18 de noviembre de 2024, mediante el cual certificó la autorización y las facultades expresas que desde el 16 de julio de 2019 detenta la sociedad OSPINAS Y CIA S.A., representada legalmente en su momento por el señor JUAN ALBERTO PULIDO ARANGO identificado con la Cédula de Ciudadanía n.° 70.876.189 y su posterior sucesor JUAN PABLO NAVAS NAVAS identificado con la Cédula de Ciudadanía n.° 80.418.848, *"(…) para adelantar las acciones, trámites, diligencias administrativas y reuniones ante las entidades distritales, las entidades prestadoras de servicios públicos y en general ante todas las instituciones públicas y privadas que sean necesarios para la formulación, concertación y adopción de la modificación del Plan Parcial "CIUDADELA NUEVO SALITRE" adoptado mediante el Decreto No. 583 del 16 de diciembre del 2016 de la Alcaldía Mayor de Bogotá",* quedando en tal sentido ratificada la legitimidad de la sociedad OSPINAS Y CIA S.A. para actuar dentro del trámite de formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*.

Que, a través de la radicación citada anteriormente, además se presentó el poder especial otorgado por FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. como vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO ACERO – FIDUBOGOTÁ, en calidad de titular del derecho real de dominio del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1989979 (predio matriz), a la sociedad OSPINAS Y CIA S.A. identificada con NIT 860.002.837-7 en calidad de FIDEICOMITENTE, a través de su Representante Legal JUAN PABLO NAVAS identificado con la Cédula de Ciudadanía n.° 80.418.848, para que, por su cuenta y riesgo, directamente o por medio de apoderado, adelante ante las autoridades distritales competentes la formulación, concertación y adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*.

2. **Revisión de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*.**

Que conforme con lo dispuesto en el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único

Eliminó: "

Eliminó: "

Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó la emisión de conceptos técnicos a las dependencias de esta entidad, a las entidades distritales y a las empresas de servicios públicos domiciliarios, con incidencia o responsabilidad en la revisión de los temas relacionados con la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SOLICITUD SDP	FECHA SOLICITUD	ENTIDAD Y/O EMPRESA
2-2021-12780	19/02/2021	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
2-2021-12970	19/02/2021	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A ESP – ETB
2-2021-13629	23/02/2021	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
2-2021-13633	23/02/2021	ENEL Codensa S.A. ESP
2-2021-14296	24/02/2021	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER
2-2021-14297	24/02/2021	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2021-14298	24/02/2021	Vanti S.A. ESP
2-2021-14299	24/02/2021	CENIT Transporte y Logística de Hidrocarburos
2-2021-14301	24/02/2021	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
2-2021-14306	24/02/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2021-14312	24/02/2021	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
2-2021-35876	11/05/2021	Secretaría Distrital del Hábitat

Eliminó: "

Eliminó: "

OFICIO SOLICITUD SDP	FECHA SOLICITUD	ENTIDAD Y/O EMPRESA
3-2021-03964	24/02/2021	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP
3-2021-03965	24/02/2021	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2021-03967	24/02/2021	Dirección de Norma Urbana-SDP
3-2021-03969	24/02/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2021-03970	24/02/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2021-03971	24/02/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP

Que las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades requeridas, emitieron los conceptos técnicos respecto de la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, mediante los oficios que se relacionan a continuación:

OFICIO RESPUESTA	FECHA	ENTIDAD Y/O EMPRESA
1-2021-22046	15/03/2021	Departamento Administrativo de la Defensoríadel Espacio Público – DADEP
1-2021-24418	24/03/2021	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2021-27565	08/04/2021	ENEL Codensa S.A. ESP
1-2021-27650	08/04/2021	Secretaría Distrital de Ambiente – SDA
1-2021-35437	04/05/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU

Eliminó: "

Eliminó: "

OFICIO RESPUESTA	FECHA	ENTIDAD Y/O EMPRESA
1-2021-51440	19/06/2021	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
1-2021-56393	01/07/2021	CENIT Transporte y Logística de Hidrocarburos
1-2021-57117	06/07/2021	Secretaría Distrital del Hábitat
1-2021-63994 1-2021-73741	26/07/2021 24/08/2021	Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático-IDIGER
1-2021-67262	04/08/2021	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. ESP – ETB
1-2021-76359	31/08/2021	Vanti S.A. ESP
1-2022-48334	07/04/2022	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
3-2021-04775	04/03/2021	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP
3-2021-04825	05/03/2021	Dirección de Norma Urbana-SDP
3-2021-06306	19/03/2021	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2021-06942	29/03/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2021-08171	14/04/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2021-08203	14/04/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión técnica y urbanística de la modificación presentada, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría

Distrital de Planeación, a través del oficio con radicado SDP n.° 2-2021-101297 del 11 de noviembre de 2021, remitió al señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA, en su calidad de apoderado especial dentro de la actuación administrativa, los requerimientos y las observaciones a la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, advirtiendo al interesado que disponía de un (1) mes, plazo prorrogable por un término igual, para dar cumplimiento a lo solicitado, conforme con lo indicado en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 - CPACA.

Que conforme a lo anterior, mediante oficios con radicados SDP n.°s 1-2021-118715 y 1-2021-118722 del 10 de diciembre de 2021, el señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA en su condición de apoderado especial, solicitó la respectiva prórroga para atender las observaciones y los requerimientos contenidos en el oficio antes señalado; dicha solicitud fue concedida por la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, a través del oficio con radicado SDP n.° 2-2021-116491 del 20 de diciembre de 2021, quedando la prórroga del plazo hasta el 13 de enero de 2022.

Que mediante oficio con radicado SDP n.° 1-2022-02569 del 11 de enero de 2022, el apoderado especial dentro de la actuación administrativa, radicó ante la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, la siguiente solicitud:

> *"Con el fin de garantizar el correcto ajuste de la propuesta de plan parcial y dar respuesta así a los requerimientos específicos recibidos, se pone a consideración de la Secretaría Distrital de Planeación y se solicita lo siguiente:*
>
> *1. Suspender el término para dar respuesta a las observaciones efectuadas a la formulación del Plan Parcial de la referencia, con base en las consideraciones antes expuestas, por el término de dos (2) meses contados a partir de la fecha.*
>
> *2. Continuar con las mesas de trabajo que se han adelantado con las distintas entidades distritales y Direcciones que al interior de la Secretaría Distrital de Planeación sean competentes para la revisión de estos aspectos, con el fin de*

Eliminó: "
Eliminó: "

Comentado [MC4]: Creo que es importante hacer un resumen del argumento que sirvió de sustento a la solicitud de suspensión del trámite.

