

MANZANA 6

Plan Parcial Bavaria Fábrica

Municipio: Bogotá D.C.

Localidad: Kennedy.

Mayo 8 de 2019 – 2ª presentación de avance.

LOCALIZACION DEL PREDIO

Plan Parcial Bavaria Fábrica – Mz. 6



El Plan Parcial Bavaria Fábrica se encuentra adoptado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el decreto 364 de 2017 y propone articulación de los sistemas urbanos existentes con el espacio público propuesto mediante el desarrollo de 12,71 hectáreas de parques, alamedas y espacio público adicional, 9,44 km/aprox de infraestructura para bici-usuarios, 4,8 hectáreas de suelo para el desarrollo de equipamientos públicos y más de 29,5 hectáreas de áreas privadas afectas al uso público.

Este Plan Parcial de iniciativa e inversión 100% privada, ubicado en la localidad de Kennedy, cuenta con un área bruta total de 78,5 hectáreas, donde se construirán 1.259 viviendas de interés social (VIS) y 1.526 viviendas de interés prioritario (VIP).

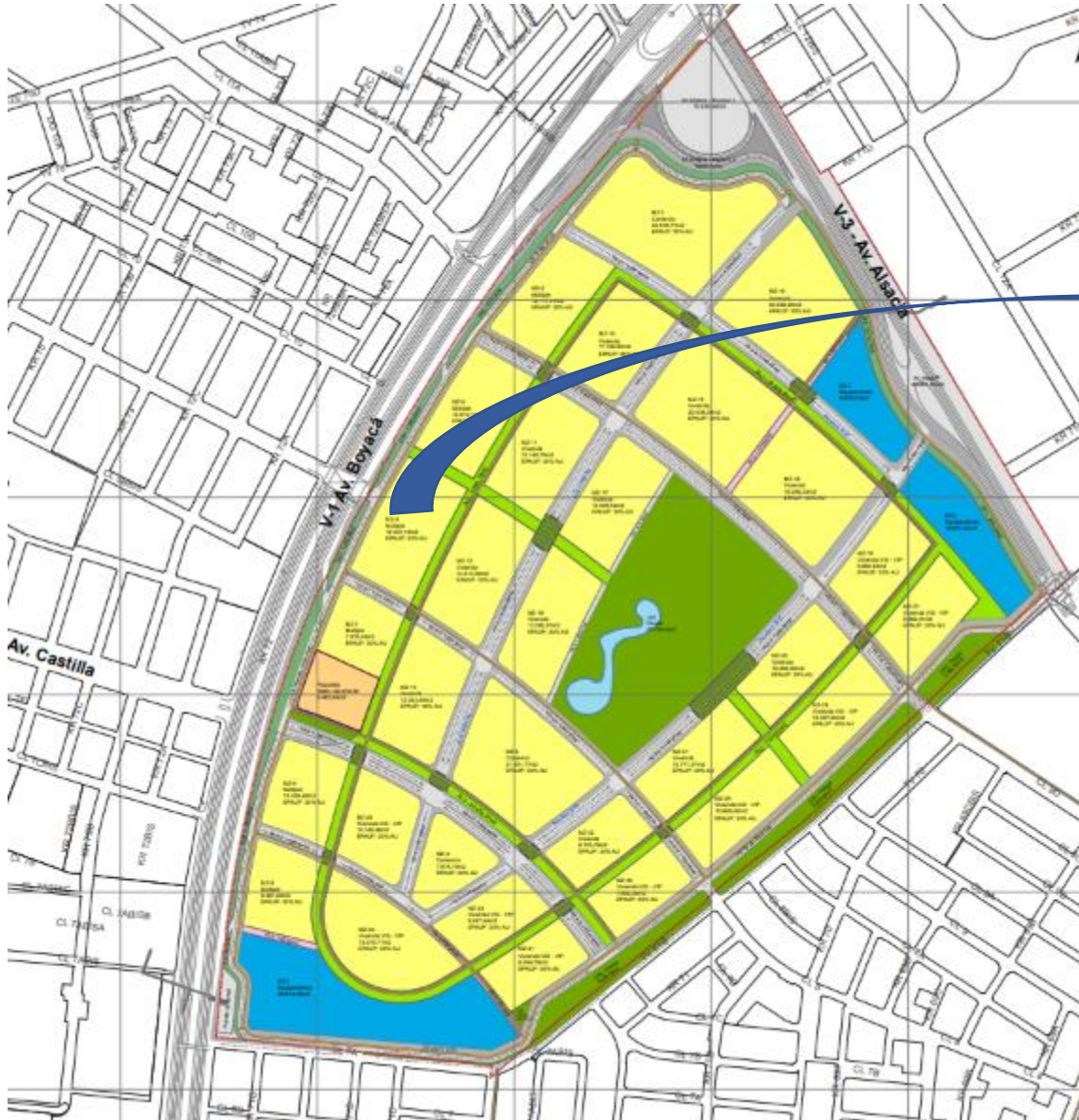
Entre los equipamientos que contempla el Plan Parcial Bavaria Fábrica está la construcción de uno de los 30 colegios incluidos en las metas del Plan de Desarrollo Distrital 2016-2020 “Bogotá Mejor para Todos” y otro establecimiento educativo de carácter privado.

