



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

EL(LA) Subdirector General de Desarrollo Urbano DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por el artículo 12 del Acuerdo 004 de 2025 expedido por el Consejo Directivo del IDU y las facultades otorgadas mediante el artículo 26 de la Resolución 1381 de 2025 expedida por el Director General.

CONSIDERANDO:

I. Marco Normativo aplicable

Que el artículo 2° de la Constitución Política establece como 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 (...)*”. Así mismo, dispone que las autoridades están instituidas entre otras cosas, “(...) *para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares*”.

Que el artículo 209 de la Constitución Política prevé que, “*la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad, y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones*”. Así mismo, dispone que “(...) *las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado*”.

Que el artículo 288 de la Constitución Política determina “(...) *Las competencias atribuidas a los distintos niveles territoriales serán ejercidas conforme a los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad en los términos que establezca la ley*”.

Que el artículo 311 de la Constitución Política establece que, “*al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las*

1



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.”.

Que el artículo 3 del Acuerdo Distrital 257 del 30 de noviembre de 2006, “*Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones*”, sobre principios de la función administrativa distrital, dispone que la función administrativa distrital se desarrollará en consonancia con el interés general de la ciudadanía y los fines del Estado Social de Derecho y se llevará a cabo atendiendo los principios constitucionales y legales así como, los principios de distribución de competencias, coordinación, concurrencia, subsidiaridad y complementariedad, principios rectores que rigen la función pública del Instituto de Desarrollo Urbano.

Que además de las disposiciones contenidas en la Constitución Política, en las leyes, acuerdos, decretos distritales y, demás normas que de manera general y específica regulen su organización, fines y funciones, el Instituto de Desarrollo Urbano se rige por lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas, los planes, programas e instrumentos que los desarrollan y sus estatutos.

II. De las funciones y competencias de la entidad

Que el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, fue creado mediante el Acuerdo Distrital 19 del 6 de octubre de 1972, como establecimiento público, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente.

Que el artículo 3 del Decreto Distrital 980 de 1997, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 759 de 1998 el cual, en concordancia con el artículo 4 del Decreto Distrital 185 de 2011, establece: “*En concordancia con lo dispuesto en el artículo 2° del Acuerdo 19 de 1972, el mantenimiento, rehabilitación,*

2



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

reparación, reconstrucción, pavimentación de zonas de espacio público destinadas a la movilidad, tales como: vías, puentes vehiculares y peatonales, zonas verdes, zonas peatonales, andenes, separadores viales y obras complementarias, estarán a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano, así como la recepción e interventoría de las obras realizadas en zonas a desarrollar por urbanizadores o personas que adelanten loteos”.

Que el Consejo Directivo del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, en cumplimiento de sus funciones y competencias estatutarias y legales, al expedir el Acuerdo 01 de 2009, “Por el cual se expiden los Estatutos del Instituto de Desarrollo Urbano, IDU” en el literal f) del artículo 8 incorporó la función de: “f) Realizar la supervisión, seguimiento y recibo de las obras y proyectos de infraestructura vial y del espacio público realizados en zonas a desarrollar por Urbanizadores y/o Terceros particulares o públicos.”

Que los literales k y l del artículo 12 del Acuerdo 004 de 2025, “Por el cual se adopta la estructura organizacional del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, se determinan las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones”, expedido por el Consejo Directivo del Instituto de Desarrollo Urbano; establece que son funciones de la Subdirección General de Desarrollo Urbano, las siguientes: “k. Apoyar técnicamente a la Oficina de Coordinación Interinstitucional en las gestiones de coordinación con las Empresas de Servicios Públicos, entidades del orden Nacional, Departamental, Distrital como Transmilenio S.A. y con el sector privado, para el desarrollo de los proyectos de infraestructura y monitoreo de la infraestructura existente de los Sistemas de Movilidad y de Espacio Público Construido a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU, de conformidad con las políticas y estrategias adoptadas. // l. Liderar y realizar la coordinación y gestión con el sector público y privado, para la identificación, formulación y estructuración de proyectos especiales y operaciones urbanas relacionadas con los Sistemas de Movilidad y de Espacio Público Construido, de conformidad con las políticas y estrategias adoptadas.”