Con formato: Sangría: Izquierda: 1,25 cm

concretar acuerdos sobre el análisis técnico de la solicitud para la modificación del PPRU de la referencia."

Que mediante oficio con radicado SDP n.° 2-2022-02975 del 14 de enero de 2022, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, teniendo en cuenta los antecedentes y las situaciones esgrimidas por el apoderado, concedió la suspensión de términos para dar respuesta a las observaciones y requerimientos emitidos a través del oficio con radicado SDP n.° 2-2021-101297 del 11 de noviembre de 2021, por dos (2) meses, es decir hasta el 13 de marzo de 2022, precisando que dicha suspensión de términos se realizaba por una única vez y que la misma no era prorrogable.

Que mediante oficio con radicado SDP n.° 1-2022-34223 del 13 de marzo de 2022, el señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA en su condición de apoderado especial dentro de la actuación administrativa, encontrándose dentro del término legal previsto, allegó ante la Secretaría Distrital de Planeación, la respuesta a las observaciones y los requerimientos realizados a la formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Ciudadela Nuevo Salitre*".

Que con el fin de evaluar la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, solicitó la emisión de conceptos técnicos a las autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación o ajuste del Plan Parcial, mediante las comunicaciones que se relacionan a continuación:

OFICIO SOLICITUD SDP	FECHA SOLICITUD	ENTIDAD Y/O EMPRESA
2-2022-29308	29/03/2022	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
2-2022-29310	29/03/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU

Eliminó: "
Eliminó: "
Comentado [MC5]: Que no dijimos en qué consisten….

Eliminó: "

Eliminó: "

2-2022-29313	29/03/2022	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de BogotáESP – EAAB
3-2022-10639	25/03/2022	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2022-10641	25/03/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP

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

OFICIO RESPUESTA	FECHA	ENTIDAD Y/O EMPRESA
1-2024-44145	16/08/2024	Secretaría Distrital de Movilidad - SDM
1-2022-65845	26/05/2022	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2024-25631	09/05/2024	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá ESP – EAAB
3-2022-14123	02/05/2022	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2022-15135	10/05/2022	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP

Que, como parte del contenido de los conceptos técnicos emitidos por las entidades distritales y por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación competentes en los temas objeto de modificación del Plan Parcial, se recibieron observaciones y recomendaciones que fueron analizadas y valoradas por la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, en contexto con los demás pronunciamientos recibidos en respuesta a las solicitudes de concepto requeridas a partir de la radicación de la modificación ajustada, con el fin de determinar la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*.

Que, en ese orden de ideas, respecto de las observaciones y recomendaciones recibidas, se identificaron los siguientes temas como los principales aspectos objeto de observaciones y recomendaciones:

Eliminó: "

Eliminó: "

- **Secretaría Distrital de Movilidad – SDM**

Que a través del oficio con radicado SDP n.° 1-2021-24418 del 24 de marzo de 2021, la entidad solicitó sustentar técnicamente el número de estacionamientos requeridos respecto del incremento de unidades de vivienda propuestas con la modificación y presentar los indicadores operativos de tránsito que demostraran la capacidad suficiente de la infraestructura, tanto para los usuarios de vehículos como para los usuarios no motorizados y peatones. Dichas observaciones, fueron resueltas en la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial, y por tanto, finalmente bajo el oficio con radicado SDP n.° 1-2024-44145 del 16 de agosto de 2024, la SDM señaló que emitía concepto de no objeción frente a la viabilidad de la modificación del Plan Parcial, toda vez que *"Con base en los indicadores operativos de capacidad y nivel de servicio presentados por el promotor, se demuestra que la capacidad de la oferta de infraestructura ofrecida tanto para usuarios no motorizados como para los usuarios de vehículos motorizados será suficiente para atender la demanda generada y atraída por el Plan Parcial".*

- **Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB**

Que a través del oficio con radicado SDP n.° 1-2022-48334 del 07 de abril de 2022, la entidad señaló la necesidad de revisar los análisis hidráulicos para los sistemas de acueducto y alcantarillado sanitario, indicando caudal medio para suministro y desagüe, señalando que, en caso de superar los valores aprobados, se debía consultar a las áreas correspondientes de la EAAB para determinar si se requerían nuevas condiciones para la prestación del servicio.

Que, mediante oficio con radicado SDP n.° 1-2024-25631 del 09 de mayo de 2024, la EAAB emitió concepto respecto de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial, en el sentido de indicar que los diseños conceptuales de las redes de acueducto y alcantarillado del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Ciudadela Nuevo Salitre"* (Urban Salitre), cumplen con los lineamientos dados en la Factibilidad de Servicios 10200-2015-1074 del 03 de

noviembre de 2015 y alcance 3050001-S-2023-323930 del 30 de noviembre de 2023, con lo cual se satisfacen las observaciones señaladas por esta entidad.

Que mediante comunicación con radicado SDP n.° 1-2024-35319 del 03 de julio de 2024, el señor JUAN PABLO SARMIENTO ORTEGA en su condición de apoderado especial dentro de la actuación administrativa, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación el alcance a la formulación ajustada de la solicitud de modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre",* con el fin de atender las observaciones y los requerimientos contenidos en los conceptos técnicos emitidos por las entidades y dependencias consultadas.

Que una vez analizadas y valoradas las observaciones y recomendaciones efectuadas por las entidades competentes, y las respuestas emitidas por parte de los apoderados en el trámite frente a las mismas, la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación, concluyó que aquellas se refieren a aspectos que no evidencian un incumplimiento de las normas urbanísticas a las que debe someterse 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; observaciones y recomendaciones que, en todo caso, fueron atendidas en el Documento Técnico de Soporte (DTS) y en la elaboración del presente acto administrativo de adopción de la modificación del Plan Parcial, conforme se dispone en la parte resolutiva de este decreto.

