



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

DECRETO No. 370 DE

( 23 AGO 2023 )

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

### LA ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en el numeral 1 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con lo previsto en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y

#### CONSIDERANDO:

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

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

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

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 2 de 54

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

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

Que a su turno, el artículo 8 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, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto (...)*”

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

Que el instrumento de plan parcial igualmente está definido en el orden nacional por el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y en la normativa distrital en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 —Plan de Ordenamiento Territorial (POT)—, vigente al

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 3 de 54

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

momento de la radicación de la solicitud de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, sobre el reparto equitativo de cargas y beneficios, dispone que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”*.

Que el párrafo del artículo 39 de la misma ley establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, las cuales deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto de cargas y beneficios aplicable a las actuaciones urbanísticas.

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 en consecuencia, 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, a su modificación y posterior compilación, respectivamente, así como todas las normas e instrumentos que los desarrollan y complementan.

Que el numeral 3 del artículo 599 del referido Decreto Distrital 555 de 2021, respecto al régimen de transición para la revisión y adopción de planes parciales, establece que *“Los proyectos de planes parciales radicados de manera completa antes de la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, se tramitarán y resolverán con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de su radicación”*.

Que mediante las radicaciones SDP n.ºs 1-2019-73246 de octubre 29 de 2019 y 1-2019-80714 de diciembre 6 de 2019, fue presentada ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, la cual de acuerdo con la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana —hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo— de dicha entidad, cumplió con los requisitos legales señalados en los artículos 2.2.4.1.1.3 y 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el Capítulo VI del Decreto Distrital

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2022 Pág. 4 de 54

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

080 de 2016, y en consecuencia a ella le son aplicables las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios, en especial el Decreto Distrital 804 de 2018, motivo por el cual su adopción se fundamenta en tales disposiciones.

Que por lo anterior al Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*” le es aplicable el régimen de transición de que trata el numeral 3 del artículo 599 del Decreto Distrital 555 de 2021, razón por la cual su formulación y adopción debe sujetarse a las disposiciones vigentes al momento de su radicación, esto es, al Decreto Distrital 190 de 2004 y a las normas e instrumentos que lo desarrollan y complementan.

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

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

Que el artículo 373 del Decreto Distrital 190 de 2004 define el tratamiento de renovación urbana como:

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

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 5 de 54

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

Que el artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004, dispone que:

*“(…) De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (...), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor”.*

Que mediante el Decreto Distrital 274 de 2010 se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 43, SAN RAFAEL, ubicada en la Localidad de Puente Aranda, según las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004, adoptándose con ello las planchas correspondientes a esa UPZ.

Que el área sobre la que se formuló el Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “San Rafael”, está ubicada en el sector normativo 7 de la UPZ No. 43 SAN RAFAEL, sector clasificado en área de actividad industrial y tratamiento urbanístico de Renovación Urbana, según lo señalado en el artículo 4 y en las Planchas 1 de 3, 2 de 3 y 3 de 3 del Decreto Distrital 274 de 2010.

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 requisitos y directrices para la formulación de planes parciales de renovación urbana.

Que posteriormente el Decreto Distrital 804 de 2018 “*Por el cual se incorporan áreas al Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sobre los ejes de la Malla Vial Arterial con Sistema de Transporte Público Masivo Transmilenio Avenida Calle 13 y Avenida de las Américas, se adoptan las fichas normativas de los sectores incorporados y se dictan otras disposiciones*”, incorporó zonas al tratamiento urbanístico de renovación urbana en sus diferentes modalidades y reglamentó las normas y obligaciones urbanísticas aplicables para su desarrollo.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 6 de 54

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

Que el área objeto de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “*San Rafael*” se señala con las convenciones “*Manzanas Incorporadas a Renovación Urbana*” y “*Mayor Altura*” en el plano No. 1 de 1 que hace parte integral del Decreto Distrital 804 de 2018, denominado “*DELIMITACIÓN DE SECTORES INCORPORADOS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA - CORREDOR CALLE 13 - AVENIDA AMÉRICAS. ESCALA 1:10000*”.

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

Que el Capítulo V del citado Decreto Distrital establece las Normas Urbanísticas para los sectores incorporados al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de Redesarrollo mediante dicho acto y señala en el artículo 33, lo siguiente:

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

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

Que en virtud de lo anterior, al Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “*San Rafael*”, que está ubicado en un sector incorporado al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de Redesarrollo, le son aplicables las normas urbanísticas y de reparto equitativo de cargas y beneficios previstas en los Capítulos II y III del Decreto Distrital 804 de 2018 para los sectores incorporados al tratamiento de renovación urbana bajo la modalidad de Reactivación, teniendo en cuenta que este Plan Parcial autoriza un índice máximo de construcción de 6.24.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 7 de 54

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

Que el párrafo del artículo 1º del Decreto Distrital 804 de 2018 establece que *“Los predios se entienden incorporados al tratamiento de renovación urbana siempre y cuando accedan a la edificabilidad adicional establecida en el presente Decreto, de lo contrario, aplican las disposiciones establecidas en el Capítulo IV”*.

Que el artículo 6 ibídem señala las condiciones mínimas para acceder a dicha edificabilidad adicional, así como algunas excepciones, tales como, que a aquellos predios que se encuentren en el escenario de colindancia señalado en el numeral “i” del literal “a” del numeral 4 de dicho artículo —condición que cumple el predio del Plan Parcial de Renovación Urbana PPRU “San Rafael”—, no les aplican las condiciones establecidas en los numerales 1, 2 y 3 para acceder a la edificabilidad adicional.

Que el artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 disponía que las áreas de la ciudad sometidas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo deben contar con un plan parcial que reglamente los usos a implantar, la exigencia de estacionamientos y demás normas específicas aplicables a la zona, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.

Que mediante el Decreto Distrital 072 de 2023 se reglamentaron las disposiciones relacionadas con el espacio público contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, y, en consecuencia, se derogó el Decreto Distrital 845 de 2019 *“Por el cual se establece el procedimiento para el trámite de recepción, incorporación y titulación de bienes destinados al uso público en actuaciones urbanísticas a favor del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”*.

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

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 8 de 54

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

Que, como consecuencia de lo anterior, al Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “*San Rafael*” le es aplicable el régimen de transición de que trata el numeral 76.2. del artículo 76 del Decreto Distrital 072 de 2023, y por tanto, en los aspectos relativos a las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público que se deberán entregar y transferir a nombre del Distrito Capital, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o de la entidad competente, como consecuencia de la adopción de este Plan Parcial, deberá observarse lo establecido en el Decreto Distrital 845 de 2019, que derogó el Decreto Distrital 545 de 2016, éste último vigente al momento de la radicación de la formulación, salvo que el promotor manifieste de manera expresa y por escrito que su solicitud sea resuelta de conformidad con el Decreto Distrital 072 de 2023.

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

### **1. Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial**

Que mediante el radicado SDP n.º 1-2019-73246 del 29 de octubre de 2019, el arquitecto FERNANDO ALONSO GÓMEZ CONTRERAS, identificado con cédula de ciudadanía n.º 79.623.409 de Bogotá D.C. y matrícula profesional n.º 25700-67338 CND, en calidad de apoderado especial de la empresa KORNER S.A.S. identificada con el NIT. 901258454-7, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*”.

Que a través del oficio SDP n.º 2-2019-75444 de noviembre 7 de 2019, una vez revisada la documentación aportada en la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*”, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, informó al apoderado especial cuáles eran los documentos faltantes para el lleno de los requisitos previstos en los artículos 2.2.4.1.1.3 y 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así como en el Capítulo VI del Decreto Distrital 080 de 2016, con el objeto de que fueran aportados, complementados o aclarados, para dar inicio al estudio de la solicitud conforme al cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 9 de 54

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

Que mediante el oficio SDP n.º 1-2019-80714 de diciembre 6 de 2019, el apoderado especial de la empresa KORNER S.A.S, atendió el requerimiento señalado anteriormente y aportó los documentos necesarios para dar inicio al estudio de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*”.

Que a través del oficio SDP n.º 2-2019-82233 de diciembre 9 de 2019, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, de SDP, le informó al interesado que revisada la documentación radicada se dio cumplimiento al lleno de los requisitos legales señalados en los artículos 2.2.4.1.1.3 y 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y a lo dispuesto por el Decreto Distrital 080 de 2016.

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

## 2. Revisión de la formulación de Plan Parcial

Que la delimitación de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “*San Rafael*” se circunscribe a un único predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria 50C-1302426, con CHIP AAA0037PAAW y que como antecedente cartográfico corresponde al lote 5 del “*Desarrollo Industrial Phillips*” según el plano P.A 3/3-00, aprobado mediante Resolución 549 del 13 de noviembre de 1991.

Que el predio cuenta con un área de 11.693,05 m<sup>2</sup> según lo señalado por la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística (DICE) de la SDP en memorando n.º 3-2019-29228 de septiembre 1º de 2020 y de acuerdo con la Base de Datos Geográfica Corporativa de la SDP presenta los siguientes límites: al nororiente con el predio identificado con el CHIP n.º AAA0183RZYX y nomenclatura AC 9 50 15; al noroccidente con predio de Coltabaco con nomenclatura AC 9 50 51 y CHIP n.º AAA0037OZWW; al suroriente con la Avenida Batallón Caldas (Carrera 50) y al suroccidente con el predio identificado con el CHIP n.º AAA0037PABS y nomenclatura AK 50 5C 81.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 10 de 54

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

Que el mencionado predio es medianero, cuenta con un único frente sobre la Avenida Batallón Caldas, se identifica con la nomenclatura urbana avenida carrera 50 # 5F-19 y se localiza en una manzana incorporada al tratamiento de renovación urbana en la UPZ 43 - San Rafael de la Localidad de Puente Aranda y por consiguiente se somete a lo dispuesto en el Decreto Distrital 804 de 2018.