Que los literales a, d y e del artículo 14 *ídem*, define que son funciones de la Dirección Técnica de Proyectos, las siguientes: “a. Dirigir y coordinar el

3



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

desarrollo de los proyectos integrales de infraestructura vial, transporte y movilidad multimodal del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU en las etapas de perfilamiento, pre-factibilidad, factibilidad y estudios y diseños; // (...) // d. Apoyar la coordinación y gestión con el sector público y privado, para la identificación, formulación y estructuración de proyectos especiales y operaciones urbanas relacionadas con los Sistemas de Movilidad y Espacio Público Construido, de conformidad con las políticas y estrategias adoptadas ; //e. Recibir y coordinar la revisión de los documentos entregados por los urbanizadores, para establecer los convenios necesarios para determinar la carga urbanística, garantizando el seguimiento y verificación del cumplimiento de los compromisos pactados en los convenios por parte de los urbanizadores.”

Que los literales e e i del artículo 21 *ibídem*, definen como funciones de la Subdirección General de Infraestructura, las siguientes: “e. Apoyar técnicamente a la Oficina de Coordinación Interinstitucional en las gestiones de coordinación con las Empresas de Servicios Públicos, entidades del orden Nacional, Departamental, Distrital, como Transmilenio S.A. y con el sector privado, para la ejecución de los proyectos de infraestructura, así como para los de conservación y monitoreo de la infraestructura existente, de los Sistemas de Movilidad y de Espacio Público Construido a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, de conformidad con las políticas y estrategias adoptadas”// i. Liderar y controlar la recepción de obras y proyectos de infraestructura vial y de espacio público realizados en zonas a desarrollar por urbanizadores y/o terceros particulares o públicos.”

Que el literal c del artículo 22 *ibídem* establece como función de la Dirección Técnica de Construcciones: “c. Coordinar y controlar el cumplimiento de las especificaciones, presupuestos, cronogramas, planes y calidad de las obras durante la ejecución de los proyectos asignados a la dependencia”.

Que la Resolución IDU 1381 de 2025 expedida por el director general del Instituto “Por la cual se delegan funciones y se dictan otras disposiciones”, en el artículo 26 delegó en la Subdirección General Desarrollo Urbano “la expedición del acto administrativo que defina las condiciones y características

4



SGDU
202520500019626
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

para el pago en dinero de las cargas urbanísticas y/u obligaciones urbanísticas”.

III. El reparto de cargas y beneficios como principio del ordenamiento territorial.

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 2º señaló: *“El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:*

[...]

3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.”

Que el artículo 3º ibídem dispuso: *“Función pública del urbanismo. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:*

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

[...]

3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes (...).”

Que el artículo 38 ibídem establece:

“Reparto equitativo de cargas y beneficios. 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.



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”. (Subrayado por fuera de texto original)

Que el reparto equitativo de cargas y de beneficios constituye el tercer principio de la Ley 388 de 1997, de forma tal que es considerado pilar fundamental para enmarcar todas las actuaciones sobre el territorio municipal o distrital, siendo su cumplimiento, requisito primordial para lograr una adecuada aplicación de la misma ley y por tanto, para el cabal desempeño de la función pública del urbanismo, así como del cumplimiento de los objetivos de ordenamiento territorial de cada municipio.

Que para el caso concreto y en cumplimiento de este principio se debe tener en cuenta la actualización y/o indexación de los costos tanto de las cargas como de los beneficios establecidos en el Anexo 2 "Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial", que hace parte integral del Decreto Distrital 315 de 2023 "Por medio del cual se adopta la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal", adoptado mediante el Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014".

IV. Los planes parciales como instrumentos de planeación.

Que, sobre los planes parciales el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 estableció:

"Planes parciales. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos

6



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

previstos en la presente Ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

(...)