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

Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 4 y en el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó las siguientes actuaciones con el fin de socializar con los propietarios y vecinos colindantes la formulación de la modificación del Plan Parcial

Eliminó: "

Eliminó: "

Eliminó: teniendo en cuenta lo anterior,

Comentado [MC6]: Este considerando está descontextualizado, arranca diciendo "Que teniendo en cuenta lo anterior el formulado radicó una actualización a la solicitud de modificación…. Pero del considerando anterior no se explica la razón por la cual el formulado en el 2024 debió radicar una actualización a la solicitud de modificación…"

Comentado [MC7]: Observaciones y recomendaciones de quién?

Eliminó:

Eliminó: además

Eliminó: éstas

Eliminó: tenidas en cuenta para

Eliminó: las cuales

Eliminó: a

de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, para que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto:

3.1 Respecto de la formulación inicial radicada mediante oficios SDP n.° 1-2020-64130, 1-2020-64230 y 1-2020-64231 del 23 de diciembre de 2020:

3.1.1 Publicación de la documentación de la formulación inicial en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:

Que el 24 de septiembre de 2021, se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, la formulación inicial de la modificación al Plan Parcial de Renovación Urbana "*Ciudadela Nuevo Salitre*" radicada mediante oficios SDP n.º 1-2020-64130, 1-2020-64230 y 1-2020-64231 del 23 de diciembre de 2020.

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

Que para la socialización de la solicitud de modificación al Plan Parcial se efectuaron acciones de convocatoria a través de los siguientes canales:

Publicación en diario de amplia circulación: Realizada mediante anuncio en el diario *"La República"* los días 25 y 26 de septiembre de 2021, informando acerca de la radicación de la solicitud de modificación del Plan Parcial, indicando el link de la página web de la SDP en el cual se podía consultar el proyecto, convocando a la socialización y señalando la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta. La entrega a la Secretaría Distrital de Planeación de dicha publicación fue realizada por el promotor, mediante el radicado SDP n.° 1-2021-86748 del 27 de septiembre de 2021.

Correspondencia física: Los días 27, 28 y 30 de septiembre de 2021, la empresa de mensajería Redex entregó las cartas de convocatoria a la socialización de la propuesta de modificación al Plan Parcial, con radicado SDP n.° 2-2021-82897 del 22 de septiembre de 2021, a los destinatarios relacionados en la siguiente tabla:

Eliminó: "
Eliminó: "
Eliminó: del
Eliminó: del
Eliminó: del

Eliminó: "

Eliminó: "

N°	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
1	Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del P.A. Fideicomiso Acero Fidubogotá	Propietario de predio del ámbito de planificación del plan parcial	AK 68 # 19-52	CL 67 # 7-37 Piso 3, Bogotá D.C.
2	Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del P.A. Fideicomiso Urban Salitre Fidubogotá	Propietario de predios del ámbito de planificación del plan parcial	AK 68 # 19-52 IN 5, AK 68 # 19-52 IN 4, AK 68 # 19-52 IN 3, AK 68 # 19-52 IN 2, AK 68 # 19-52 IN 1	CL 67 # 7-37 Piso 3, Bogotá D.C.
3	Grupo CBC S.A.S.	Propietario de predio del área de manejo diferenciado del plan parcial	CL 19 # 66-30	CL 19 # 66-30, Bogotá D.C.
4	Leticia S.A.S. (Industrias e Inversiones Leticia Ltda.)	Propietario de predio del área de manejo diferenciado del plan parcial	CL 19 # 66-62	KR 53 # 17A-39, Bogotá D.C.
5	Instituto Nacional de Vías INVIAS	Propietario de predio colindante al plan parcial	KR 65B # 18B-50	CL 25G # 73B-90, Complejo Empresarial Central Point, Bogotá D.C.

Divulgación página web y redes sociales de la SDP: El 24 de septiembre de 2021 se actualizó el micrositio del Plan Parcial, divulgando la convocatoria a la socialización y la

fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta. Lo anterior, también fue informado el 29 de septiembre de 2021 en las redes sociales de la Secretaría Distrital de Planeación Facebook y Twitter (ahora X).

Correo electrónico: El 29 de septiembre de 2021, se remitió por parte de la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, un correo electrónico reiterando la convocatoria a la jornada de socialización a propietarios del ámbito del Plan Parcial, vecinos colindantes y entidades. Además, se le extendió la invitación a las Juntas de Acción Comunal de los barrios del ámbito del Plan Parcial.

3.1.3 Socialización:

Que la jornada de socialización se realizó de manera virtual, el jueves 30 de septiembre de 2021, de 4:30 a 6:00 p.m., a través del enlace de Google Meet que se presenta a continuación: https://meet.google.com/krx-jfnx-hai. A esta jornada asistieron catorce (14) ciudadanos/entidades y tres (3) servidores públicos de la Secretaría Distrital de Planeación. El listado de asistentes registrados hace parte del expediente del trámite de formulación de la modificación del Plan Parcial.

3.1.4 Observaciones:

Que durante la jornada de socialización de la formulación inicial de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, se presentaron dos (2) inquietudes, las cuales fueron atendidas en la socialización. Por su parte, los interesados podían enviar sus observaciones y recomendaciones al correo electrónico dir.renovacionurbana@sdp.gov.co o radicarlas en la ventanilla de la Secretaría Distrital de Planeación en el SuperCADE de la Carrera 30 # 25 - 90 hasta el 11 de octubre de 2021. En el término dispuesto por la entidad no se recibieron inquietudes, observaciones y/o recomendaciones, sin embargo, posteriormente, los días 13 y 29 de octubre de 2021 se recibieron observaciones mediante los radicados SDP nº.s 1-2021-93082 y 1-2021-98771, respectivamente.

Eliminó: "
Eliminó: "
Eliminó: en e

Eliminó: "

Eliminó: "

Que a las inquietudes, observaciones y/o recomendaciones de los interesados en la modificación del Plan Parcial se les dio respuesta escrita y fueron incluidas en el Anexo 1 "*MATRIZ DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS A LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "CIUDADELA NUEVO SALITRE""*, que hace parte integral de la Resolución No. 1992 del 11 de diciembre de 2024 *"Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" ubicado en la Localidad de Puente Aranda adoptado mediante Decreto Distrital 583 de 2016"* proferida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP.

3.2 Respecto de la formulación de la modificación ajustada radicada mediante oficio SDP n.° 1-2022-34223 del 13 de marzo de 2022:

3.2.1 Publicación de la documentación de la formulación de la modificación ajustada en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:

Que el 23 de septiembre de 2022 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Ciudadela Nuevo Salitre*" radicada mediante oficio SDP n.° 1-2022-34223 del 13 de marzo de 2022.