También plantea el desarrollo de usos residenciales, comerciales y de servicios.



DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Información física y jurídica



MANZANA 6 - Plan Parcial Bavaria Fábrica

ANALISIS MULTITEMPORAL DE LA ZONA

Transformación a través del tiempo



1998



2009



2017



DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

Información física y jurídica



1. INFORMACION GENERAL DEL INMUEBLE						
MUNICIPIO:	BOGOTA D.C.		DEPARTAMENTO:		CUNDINAMARCAR	
TIPO DE INMUEBLE:		LOTE DE TERRENO URBANO, DENTRO DEL PLAN PARCIAL BAVARIA FABRICA		PORCENTAJE DE PROPIEDAD:		100%
DIRECCION:		AK 72 9 02				
CLASIFICACION DE SUELO:		URBANO:	X	RURAL:		OTRO:
FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:		50C253918		CHIP o REF. CATASTRAL:		AAA0080RWBS
LOCALIZACION DEL PREDIO:		El predio dentro del cual se segregaría la MANZANA 6 objeto de estudio, se encuentra hacia el occidente de la ciudad de Bogotá D.C, sobre el costado oriental de la Avenida Boyacá o Avenida Carrera 72 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad; equidistante y próxima a la Calle 13 o Avenida Centenario y Avenida de las Américas, lo cual facilita el acceso al predio. Genérica e icónicamente identificado como Bavaria Fábrica en el corazón de la urbanización que lleva el mismo nombre.				
2. DESCRIPCION SECTOR DE LOCALIZACION						
CARACTERISTICAS DEL SECTOR:		El sector de caracteriza por la presencia en su mayoría de uso residencial desarrollado de manera formal en edificaciones <u>uni-bi</u> y multifamiliar que oscilan entre los estratos socio económicos 3 y 4; como uso complementario se identifica el desarrollo de corredores comerciales especialmente sobre el costado norte de la Avenida de las Américas con tendencia además a la consolidación de usos dotacionales asociados a IPS y EPS; y por supuesto el uso correspondiente a la conocida Fábrica Bavaria actualmente en proceso de desmonte, en donde ya no se tiene atención a proveedores.				
ACTIVIDADES PREDOMINANTES:		• Residencial • Comercial local y zonal • Industrial – Antigua Fábrica Bavaria				
VIAS DE ACCESO:		• Avenida Boyacá o Carrera 72. • Avenida de las Américas • Calle 13 o Avenida Centenario.				
SERVICIO DE TRANSPORTE:		Servicio de transporte público servido en la Avenida Boyacá o Carrera 72 y Calle 13 o Avenida Centenario y Sistema de Transporte Masivo Transmilenio por la Avenida de las Américas.				
TOPOGRAFIA:		Plana.				
ESTRATO SOCIO ECONOMICO:		No presenta por tratarse de un predio actualmente con uso industrial.				