6. La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento. (subrayado fuera de texto).

Que la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Sección Primera del Consejo de Estado, mediante sentencia del 31 de julio de 2014, emitida dentro del proceso con número único de radicación 25000-23-24-000-2007-00235-02, consideró:

(...) no resulta contrario a derecho que exista la posibilidad de que en los planes parciales se puedan concebir las metodologías que permitan distribuir las cargas y los beneficios de manera equitativa, cuando pretendan compensar componentes de cargas generales dada la función del producto inmobiliario que resulte de la urbanización. Por tanto, es posible que las autoridades territoriales establezcan fórmulas o ecuaciones que permitan establecer que aquellos que producen mayores beneficios dada la mayor incidencia de su proyecto para el desarrollo urbanístico del Distrito, deban por tanto tener mayor participación en las cargas urbanísticas.

Lo anterior teniendo de presente el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, norma según la cual corresponde a las "reglamentaciones" determinar las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general. Por tanto es posible que se puedan imponer cesiones frente a cargas generales, por cuanto estas cargas

7



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas “Estación Carrera Séptima - 101” y “Andenes Carrera 7” según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

están dentro del espacio público en general.” (Subrayado por fuera del texto original)

V. El Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”

Que para el caso concreto se debe tener en cuenta que el Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” fue adoptado mediante Decreto Distrital 188 del 14 de mayo de 2014, aclarado y corregido por el Decreto Distrital 587 del 19 de diciembre de 2014, modificado por el Decreto Distrital 315 de 18 de julio de 2023.

Que, si bien la modificación del Plan Parcial, fue aprobada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021, “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, el artículo 599 dispuso que los planes parciales aprobados antes de la fecha de entrada en vigencia del Decreto Distrital 555 de 2021 seguirían rigiéndose por la anterior normatividad lo que implica que, deberán dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas establecidas en el correspondiente acto administrativo.

Que para el presente caso se requiere analizar el régimen normativo bajo el cual se aprobó el Plan Parcial, esto es, el Decreto Distrital 190 de 2004 y los instrumentos que lo desarrollaron y complementaron.

Que el artículo 43 del Decreto Distrital 190 de 2004, por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, define “otros” instrumentos de planeamiento y el artículo 44 de la misma norma los jerarquiza dependiendo de su naturaleza e impacto en el entorno. Así las cosas, dentro de los instrumentos de segundo nivel se encuentran los planes zonales, los planes de ordenamiento zonal, las unidades de planeamiento zonal- UPZ, los planes parciales y los planes de reordenamiento.

Los instrumentos aquí nombrados, dada su naturaleza, implican la aplicación de los principios del ordenamiento territorial, dentro de los cuales se encuentra

8



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

la distribución equitativa de las cargas y los beneficios referida anteriormente. En aplicación de este principio es posible que, por voluntad propia de los promotores, asuman la obligación de ejecutar obras que pertenezcan a las cargas generales, entendidas éstas en el marco de la definición contemplada en el art. 34 del POT (Decreto 190 de 2004), a cambio de la asignación de una edificabilidad adicional.

Que una vez son aprobados los instrumentos de planeamiento, los promotores, dentro de sus obligaciones para realizar el proyecto, acuden al IDU para que esta entidad realice el acompañamiento técnico en la ejecución de las obras asociadas a la infraestructura vial y de espacio público y su posterior recibo o, en los casos que aplique, defina el mecanismo para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

VI. Cargas urbanísticas definidas en el plan parcial

Que el artículo 13 del Decreto Distrital 315 de 2023, que modificó el artículo 34 del Decreto Distrital 188 de 2014, define las cargas urbanísticas del plan parcial, que corresponden a la totalidad de las obras urbanísticas de carácter general y local, así como los costos asociados a las actividades de formulación y de gestión del Plan, los cuales se constituyen en obligaciones que deben asumir el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial, como condición para acceder a los beneficios que les otorga la norma adoptada en el Decreto Distrital 188 de 2014 y según lo define el Anexo 2 "*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*", que hace parte integral del Decreto Distrital 315 de 2023 y que contiene una aproximación de los costos que deberá ser actualizada y detallada, así:



SGDU
202520500019626
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

CARGAS PLAN PARCIAL EL PEDREGAL					
TIPO CARGA	RUBRO	UND	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CARGAS GENERALES (*según resolución 479 de 2012)	Estación Calle 100 - 8	m2	9,710	\$ 1,025,449	\$ 9,957,109,726
	Estación Carrera Séptima - 101	m2	825	\$ 4,596,098	\$ 3,791,780,486
	Sótano TM - SITP	m2	7,700	\$ 2,167,516	\$ 16,689,874,069
	TOTAL CARGAS				\$ 30,438,764,281
CARGAS LOCALES	Redes Iniciales	GL			\$ 6,175,744,335
	Intersección Calle 100 - 7	m2	11,120	\$ 3,894,710	\$ 43,309,174,197
	Plazoleta aérea SITP y Control Ambiental	m2	7,700	\$ 3,242,361	\$ 24,966,182,266
	Sección vial 8B - 102 (incluye los andenes de estas vías)	ml	380	\$ 7,544,949	\$ 2,867,080,728
	Andenes Calle 100	m2	1,300	\$ 429,555	\$ 558,422,025
	Andenes Carrera 7	m2	1,040	\$ 315,876	\$ 328,511,010
	CESIÓN DE EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO (Servicios de la Administración Pública.)	m2	1,500	\$ 1,600,000	\$ 2,400,000,000
	Costos asociados a la formulación del plan parcial				\$ 6,245,454,941
TOTAL CARGAS LOCALES				\$ 86,850,569,502	
SUBTOTAL CARGAS				\$ 117,289,333,783	
Indirectos		16,15 % del subtotal de cargas			\$ 18,940,637,262
TOTAL CARGAS Y URBANISMO				\$136,229,971,045	

Tabla 1. Cargas Plan Parcial El Pedregal.
Fuente: Anexo No.2 Decreto Distrital 315 de 2023

Que los valores estimados en el Decreto Distrital 188 de 2014, deben ser objeto de indexación con el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) en el momento del pago, según lo dispuesto en el artículo 34, modificado por el artículo 12 del Decreto Distrital 315 de 2023. En todo caso deben incluir el valor total del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del Decreto Distrital 315 de 2023.

Que, en detalle, el párrafo 1 del artículo precitado señaló lo siguiente:



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

“En el evento en que el costo de los estudios, diseños y construcción de las obras asociadas a las acciones de mitigación de movilidad a implementar por parte del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del plan parcial, sea inferior al costo resultante de indexar el valor indicado en el Anexo 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial” del presente decreto, la diferencia entre los dos valores deberá ser consignada en el Fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad de que trata el artículo 8 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, reglamentado por el Decreto Distrital 356 de 2018.

En el evento en que el costo de ejecución de las obras asociadas a las cargas sea superior al costo resultante de indexar el valor indicado en el anexo 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial” del presente decreto, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial asumirán dicho costo adicional sin que haya lugar al reconocimiento de beneficios adicionales a los ya previstos en el presente Plan.”

Que respecto al reparto de cargas y beneficios, en las consideraciones del Decreto Distrital 315 de 2023 se indica que el promotor del trámite de modificación, a través de oficio SDP No. 1-2022-63229 del 19 de mayo de 2022, manifestó que *“En lo relativo a las cargas y beneficios, se ratifica y reitera la condición de que las cargas no se modifican y que el promotor del Plan Parcial se compromete a asumirlas en el momento que se disponga para la ejecución de las obras a la luz de los compromisos establecidos en el acta de compromiso que hace parte de la aprobación del estudio de tránsito presentado. Es importante precisar, que adicionalmente el promotor, en desarrollo de los objetivos del Plan Parcial, velará por garantizar que, en el marco de los compromisos adquiridos, se consolide la estructura urbana con las mejores condiciones de diseño, que permita el desarrollo de un modelo que integre los desarrollos inmobiliarios, las oficinas y el comercio con los sistemas*



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

de movilidad y servicios de la ciudad, como con el SITP, el sistema Transmilenio y los equipamientos de escala zonal.”