Que la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, solicitó a las demás dependencias de la misma entidad, a las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios y a las entidades distritales con incidencia o responsabilidad en el desarrollo del Plan Parcial, la emisión de los correspondientes conceptos técnicos necesarios para dar respuesta a la solicitud de revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*”, mediante las siguientes comunicaciones:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2019-82671	11/12/2019	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB ESP
2-2019-82680	11/12/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá – ETB S.A ESP
2-2019-82683	11/12/2019	Vanti Gas Natural S.A. – ESP.
2-2019-82677	11/12/2019	Enel – Codensa S.A. ESP
2-2019-82682	11/12/2019	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA
2-2019-82670	11/12/2019	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
2-2019-82681	11/12/2019	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
2-2019-82684	11/12/2019	Transmilenio S.A
3-2019-28858	11/12/2019	Dirección de Norma Urbana - SDP
3-2019-29940	20/12/2019	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2019-29225	16/12/2019	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2019-28852	11/12/2019	Dirección de Economía Urbana - SDP
3-2019-29228	16/12/2019	Dirección de Información, Cartografía y Estadística - SDP
3-2019-28854	11/12/2019	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 11 de 54

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

Que las Entidades Distritales y dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación consultadas emitieron los conceptos técnicos solicitados en relación con la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, que se relacionan a continuación:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2020-00539 (S-2020-001045)	08/01/2020	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAAB ESP
1-2019-83067	19/12/2019	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá – ETB S.A ESP
1-2019-83089	19/12/2019	Vanti Gas Natural S.A. – ESP.
1-2020-25191	25/06/2020	Enel – Codensa S.A. ESP
1-2020-22249 (2020EE89967)	02/06/2020	Secretaria Distrital de Ambiente - SDA
1-2020-01570	14/01/2020	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP
1-2020-13551	06/03/2020	Instituto de Desarrollo Urbano - IDU
1-2020-03503	23/01/2020	Transmilenio S.A
3-2019-29397	17/12/2019	Dirección de Norma Urbana -SDP
3-2020-01047	17/01/2020	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos - SDP
3-2020-00489	09/01/2020	Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP
3-2019-30602	29/12/2019	Dirección de Economía Urbana - SDP
3-2020-00472	09/01/2020	Dirección de Información, Cartografía y Estadística - SDP
3-2019-30613	30/12/2019	Dirección del Taller del Espacio Público - SDP

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada, mediante el oficio n.º 2-2020-65040 de diciembre 17 de 2020, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación remitió al apoderado especial de la empresa KORNER S.A.S., los requerimientos y observaciones a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, conforme con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 12 de 54

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

Que en dicho oficio se le informó al apoderado especial de KORNER S.A.S., que disponía del término de un (1) mes para dar cumplimiento a lo solicitado, plazo prorrogable por un término igual en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015.

Que dentro de las observaciones y requerimientos a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*», emitidos mediante oficio SDP n.° 2-2020-65040 del 17 de diciembre de 2020, se destaca lo siguiente:

*“(…) En relación con el cumplimiento de las condiciones normativas del predio para acceder a la edificabilidad adicional y teniendo en cuenta lo señalado en el numeral 1 del concepto No. 3-2019-29397 emitido por la Dirección de Norma Urbana (DNU) de esta Secretaría, **es indispensable sustentar el acceso a la misma contemplando el cumplimiento de la totalidad de las condiciones, dado que, al no contar con frente sobre la Avenida de las Américas ni a la Avenida Calle 13, se debe tener en cuenta el Parágrafo 5 del Artículo 6° para el cumplimiento del numeral 2 del citado artículo, específicamente lo establecido en el numeral 1 del parágrafo mencionado ya que el predio limita únicamente en su frente con la Avenida Batallón Caldas (AK 50), vía arterial tipo V-3”** (negrillas y subrayas por fuera del texto).*

Que mediante el oficio SDP n.° 1-2021-02841 de enero 15 de 2021, el apoderado especial de KORNER S.A.S., solicitó la prórroga para atender la respuesta a las observaciones del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, en los términos del primer inciso del artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Que a través del oficio SDP n.° 2-2021-05443 de enero 25 de 2021, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), aceptó la solicitud de prórroga del plazo para atender las observaciones y requerimientos contenidos en el oficio SDP n.° 2-2020-65040 de diciembre 17 de 2020, advirtiéndole al interesado que el plazo máximo para allegar la formulación ajustada se extendía hasta el día 22 de febrero de 2021 inclusive, toda vez que el documento de observaciones se entregó el día 21 de diciembre de 2020, según constancia de envío y recibo realizada por correo electrónico.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 13 de 54

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

Que por medio de la comunicación SDP n.º 1-2021-15615 del 22 de febrero de 2021, el apoderado especial de KORNER S.A.S., allegó a la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la respuesta a las observaciones y requerimientos a la formulación del Plan Parcial y la formulación ajustada.

Que para dar cumplimiento a la observación referente a sustentar el cumplimiento de la totalidad de las condiciones para acceder a la edificabilidad adicional establecida por el Decreto Distrital 804 de 2018, el promotor presentó en el numeral 4.3 del Documento Técnico de Soporte (DTS) de la formulación ajustada, las “*Condiciones mínimas para acceder a la edificabilidad adicional*” a partir del cumplimiento del numeral 3 del artículo 6 del decreto referido en consideración a lo siguiente:

*«El plan parcial tiene un frente de 140,35 ml y teniendo en cuenta el artículo 182 del decreto 190 se proyecta una vía local de 120,23 metros ya que el predio no colinda con una malla vial intermedia existente.*

*La vía local que da acceso al proyecto se clasifica como una vía de circulación vehicular restringida (...)*. (DTS, pág. 66)

Que con el fin de evaluar la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*”, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), solicitó conceptos técnicos a las dependencias internas y entidades con competencia que presentaron observaciones en la primera fase de formulación, bajo los siguientes radicados:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2021-17695	08/03/2021	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP
2-2021-17699	08/03/2021	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá – ETB S.A ESP
2-2021-17702	08/03/2021	Vanti Gas Natural S.A. – ESP.
2-2021-17697	08/03/2021	Enel – Codensa S.A. ESP
2-2021-17698	08/03/2021	Secretaria Distrital de Ambiente – SDA

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **370** DE **23 AGO 2023** Pág. 14 de 54

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

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2021-17700	08/03/2021	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
2-2021-17701	08/03/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2021-17696	08/03/2021	Transmilenio S.A
3-2021-04587	03/03/2021	Dirección de Norma Urbana – SDP
3-2021-04591	03/03/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP
3-2021-04592	03/03/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2021-04589	03/03/2021	Dirección de Economía Urbana -SDP
3-2021-04588	03/03/2021	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP
3-2021-04590	03/03/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
2-2021-26113	08/04/2021	Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil

Que la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, las empresas de servicios públicos, las Entidades Distritales consultadas y las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación emitieron los conceptos técnicos solicitados en relación con la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*”, los cuales se relacionan a continuación, presentando en algunos casos observaciones adicionales:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
1-2021-29291	14/04/2021	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP
1-2021-31510	21/04/2021	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá – ETB S.A ESP
1-2021-71414	17/08/2021	Vanti Gas Natural S.A. – ESP.
1-2021-34382	30/04/2021	Enel – Codensa S.A. ESP
1-2021-32473	26/04/2021	Secretaria Distrital de Ambiente – SDA
1-2021-28431	10/04/2021	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP
1-2021-43509	27/05/2021	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2021-71415	17/08/2021	Transmilenio S.A
3-2021-08874	20/04/2021	Dirección de Economía Urbana – SDP
3-2021-08907	21/04/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 15 de 54

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

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
3-2021-08766	19/04/2021	Dirección de Planes Maestros y Complementarios – SDP
3-2021-08194	14/04/2021	Dirección de Norma Urbana – SDP
3-2021-08773	19/04/2021	Dirección de Información, Cartografía y Estadística – SDP
3-2021-17990	30/07/2021	Dirección Taller del Espacio Público – SDP
1-2021-33563	28/04/2021	Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil

Que la entonces Dirección de Norma Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, a partir de la revisión del sustento desarrollado por el promotor sobre el cumplimiento de la totalidad de las condiciones para acceder a la edificabilidad adicional establecida por el Decreto Distrital 804 de 2018, a través del memorando interno SDP n.º 3-2021-08194 de abril 14 de 2021 conceptuó indicando que “*Tal y como se expuso en el punto 1 del memorando 3-2019-29397, “(...) las normas señaladas no corresponden a las condiciones normativas del predio objeto del Plan Parcial”.*

Que en virtud de lo anterior, frente al cumplimiento de las condiciones establecidas por la normativa vigente para el acceso a la edificabilidad adicional, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), en el marco de los análisis normativos realizados a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*”, consideró que esta en principio no debería cumplir con las condiciones mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional, específicamente por:

- Porque el PPRU no tiene frente sobre la Avenida Calle 13 y/o la Avenida de las Américas, lo cual le impide aplicar el Numeral 2 del artículo 6.
- Porque aún teniendo frente sobre la Avenida Batallón Caldas que hace parte de la malla vial arterial, le aplica el segundo párrafo del parágrafo 5, donde se establece que “*Cuando sea una vía de la malla vial vehicular arterial se deberá cumplir así mismo con la condición establecida en el numeral 3 del presente artículo*” (Subrayado y Negrilla fuera de texto). Esto es que así cumpla con el frente sobre malla vial arterial, también debe cumplir con “*un frente mínimo de 12 metros sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente*”. En tal sentido, la vía local o intermedia propuesta por el promotor no es existente, *sino una calzada de servicio paralela proyectada en el planteamiento urbanístico.*

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 16 de 54

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

- Porque el proyecto no puede cumplir con las dos condiciones definidas en el segundo párrafo del parágrafo 5 del artículo 6 del Decreto 804 de 2018. **Esto es, que además de tener frente sobre la vía de la malla vial arterial (Avenida Batallón Caldas), también le es exigible tener frente sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente, y para ello, el proyecto tendría que ser esquinero y no medianero que es su actual condición.**

Que las anteriores condiciones restringen la ejecución de proyectos en predios medianeros que no se encuentren sobre vías de la malla vial arterial como la avenida de las Américas o la Calle 13. Por tal motivo, para dar viabilidad a proyectos en esta condición de localización, los promotores deberían englobar otros predios que le permitan al proyecto tener también frente sobre una vía de la malla vial local existente.

Que independientemente de las anteriores condiciones, el parágrafo 8 del artículo 6 del Decreto Distrital 804 de 2018 referente a “*Condiciones mínimas para acceder a la Edificabilidad Adicional*” establece una excepcionalidad para los predios localizados en predios medianeros que no tienen frente sobre las avenidas de las Américas y la Calle 13, como es el caso del predio que conforma el ámbito de planificación del PPRU “*San Rafael*”.