USO ACTUAL DEL PREDIO

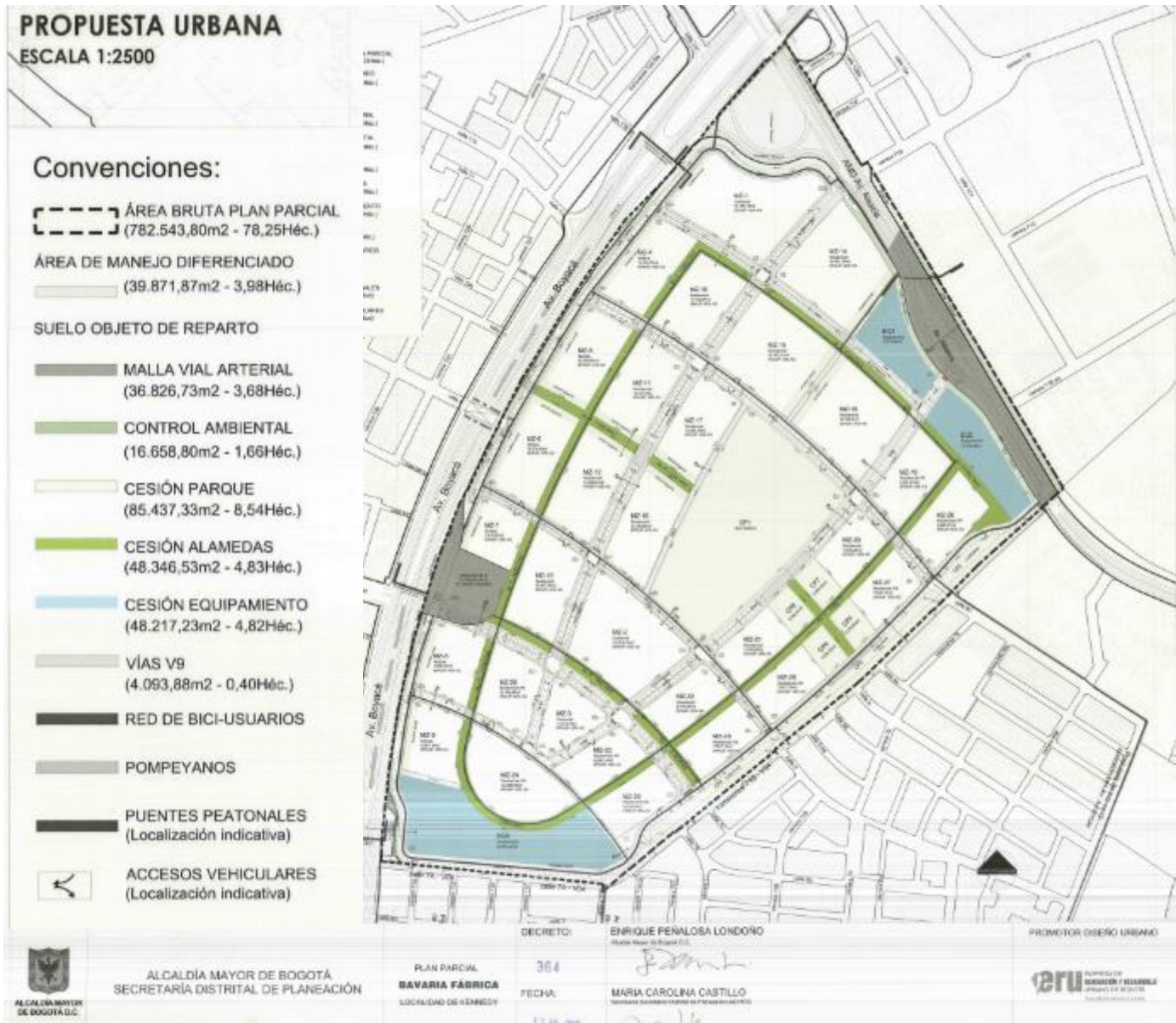
Antigua planta Bavaria



El predio de mayor extensión del cual se segregaría la MANZANA 6 objeto de estudio, cuenta con las instalaciones de la antigua Fábrica Bavaria, la cual a la fecha se encuentra cerrada y en aparente proceso de desmonte.

NORMA URBANISTICA

Plan Parcial Bavaria Fábrica – Decreto 364 de 2017



1. Área Predial - Tratamiento de Renovación Urbana

No.	ÍTEM	Área (m ²)
1	Área Bruta	330.194,88
2	Área de Manejo Diferenciado (AMD)	38.614,19
3	Área Predial Inicial	291.580,99

No.	ÍTEM	Área (m ²)
1	Área Predial - (P) (en el ámbito del tratamiento de RU)	291.580,99
	AAA0080RWS	202.218,80
	AAA0080RWDE	42.582,50
	AAA0080RCN	45.751,10
	Área remanente del predio matriz*	545,24
	Área remanente del predio *	483,35

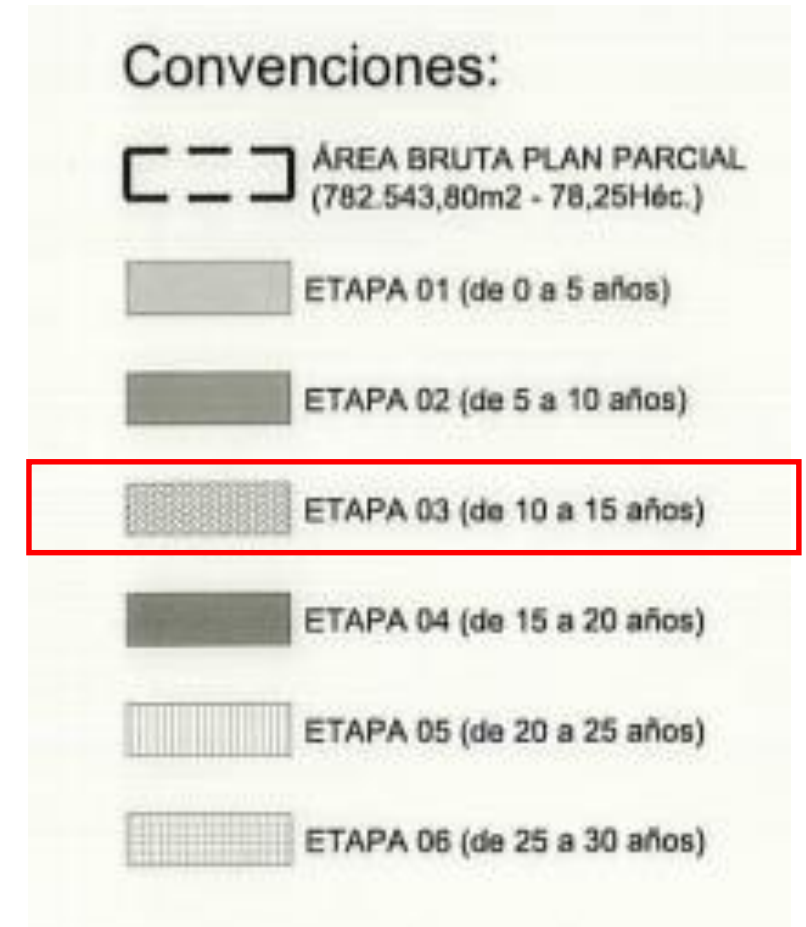
*Áreas segregadas del predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C- 22394 de propiedad de Bavaria S.A.