En el mismo sentido, en el anexo 1^a del Decreto Distrital 315 de 2023 se señala que *“Las cargas urbanísticas y el ámbito de aplicación del plan parcial” del Documento Técnico de Soporte (DTS), de la formulación de la modificación del Plan Parcial “El Pedregal”, radicado mediante el oficio SDP n° 1-2022-63229 del 19 de mayo de 2022 se incluyó la siguiente nota: “Las cargas del Plan parcial aprobado mediante Decreto 188 de 2014 se mantienen en su totalidad, las obras adicionales requeridas que resulten de los nuevos diseños geométricos serán asumidas por el promotor y propietarios del Plan Parcial acorde al alcance de los compromisos inicialmente planteados.”*

Que los artículos 6 y 7 del Decreto Distrital 315 de 2023, establecen las condiciones para la ejecución y entrada en operación de las torres 1 y 2 del Plan Parcial, de acuerdo con lo definido en el estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad, que hacen parte integral del aludido decreto, define las obras de infraestructura vial y espacio público establecidas como acciones de mitigación y/o obligaciones urbanísticas e indica las obras que se deben cumplir por parte de Aldea Proyectos S.A.S. asociadas a la entrada en operación de cada torre proyectada, así:

Torre 1 (Entrada en operación prevista para mayo de 2025)

- *Construcción de las vías locales Carrera 8A y Calle 102.*
- *Construcción y amoblamiento de las nuevas intersecciones semaforizadas (Av. Calle 100 por Carrera 8A Y 9A, Carrera 7 por Calle 100, y Av. Carrera 7 por Calle 102).*
- *Implementación de los diseños de señalización vertical y demarcación horizontal aprobados.*
- *Puesta en funcionamiento de los equipos de semáforos.*

Torre 2 (Entrada en operación prevista para septiembre de 2027)

12



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

- *Demolición puente existente Av. Carrera 7 por Av. Calle 100.*
- *Adecuaciones cruce de obra Sur-Occidente y Occidente-Norte en la intersección Av. Carrera 7 por Av. Calle 100 de manera temporal, mientras se ejecuta el nuevo puente vehicular*.*
- *Plazoleta subterránea SITP.*
- *Andenes, mobiliario urbano Av. Carrera 7 y Av. Calle 100.*

* *La construcción del nuevo puente vehicular de la Av. Carrera 7 por Av. Calle 100 se tiene prevista entre agosto de 2025 y agosto de 2026.*

- *Construcción y amoblamiento de la nueva intersección semaforizada Av. Carrera 7 por Av. Calle 100 prevista para febrero de 2027 de manera definitiva, considerando la eliminación de la regulación en sentido Norte-Sur para la calzada mixta de la Av. Carrera 7, que será soterrada en esta intersección a cargo de la ciudad. El IDU tendrá a su cargo la construcción de un paso deprimido de la calzada norte-sur de tráfico mixto entre la 102 y calle 99, y un ramal también de paso deprimido para el movimiento norte-occidente.”*

Por otra parte, el inciso quinto de los artículos 6 y 7 del Decreto Distrital 315 de 2023 establece:

“Si el costo de la ejecución total de las cargas excede el contenido en el Anexo 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial” del presente decreto, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial deberán realizar los aportes que se requieran para garantizar la financiación total de las obras.”

VII. Cumplimiento de las cargas urbanísticas a cargo del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”.



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

Que en las consideraciones del Decreto Distrital 315 de 2023, se estableció, en relación con la solicitud de modificación del Decreto 188 de 2014 adelantada por el responsable de las cargas, lo siguiente:

*“Que frente a la necesidad de armonizar las obligaciones en términos de movilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal”, con la ejecución del Contrato de Obra IDU-353 de 2020 cuyo objeto es la “Construcción para la adecuación al sistema Transmilenio de la Avenida Congreso Eucarístico (Carrera 68) desde la Carrera 9 hasta la Autopista Sur y obras complementarias en Bogotá D.C. Grupo 9.” y acorde al estado de maduración del proyecto estratégico Corredor Verde Carrera 7 a partir de los productos del Contrato de Consultoría IDU- 1336 de 2021 “Actualización, Complementación, Ajustes de los Estudios y Diseños existentes, y/o Elaboración de los Estudios y Diseños, para el Corredor Verde de la Carrera 7 desde la Calle 93A hasta la Calle 200, Patio Portal Calle 200, Conexiones Operacionales Calle 100, Calle 170 y demás obras complementarias, en Bogotá D.C.”, se adelantaron mesas de trabajo con participación de Aldea Proyectos S.A.S., la Secretaría Distrital de Planeación, el Instituto de Desarrollo Urbano, Constructores e Interventores del Grupo 9 de la Troncal Av. Carrera 68, TransMilenio S.A. y la Secretaría Distrital de Movilidad. Como resultado de dichas mesas, **de manera concertada se acordó validar y actualizar las acciones de mitigación de movilidad que se constituyen como obligaciones a cargo de los propietarios del suelo incluido en el ámbito del Plan Parcial, que se encuentran consignadas en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromiso aprobada mediante el Oficio SI 202322403571241 del 23 de marzo de 2023 de la Secretaría Distrital de Movilidad.***

(...)

*Que según lo expuesto, teniendo en cuenta el carácter estratégico del proyecto “Corredor Verde de la Carrera 7” y **que las obligaciones correspondientes a la “Estación Carrera Séptima - 101” y a los “Andenes Carrera 7” se encuentran a cargo del urbanizador***

14



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas “Estación Carrera Séptima - 101” y “Andenes Carrera 7” según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

*responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial “El Pedregal”, resulta necesario para su adecuada y oportuna ejecución que dichas obligaciones **se cumplan mediante el pago compensatorio en dinero al Fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad de que trata el artículo 8 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, reglamentado por el Decreto Distrital 356 de 2018.***

Que el pago compensatorio antes indicado facilitará al Instituto de Desarrollo Urbano - IDU la armonización del cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el componente de movilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Pedregal” con la ejecución de los diseños y la construcción del proyecto “Corredor Verde de la Carrera 7”. Siendo así que, dicho pago compensatorio correspondiente a las cargas urbanísticas denominadas “Estación Carrera Séptima - 101” y “Andenes Carrera 7”, busca mitigar el riesgo de eventuales dificultades en su integración con las demás obras que se adelantarán sobre este corredor de la malla vial arterial (...)” (negrilla fuera de texto)

Que en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, las cargas correspondientes a:

“(…)la “Estación Carrera Séptima – 101” y “Andenes Carrera 7” se cumplirán mediante el pago compensatorio en dinero al Fondo cuenta para el cumplimiento o compensación de cargas urbanísticas por edificabilidad de que trata el artículo 8 del Acuerdo Distrital 682 de 2017, reglamentado por el Decreto Distrital 356 de 2018. El valor de estas cargas y la fecha para su pago serán definidos por el Instituto de Desarrollo Urbano, una vez se cuente con la aprobación de los estudios y diseños adelantados por dicha entidad.

Parágrafo. Si previo a la entrada en operación de la Torre 1, el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial no han efectuado el pago compensatorio en dinero de que trata el presente artículo, el valor de las cargas urbanísticas del “Corredor Verde de la

15



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas “Estación Carrera Séptima - 101” y “Andenes Carrera 7” según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

Carrera 7” correspondientes a la “Estación Carrera Séptima – 101” y “Andenes Carrera 7”, deberán estar cubiertas en el patrimonio autónomo o la garantía suficiente, líquida, irrevocable y fácilmente realizable, de que trata el artículo 14.2 del presente decreto.” (Subrayas y negrillas fuera de texto).

Que mediante la Resolución 2623 de 2023 expedida por la Dirección General del IDU, se adoptó el documento MG-CI-02 “MANUAL DE INTERVENCIÓN DE URBANIZADORES Y/O TERCEROS - Ejecución de proyectos de infraestructura vial y de espacio público en el distrito capital en cumplimiento de obligaciones urbanísticas y de movilidad”, “versión 6.0” mediante el cual se efectúa el acompañamiento técnico y seguimiento que ejerce la entidad.