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

Que para la socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial se efectuaron acciones de convocatoria a través de los siguientes canales:

Publicación en diario de amplia circulación: Realizada mediante anuncio en la página 5 del diario *El Espectador* el 24 de septiembre de 2022, informando acerca de la radicación de la solicitud de modificación ajustada del Plan Parcial, indicando el link de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación en el cual se podía consultar el proyecto, convocando a

Eliminó: "

Eliminó: "

la socialización y señalando la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta.

Correspondencia física: El 22 y 23 de septiembre de 2022 se entregaron las cartas de la convocatoria a la socialización, con radicados SDP n.° 2-2022-136035, 2-2022-136036, 2-2022-136037 y 2-2022-136038 del 20 de septiembre de 2022, y 2-2022-136315 del 21 de septiembre de 2022, a los destinatarios relacionados en la siguiente tabla:

N°	DESTINATARIO	TIPO DESTINATARIO	DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN
1	Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del P.A Fideicomiso Acero Fidubogotá	Propietario de predios del ámbito de planificación del plan parcial	AK 68 19-52, AK 68 19-52 IN 5, AK 68 19-52 IN 4, AK 68 19-52 IN 3, AK 68 19-52 IN 2, AK 68 19-52 IN 1.	CL 67 # 7-37 Piso 3, Bogotá D.C.
2	Grupo CBC S.A.S.	Propietario de predio del área de manejo diferenciado del plan parcial	CL 19 # 66-30	CL 19 # 66-30, Bogotá D.C.
3	Leticia S.A.S. (Industrias e Inversiones Leticia Ltda.)	Propietario de predio del área de manejo diferenciado del plan parcial	CL 19 # 66-62	KR 53 # 17A-39, Bogotá D.C.
4	Instituto Nacional de Vías INVIAS	Propietario de predio colindante al plan parcial	KR 65B # 18B-50	CL 25G # 73B-90, Complejo Empresarial Central Point, Bogotá D.C.
5	Conjunto Residencial Urban Salitre Zurich P.H.	Propietarios unidades de uso de la propiedad horizontal	KR 66 # 19-72/78	KR 66 # 19-72/78

Divulgación página web de la SDP: El 26 de septiembre de 2022 se informó sobre la publicación de la solicitud de modificación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre",* se convocó a la jornada de socialización y se divulgó la fecha máxima para presentar recomendaciones u observaciones respecto de la propuesta ajustada, en la sección de "Noticias" de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación. En la misma fecha, en el banner de la página principal de la página web antes referida, se convocó a la jornada de socialización.

Lo anterior, también fue informado el 23 de septiembre de 2022 en la sección "Calendario de Actividades y Eventos" de la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

Correos electrónicos: El 22 de septiembre de 2022, se remitieron por parte de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la SDP, correos electrónicos reiterando la invitación a la jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre",* a los propietarios de los predios del ámbito de planificación, de los predios del área de manejo diferenciado y de los predios colindantes al Plan Parcial, así como a los propietarios de las unidades que conforman la propiedad horizontal también ubicada dentro del ámbito del Plan Parcial.

3.2.3 Socialización:

Que la jornada de socialización se realizó de manera virtual, el 28 de septiembre de 2022, de 8:00 a 11:00 a.m., a través del enlace de Google Meet que se presenta a continuación: https://meet.google.com/dpa-djzf-pyj. A esta jornada asistieron veintidós (22) ciudadanos/entidades y cuatro (4) 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:

Eliminó: "
Eliminó: "
Eliminó: en

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ´Ciudadela Nuevo Salitre´ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones."

Que durante la jornada de socialización de la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre",* se presentaron quince (15) intervenciones, las cuales fueron atendidas en la socialización.

Que adicionalmente, los interesados podían enviar sus observaciones y recomendaciones al correo electrónico dir.renovacionurbana@sdp.gov.co o radicarlas en la ventanilla de la Secretaría Distrital de Planeación en el SuperCADE de la Carrera 30 # 25 - 90 hasta el 05 de octubre de 2022. No obstante, por solicitud de los ciudadanos este plazo fue extendido hasta el 12 de octubre de 2022.

Que, como consecuencia de lo anterior, se presentaron veinticuatro (24) inquietudes, observaciones y/o recomendaciones en el término dispuesto por la SDP.

Que a las inquietudes, observaciones y/o recomendaciones de los interesados en la modificación del Plan Parcial se les dio respuesta escrita, y se encuentran consolidadas en el Anexo 1 "*MATRIZ DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS A LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "CIUDADELA NUEVO SALITRE""*, que hace parte integral de la Resolución No. 1992 del 11 de diciembre de 2024 *"Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" ubicado en la Localidad de Puente Aranda adoptado mediante Decreto Distrital 583 de 2016"* proferida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP.

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

Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 5 del artículo 4 del Decreto Distrital 638 de 2001 *"Por el cual se conforma el Comité Distrital de Renovación Urbana, se definen sus funciones y se dictan otras disposiciones"* y conforme se registra en el acta correspondiente, concluida la revisión de la formulación ajustada de la modificación al Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"* y con base en los conceptos emitidos por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y por las entidades con

Eliminó: "
Eliminó: "
Eliminó: y fueron incluidas
Eliminó: del

Eliminó: "

Eliminó: "

incidencia en los asuntos objeto de ajuste del proyecto, aquella fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión adelantada el 29 de agosto de 2024, en la que todos los miembros del Comité con injerencia en los aspectos a ser ajustados, emitieron concepto favorable a la viabilidad de la adopción de la modificación del Plan Parcial.

Eliminó: la misma

Que teniendo en cuenta que la propuesta de ajuste del Plan Parcial no contiene asuntos que sean competencia de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA) y del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), estas entidades se abstuvieron de pronunciarse en la votación en la cual se emitió el concepto favorable para la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*.

5. Resolución de viabilidad.

Que según se indicó, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación profirió la Resolución No. 1992 del 11 de diciembre de 2024 *"Por la cual se decide sobre la viabilidad de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" ubicado en la Localidad de Puente Aranda adoptado mediante Decreto Distrital 583 de 2016"*.