Artículo 26º- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para el Plan Parcial “Bavaria Fábrica” corresponde a un **Área Total Construida de 1.198.863,13 m²** subdividida en las siguientes manzanas con sus respectivas áreas, descritas en el Plano 1/2 “Proyecto Urbanístico - Delimitación Área de Planificación” así:

MANZANA	ÁREA ÚTIL	USO	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN
MZ 1	24.438,19	Comercio Metropolitano	43.567,47	0,60 Sobre Área Útil
MZ 2	21.318,41	Comercio Metropolitano	39.174,80	
MZ 3	7.737,81	Comercio Metropolitano	14.155,05	
MZ 4	12.102,72	Vivienda T4	14.918,59	
		Servicios	37.516,22	
MZ 5	12.902,35	Comercio Zonal	7.817,87	
		Vivienda T4	15.897,13	
		Servicios	39.976,99	
MZ 6	14.276,40	Comercio Zonal	8.330,66	
		Vivienda T4	17.607,34	
		Servicios	44.277,70	
		Comercio Zonal	9.226,87	

NORMA URBANISTICA

Plan Parcial Bavaria Fábrica – Etapas de desarrollo



NORMA URBANISTICA

Plan Parcial Bavaria Fábrica – Etapas de desarrollo

Artículo 47º- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. A partir de la adopción del presente Plan Parcial “Bavaria Fábrica” se deberán tramitar ante el Curador Urbano las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Licencias de urbanización.

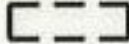
Conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 2218 de 2015 y 1197 de 2016, se deberá tramitar licencia de urbanización mediante la adopción de un solo proyecto urbanístico general para la única unidad de gestión y/o actuación, que se desarrollará de acuerdo con las etapas establecidas en el Plano 2/2 “Tratamientos Urbanísticos, Etapas de Ejecución y Cargas” que hace parte del presente Decreto.

En las licencias urbanísticas, el Curador Urbano deberá señalar en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas de manera tal que presten mérito ejecutivo, según lo definido en el Plan Parcial. Las empresas de servicios públicos domiciliarios, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP, el Instituto de Desarrollo Urbano-IDU, la Secretaría Distrital de Movilidad y la Secretaría Distrital de Ambiente serán responsables del cumplimiento de los compromisos cuando se demuestre que no se exigieron las garantías idóneas y necesarias para lograr la construcción de las obras en los tiempos fijados en el Plan Parcial.

9. Etapas de desarrollo

El proyecto plantea 6 etapas de desarrollo, la primera de las etapas esta en sector sur y la ultima en el sector norte. En la siguiente tabla se especifican los metros cuadrados que tendrá que urbanizar el desarrollador del plan en cada una de las etapas anteriormente mencionadas.

Convenciones:

	ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL (782.543,80m ² - 78,25Héc.)
	ETAPA 01 (de 0 a 5 años)
	ETAPA 02 (de 5 a 10 años)
	ETAPA 03 (de 10 a 15 años)
	ETAPA 04 (de 15 a 20 años)
	ETAPA 05 (de 20 a 25 años)
	ETAPA 06 (de 25 a 30 años)

NORMA URBANISTICA

Plan Parcial Bavaria Fábrica – Etapas de desarrollo



Por lo tanto, los predios sobre los cuales se desarrolla la consulta, solo pueden ser desarrollados en el marco del plan parcial y en cumplimiento de las normas y obligaciones allí establecidas.