Que, de acuerdo con sus objetivos específicos, dicho Manual busca: “Establecer los lineamientos generales relacionados con la posibilidad de realizar la compensación económica o pago por ejecución correspondiente de las obligaciones urbanísticas y acciones de mitigación de impactos urbanísticos y a la movilidad, establecidas en los diferentes instrumentos de planeación o de movilidad y en licencias urbanísticas, en los casos que proceda según la normatividad vigente.”

Que en relación con la compensación económica y pago por ejecución para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas y/o de movilidad, numeral 11 del citado Manual define:

“11. COMPENSACIÓN ECONÓMICA Y PAGO POR EJECUCIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y/O DE MOVILIDAD:

11.1. CARGAS GENERALES Y A LA MOVILIDAD En los casos que se defina como mecanismo de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de movilidad la compensación económica, ésta es definida de acuerdo con los lineamientos que establezca el respectivo Instrumento de Planeación, o según lo defina la Secretaría Distrital de Planeación. El valor de la compensación es el que se encuentre definido en el acto administrativo que adopte el

16



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

instrumento de planeación, para lo cual la Secretaría Distrital de Planeación debe hacer la liquidación que corresponda, la cual debe actualizarse a valor presente de acuerdo con el IPC (índice de precios al consumidor) para etapas relacionadas con diagnóstico, estudios y diseños, mientras que para obra, el ajuste debe realizarse con el ICOCIV (Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles), que publica anualmente el DANE (...)”

Que el 15 de mayo de 2025 el Instituto adoptó, en el marco del proceso de gestión interinstitucional, el procedimiento **PR-IN-02. COMPENSACION DE OBLIGACIONES URBANISTICAS QUE SE SUPERPONEN CON PROYECTOS IDU**, que este tiene como objetivo:

“Describir el procedimiento para la expedición del acto administrativo que defina el mecanismo de compensación y las condiciones para el cumplimiento de las cargas urbanísticas a cargo de los propietarios de predios ubicados en el ámbito de instrumentos de planeación, que no hayan sido ejecutadas y se relacionen con proyectos priorizados para la gestión por parte el IDU.”

Que lo anterior resulta consecuente con lo señalado en el artículo 14.4. del Decreto Distrital 188 de 2014, adicionado por el artículo 8° del Decreto Distrital 315 de 2023, el cual dispuso que el valor de las cargas urbanísticas “Estación Carrera Séptima – 101” y “Andenes Carrera 7” será definido por el Instituto de Desarrollo Urbano, una vez se cuente con la aprobación de los estudios y diseños adelantados por dicha entidad.

Que en atención a los productos remitidos en el marco de la fase de preconstrucción del contrato de obra 1739 de 2023, en relación con las cargas urbanísticas correspondientes a la “Estación Carrera Séptima – 101” y “Andenes Carrera 7”, se detalla el presupuesto de estas cargas urbanísticas en el anexo “Memoria técnica” el cual hace parte integral de la presente resolución.

Que, por lo tanto, corresponde al Instituto de Desarrollo Urbano definir el valor de dichas cargas urbanísticas para que el urbanizador responsable o los

17



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial el Pedregal, cumplan con las obligaciones/cargas urbanísticas a su cargo en los términos señalados en la presente resolución, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 14.4. del Decreto Distrital 188 de 2014.

VIII. Proceso de Reorganización ALDEA PROYECTOS S.A.S. Y PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO INMOBILIARIA AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS.

Que a través de los Autos 2024-01-592185 de 26 de junio de 2024 y 2024-01-691689 del 31 de Julio de 2024 expedidos por la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES, admitieron tanto a ALDEA PROYECTOS S.A.S. como al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO INMOBILIARIA AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS al proceso de reorganización y se dispuso:

“Ordenar a la deudora abstenerse de realizar, sin autorización de este Despacho, enajenaciones que no estén comprendidas en el giro ordinario de sus negocios, ni constituir cauciones sobre bienes del deudor, ni hacer pagos o arreglos relacionados con sus obligaciones, ni adoptar reformas estatutarias ni, en general, adelantar operaciones societarias o contractuales que supongan erogaciones reales o potenciales a cargo de la sociedad.”