Que el parágrafo 8 del artículo 6 del Decreto Distrital 804 de 2018, permite para el caso específico del PPRU “*San Rafael*” que, aunque el predio solo tenga frente sobre la Avenida Batallón Caldas (Carrera 50), no deba tener un frente mínimo de 20 metros sobre la avenida de las Américas o la Avenida Calle 13, ni tampoco tener frente mínimo de 12 metros sobre una vía de la malla vial local o intermedia existente —numerales 2 y 3 del artículo 6—; razón por la cual el presente plan parcial cumple con las condiciones mínimas para acceder a la edificabilidad adicional e incorporarse al tratamiento de renovación urbana según lo fijado en el parágrafo del artículo 1 del Decreto Distrital 804 de 2018.

Que a su vez, las entonces Direcciones del Taller del Espacio Público, Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), así como la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP, formularon observaciones y/o recomendaciones a la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “*San Rafael*” mediante las comunicaciones SDP n.ºs 3-2021-17990 de julio 30 de 2021, 3-2021-08907 de abril 21 de 2021 y

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 17 de 54

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

1-2021-29291 de abril 14 de 2021 —respectivamente—, sobre los temas de generación de espacio público, infraestructura de movilidad y diseños conceptuales hidráulicos.

Que de acuerdo con el contenido de estos conceptos técnicos el apoderado especial de KORNER S.A.S., mediante oficio 1-2021-113650 del 29 de noviembre de 2021, presentó los documentos de alcance a la formulación ajustada presentada con radicado SDP n.º 1-2021-15615 del 22 de febrero de 2021, respondiendo a las observaciones o recomendaciones adicionales emitidas por las Direcciones de Vías, Transporte y Servicios Públicos y del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP).

Que con el fin de analizar el alcance a la formulación ajustada presentada mediante oficio SDP n.º 1-2021-113650 del 29 de noviembre de 2021, verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre la viabilidad de la propuesta, la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), solicitó nuevamente conceptos técnicos a las direcciones del Taller del Espacio Público y de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) respecto de las observaciones y/o recomendaciones presentadas para el Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*”, bajo los siguientes radicados:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
3-2021-30003	01/12/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2021-30005	01/12/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP

Que las direcciones del Taller del Espacio Público y de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) emitieron los conceptos técnicos que se relacionan a continuación, en relación con el alcance presentado por el apoderado de KORNER S.A.S., dentro de la actuación administrativa:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
3-2021-33183	23/12/2021	Dirección del Taller del Espacio Público – SDP
3-2021-32661	21/12/2021	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos -SDP

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 18 de 54

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

Que conforme se evaluó en sesión del Comité Distrital de Renovación Urbana del 2 de diciembre de 2021, las observaciones y recomendaciones realizadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP mediante el oficio SDP n.º 1-2021-29291 del 14 de abril de 2021, oficio con radicado EAAB S- 2021-102449, respecto de los diseños conceptuales hidráulicos implican ajustes a la cartografía y la memoria de cálculo que acompaña el documento técnico de soporte a la formulación del Plan Parcial y están orientados a hacer evidentes las condiciones de partida que el desarrollador de las obras de urbanismo deberá resolver para la prestación adecuada de los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, sin que ello represente un obstáculo a la viabilidad del plan parcial.

Que, en ese sentido, el 23 de diciembre de 2021 se llevó a cabo una reunión con participación de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y representantes del equipo técnico y jurídico de los promotores del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael” en la que se expusieron las observaciones y recomendaciones realizadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB ESP, mediante el oficio n.º 1-2021-29291 del 14 de abril de 2021, oficio con radicado EAAB S 2021 102449.

Que la Empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá EAAB ESP, a través de la comunicación remitida por correo electrónico del día 24 de diciembre de 2021, señaló que

*«De conformidad con la reunión celebrada el día de ayer 23 de diciembre, me permito confirmar que las observaciones emitidas en el oficio S 2021 102449 del pasado mes de abril del presente año por parte de la EAAB ESP deben ajustarse por parte del promotor, y estos ajustes que se realicen deben estar a cargo del promotor en razón a que obedecen a las cargas locales del pp referido».*

Que el apoderado especial de KORNER S.A.S., mediante oficio SDP n.º 1-2022-21801 del 25 de febrero de 2022, atendió las recomendaciones de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP mediante la presentación de la documentación respectiva, lo cual quedó señalado por dicha entidad mediante comunicación EAAB n.º 3050001-S-2022-081233 del 28 de marzo de 2022, radicada ante SDP bajo el oficio n.º 1-2022-43824.

Que, en consecuencia, en el presente decreto se dispone que el Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “San Rafael” debe cumplir con los lineamientos dados en la factibilidad de servicios

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 19 de 54

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

públicos, en los oficios de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAAB ESP n.º S-2021-102449 —radicado SDP 1-2021-29291 del 14 de abril de 2021— y n.º 3050001-S-2022-081233 de marzo 28 de 2022 —radicado SDP n.º 1-2022-43824—, y los demás que se generen al momento de ejecución del Plan Parcial teniendo especial consideración que las obras corresponden a costos que deben ser asumidos por el promotor y/o desarrollador de este.

Que con base en el estudio técnico y los pronunciamientos de las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), así como de las entidades del Distrito Capital que participaron por competencia en el proceso de revisión de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, se concluyó que éste cumple con las normas urbanísticas entonces vigentes para la formulación del plan parcial “San Rafael”, las cuales se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004, y sus decretos reglamentarios, en especial en el Decreto Distrital 804 de 2018.

### **3. Información pública, citación a propietarios y vecinos**

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael” y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto, adelantó las siguientes actuaciones:

#### **3.1. Respecto de la formulación radicada mediante oficios 1-2019-73246 del 29 de octubre de 2019 y 1-2019-80714 del 6 de diciembre 2019:**

**3.1.1 Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:** El día 21 de enero de 2020 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) la documentación aportada por el promotor mediante los radicados 1-2019-73246 del 29 de octubre de 2019 y 1-2019-80714 del 6 de diciembre 2019, relativa a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 20 de 54

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

**3.1.2. Convocatoria a socialización:** Para la convocatoria a la jornada de socialización de la formulación del Plan Parcial, se adelantaron las siguientes acciones:

- **Publicación en Diario de Amplia Circulación:** El 16 de octubre de 2020 se publicó la información sobre la jornada virtual de socialización de la formulación del Plan Parcial, en el Diario La República sección «Judiciales:09» indicando la dirección electrónica de la página institucional de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en el que se podía consultar la propuesta de formulación.
- **Envío masivo de comunicaciones:** El 19 de octubre de 2020 se envió correspondencia física a propietarios del ámbito del Plan Parcial, vecinos colindantes y terceros interesados, mediante oficio con número de radicación 2-2020-49257.
- **Comunicaciones a entidades:** El 20 de octubre de 2020 se envió correo electrónico a la Veeduría Distrital, a la Personería de Bogotá, a la Alcaldía Local de Puente Aranda y a ASOJUNTAS de Puente Aranda informando sobre la jornada de socialización referida.

**3.1.3. Socialización:** La jornada de socialización virtual de la formulación del plan parcial se llevó a cabo el **22 de octubre de 2020** a las 4:00 pm a través de la plataforma *Google Meet*, en el siguiente enlace de acceso: [meet.google.com/feitkus-hhc](https://meet.google.com/feitkus-hhc). Para esta jornada se contó con el registro de trece (13) personas. El respectivo listado de asistentes hace parte del expediente de la formulación del Plan Parcial.

**3.1.4. Observaciones:** Durante la jornada de socialización de la formulación del plan parcial llevada a cabo el día 22 de octubre de 2020, los asistentes realizaron un total de 14 (catorce) intervenciones, las cuales fueron atendidas durante el desarrollo de la misma jornada, y se encuentran consignadas en la matriz de observaciones que forma parte del expediente del trámite de formulación del Plan Parcial.

Durante el periodo de recepción de observaciones a la socialización de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, establecido hasta el día 2 de noviembre de 2020, no se recibieron observaciones a través de ninguno de los canales de recepción previstos para el efecto, como lo son: el correo electrónico [dir.renovaciónurbana@sdp.gov.co](mailto:dir.renovaciónurbana@sdp.gov.co) y la ventanilla de radicación presencial del SUPERCADÉ de la Carrera 30 No. 25 – 90, en horario de 9:00 am a 5:30pm de lunes a viernes.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 21 de 54

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

**3.2 Respecto de la formulación ajustada del Plan Parcial, radicada mediante oficios 1-2021-15615 del 22 de febrero de 2021 y 1-2021-113650 del 29 de noviembre de 2021:**

**3.2.1. Publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación:** Los días 22 de febrero y 29 de noviembre de 2021 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) la documentación aportada por el promotor mediante los radicados 1-2021-15615 del 22 de febrero de 2021 y 1-2021-113650 del 29 de noviembre del mismo año.

**3.2.2. Información a propietarios, vecinos y terceros interesados:** Para informar sobre el ajuste a la formulación y la disposición de la documentación de la radicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, se envió comunicado al propietario del ámbito del plan, a vecinos colindantes y a terceros interesados con número de radicación SDP n.º 2-2021-109262 del 30 de noviembre de 2021, indicando además que las observaciones sobre el ajuste presentado se recibirían hasta el día 6 de diciembre de 2021. De esta manera se dio cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 29 del Decreto 080 de 2016 que exige dar a conocer a los interesados la propuesta urbanística modificada, como una actuación diferente a la convocatoria para socialización.

**3.2.3. Observaciones:** Durante el periodo de recepción de observaciones sobre el alcance a formulación ajustada del Plan Parcial, establecido hasta el día 6 de diciembre de 2021, no se recibieron observaciones por medio del correo electrónico *dir.renovacionurbana@sdp.gov.co* o la ventanilla de la Secretaría Distrital de Planeación del SUPERCADÉ de la Carrera 30 # 25 – 90, en horario de 9:00 am a 5:30pm de lunes a viernes.

**4. Suspensión de términos para todas las actuaciones administrativas y policivas adelantadas por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) con ocasión de la pandemia del Coronavirus SARSCov2-Covid-19**

Que dada la emergencia sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución n.º 385 de 2020 por causa del Coronavirus (Covid-19), brote considerado por la Organización Mundial de la Salud como una pandemia, mediante el Decreto Distrital 087 de 2020 se declaró la calamidad pública con ocasión de la situación epidemiológica causada por el Coronavirus (Covid-19) en Bogotá D.C. y se tomaron medidas con el fin de contribuir a la

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 22 de 54

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

contención y propagación del Coronavirus, entre otras, la suspensión de los términos procesales de las actuaciones administrativas, sancionatorias y disciplinarias que adelantan las entidades y organismos del sector central, de acuerdo con el artículo 24 del Decreto Distrital 093 de 2020 «*Por el cual se adoptan medidas adicionales y complementarias con ocasión de la declaratoria de calamidad pública efectuada mediante Decreto Distrital 087 del 2020*».