Para la manzana 6, según el Art.26, EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA, los usos y m2 a edificar son los siguientes

MANZANA ÁREA ÚTIL	USO	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA
MZ 6 14.276,40	Vivienda T4	17.607,34
	Servicios	44.277,70
	Comercio Zonal	9.226,87

Respecto a si hay algún proceso de modificación de las condiciones normativas de la Manzana 6, a la fecha el Decreto 364 de 2017 tiene plena vigencia y la administración no tiene conocimiento de la intención por parte de los propietarios o promotores del plan parcial en el sentido de solicitar una modificación al mismo.

IDENTIFICACION MANZANA 6

50C253918 – AAA0080RWBS por localización en geoportal



IDENTIFICACION MANZANA 6

50C253918 – AAA0080RWBS por localización en geoportal



LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION

Cabida y linderos

3. ANALISIS COMPARATIVO AREA DE TERRENO					
AREA (m²):	202.218,80	FUENTE:	Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria 38 de Bogotá D.C.		
AREA (m²):	202.760,00	FUENTE:	Folio de matrícula inmobiliaria No. 50C253918.		
AREA (m²):	202.218,80	FUENTE:	Base catastral – Consulta Boletín Catastral de fecha 24 de abril de 2019.		
AREA (m²):	Sin información	FUENTE:	Informe de avalúo comercial realizado por RV Inmobiliaria de fecha julio 31 de 2018, suministrado por los solicitantes. El avalúo hace referencia a las áreas útiles contenidas en el Plan Parcial.		
AREA (m²):	199.916,49	FUENTE:	Plano topográfico en formato pdf correspondiente a planos topográfico para la formulación 2016 del Plan Parcial, obtenidos de la página WEB de la Secretaría Distrital de Planeación.		
PRESENTA DIFERENCIAS DE AREA DE TERRENO:	SI	X	NO	DETALLE:	Al comparar la información contenida en el plano topográfico en pdf con la información alfanumérica contenida en la base catastral la cual coincide con la escritura pública de aclaración, se evidencia una diferencia de 2.301.51 m², lo cual se debe unificar y revisar.