Que, por tanto, para la Secretaría Distrital de Planeación la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"* responde a los lineamientos urbanísticos y a las recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, cumpliendo con la normatividad urbanística y decretos reglamentarios aplicables a la presente actuación.

6. Concertación y consulta de los asuntos ambientales.

Que en los mismos términos del Decreto Distrital 583 de 2016 *"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", ubicado en la Localidad de Puente Aranda y se dictan otras disposiciones",* la presente modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"* no se encuentra dentro de ninguna de las situaciones taxativamente definidas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, razón por la cual no es objeto de concertación ambiental.

Eliminó: "

Eliminó: "

Que en todo caso, la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio n.° 2021EE61168 del 07 de abril de 2021, emitido por la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial, con radicado SDP n.º 1-2021-27650 del 08 de abril de 2021, señaló que esta modificación no requiere pronunciamiento de la autoridad ambiental, y por lo tanto, ratificó las determinantes ambientales emitidas en la viabilidad ambiental SDA 2016EE128842 del 28 de julio de 2016 que soportó el trámite de adopción del Decreto Distrital 583 de 2016.

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 *"Ciudadela Nuevo Salitre"* 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 comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía"* de fecha 03 de marzo de 2025, 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 realizó la comparación normativa entre el Decreto Distrital 583 de 2016 y la modificación del Plan Parcial y se concluyó que con la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"* **NO** se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, en virtud de que no existe modificación del régimen de usos del suelo, ni la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad del proyecto.

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

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

Eliminó: "

Eliminó: "

"(...) 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:

(…)
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 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 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 regla la opción de presentar ajustes a un Plan Parcial ya aprobado mediante acto administrativo, o que ya ha alcanzó (SIC) la concertación de asuntos ambientales con la autoridad ambiental en los términos previstos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997".*

Que de acuerdo con lo señalado 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 *"Ciudadela Nuevo Salitre"* 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 los predios que forman parte de su ámbito de aplicación se localizan en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.

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

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo -Ley 1437 de 2011- y en el artículo 69 del Decreto Distrital 479 de 2024, se invitó a la comunidad en general para que

Eliminó: "
Eliminó: "
Eliminó: ubica

Eliminó: "

Eliminó: "

manifestara sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en el sistema de información jurídica «LegalBog Participa» de la Secretaría Jurídica Distrital, del 11 al 18 de marzo de 2025; término durante el cual se recibieron dos (2) observaciones al proyecto de decreto, frente a las cuales la Secretaría Distrital de Planeación se pronunció mediante la matriz de observaciones y respuestas que fue debidamente publicada en el mismo portal «LegalBog Participa».

Que la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, así como 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- y en los Decretos Distritales 448 de 2014, 562 de 2014, 539 de 2015 y 079 y 080 de 2016, y en consecuencia, se procede a la adopción de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1°. ***Adopción.*** Adóptese la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"* ubicado en la Localidad de Puente Aranda, en el sector normativo 1 de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 111 – Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, 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

Anexo n.º 1	Documento Técnico de Soporte (DTS) de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*.
Anexo n.º 2	Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, ubicado en la localidad de Puente Aranda.
Anexo n.º 3	Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía de fecha 03 de marzo de 2025.
Anexo n.º 4	Oficio n.º 3050001 S-2024-136503 de fecha 07 de mayo de 2024 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB-, con radicado SDP n.° 1-2024-25631 de fecha 09 de mayo de 2024.
Anexo n.º 5	Oficio n.º SI 202422409734321 de fecha 14 de agosto de 2024 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), con radicado SDP n.° 1-2024-44145 de fecha 16 de agosto de 2024.

Parágrafo. Los documentos que conforman el expediente documental correspondiente a la etapa de formulación de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"*, serán custodiados por la Secretaría Distrital de Planeación.

Artículo 3°. ***Áreas Privadas Afectas al Uso Público - A.P.A.U.P.*** Modifíquese el artículo 18 del Decreto Distrital 583 de 2016, el cual quedará así:

*"**Artículo 18°.- ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO - A.P.A.U.P.** Las "Áreas Privadas Afectas al Uso Público- A.P.A.U.P." propuestas para el Plan Parcial corresponden a áreas de propiedad privada destinadas exclusivamente al uso público, que limitan con bienes de uso público, y están comprendidas entre la línea de demarcación de la vía y el área útil privada, en las cuales no se admite ningún tipo de edificación ni cerramiento sobre su superficie.*

El Plan Parcial "Ciudadela Nuevo Salitre" reconoce como áreas privadas afectas al uso público, las que se identifican en el Documento Técnico de Soporte, Plano No. 1/2 "Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales" de acuerdo con el siguiente cuadro:

Eliminó: "
Eliminó: "
Eliminó: libres
Eliminó: que hacen parte del espacio público
Eliminó: y
Eliminó: cuales
Eliminó: y según

Eliminó: "

Eliminó: "

CUADRO DE ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PUBLICO – A.P.A.U.P.	
DESCRIPCIÓN	*ÁREA*
FRANJAS AMBIENTALES - AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.)	***3,393.31***
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	*741.01*
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AC 22- Av. Ferrocarril de Occidente - (2)	*688.43*
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (1)	*1,269.65*
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. AK 68 - Av. Congreso Eucarístico - (2)	*390.01*
A.P.A.U.P. Franja Ambiental. CL 19 - Av. Industrial - (1)	*304.22*
PLAZAS Y PLAZOLETAS - AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.)	***6,575.01***
A.P.A.U.P. Plazoleta Infantil	*3,377.17*
A.P.A.U.P. Plaza Parque	*1,326.28*
A.P.A.U.P. Plazoleta	*1,871.56*
AREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO - (A.P.A.U.P.)	*6,001.29*
A.P.A.U.P. AC 22 - Av. Ferrocarril de Occidente - (1)	*1,103.26*
A.P.A.U.P. Vía V-4 – CL 20 - (1)	*366.14*
A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (1)	*1,237.31*
A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (2)	*386.57*
A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (3)	*1,242.01*
A.P.A.U.P. Vía V-5 – KR 66 - (4)	*1,666.00*

Las condiciones de manejo de las A.P.A.U.P., serán las siguientes:

a) Los sótanos podrán desarrollarse en la totalidad del suelo útil del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", incluso bajo las zonas definidas como A.P.A.U.P.