Que, de acuerdo con lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), expidió la Resolución n.º 507 de 2020, prorrogada por las Resoluciones n.º 534 y 719 de 2020, mediante las cuales se suspendieron los términos, entre otros, de los procedimientos y actuaciones administrativas adelantados en la entidad, a partir del 20 de marzo de 2020. Posteriormente, se reanudaron los términos a partir del 1º de septiembre de 2020, conforme con lo dispuesto por la Resolución n.º 0926 del 28 de agosto de 2020.

Que conforme a todo lo señalado, es claro que desde el 20 de marzo de 2020 y hasta el 31 de agosto de 2020, los términos para el trámite de planes parciales estuvieron suspendidos por los hechos de fuerza mayor, exterior, irresistible e imprevisible; debido a la emergencia sanitaria causada por la presencia del Coronavirus COVID-19, salvo los reanudados a partir de la Resolución n.º 0719 de 2020.

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

Que, mediante auto del 2 de diciembre de 2020, proferido en el proceso de Acción Popular n.º 250002315000 2001 – 00479 – 02, la Magistrada Sustanciadora, doctora Nelly Yolanda Villamizar de Peñaranda, ordenó lo siguiente:

«[...] **SEGUNDO: ORDÉNASE a la ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C, AL CONCEJO DEL DISTRITO CAPITAL como también a los ALCALDES DE LOS 46 MUNICIPIOS y A LOS CONCEJOS MUNICIPALES de la Cuenca Hidrográfica del Rio Bogotá y de sus subcuencas relacionadas en la parte motiva de esta providencia que DEN estricto cumplimiento a la orden 4.18 impartida por el Consejo de Estado en la sentencia de 28 de Marzo de 2014 del Consejo de Estado y, en consecuencia, SE ABSTENGAN de autorizar Planes Parciales en caso de que se incumplan los requisitos que la ley exige para**

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 23 de 54

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

*la concesión de los mismos y mientras **NO SE AJUSTEN LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (sic), 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 [...]**». (Negrita por fuera de texto)*

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

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

Que en la parte considerativa del mencionado Auto del 16 de diciembre de 2020 se precisó lo siguiente:

*«Se reitera que la orden de no hacer, contenida en el ordinal segundo del auto proferido el 2 de diciembre del hogaño, se enfoca en los planes parciales que a la fecha no han iniciado trámite, y sobre aquellos que encontrándose en trámite no se ajustan a la normatividad vigente y se encuentran en contravía de las determinantes ambientales. Ello porque, si de lo que se trata es de que la autonomía territorial no irrumpa y violente la necesidad de un trabajo concertado entre todos los alcaldes de los 46 municipios de la cuenca del RÍO BOGOTÁ y del Distrito Capital en la elaboración de los ajustes a sus planes de ordenamiento, el permitir que se siga fraccionando el territorio sin que se le haya dado cumplimiento cabal a la ORDEN 4.18 propicia el que su cumplimiento se dilate y diluya en el tiempo, cuando lo cierto es que el cambio constante de los burgomaestres trae consigo intereses diferentes, contrataciones sin que esté debidamente probado que el trabajo llevado a cabo por los alcaldes anteriores desborde las directrices normativas ambientales y de ordenamiento territorial. Y esa exigencia por parte de la suscrita magistrada lejos de constituir un desbordamiento de las funciones que como juez me competen, por el contrario morigeran e impiden la agravación del dalo (sic) a los derechos colectivos que la sentencia salvaguarda y no constituye invasión*

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 24 de 54

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

*en la competencia que a la administración la ley le asigna, porque, se destaca, cuando precisamente cuando en el cumplimiento de las funciones se presenta omisión, negligencia y abuso del poder que las entidades públicas se les concede, esa clase de conflictos no queda duda que debe solucionarlos el juez en procura del acatamiento a un orden jurídico equitativo y justo que manda la protección del medio ambiente.*

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

[...]

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

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

Que en el contexto descrito el Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael” se encuentra enmarcado dentro de las excepciones señaladas, toda vez que para el momento en el que se profirió el auto del 16 de diciembre de 2020, el proyecto ya había sido radicado y se encontraba en proceso de ajuste y correcciones; adicionalmente, el presente Plan Parcial no involucra asuntos ambientales y el proyecto se encuentra en su totalidad en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.

#### **6. Concepto favorable a la viabilidad del Plan Parcial, emitido por el Comité Distrital de Renovación Urbana**

Que en cumplimiento de lo establecido en el numeral 5 del artículo 4 del Decreto Distrital 638 de 2001 y conforme registra en el acta correspondiente, concluida la revisión del documento de formulación ajustada y su alcance, y con base en los conceptos emitidos por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), las entidades con incidencia y responsabilidad en el desarrollo del proyecto, y la revisión de la normativa aplicable al tratamiento de renovación urbana realizada por la entonces Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana hoy Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la propuesta de

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 25 de 54

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

Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*” fue puesta a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día 2 de diciembre de 2021.

Que todos los miembros del Comité Distrital de Renovación Urbana, en sesión del 2 de diciembre de 2021, votaron de manera positiva la viabilidad de la formulación ajustada del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*”, precisando que se deben atender todas las observaciones recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas, conforme quedó consignado en el acta correspondiente.

#### 7. Resolución de viabilidad

Que el proyecto ajustado del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “*San Rafael*” fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, cumpliendo con la normatividad urbanística y decretos reglamentarios vigentes al momento de su radicación.

Que, en virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto favorable de viabilidad de la formulación del PPRU “*San Rafael*” mediante Resolución n.º 2288 de diciembre 31 de 2021 «*Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael” de la Localidad de Puente Aranda*».

Que en el artículo quinto de la citada resolución sobre AJUSTES, PRECISIONES O ACLARACIONES, se determinó que en el decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “*San Rafael*” se podrán realizar los ajustes, precisiones o aclaraciones en áreas, valores o acuerdos que sean necesarios para su adecuada ejecución. Adicionalmente, el párrafo del citado artículo dispuso lo siguiente:

*«Parágrafo. En lo relacionado con la prestación del servicio público de acueducto y alcantarillado, el Decreto de adopción del Plan Parcial deberá precisar que el promotor y/o el urbanizador deberán dar cumplimiento a los parámetros, lineamientos y directrices señaladas por la EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ – E.S.P., en la factibilidad del servicio otorgada para la formulación del plan parcial y en los conceptos técnicos emitidos por esa entidad dentro del*

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 26 de 54

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

*procedimiento; particularmente, en el oficio 1- 2021-29291 del 14 de abril de 2021 y/o los demás que sean necesarios durante la ejecución del Plan Parcial».*

Que en el presente decreto y en sus documentos anexos se atienden las observaciones y recomendaciones contenidas en la Resolución n.º 2288 de diciembre 31 de 2021 “*Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael” de la Localidad de Puente Aranda*”.

#### **8. Concertación de asuntos ambientales**

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la formulación del PPRU “*San Rafael*” no es objeto de concertación ambiental ya que no se encuentra dentro de las situaciones previstas en dicha norma.

Que mediante oficio SDA n.º 2021EE73134 de abril 23 de 2021, radicado en la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) bajo el n.º 1-2021-32473 de la misma fecha, la Secretaría Distrital de Ambiente fijó los lineamientos ambientales que se deben tener en cuenta en la ejecución del PPRU “*San Rafael*”, y así mismo, recomendó incluir como parte integral del presente decreto la «*Matriz de lineamientos ambientales*», que contiene todas las medidas de manejo ambiental y de mitigación de impactos.

#### **9. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía**

Que la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo, antes Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), adelantó el «*Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía*» con fecha 14 de abril de 2023, en el cual se concluye que en los términos del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, del Decreto Distrital 790 de 2017 y el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, con la adopción del Plan parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*” **SÍ** se configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, toda vez que se permite como nuevo uso el de vivienda, el cual no estaba contemplado en la ficha reglamentaria de usos para el Sector Normativo 7 Subsector Normativo de Usos I de la UPZ 43 San Rafael, del cual hace parte el predio sobre el cual recae la formulación.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 27 de 54

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

Que de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, no se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues con la adopción del instrumento de planeamiento no hay aumento del índice de construcción básico que se puede desarrollar en el área del PPRU, al corresponder al existente en la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 43 San Rafael.

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

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo —Ley 1437 de 2011— y el artículo 10 del Decreto Distrital 474 de 2022, se invitó a la comunidad en general para que manifestara sus comentarios, dudas, observaciones, propuestas, aportes y sugerencias al proyecto de acto administrativo mediante su publicación en el sistema de información jurídica «*LegalBog Participa*» de la Secretaría Jurídica Distrital desde el 8 de junio hasta al 16 de junio de 2023.

#### **11. Transferencia de título de propiedad**

Que según la anotación n.º 10 de noviembre 3 de 2022 del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria n.º 50C-1302426, ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A. hizo transferencia a título de leasing inmobiliario el predio objeto de formulación del plan parcial a CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A en su calidad de vocera del FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL.

Que en consecuencia, el 14 de agosto de 2023 mediante radicado n.º 1-2023-65602, CONSTRUCTORA CAPITAL BOGOTÁ S.A.S. radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación, poder otorgado a ISABEL CRISTINA VASQUEZ ROLDAN —en su calidad de representante legal de esta sociedad comercial— por parte de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. —en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FA SAN RAFAEL—, para que adelante las gestiones relacionadas con Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, quien manifestó asumir la responsabilidad y beneficios de la formulación del plan parcial.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 28 de 54

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

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

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

Que, en mérito de lo expuesto,

**DECRETA:**

### **TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1º.- Adopción.** Adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*” ubicado en la localidad de Puente Aranda de Bogotá, en la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 43 “*San Rafael*”, en los términos establecidos en el presente Decreto.

**Artículo 2º.- Delimitación y ámbito de aplicación.** La delimitación del ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*” se encuentra señalada en el plano n.º 1 de 1 «*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*» que hace parte integral del presente decreto y se encuentra comprendido en los siguientes límites:

<b>LÍMITE</b>	<b>URBANIZACIÓN/ ESTRUCTURA</b>
Nororientado	Predio con nomenclatura AC 9 50 15 y CHIP AAA0183RZYX
Noroccidente	Predio con nomenclatura AC 9 50 51 y CHIP AAA0037OZWW
Surorientado	Avenida «Batallón Caldas» (Carrera 50).
Suroccidente	Predio con nomenclatura AK 50 5C 81 y CHIP AAA0037PABS

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 29 de 54

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

El ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*” se circunscribe al predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria n.º 50C-1302426 —, con el CHIP AAA0037PAAW, con nomenclatura avenida carrera 50 # 5F-19 y cuenta con un área de 11.693,05m<sup>2</sup>.