PREDIO: -----

MATRICULA: -----

CÓDIGO DE SECTOR: -----

CHIP: -----

DIRECCIÓN: -----

ÁREA TERRENO: -----

LOTE TECHITO AK 72 9 02

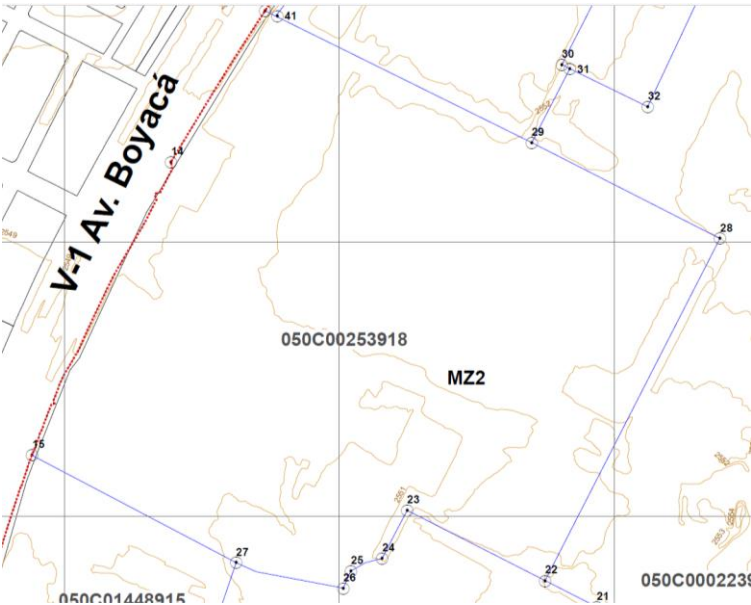
50C-253918

006501 01 03

AAA0080RWBS

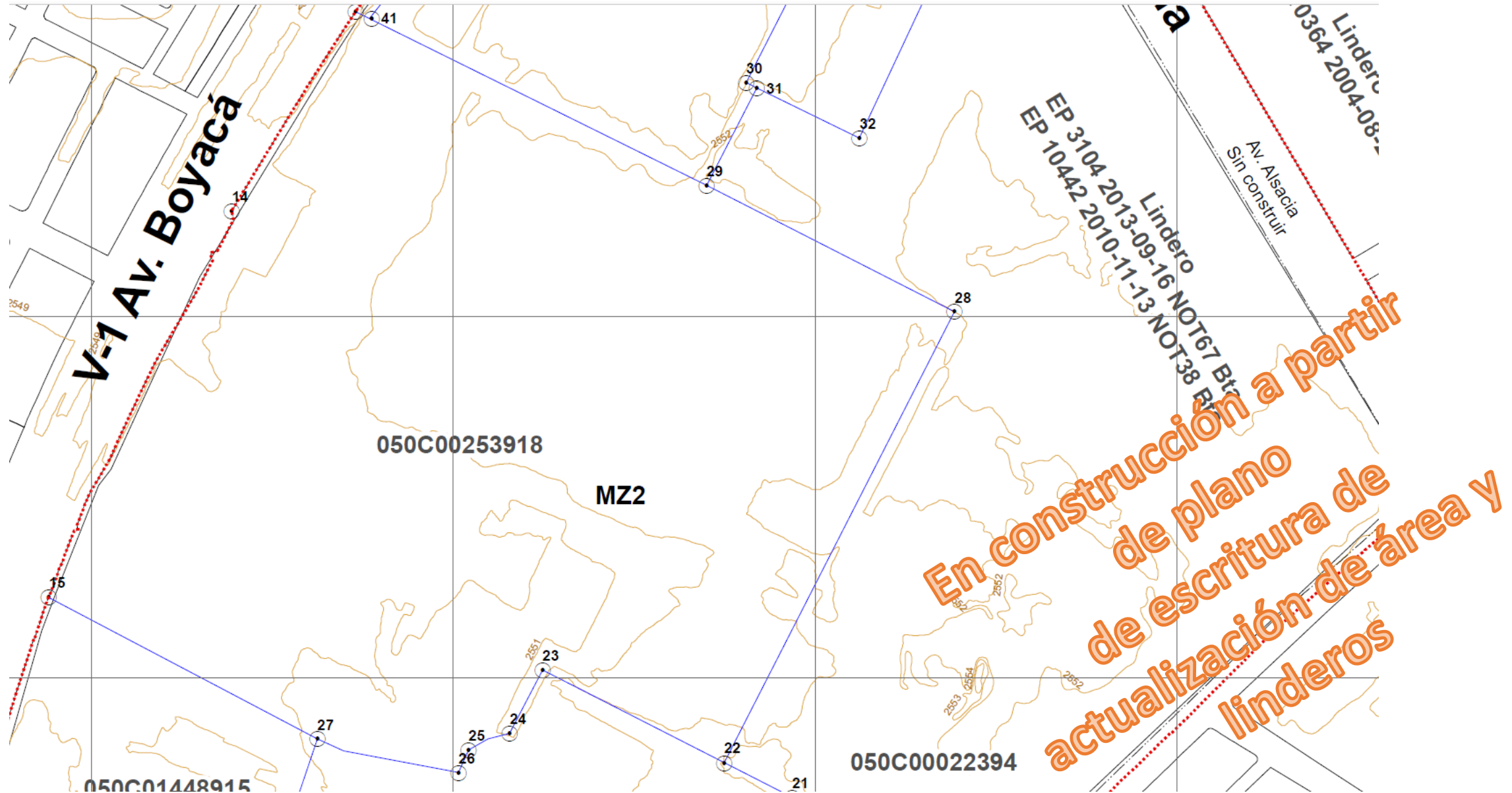
AK 72 9 02

202.218,80 m2



PLANO TOPOGRÁFICO

Formulación 2016



LOTE DE TERRENO DE MAYOR EXTENSION

Cabida y linderos



N° Matrícula

Inmobiliaria: 50C-253918

CHIP: AAA0080RWBS

Ciudad: BOGOTA D.C.

Vereda: FONTIBON

Dir.: AK 72 9 02

Área: 202.218,80 m2

Del punto A al punto B en una distancia de 81,70 metros con la Avenida Carrera 72.

Del punto B al punto C en una distancia de 213 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38

Del punto C al punto D en una distancia de 24 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.

Del punto D al punto E en una distancia de 84 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.

Del punto E al punto F en una distancia de 18.6 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.

Del punto F al punto G en una distancia de 11 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.

Del punto G al punto H en una distancia de 48 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.

Del punto H al punto I en una distancia de 141 metros con la Avenida Carrera 72 No. 8-38 interior 1.

Del punto I al punto J en una distancia de 348 metros con la Avenida Carrera 72 No. 7A-40.

Del punto J al punto K en una distancia de 211.4 metros con la Avenida Carrera 72 No. 7A-40.

Del punto K al punto L en una distancia de 249 metros con la Avenida Carrera 72 No. 11-30.

Del punto L al punto M en una distancia de 10.6 metros con la Avenida Carrera 72 No. 11-50.

Del punto M al punto N en una distancia de 164.80 metros con la Avenida Carrera 72.

Del punto N al punto O en una distancia de 116.8 metros con la Avenida Carrera 72.

Del punto O al punto P en una distancia de 74.4 metros con la Avenida Carrera 72.

Del punto P al punto A en una distancia de 26.2 metros con la Avenida Carrera 72.

CONCEPTO JURIDICO

Avance



El predio no presenta ninguna limitación o gravamen vigente.

Se recomienda la solicitud a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, la actualización de los linderos de conformidad con lo establecido en la Escritura Pública No. 8863 del 7 de septiembre de 2016 otorgada en la Notaria 38 de Bogotá D.C.