Eliminó: "

Eliminó: "

b) Las A.P.A.U.P contendrán mobiliario urbano relacionado a actividades lúdicas y recreativas de tipo pasivo y activo que respondan al uso y disfrute de los habitantes del proyecto y del sector.

c) Las A.P.A.U.P podrán trabajarse con pendientes y en nivel diferente al andén, siempre que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, conforme a la normatividad vigente.

d) La proporción de superficies duras y verdes de las A.P.A.U.P., responderá a la necesidad de garantizar accesos a las edificaciones de usos residenciales, comerciales, a sus sótanos y semisótanos, al igual que a los diseños arquitectónicos propuestos para cada lote y/o Supermanzana en la que se encuentren ubicadas, lo anterior en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

e) Las A.P.A.U.P. no podrán plantear o tener ningún tipo de cerramiento contra espacio público.

f) En las A.P.A.U.P definidas como franjas ambientales complementarias exigidas por la Secretaría Distrital de Ambiente solo se podrán construir sótanos, y desarrollarse en porcentajes de superficies duras y verdes que garanticen la mitigación de los impactos ambientales identificados.

***Parágrafo 1.** Las A.P.A.U.P. se integrarán a las franjas de control ambiental, la red de andenes y ciclo-rutas propuestas. Para el efecto, se desarrollará un proyecto integral de acuerdo con las normas de espacio público establecidas en el presente decreto y en la normatividad vigente y se precisarán en las licencias urbanísticas que se expidan en desarrollo del presente plan parcial y en los correspondientes reglamentos de propiedad horizontal.*

***Parágrafo 2.** Las A.P.A.U.P. tienen como propósito elevar el indicador de espacio público del proyecto y por ser áreas privadas no se consideran cesiones, por tanto, la administración y el mantenimiento de las A.P.A.U.P. no está a cargo de la Administración Distrital."*

Eliminó: "

Eliminó: "

Artículo 4°. *Edificabilidad y volumetría.* Modifíquese el artículo 22 del Decreto Distrital 583 de 2016, el cual quedará así:

*"**Artículo 22°.- EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA.** El área total construida corresponde al total permitido dentro del área de planificación del Plan Parcial "Ciudadela Nuevo Salitre". La distribución particular del número de metros cuadrados posibles para cada una de las supermanzanas será la resultante de aplicar las normas sobre aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas, antejardines, retrocesos, provisión del equipamiento comunal privado y las restricciones establecidas por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, así como las disposiciones de los artículos 6 y 16 del Decreto Distrital 562 de 2014, el Decreto Distrital 575 de 2015, y aquellas previstas en el presente decreto, sin que en ningún caso se exceda el límite establecido en la siguiente tabla:*

Eliminó: *determinadas*

Eliminó: *establecidas*

ÁREAS PPRU - CNS.	*SMZ1 L1*	*SMZ1 L2*	*SMZ2*	*SMZ3 L1*	*SMZ3 L2*	*ÁREA TOTAL*
SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO						***61.206,00***
IC PROPUESTO						*3.30*
ÁREA CONSTRUIDA (en los términos del artículo 5 del Decreto Distrital 138 de 2015)						***201.979,80***
ÁREA VIVIENDA NO VIS	*84.499,02*		*56.440,19*	*38.540,59*		*179.479,80*
ÁREA VIVIENDA VIS		*9.000,00*				*9.000,00*
ÁREA COMERCIO	*2.000,00*		*2.000,00*	*2.000,00*	*1.500,00*	*7.500,00*

Eliminó: "

Eliminó: "

ZONAL Y VECINAL						
ÁREA SERVICIOS			*6.000,00*			*6.000,00*
ÁREA CONSTRUIDA INCLUYENDO VIP						***212.329,80***
ÁREA VIVIENDA NO VIS, VIS, COMERCIO ZONAL Y VECINAL Y SERVICIOS	*86.499,02*	*9.000,00*	*64.440,19*	*40.540,59*	*1.500,00*	*201.979,80*
ÁREA VIVIENDA VIP		*10.350,00*				*10.350,00*

Nota 1. *El área construida de equipamiento comunal público correspondiente a 1.000 m2, no se contabiliza dentro del área construida de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 20 del Decreto Distrital 583 de 2016.*

Nota 2. *En la aplicación de las normas correspondientes se deberán tener en cuenta las precisiones contenidas en el Decreto Distrital 138 de 2015 para el cálculo del índice de construcción, así como la definición de Punto Fijo correspondiente al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y, adicionalmente, el hall de circulación común que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras en cada piso (artículo 2 Decreto Distrital 159 de 2004).*

Nota 3. *Las Viviendas de Interés Social se incluyen dentro del área del uso residencial aprobado y equivalen a 9.000 m2.*

22.1. Densidad habitacional.

En función de la estructura de espacio público propuesta, en el área delimitada del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" se podrá localizar un número máximo de 2.656 unidades de vivienda, de las cuales 230 corresponden a viviendas de interés prioritario.

22.2. Antejardines y retrocesos.

No se exigirá el planteamiento de antejardines en ninguna de las supermanzanas que constituyen el área útil del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" o retrocesos adicionales sobre las franjas identificadas como Áreas Privadas Afectas al Uso Público A.P.A.U.P.

22.3. Altura.

De conformidad con el Concepto No. 4404-085-198 expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil para el Área de Influencia Aeronáutica del Aeropuerto El Dorado, la altura máxima permitida para las edificaciones que se localicen al interior del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" es de setenta y cinco metros (75m) sobre la cota de terreno 2.549.83 msnm incluidos tanques elevados, cuarto de máquinas y torres de comunicaciones, y atenderán las condiciones previstas en el Decreto Distrital 562 de 2014.

22.4. Aislamientos y empates entre edificaciones.

El planteamiento volumétrico de las edificaciones que se ubiquen al interior del área del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014.

22.5. Voladizos.

Para efectos de determinar el voladizo, se tiene en cuenta la condición especial del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", el cual no exige antejardín, sin

Eliminó: "

Eliminó: "

Comentado [MC8]: Incluir la fecha del concepto.

Eliminó: , *modificado por el artículo 2 del Decreto Distrital 575 de 2015…*

Eliminó: "

Eliminó: "

embargo, si cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. que rodean las áreas útiles.