**Parágrafo.** – Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas urbanísticas derivadas del presente decreto recaen sobre el predio descrito en el ámbito de aplicación del plan parcial, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en sus condiciones jurídicas, catastrales y/o titulares del derecho de dominio.

**Artículo 3º.-** *Documentos del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”*. Forman parte integral del presente decreto, los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano n.º 1 de 1	Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales.
Anexo 1	Documento Técnico de Soporte (DTS): Diagnóstico, formulación, estrategia de gestión y financiación, gestión social.
Anexo 2	Matriz de lineamientos ambientales
Estudio Generador de Plusvalía	Estudio técnico comparativo de norma para la identificación de hechos generadores de plusvalía

**Parágrafo 1.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la información contenida en la cartografía que se adopta como parte integrante del presente plan parcial se deberá incorporar de oficio en la cartografía oficial del Distrito. El trámite de licencias urbanísticas se resolverá de acuerdo con la cartografía adoptada con el presente plan parcial y para ello no se requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía distrital.

**Parágrafo 2.-** Todos aquellos aspectos a nivel de diseño arquitectónico de los edificios probables del proyecto desarrollados en los documentos integrantes del presente plan parcial se consideran indicativos, por lo tanto, el proyecto arquitectónico definitivo será el que se apruebe por la Curadora

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 30 de 54

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

o Curador Urbanos a través de la licencia de construcción correspondiente de conformidad con las disposiciones fijadas en el presente acto.

**Artículo 4º.- *Objetivos del plan parcial de renovación urbana.*** Son objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, los siguientes:

- 4.1. Desarrollar mecanismos de gestión de suelo que dinamicen y faciliten la inversión pública y privada para el adecuado desarrollo de proyectos de ciudad que mejoren la calidad de vida de los habitantes del sector, mitiguen los problemas de movilidad y accesibilidad sobre los ejes estructurales viales de la ciudad y propendan por una mezcla cualitativa de usos del suelo destinados principalmente al disfrute y mejoramiento de vida urbana.
- 4.2. Identificar mecanismos, normas y herramientas para viabilizar la renovación urbana en función de las dinámicas y cambios propios de los sectores para lograr la convergencia de los objetivos y necesidades de las partes interesadas, tanto públicas como privadas.
- 4.3. Generar cambios en las dinámicas socioeconómicas que se desarrollan a lo largo de la avenida Batallón Caldas (carrera 50), mediante una ampliación, adecuación y cualificación sustancial del espacio público.
- 4.4. Potenciar el desarrollo en favor de una densificación de la ciudad a lo largo de esta avenida, con calidad ambiental y una transformación respecto a la intensidad y aprovechamiento racional del uso del suelo.
- 4.5. Conciliar los intereses públicos y privados para el desarrollo urbanístico de vías arteriales, como aspecto esencial para lograr la ejecución efectiva de la propuesta de espacio público a mediano y largo plazo que permitan una mejor calidad urbana, en donde se priorice al peatón y al ciclista, y se brinden las condiciones para el acceso a medios alternativos de transporte sostenible.
- 4.6. Integrar en el territorio las decisiones de otros instrumentos de planeamiento, de manera que se logre la integración de las intervenciones sectoriales.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 31 de 54

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

4.7. Concretar en un diseño urbanístico y en objetivos, directrices y normas, la estrategia de ordenamiento territorial, incluyendo los sistemas de espacio público, de movilidad, de dotación de servicios y de equipamientos, y la política habitacional, y la red de centralidades.

**Artículo 5º.- Proyecto urbanístico y áreas generales del Plan Parcial de Renovación Urbana.** El proyecto urbanístico del presente Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”, se encuentra definido en el plano n.º 1 de 1 «Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales», el cual establece y determina las áreas públicas, cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del nuevo diseño urbano donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamiento. Las áreas generales se relacionan en la Tabla n.º 1 a continuación:

**TABLA 1. CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL «SAN RAFAEL»**

	ÁREA (m2)	ÁREA TOTAL (m2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
<b>1. ÁREA DE PREDIO Y LINDERO ORIGINAL (*)</b>		<b>11.693,05</b>	<b>100,00</b>
<b>2. CARGAS URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS (2.1+2.2)</b>		<b>3.814,48</b>	<b>32,62</b>
<b>2.1. ESPACIOS PÚBLICOS PEATONALES (≥ 20%)</b>		2.499,89	21,38
2.1.1. Reserva vial para conformar andén de la Avenida «Batallón Caldas»	198,88		
2.1.2. Plaza	735,39		
2.1.3. Sobre ancho de andén	1565,62		
<b>2.2. CESIONES PÚBLICAS ADICIONALES</b>		1.314,59	11,24
2.2.1. Franja de Control Ambiental	605,22		
2.2.2. Calzada de servicio paralela	709,37		
<b>3. ÁREA DE PREDIO Y LINDERO RESULTANTE (1-2)</b>		<b>7.878,57</b>	<b>67,38</b>

(\*) El área del predio corresponde a la información que reposa en la Base de Datos Geográfica Corporativa de la Secretaría Distrital de Planeación de acuerdo con lo señalado por la entonces Dirección de Información, Cartografía y Estadística (DICE) a través de memorando n.º 3-2019-29228 de septiembre 1 de 2020.

**Parágrafo 1.-.** El cuadro de áreas de que trata el presente artículo es indicativo, por lo tanto, podrá ser ajustado por precisión de procedimientos catastrales y diseños definitivos en las licencias

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 32 de 54

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

urbanísticas respectivas, siempre y cuando se conserven las características de localización de las áreas, sin que para el efecto se requiera la modificación del presente plan parcial. Para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde a la Curadora o Curador Urbanos, de conformidad con lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.3, 2.2.6.6.1.1, 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Parágrafo 2.-** Los ajustes a los que hace referencia el parágrafo 1° del presente artículo no podrán disminuir las áreas de cesiones públicas obligatorias identificadas en el cuadro anterior y en el plano n.º 1 de 1 «*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*». Asimismo, se deberá garantizar que la sumatoria de aquellas cesiones correspondientes a espacios públicos peatonales no sea inferior al 20% del área del predio y lindero original.

## TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

### CAPÍTULO I ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

**Artículo 6°.- Estructura ecológica principal.** La avenida carrera 50 o «*Batallón Caldas*» es un corredor ecológico vial que colinda con el predio sobre el cual recae el ámbito del PPRU “*San Rafael*”. Por lo anterior, en procura de la adecuada articulación del proyecto a este elemento y la norma aplicable, se fija una cesión de cinco (5) metros de ancho para control ambiental conforme se evidencia en el Plano n.º 1 de 1 «*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*».

### CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

#### SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 33 de 54

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

**Artículo 7º.- Subsistema vial.** El Subsistema Vial está conformado por el tramo de la vía de la malla vial arterial y su perfil correspondiente, que se encuentra adyacente al ámbito del PPRU “*San Rafael*”, se identifica en el plano n.º 1 de 1 «*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*» y responde a las condiciones definidas en los artículos 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018.

**Parágrafo 1.-** Las licencias urbanísticas con base en el Plano n.º 1 de 1 «*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*» — definirán con precisión el trazado, las líneas de demarcación, el paramento, los accesos vehiculares, los radios de giro, los pasos seguros de peatones y ciclistas, y demás requerimientos técnicos establecidos por los Decretos Distritales 190 de 2004 y 804 de 2018, así como por el concepto emitido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando SDP n.º 3-2021-32661 de diciembre 21 de 2021.

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

**Parágrafo 2.-** Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad con lo previsto en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el capítulo 4 «*Accesibilidad al medio físico*» del Título 3 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en las demás normas aplicables sobre la materia. Igualmente, deberá garantizarse el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Artículo 8º.- Malla vial arterial.** La vía de la malla arterial que delimita el PPRU «San Rafael» al suroriente corresponde a la «*Avenida Batallón Caldas*» (Carrera 50) con perfil V-3, la cual se encuentra identificada en el Plano n.º 1 de 1 “*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*” con un ancho de 37 metros.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 34 de 54

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

En el ámbito del presente Plan Parcial se debe diagnosticar, coordinar con las entidades competentes y ejecutar el andén occidental de esta vía, de sección variable de mínimo 6,40 metros previendo las siguientes franjas: a) de circulación peatonal (FCP) —mínimo 2.8 metros—, franja de ciclorruta a nivel de andén (FCA) —2.4 metros— y franja de paisajismo y mobiliario (FPM) —1.2 metros—, en cumplimiento del Decreto Distrital 308 de 2018 “*Por medio del cual se adopta la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones.*”

**Parágrafo 1.-** Hasta tanto no se diseñe y ejecute de manera integral por parte del Distrito, la Ciclorruta de la Av. Batallón Caldas colindante con el proyecto, la franja de ciclorruta a cargo de este Plan parcial debe ser ejecutada en andén con superficie para tránsito peatonal —según los lineamientos del «Manual de Intervención de Urbanizadores y-o Terceros» del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) o mecanismo que para ello determine dicha entidad— y con señalización para el tránsito no motorizado en correspondencia con la normativa vigente.

**Parágrafo 2.-** Se deberá garantizar el diseño, dotación, construcción y entrega al Distrito del andén de la vía a la que hace referencia el presente artículo y del andén asociado a la calzada de servicio paralela indicada en el artículo siguiente, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Distrital 804 de 2018 y sus anexos.

**Parágrafo 3.-** Para garantizar la seguridad del cruce peatonal en la «Avenida Batallón Caldas» (Carrera 50) con la calle 5C, el Plan Parcial con la debida aprobación de las entidades competentes, deberá proveer los estudios, diseños y suministro de todos los equipos y materiales, así como la ejecución de todas las obras civiles necesarias para la implementación del control semafórico, diagnóstico, señalización y adecuación de pasos peatonales y rampas.

**Parágrafo 4.-** Para no afectar la operación del sistema de transporte público y el ingreso o salida de vehículos, este Plan Parcial debe ejecutar el traslado y adecuación del paradero del SITP existente aproximadamente a setenta (70) metros al norte de su ubicación actual, previa autorización por parte de Transmilenio S.A., Secretaría Distrital de Movilidad e Instituto para el Desarrollo Urbano (IDU).