CONCEPTO TÉCNICO

Avance



- El predio objeto de estudio correspondiente a la Manzana 6 dentro del planteamiento urbanístico contenido en el Plan Parcial Bavaria Fábrica en la ciudad de Bogotá D.C, forma parte del predio matriz identificado con folio de matrícula inmobiliaria 50C253918.
- Para su desarrollo se deberá acoger a los lineamientos, tiempos, cargas y planteamiento urbanístico contenido en el Decreto 364 de 2017, el cual tiene una vigencia del 30 años contados a partir de su publicación en el Registro Distrital (14 de julio de 2017), es decir se culminaría en el año 2047.
- El plan parcial contempla el desarrollo de 6 etapas urbanísticas, y la manzana 6 se encuentra dentro de la ETAPA 3 cuyo inicio se tiene programado para dentro de 10 años contados a partir del año 2017; cuenta con una duración de ejecución de 5 años.
- El plan parcial establece cargas generales iniciales que deben ser ejecutadas en la Etapa 1, de las cuales no se tiene referencia de ejecución de las siguientes:
 - Construcción plazoleta 1 Calle 8 de la Malla vial arterial.
 - Construcción puente peatonal IDU – 1.
 - Parque CP 52
 - Alameda 4.

CONCEPTO TÉCNICO



LA FELICIDAD

LOCALIDAD
FONTIBÓN

URB
112 GRANJAS DE TECHO

PROYECTO
147

FECHA
19/08/2008

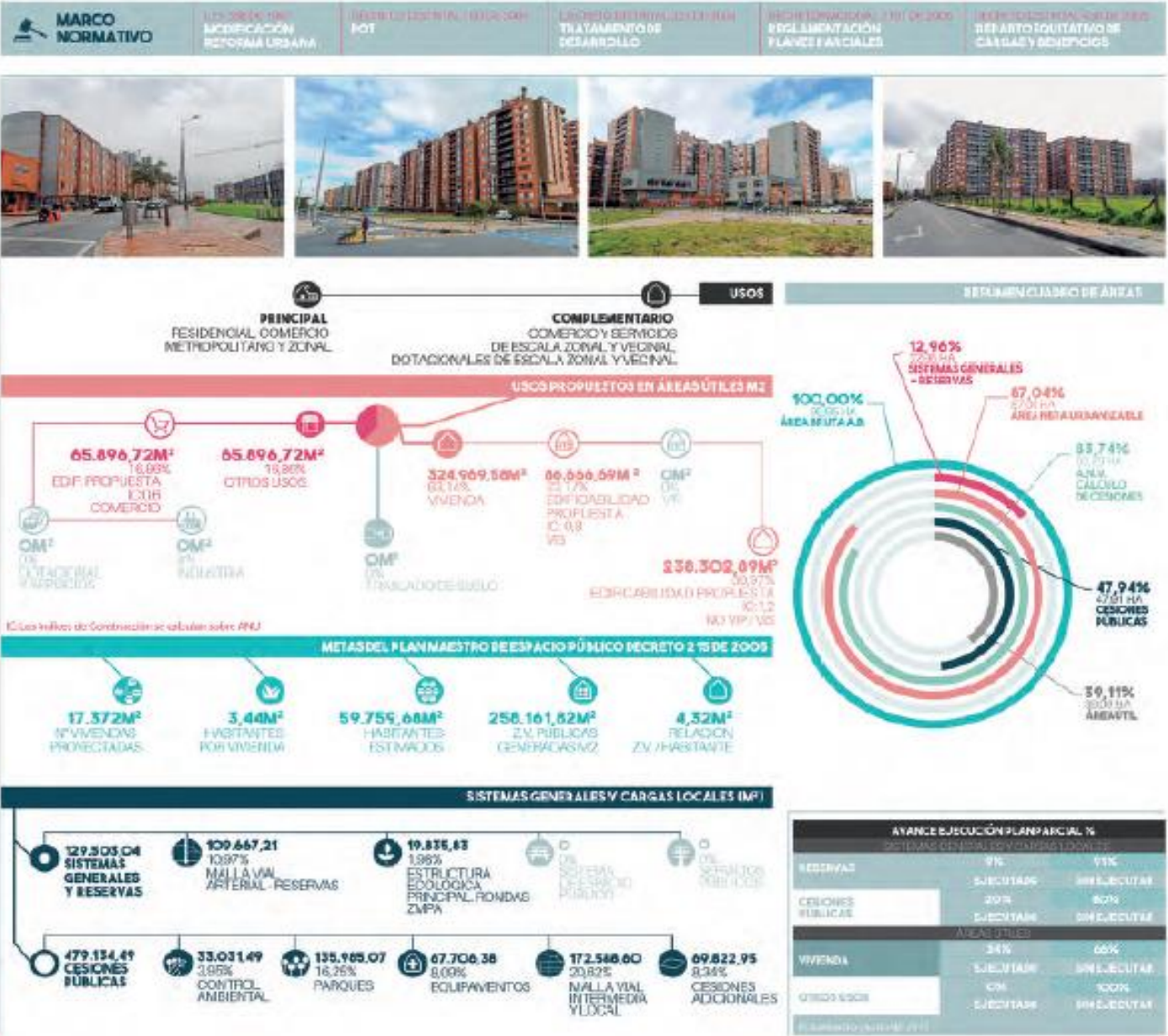
PROMOTOR
INVERSIONES MQ S.A.
DISTRIBUIDORES LTDA.
GRASCO S.A.