Se podrán construir voladizos en los casos específicos relacionados así:	***Dimensión voladizo***
Sobre áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P.	*1.00 metros*
Sobre áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P más control ambiental	*1.50 metros*
Sobre Vías vehiculares mayores a 15 y hasta 22 metros (sin antejardín)	*0.60 metros*
Sobre Control Ambiental en Vías de Malla vial arterial V-1, V-2 y V-3.	*1.50 metros*

22.6. Equipamiento comunal privado.

Las disposiciones generales definidas respecto al equipamiento comunal privado del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" corresponderán a lo establecido en el artículo 10 del Decreto Distrital 562 de 2014.

22.7. Cerramientos.

Las disposiciones generales definidas respecto a los cerramientos del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" corresponderán a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 575 de 2015. No se permiten cerramientos en el lindero entre las A.P.A.U.P y el espacio público del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre".

22.8. Sótanos y semisótanos.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", no exige antejardín, pero cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. que

rodean las áreas útiles, se podrán ubicar sótanos y semisótanos con las siguientes condiciones:

a) No se permiten sótanos y semisótano bajo áreas públicas de control ambiental.

b) Se permiten sótanos a partir del lindero del lote.

c) Se permiten semisótanos a partir del paramento de construcción

22.9. Accesos vehiculares y peatonales.

En relación con los accesos vehiculares y peatonales se dará cumplimiento a con lo establecido en los artículos 182 y 197 del Decreto Distrital 190 de 2004.

En el Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre" no se exige antejardín, pero cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. que rodean las áreas útiles.

Se permiten accesos y salidas vehiculares y peatonales sobre áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. y sobre Controles Ambientales de conformidad con lo previsto en el Decreto Distrital 542 de 2015 "Por el cual se adopta la Guía Técnica para el manejo de las Franjas de Control Ambiental en la Ciudad de Bogotá D.C."

22.10. Rampas y escaleras.

Para efectos de determinar las normas que regulan el desarrollo de rampas vehiculares, peatonales y escaleras, se tiene en cuenta la condición especial del proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", en el cual no se exige antejardín, sin embargo, si cuenta con áreas privadas afectas al uso público A.P.A.U.P. en las cuales se podrán construir rampas y escaleras de acceso a las edificaciones a partir del paramento de construcción del predio con las siguientes condiciones:

Eliminó: "

Eliminó: "

Eliminó: *en los casos específicos relacionados así*

Eliminó: *S*

Eliminó: *irá*

Comentado [MC9]: Esto ya se ha dicho varias veces, no entiendo para que lo vuelven a repetir en este apartado. Es necesario hacerlo?

Eliminó: *(según*

Eliminó: *.")*

Eliminó: *y*

Eliminó: *las*

Eliminó: .

a) Se deben construir rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso peatonal al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.

b) Las rampas vehiculares deben tener máximo 20% de pendiente.

c) Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir la norma técnica que las reglamenta, especialmente lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.

Parágrafo. *Sin perjuicio de los valores indicados en la tabla que hace parte del presente artículo, la edificabilidad del Plan Parcial "Ciudadela Nuevo Salitre" se entenderá como la suma de los metros cuadrados asignados para cada una de las áreas útiles por supermanzana y asociados con los usos propuestos, el cual podrá ser sujeto de conversión y libre asignación al interior de cada una de las áreas útiles previstas, teniendo en cuenta las condiciones de aplicación de los factores de conversión establecidas en el artículo 26A del presente decreto."*

Artículo 5º. ***Factores de Conversión.*** Adiciónese el artículo 26A al Decreto Distrital 583 de 2016, así:

*"**Artículo 26A°.- FACTORES DE CONVERSIÓN.** Para mantener el equilibrio del sistema de reparto de cargas y beneficios, en el momento de la ejecución del Plan Parcial, en cada una de las áreas útiles de las supermanzanas, se podrán convertir los metros cuadrados que le corresponden a un uso a metros cuadrados de otro uso, aplicando los factores de conversión y la metodología que se indica a continuación:*

Factores de conversión:

Uso Conversión / Uso Inicial	*Comercio*	*Servicios*	*Vivienda No VIS*	*VIS*
Comercio	*1,00*	*1,14*	*1,33*	*2,07*

Eliminó: "

Eliminó: "

Comentado [MC10]: Cómo construimos estos porcentajes de conversión? De dónde los sacamos? Esto debería estar explicado en los considerandos brevemente, y cual es la razón técnica o de conveniencia que en el caso concreto justifica su aplicación? Esa explicación debería incluirse brevemente en los considerandos.

Eliminó: "

Eliminó: "

Servicios	*0,88*	*1,00*	*1,17*	*1,81*
Vivienda No VIS	*0,75*	*0,86*	*1,00*	*1,55*
VIS	*0,48*	*0,55*	*0,64*	*1,00*

Metodología:

- *Determinación de los metros cuadrados del Uso Actual (uso previsto inicialmente): Una vez definido el factor de conversión se deberán determinar los metros cuadrados del producto inmobiliario con el Uso Actual que se desea cambiar.*

- *Determinación de los metros cuadrados del Uso Nuevo (uso a proponer): Para el cálculo de los metros cuadrados del Uso Nuevo que se pretenda desarrollar se deberán convertir los metros cuadrados del Uso Actual aplicando la siguiente fórmula:*

$$Mcf = mci * fc$$

Donde:

Mcf: Metros Cuadrados Finales
Mci: Metros Cuadrados Iniciales
Fc: Factor de Conversión

- *Validación de los metros cuadrados resultantes: Se deberá validar el número de metros cuadrados resultantes de la conversión, tanto del Uso Actual como del Uso Nuevo, garantizando que en ningún caso se haya asignado una mayor edificabilidad al total aprobado para el Plan Parcial en relación con las áreas útiles para cada supermanzana.*

- *Así mismo y sin perjuicio del índice de construcción establecido para los usos asignados a cada una de las áreas útiles por supermanzana, se permitirá en el marco del proceso de licenciamiento urbanístico aplicar el factor de conversión siempre que se dé cumplimiento a los siguientes criterios, sin excepción:*

Eliminó: "

Eliminó: "

26A.1. *Cumplir integralmente las normas de volumetría establecidas en el presente decreto según corresponda.*

26A.2. *El número total de estacionamientos no podrá variar en una proporción mayor o menor al 5% respecto del escenario base del Estudio de Tránsito aprobado para la adopción del Decreto Distrital 583 de 2016.*