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 35 de 54

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

**Parágrafo 5.-** El alcance de las obras relacionadas con las obligaciones de mitigación que apliquen sobre la «Avenida Batallón Caldas» (Carrera 50) será definido en el diagnóstico específico que se realice de esta vía al momento del desarrollo de las diferentes fases de ejecución del PPRU.

**Artículo 9º.- Calzada de servicio.** Para garantizar el adecuado acceso vehicular al predio que conforma el ámbito del PPRU “San Rafael” y en correspondencia con lo establecido en el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004, se establece una zona de cesión correspondiente a una calzada de servicio paralela, con un ancho de siete (7) metros a continuación de la zona de control ambiental sobre «Avenida Batallón Caldas» (Carrera 50). Esta calzada será de tráfico pacificado, lo cual se debe garantizar mediante señalización e implementación de una calzada texturizada rugosa y tridimensional para permitir la atenuación eficaz del tránsito vehicular y proteger al peatón.

**Parágrafo 1.-** La presente zona de cesión, deberá ser ejecutada y entregada al Distrito como una vía local con la franja de andén asociada.

**Parágrafo 2.-** El presente Plan Parcial deberá prever en conjunto con la Secretaría Distrital de Movilidad, las acciones de mitigación que garanticen la no acumulación de vehículos en la calzada de servicio como instalación de cámaras de control de infractores, establecimiento de protocolos de operación por tipo de usuarios, entre otras que la autoridad de tránsito competente considere necesarias.

**Parágrafo 3.-** La ejecución del presente Plan Parcial debe implementar todas aquellas medidas de señalización y dispositivos de seguridad vial que sean necesarios para permitir el tránsito seguro de peatones sobre los puntos de acceso y salida vehicular del proyecto. Estas medidas o acciones se deben definir en conjunto con la Secretaría Distrital de Movilidad, sin que esto implique una modificación del plan parcial.

## SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**Artículo 10º.- Sistema de servicios públicos.** Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 36 de 54

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

telecomunicaciones se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las factibilidades y disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos.

**Artículo 11º.- Requerimientos para la prestación de servicios públicos.** Para la expedición de las licencias de urbanización se deberán tener en cuenta los requerimientos establecidos en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos, que se indican a continuación:

SERVICIO PÚBLICO	ENTIDAD	OFICIOS DE FACTIBILIDAD, LINEAMIENTOS Y CONDICIONES TÉCNICAS
Acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial.	Empresa de Acueducto y Alcantarillado De Bogotá - EAAB E.S.P	Oficio n.º 3010001-2019-1406 S-2019-264726 del 12 de septiembre de 2019. Oficio n.º 3050001-S-2021-102449 —radicado SDP n.º 1-2021-29291 del 14 de abril de 2021—. Oficio n.º 3050001-S-2022-081233 de marzo 28 de 2022 — radicado SDP n.º 1-2022-43824—.
Energía eléctrica, servicio y distribución de alumbrado público	Enel-Codensa	Oficio n.º 09021301 de noviembre 18 de 2021 Oficio radicado SDP n.º 1-2021-34382 de abril 30 de 2021.
Telecomunicaciones.	ETB	Oficio n.º 43471900002631754 de septiembre 13 de 2019 Oficio n.º GRD-EOI 0415-2021 —radicado SDP n.º 1-2021-31510 de marzo 21 de 2021—.
Recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos.	LIME	Oficio n.º 456412 de octubre 10 de 2019.
Gas natural	Gas Natural-Vanti	Oficio n.º 10153620-6720-2021 de enero 18 de 2021. Oficio n.º 10153620-6641-2021 —radicado SDP n.º 1-2021-71414 de agosto 7 de 2021—.

**Parágrafo 1.-** Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 "Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 37 de 54

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

*información*” de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

**Parágrafo 2.** En lo relacionado con la prestación del servicio público de acueducto y alcantarillado, el promotor y/o urbanizador deberá dar cumplimiento a los parámetros, lineamientos y directrices señaladas en las factibilidades del servicio para la formulación del plan parcial otorgadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - E.S.P., así como en los posibles alcances que esa entidad pudiese otorgar previo al licenciamiento urbanístico del proyecto respectivo.

**Parágrafo 3.-** En el caso de que en la concreción del proyecto arquitectónico se modifiquen las condiciones iniciales para la prestación de los servicios públicos o el número total de viviendas ofertadas por la incorporación del uso residencial bajo la tipología de Vivienda de Interés Social (VIS), el proyecto deberá cumplir con las nuevas condiciones, requerimientos y demás determinaciones que sean establecidas por las respectivas empresas prestadoras de los correspondientes servicios públicos, sin que lo anterior requiera una modificación del Plan Parcial, por lo tanto, los sobrecostos que puedan generarse deberán ser acordados entre el promotor y/o urbanizador y la empresa de servicios públicos.

### SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 12º.- Elementos del espacio público.** Los elementos que conforman el Sistema de Espacio Público propuesto para el PPRU “San Rafael” responden a lo dispuesto en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018 respecto al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones urbanísticas reconocidas como cargas del proyecto relacionadas con generación de espacio público peatonal y ampliación de la malla vial arterial, tal y como se indica en el «Cuadro General de Áreas» contenido en el artículo 5 del presente decreto.

**Artículo 13º.- Cargas urbanísticas de espacios públicos peatonales, generación de plazoleta y sobrancho de andén frente a la avenida carrera 50 «Batallón Caldas».** De conformidad con el numeral 2º del artículo 25 del Decreto Distrital 804 de 2018, es responsabilidad del urbanizador o desarrollador del Plan Parcial, la construcción y cesión gratuita de los siguientes espacios públicos:

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2022 Pág. 38 de 54

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

**13.1.** Generación de una plaza con área total de 735,39 m<sup>2</sup> que forma parte del veinte por ciento (20%) obligatorio de cesiones públicas obligatorias gratuitas como se identifica en el cuadro general de áreas establecido en el artículo 5° del presente Decreto.

**13.2.** Conformación de un sobre ancho de andén con área total de 1565,62 m<sup>2</sup> que forma parte del veinte por ciento (20%) de cesiones públicas obligatorias gratuitas como se identifica en el cuadro general de áreas establecido en el artículo 5° del presente Decreto.

**13.3.** Reserva vial para conformación de andén de la avenida «Batallón Caldas» (Carrera 50) con área total de 198,88 m<sup>2</sup> que forma parte del veinte por ciento (20%) de cesiones públicas obligatorias gratuitas como se identifica en el cuadro general de áreas establecido en el artículo 5° del presente Decreto.

**Parágrafo 1.-** Las áreas de las cargas urbanísticas desarrolladas en este artículo podrán ser precisadas a partir de ajustes catastrales en la licencia urbanística respectiva sin que esto implique modificación de la disposición geométrica de estas en el proyecto urbanístico. El ajuste no podrá disminuir el área inicial correspondiente a la plaza ni el área total de cesión pública obligatoria correspondiente al 20% del área original del predio; lo anterior sin requerir de la modificación de este plan parcial.

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

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

**14.1.** El diseño de los andenes y de la plazoleta central pública deberá ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 24, 25 y 26 del Decreto Distrital 804 de 2018, el Manual de Espacio Público y su anexo “Cartilla del Mobiliario Urbano” Decreto Distrital

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 39 de 54

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

263 de 2023 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en el Plano n.º 1 de 1 «*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*» que hace parte integral del presente decreto.

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

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

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

**14.5.** Cesión de áreas públicas y suelos de cargas urbanísticas. Se deberá hacer entrega material y titulación de las áreas públicas existentes que se mantienen —en el evento de requerirse— y de los suelos de cargas urbanísticas que se generan como consecuencia del presente Plan Parcial de Renovación Urbana. En el evento que no sea posible efectuar la entrega material y la titulación de dichas áreas, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) —o la entidad competente— adelantará las actuaciones que procedan.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 40 de 54

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

**14.6. Áreas Privadas Afectas al Uso Público (APAUP).** En el caso de que se destinen APAUP para garantizar el mantenimiento o aumento del indicador de espacio público total por habitante en el ámbito de planificación de este Plan Parcial equivalente a 0,78 m<sup>2</sup>/habitante — derivado del factor correspondiente a 2.98 habitantes por vivienda—, estas áreas deberán ser verificadas por la Curadora o Curador Urbanos y cumplir con las siguientes condiciones de diseño y manejo:

- 14.6.1. Deberán integrarse a la red de andenes, debiendo dar continuidad al diseño material y manejo de los espacios peatonales, mediante un proyecto integral que garantice la homogeneidad en materiales y acabados, atendiendo las normas de espacio público establecidas en el presente acto administrativo y en las demás disposiciones vigentes.
- 14.6.2. Será responsabilidad del promotor del Plan Parcial su construcción y dotación, y corresponderá a la administración su posterior cuidado y mantenimiento.
- 14.6.3. Se permite la restricción de acceso a las APAUP por motivos de seguridad y en horarios establecidos por fuera de la operación de la actividad comercial, así como también las perimetrales pero que se conformen a partir de retrocesos del paramento de las construcciones colindantes.
- 14.6.4. Bajo su superficie es posible la construcción de sótanos únicamente para el uso de estacionamiento o depósitos.
- 14.6.5. Sobre su superficie no se permite ningún tipo de construcción salvo elementos de mobiliario urbano relacionado a actividades lúdicas y recreativas de tipo pasivo o activo que respondan al uso y disfrute de los habitantes del proyecto y del sector.
- 14.6.6. Las áreas privadas afectas al uso público deberán ser delimitadas en las licencias de construcción que se expidan para el ámbito de aplicación, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

**Parágrafo.** - Para la adecuada articulación de la plaza y el sobre ancho de andén con las zonas comerciales que se desarrollen a nivel de estas áreas de cesión, el Plan Parcial debe prever a modo de transición entre las áreas públicas y privadas, un área libre privada de circulación que los colinde a manera de corredor de mínimo de dos (2) metros de ancho, la cual no forma parte de las áreas afectas al uso público y podrá ser cubierta y ocupada a partir del segundo piso. Esta área no podrá ser objeto de cerramiento.

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 41 de 54

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

En el evento en que el promotor destine esta área libre privada a área privada afecta al uso público la misma deberá cumplir con las condiciones de cerramiento señaladas en el artículo 21 del Decreto Distrital 804 de 2018.

#### SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

**Artículo 15°.- Equipamiento público.** La generación de equipamientos públicos en este plan parcial en contraprestación a los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, se realiza a través de un pago compensatorio de conformidad con lo señalado en el artículo 27 del Decreto Distrital 804 de 2018 y según las condiciones establecidas en el artículo 23 del presente decreto.

#### TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

##### CAPÍTULO I USOS DEL SUELO

**Artículo 16°.- Usos del suelo permitidos.** Los usos permitidos para el PPRU “San Rafael” de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 804 de 2018, son:

USO	CONDICIÓN	DESCRIPCIÓN	ESCALA
Residencial*	Principal	Multifamiliar	N/A
Comercio**	Complementario	Los indicados en la plancha de usos de la UPZ n.º 43 «San Rafael»	Zonal
Servicios Personales**	Complementario		

\*Compatibilidad permitida según concepto de la SDA n.º 2021EE73134 (SDP n.º 1-2021-32473)

\*\*Conforme la escala permitida (hasta zonal), el área construida destinada al uso de comercio y servicios personales no podrá exceder 2.000 m2 de área de ventas.

**Parágrafo.** - El uso residencial contempla la Vivienda de Interés Social (VIS), la cual podrá desarrollarse de forma mixta con «vivienda no VIS» o en la totalidad de la edificabilidad del plan parcial, caso en el cual deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 2.2.2.1.5.2.2.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 42 de 54

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

«Características de la Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Social Prioritario (VIP) que se desarrollen en programas y/o proyectos de renovación urbana o áreas de tratamiento de renovación urbana» del Decreto Nacional 1077 de 2015 —modificado por el artículo 1 Decreto Nacional 583 de 2017— y la exigencia de equipamiento comunal privado según lo establecido en el artículo 4 del Decreto Distrital 080 de 2016.

## CAPÍTULO II CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMETRÍA

**Artículo 17º.- Índices de ocupación y construcción.** Para la correcta aplicación de lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 804 de 2018, el índice de ocupación es resultante de la aplicación de las normas volumétricas y de las cargas urbanísticas, y el índice máximo de construcción es calculado sobre área original del predio, lo cual se indica en la siguiente tabla:

DESCRIPCIÓN	CANTIDADES	
	m <sup>2</sup>	Índice
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO ORIGINAL	11.693,05	
ÁREA DEL PREDIO Y LINDERO RESULTANTE	7.878,57	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN FINAL (ICf)	72.964,63	6,24

**Parágrafo 1.-** En ningún caso, el proyecto arquitectónico puede sobrepasar el Índice de Construcción (IC) máximo permitido final propuesto, ni las unidades de vivienda proyectadas en las correspondientes factibilidades y disponibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas prestadoras previamente al licenciamiento urbanístico.

**Parágrafo 2.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Decreto Distrital 804 de 2018 para efectos del cálculo de índice de construcción se considerará como “Área de cálculo para el índice de construcción” la parte edificada que equivale a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado propuesto en cualquier piso. Así mismo, se excluye

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 43 de 54

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

el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal ubicados en sótano, semisótano y hasta en los tres (3) primeros pisos de la edificación y cuando se trate de proyectos que involucren la totalidad de la manzana hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación.

**Artículo 18º.- Normas volumétricas.** Las normas volumétricas aplicables al Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*” son las siguientes:

- 18.1. Altura máxima. Acorde con lo definido por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (UAEAC) en concepto identificado con el radicado SDP n.º 1-2021-33563 de abril 28 de 2021, la altura máxima permitida es de ochenta (80) metros. En caso de darse alguna precisión por parte de la UAEAC, la altura máxima no podrá superar ciento veintiséis (126) metros y treinta (30) pisos, según lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Distrital 804 de 2018, y se deberán tener en cuenta las demás condiciones previstas en el decreto referido.
- 18.2. Aislamientos y empates. Aplican las disposiciones de los artículos 12 y 13 del Decreto Distrital 804 de 2018 implementando las medidas de mitigación que sean aplicables en virtud del Anexo n.º 2 «*Matriz de lineamientos ambientales*». En todo caso, en virtud de las disposiciones de la Secretaría Distrital de Ambiente sobre compatibilidad del uso residencial en áreas industriales, los aislamientos de las superficies destinadas a este uso respecto de los predios colindantes no podrán ser menores a las siguientes dimensiones: a) nororiente, 10 metros lineales; b) suroccidente, 10 metros lineales; c) suroriente, 15 metros lineales desde el límite del andén existente de la avenida carrera 50 y d) noroccidente, 10 metros lineales.
- 18.3. Voladizos. Aplican las disposiciones del artículo 16 del Decreto Distrital 804 de 2018.
- 18.4. Densidad habitacional. El número máximo de unidades de vivienda del presente Plan Parcial está supeditado a la aplicación de los artículos 16, 17 y 18 del presente acto, a la disponibilidad de servicios públicos emanada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y al número total de estacionamientos definidos en el «*Estudio de Tránsito*». Se deberá dar cumplimiento a las disposiciones de habitabilidad y área mínima establecidas en el artículo 15 del Decreto Distrital 804 de 2018.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **370** DE **23 AGO 2023** Pág. 44 de 54

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

- 18.5.** Sótanos y semisótanos. Se permiten sótanos y semisótanos bajo las condiciones establecidas en el artículo 18 del Decreto Distrital 804 de 2018.
- 18.6.** Rampas y escaleras. No podrán ocupar los andenes y deberán respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente. Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir con lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y las demás normas que reglamenten la materia.
- 18.7.** Equipamiento comunal privado. Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 20 del Decreto Distrital 804 de 2018.
- 18.8.** Cerramientos. Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 21 del Decreto Distrital 804 de 2018.

**Artículo 19°.- Normas sobre estacionamientos.** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto Distrital 804 de 2018 y en el Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, el número de estacionamientos es el siguiente:

USO	DESCRIPCIÓN	UNIDADES POR TIPO	TOTAL DE UNIDADES
Residencial Multifamiliar (1632 unidades)	Estacionamientos privados (para vivienda NO VIS: 1 unidad por cada 2 unidades de vivienda).	816	
	Estacionamientos para visitantes (para NO VIS: 1 unidad por cada 10 unidades de vivienda).	163	
	<b>Total estacionamientos – uso de vivienda</b>		<b>979</b>
Comercio (Escala zonal)	Estacionamientos privados (1 por cada 250 m <sup>2</sup> de comercio)	4	
	Estacionamientos para visitantes (1 por cada 35 m <sup>2</sup> )	29	
	<b>Total estacionamientos – uso comercial escala zonal</b>		<b>33</b>

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 45 de 54

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

USO	DESCRIPCIÓN	UNIDADES POR TIPO	TOTAL DE UNIDADES
Servicios Personales (Escala zonal)	Estacionamientos privados (1 por cada 80 m <sup>2</sup> de comercio)	6	
	Estacionamientos para visitantes (1 por cada 80 m <sup>2</sup> de comercio)	6	
	<b>Total estacionamientos – servicios personales escala zonal</b>		<b>12</b>
<b>Total estacionamientos exigidos según normativa aplicable</b>			<b>1024</b>

**Parágrafo 1.-** Los cupos de estacionamientos indicados en la tabla del presente artículo son indicativos, por lo tanto, los cupos definitivos por uso serán los establecidos en la licencia urbanística correspondiente y se calcularán para cada uso —incluso el uso residencial bajo la tipología de Vivienda de Interés Social (VIS)— según sector de demanda «C», de acuerdo con los lineamientos del cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, sin sobrepasar el total máximo de 1041 cupos soportado en el componente de tránsito que forma parte de los documentos de la formulación del presente plan parcial. Si el proyecto tiene modificaciones en más del 5% respecto de los cupos máximos relacionados anteriormente, se deberá proceder a modificar el Plan Parcial adoptado por el presente decreto.

**Parágrafo 2.-** Para todos los usos, cuando la sumatoria de los cupos exigidos de estacionamientos privados y de visitantes sea mayor a 30, se debe prever un (1) cupo para estacionamiento de vehículos que transportan personas con movilidad reducida por cada treinta (30) requeridos —privados más visitantes—.

**Parágrafo 3.-** Para todos los usos, por cada 2 estacionamientos privados y de visitantes exigidos se debe prever un cupo para estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del predio.

**Parágrafo 4.-** Las dimensiones de estacionamientos y áreas de circulación vehicular serán las definidas en el artículo 17 del Decreto Distrital 804 de 2018.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 46 de 54

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

**Parágrafo 5.-** Previo a la operación, el Plan Parcial deberá adoptar un protocolo de maniobras de cargue y descargue para el comercio planteado, acorde con lo establecido en el Decreto Distrital 840 de 2019 “*Por medio del cual se establecen las condiciones y restricciones para el tránsito de los vehículos de transporte de carga en el Distrito Capital, y se dictan otras disposiciones*”, y las normas que lo modifiquen o sustituyan.

**Artículo 20°.-** *Sótanos, semisótanos y accesibilidad vehicular.* Se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 del Decreto Distrital 804 de 2018.

### CAPÍTULO III VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 21°.-** *Características de la vivienda de interés social (VIS).* Las Viviendas de Interés Social (VIS) que se desarrollen en el PPRU “San Rafael” deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad, estándares arquitectónicos, obligaciones en materia de estacionamientos, equipamientos comunales privados y demás condiciones contenidas en el presente Decreto, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y en el Decreto Distrital 804 de 2018.

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

**Artículo 22°.-** *Beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana.* Los beneficios determinados para el PPRU “San Rafael” son los metros cuadrados resultantes de aplicar los índices de construcción y de los cuales resultan los beneficios que el interesado tiene derecho por la asunción de cargas urbanísticas.