CLASIFICACION
DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UNICACIÓN



PRINCIPAL
RESIDENCIAL COMERCIO
METROPOLITANO Y ZONAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO Y SERVICIOS
DE ESCALA ZONAL Y VECINAL
DOTACIONALES DE ESCALA ZONAL Y VECINAL

USOS

DETALLAMIENTO DE ÁREAS

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

100,00%
ÁREA ÚTIL A.B.

12,96%
SISTEMAS GENERALES
- RESERVAS

67,04%
ÁREA REDESARROLABLE

33,74%
CÁLCULO
DE CARGAS

47,94%
CARGAS
PÚBLICAS

39,11%
ÁREA ÚTIL

65.896,72M²
16,98%
EDIF. PROPUESTA
EDIF. COMERCIO

65.896,72M²
16,98%
OTROS USOS

324.909,50M²
64,14%
VIVIENDA

86.656,69M²
17,17%
EDIFICABILIDAD
PROPUESTA
C.O. 0,8
V.O.

OM²
ON
CIVILIZACION
Y SERVICIOS

OM²
ON
INDUSTRIA

OM²
ON
TRANSPORTE

136.302,09M²
26,97%
EDIFICABILIDAD PROPUESTA
C.O. 1,2
V.O. 1,2

17.372M²
Nº VIVIENDAS
PROYECTADAS

3.44M²
HABITANTES
POR VIVIENDA

59.759,68M²
HABITANTES
ESTIMADOS

258.161,62M²
Z.V. PÚBLICAS
GENERACION

4,32M²
RELACION
Z.V. / HABITANTE

METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 2.15 DE 2005

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

329.303,04
SISTEMAS
GENERALES
Y RESERVAS

109.667,21
10,97%
MALLA VIAL
ARTERIAL - RESERVAS

19.876,63
1,98%
ESTRUCTURA
ECOLÓGICA
PRINCIPAL, RONDAS
ZMPA

OM²
ON
SISTEMAS
DE SERVICIO
PÚBLICO

OM²
ON
SERVICIOS
PÚBLICOS

479.154,41
CARGAS
PÚBLICAS

33.031,49
3,95%
CONTROL
AMBIENTAL

135.969,07
16,26%
PARQUES

67.706,38
8,00%
EQUIPAMENTOS

172.546,60
20,82%
MALLA VIAL
INTERMEDIA
Y LOCAL

69.822,95
8,34%
CARGAS
ADICIONALES

AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES

RESERVAS

9%

91%

CARGAS PÚBLICAS

20%

80%

ÁREA ÚTIL

34%

66%

VIVIENDA

34%

66%

OTROS USOS

0%

100%

69.822,95
8,34%
CARGAS
ADICIONALES

33.031,49
3,95%
CONTROL
AMBIENTAL

135.969,07
16,26%
PARQUES

67.706,38
8,00%
EQUIPAMENTOS

172.546,60
20,82%
MALLA VIAL
INTERMEDIA
Y LOCAL

479.154,41
CARGAS
PÚBLICAS

329.303,04
SISTEMAS
GENERALES
Y RESERVAS

109.667,21
10,97%
MALLA VIAL
ARTERIAL - RESERVAS

19.876,63
1,98%
ESTRUCTURA
ECOLÓGICA
PRINCIPAL, RONDAS
ZMPA

OM²
ON
SISTEMAS
DE SERVICIO
PÚBLICO

OM²
ON
SERVICIOS
PÚBLICOS

479.154,41
CARGAS
PÚBLICAS

33.031,49
3,95%
CONTROL
AMBIENTAL

135.969,07
16,26%
PARQUES

67.706,38
8,00%
EQUIPAMENTOS

172.546,60
20,82%
MALLA VIAL
INTERMEDIA
Y LOCAL

69.822,95
8,34%
CARGAS
ADICIONALES

AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES

RESERVAS

9%

91%

CARGAS PÚBLICAS

20%

80%

ÁREA ÚTIL

34%

66%

VIVIENDA

34%

66%

OTROS USOS

0%

100%