26A.3. *El número de vehículos que el proyecto aporta y/o atrae a la red en la hora de máxima demanda no podrá variar en una proporción mayor o menor al 5% respecto del escenario base del Estudio de Tránsito aprobado para la adopción del Decreto Distrital 583 de 2016.*

26A.4. *La nueva composición de usos no puede superar la capacidad técnica de las redes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, que resulte aprobada por parte de las empresas prestadoras, de conformidad con lo dispuesto en la presente modificación del Plan Parcial "Ciudadela Nuevo Salitre".*

26A.5. *El número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en el Plan Parcial corresponderá al límite de metros cuadrados de espacio público establecido para el total de habitantes que se localizarán en las mismas, manteniendo en todo caso la relación de 4 m2 de espacio público efectivo por habitante y 5.930 habitantes totales.*

26A.6. *Cualquier conversión de usos debe asegurar el cumplimiento de las obligaciones de provisión de cupos de estacionamiento aplicables para cada caso, en correspondencia con las exigencias establecidas en el cuadro Anexo 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 y que resulten aplicables al sector de demanda C, en el cual se ubica el Plan Parcial, empleando la bolsa de cupos ya definida.*

26A.7. *Tanto el total de metros cuadrados construibles como el número de estacionamientos conforman bolsas agotables; en ese sentido, será responsabilidad del promotor o desarrollador llevar la debida contabilización de los mismos, quedando en libertad de asignarlos a las áreas útiles de conformidad con las condiciones de demanda de los*

Eliminó: "

Eliminó: "

productos inmobiliarios que resulten convenientes al momento de efectuar su comercialización, teniendo en cuenta la restricción en el porcentaje de variación del número de estacionamientos prevista en el numeral 26A.2. de este artículo y previa verificación del cumplimiento por parte del curador urbano en el momento del licenciamiento urbanístico. En todo caso, las obligaciones relacionadas con la generación efectiva de unidades VIP y VIS deberán mantener la cantidad de unidades previstas, esto es 230 unidades VIP y 200 unidades VIS."

Artículo 6º. *Documentos del Plan Parcial.* Modifíquese el artículo 38 del Decreto Distrital 583 de 2016, el cual quedará así:

*"**Artículo 38º- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.** Forman parte integral del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", los siguientes documentos:*

38.1. Documentos de adopción del Plan Parcial.

***38.1.1.** Plano 1/2 "Propuesta Urbana, Cuadro de Áreas, Perfiles Viales".*

***38.1.2.** Plano 2/2 "Delimitación y condiciones del Área de Planificación".*

***38.1.3.** Anexo 1 - Oficio 2015EE240004 del 1 de diciembre de 2015 y el 2016EE128842 del 28 de julio de 2016 expedidos por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.*

***38.1.4.** Anexo 2 - Oficio No. 2016EE3823 del 8 de abril de 2016 expedido por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER.*

38.2. Documentos de la modificación del Plan Parcial.

***38.2.1.** Anexo n.° 1 - Documento Técnico de Soporte (DTS) de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre".*

Eliminó: "

Eliminó: "

38.2.2. *Anexo n.º 2 - Metodología para la distribución de cargas y beneficios de la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Ciudadela Nuevo Salitre", ubicado en la localidad de Puente Aranda.*

38.2.3. *Anexo n.º 3 - Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía de fecha 03 de marzo de 2025.*

38.2.4. *Anexo n.º 4 - Oficio n.º 3050001 S-2024-136503 de fecha 07 de mayo de 2024 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAAB-, con radicado SDP n.° 1-2024-25631 de fecha 09 de mayo de 2024.*

38.2.5. *Anexo n.º 5 - Oficio n.º SI 202422409734321 de fecha 14 de agosto de 2024 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), con radicado SDP n.° 1-2024-44145 de fecha 16 de agosto de 2024."*

Artículo 7º. *Vigencia del Plan Parcial.* Con el presente decreto no se modifica la vigencia del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Ciudadela Nuevo Salitre"* establecida en el artículo 40 del Decreto Distrital 583 de 2016.

Artículo 8º. *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, 352 de 2008 y 682 de 2017 -compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017-, en el Decreto Distrital 803 de 2018, y además, en el *"Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía"* de fecha 03 de marzo de 2025 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), en el cual se realizó la comparación normativa entre el Decreto Distrital 583 de 2016 y la modificación del Plan Parcial, como consecuencia de la adopción de la presente modificación **NO** se configuran hechos generadores de participación en plusvalía, en virtud de que no existe modificación del régimen de usos del suelo, ni la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad del proyecto.

"Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana ´Ciudadela Nuevo Salitre´ ubicado en la Localidad de Puente Aranda, adoptado mediante el Decreto Distrital 583 de 2016, y se dictan otras disposiciones."

Artículo 9°. *Vigencia y derogatorias.* El presente decreto 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, modifica los artículos 18, 22 y 38 del Decreto Distrital 583 de 2016, y adiciona al mismo el artículo 26A. Las demás disposiciones del Decreto Distrital 583 de 2016 que no fueron modificadas o derogadas en el presente acto administrativo continúan vigentes.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Bogotá D.C., a los

CARLOS FERNANDO GALÁN PACHÓN
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

ÚRSULA ABLANQUE MEJÍA
Secretaria Distrital de Planeación

Proyectó: María Claudia Ardila -Abogada Contratista Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo.
Margarita Rosa Caicedo -Arquitecta Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo.

Revisó: Edwin Emir Garzón Garzón -Abogado Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial.
Andrés Aguirre -Abogado Contratista Subsecretaría Jurídica.
Juan Sebastián Ortiz -Abogado Contratista Dirección de Desarrollo del Suelo.
María Paula Romero -Abogada Contratista Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

Aprobó: Natalia Silva Mora-Subsecretaria de Planeación Territorial.
Deisi Lorena Pardo Peña-Subsecretaria Jurídica.
Tatiana Valencia Salazar-Directora de Desarrollo del Suelo.

Eliminó: "
Eliminó: "
Eliminó: específicamente los artículos 18, 22 y 38,
Eliminó: ,
Eliminó: además,

Giovanni Perdomo Sanabria-Director de Análisis y Conceptos Jurídicos.
Natalia Mogollón García -Subdirectora de Renovación Urbana y Desarrollo.

Eliminó: "

Eliminó: "