**Artículo 23°.-** *Cargas del Plan Parcial de Renovación Urbana.* Las cargas del PPRU “San Rafael” deben ser asumidas por los titulares del derecho de dominio del inmueble incluido en su ámbito de delimitación, estas corresponden con lo dispuesto en los artículos 24, 25, 26 y 27 del Decreto Distrital 804 de 2018 y se especifican en las siguientes tablas:

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **370** DE **23 AGO 2023** Pág. 47 de 54

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

1. CONCEPTO CARGAS GENERALES	ÁREA (m <sup>2</sup> )	
	UG	TOTAL PPRU
<b>1.1 Carga Suelo</b>		
<b>1.1.1 Suelo malla vial arterial</b>		
1.1.1.1 Reserva vial para conformar andén de la Avenida «Batallón Caldas»	198,88	198,88
<b>1.2 Cargas Físicas</b>		
<b>1.2.1 Malla vial arterial</b>		
1.2.1.2 Adecuación de andenes Avenida «Batallón Caldas» (Fuera del ámbito del PPRU)	756,95	756,95

2. CONCEPTO CARGA LOCAL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	
	UG	TOTAL PPRU
<b>2.1 Cargas Físicas</b>		
<b>2.1.1 Malla vial local</b>		
2.1.1.1 Calzada de servicio paralela tráfico pacificado	709,37	709,37
<b>2.1.2 Control ambiental</b>		
2.1.2.1 Control Ambiental	605,22	605,22
<b>2.1.3 Sobre ancho de andén y Plaza</b>		
2.1.3.1 Sobre ancho de andén	1.565,62	1.565,62
2.1.3.2 Plaza	735,39	735,39
<b>2.1.4 Redes de acueducto y alcantarillado</b>		
2.1.4.1 Alcantarillado Pluvial	No expresado en m <sup>2</sup>	No expresado en m <sup>2</sup>
2.1.4.2 Redes de Alcantarillado Sanitario	No expresado en m <sup>2</sup>	No expresado en m <sup>2</sup>
2.1.4.3 Agua Potable	No expresado en m <sup>2</sup>	No expresado en m <sup>2</sup>
<b>2.1.5 Traslado paradero SITP y señalización</b>		
2.1.5.1 Traslado de paradero SITP y señalización	No expresado en m <sup>2</sup>	No expresado en m <sup>2</sup>
<b>2.2 Otras Cargas</b>		

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **370** DE **23 AGO 2023** Pág. 48 de 54

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

2. CONCEPTO CARGA LOCAL	ÁREA (m2)	
	UG	TOTAL PPRU
<b>2.2.1 Cargas urbanísticas pago compensatorio por edificabilidad adicional (*)</b>		
2.2.1.1 Cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados	No expresado en m2	No expresado en m2
<b>2.2.2 Costos asociados a la gestión y formulación del Plan Parcial</b>		
2.2.2.1 Gestión técnica urbana y acompañamiento en la formulación y adopción del PPRU San Rafael	No expresado en m2	No expresado en m2
2.2.2.2 Estudios Técnicos	No expresado en m2	No expresado en m2
2.2.2.3 Estudios Jurídicos	No expresado en m2	No expresado en m2
2.2.2.4 Gestión de coordinación	No expresado en m2	No expresado en m2

(\*) De conformidad con el artículo 27 del Decreto Distrital 804 de 2018, respecto de las cargas urbanísticas para generación de equipamientos y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional otorgados, la compensación se deberá realizar con base en la siguiente condición:

Índice de Construcción Básico (ICb)	Índice de Construcción Final (Icf)	Índice de construcción adicional (Ica)	Metros cuadrados resultantes del Índice de construcción adicional (Ica)	Aportes voluntarios en dinero para cargas para espacio público y equipamientos por metro cuadrado de IC adicional propuesto (Ica)
2,20	6,24	4,04	47.239,92	0,02 veces el valor de referencia del predio

**Parágrafo 1.-** Las cifras relacionadas con los costos de las cargas señaladas en el Documento Técnico de Soporte (DTS) son indicativas. Los valores definitivos serán los que se determinen en las correspondientes liquidaciones que se realicen conforme a lo previsto en el Decreto Distrital 804 de 2018 y las disposiciones del presente decreto. La liquidación definitiva de las cargas no implica ajuste o cambios en los beneficios del plan parcial.

**Parágrafo 2.-** Las cargas físicas se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del titular y se realice la entrega material y titulación de ellas a

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 49 de 54

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

satisfacción del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o a la entidad competente. Dichas cargas deberán quedar señaladas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.

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

**Parágrafo 4. -** El pago de las cargas urbanísticas para generación de equipamiento y espacio público en contraprestación de los beneficios de edificabilidad adicional será liquidado al momento de la radicación en legal y debida forma de la solicitud de la licencia urbanística, conforme al índice de construcción licenciado, y de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 27 del Decreto Distrital 804 de 2018.

## TÍTULO V GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

### CAPÍTULO I OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

**Artículo 24º.-** *Obligaciones generales del urbanizador.* Son obligaciones del urbanizador responsable o del titular de las licencias urbanísticas respectivas, entre otras, las siguientes:

**24.1.** Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas aplicables sobre la materia. Para efectos de la entrega y titulación de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 845 de 2019 norma vigente al

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. **370** DE **23 AGO 2023** Pág. 50 de 54

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

momento del inicio de la presente actuación o acogerse a lo dispuesto por el Decreto Distrital 072 de 2023.

**24.2.** Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público —andenes, entre otros— cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y las disposiciones de las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano o la norma que los derogue, modifique o sustituya.

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

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

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

**24.6.** Ejecutar la adecuación y mejoramiento del andén occidental de la avenida carrera 50 «Batallón Caldas» del tramo señalado en las cargas urbanísticas del artículo 23 del presente decreto, de acuerdo con el alcance de obra que defina el diagnóstico específico de su estado aprobado por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) según concepto emitido por esta entidad mediante radicado n.º 1-2021-43509 de mayo 27 de 2021, en aras de garantizar la seguridad y confort en la circulación de los peatones.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 51 de 54

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

**24.7.** Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

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

**Parágrafo 2.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el PPRU “*San Rafael*”. Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes del Distrito Capital.

**Parágrafo 3.-** Previa ejecución de las acciones de mitigación de impactos por parte del desarrollador del plan parcial en predios localizados fuera del ámbito de planificación del mismo, estos deberán ser incorporados al inventario general de espacio público y de bienes fiscales del Distrito Capital y la titularidad del derecho de dominio sobre los mismos deberá ser transferida a la Administración Distrital, conforme con lo previsto en el Decreto Distrital 845 de 2019, norma vigente al momento de dar inicio a la presente actuación o acogerse expresamente a las disposiciones del Decreto Distrital 072 de 2023. Toda acción de mitigación o intervención sobre elementos de espacio público deberá realizarse sobre elementos debidamente recibidos y certificados por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP).

**Artículo 25°.- Normas de manejo ambiental.** Se atenderá lo consignado en el oficio SDA n.º 2021EE73134 de abril 23 de 2021 de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA), identificado con radicado SDP n.º 1-2021-32473 de abril 23 de 2021, respecto al PPRU “*San Rafael*” y el Anexo 2 «*Matriz de lineamientos ambientales*» del presente decreto.

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

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N.º 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 52 de 54

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

## CAPÍTULO II UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 26º.- Unidad de gestión.** El Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “San Rafael” se desarrollará como una única unidad de gestión en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la cual se encuentra delimitada en el Plano n.º 1 de 1 «*Propuesta general de urbanismo, cuadro de áreas y perfiles viales*».

**Parágrafo.** - El planteamiento urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “*San Rafael*” demanda la reconfiguración del límite predial existente y la generación de espacio público al interior del área de planificación. Teniendo en cuenta que se trata de un solo predio incluido en la delimitación de la Unidad de Gestión, no es necesario implementar el mecanismo de integración inmobiliaria previsto en la Ley 388 de 1997.

## TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 27º.- Participación en plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los Acuerdos Distritales 118 de 2003, 352 de 2008 y 682 de 2017 —compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, el Decreto Distrital 803 de 2018, y en el «*Estudio técnico comparativo de norma para identificación de hechos generadores de plusvalía*» de abril 14 de 2023 de la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), la adopción del presente plan parcial **SÍ** configura hecho generador de plusvalía, como consecuencia de la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, toda vez que se permite como nuevo uso el de vivienda, el cual no estaba contemplado en la ficha reglamentaria de usos para el Sector Normativo 7 —Subsector Normativo de Usos I— de la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 43 “*San Rafael*”, del cual hace parte el predio del ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana “*San Rafael*”.

Así mismo, de acuerdo con el artículo 34 del Decreto Distrital 804 de 2018, no se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, pues con la adopción del presente instrumento no hay aumento del índice de construcción básico

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 53 de 54

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

que se puede desarrollar en el área del PPRU, al corresponder al existente en la Unidad de Planeamiento Zonal n.º 43 “*San Rafael*”.

**Artículo 28º.- Trámite de licencias urbanísticas.** Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

**Parágrafo 1.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención y ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas en el presente Plan Parcial. Tampoco se requerirá licencia de intervención y ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes en el Distrito Capital.

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

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

**Artículo 29º.- Modificaciones al Plan Parcial de Renovación Urbana.** La modificación del presente PPRU, 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, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 —modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021—.

**Artículo 30º.- Remisión a otras normas.** Aquellos aspectos no regulados en el presente acto administrativo se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 080 de 2016 y 804 de 2018.

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





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Continuación del Decreto N°. 370 DE 23 AGO 2023 Pág. 54 de 54

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

**Artículo 31°.- Actualización cartográfica.** Ordénese a la Dirección de Cartografía de la Subsecretaría de Información de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), en un plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, efectuar las anotaciones a que haya lugar para incorporar dentro de la cartografía oficial, las decisiones del presente acto.

**Artículo 32°.- Vigencia y publicación.** El presente decreto rige a partir del día siguiente de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, tendrá una vigencia de diez (10) años; así mismo deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra.

**PUBLÍQUESE, Y CÚMPLASE.**

Dado en Bogotá, D.C., a los

23 AGO 2023

**CLAUDIA NAYIBE LÓPEZ HERNÁNDEZ**  
Alcaldesa Mayor

**FELIPE JIMÉNEZ ÁNGEL**  
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Germán Aranguren. Subsecretario Jurídico SDP  
 Margarita Rosa Caicedo Velásquez. Subsecretaria de Planeación Territorial SDP  
 Tatiana Valencia Salazar. Directora de Desarrollo del Suelo SDP  
 Revisó: Diego Mauricio Cala Rodríguez. Subdirector de Renovación Urbana y Desarrollo SDP  
 Deisi Lorena Pardo Peña. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos SDP  
 Eida Marcela Bernal Pérez. Abogada, Subsecretaría de Planeación Territorial SDP  
 Proyectó: Juan Guillermo Marín Londoño. Arquitecto, Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo SDP.  
 Hernán Javier Rodríguez Cervantes. Abogado, Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo SDP.  
 Erika Johana Borbón Vega. Arquitecta, Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo SDP.  
 David Hernando Barbosa Ramírez. Arquitecto, Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo SDP.  
 Brando Tamayo Martínez. Arquitecto, Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo SDP.  
 Diego Fernando León Hernández. Ingeniero Civil, Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo SDP.

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