Que considerando que existen a favor del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y/o del Distrito Capital obligaciones en cabeza de ALDEA PROYECTOS S.A.S. y/o al PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO INMOBILIARIA AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS referidas a cargas urbanísticas según lo establecido en el Decreto 188 de 2014 modificado por el Decreto 315 de 2023, y teniendo en cuenta que el incumplimiento de dichas obligaciones impediría la entrada en operación del Proyecto AMÉRICA CENTRO MUNDIAL DE NEGOCIOS, el Instituto a través de los oficios 202420501148401 y 202420501148411 del 04 de septiembre de 2024, **solicitó que estas obligaciones sean parte del plan de negocios a definir en el marco del proceso de reorganización y se garantice el cumplimiento de las mismas.**



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

Que posteriormente, ante el traslado de la Superintendencia de Sociedades del proyecto de calificación, graduación de créditos y determinación de derechos de voto y las objeciones presentadas por las partes, el Instituto reiteró la manifestación ante el proceso a través de los oficios con radicado ante la Superintendencia No. 2024-01-947950 del 14 de diciembre de 2024 y No. 2025-01-055607 del 18 de febrero de 2025.

Que a la fecha el Proceso de Reorganización se encuentra a la espera de diligencia de objeciones y pruebas que se decreten conforme a lo que establece la Ley 1116 de 2006.

Que el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial impediría poner en funcionamiento las unidades privadas resultantes del proyecto, en las cuales se desarrollan los usos autorizados en las respectivas licencias de construcción, cumpliendo así la destinación y finalidad para la cual fueron edificadas, tal como lo disponen los artículos 5, 6 y 7 del Decreto Distrital 315 de 2023.

Que mediante el oficio radicado IDU 202552600226002 del 13 de febrero de 2025, el representante legal de Itaú Fiduciaria Colombia S.A. informó la titularidad de los predios localizados en el ámbito del plan parcial y cuáles de estos se encuentran en cabeza del Fideicomiso de Administración Inmobiliaria América Centro de Negocios. En relación con los predios cuyos titulares son otros fideicomisos manifestó: *“Itaú Fiduciaria es la representante y vocera del Fideicomiso Irrevocable de Garantía Familia Becerra, Fideicomiso Irrevocable de Garantía Aldea Proyectos, Fideicomiso de Administración Laura Helena Cantillo Rojas, Fideicomiso de Administración El Ciprés.”*

Que, en cualquier evento, conforme a lo señalado en el artículo 14.4. del Decreto Distrital 188 de 2014, adicionado por el artículo 8° del Decreto Distrital 315 de 2023, corresponde al Instituto de Desarrollo Urbano definir el valor de las cargas urbanísticas “Estación Carrera Séptima – 101” y “Andenes Carrera 7” para su cumplimiento, bajo alguno de los mecanismos señalados en dicho acto administrativo.

19



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

IX. Consideraciones finales

Que, de acuerdo con la obligatoriedad de cumplir las obligaciones urbanísticas “Estación Carrera Séptima – 101” y “Andenes Carrera 7” mediante pago compensatorio según lo dispuesto en el artículo 8 Decreto Distrital 315 de 2023, el Instituto incluyó en las obligaciones del contrato IDU-1739-2023, el desarrollo de los estudios y diseños y las obras relacionados con las citadas obligaciones urbanísticas del Plan Parcial de Renovación Urbana el Pedregal.

Que, entre los aspectos relevantes a considerar en este tramo por parte del contratista del tramo del Corredor Carrera Séptima tramo calle 99 a la calle 127, correspondiente al contrato IDU-1739-2023, se encuentra el empalme y armonización con las obras del Plan Parcial El Pedregal.

Que el Instituto a través del oficio 202420501316221 del 10 de octubre de 2024 consultó a la Secretaría Distrital de Planeación sobre las condiciones aplicables a la compensación en dinero de las cargas urbanísticas establecidas en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023 y que la Secretaría Distrital de Planeación dio respuesta a través del radicado IDU 202452601859012 del 30 de octubre de 2024, el cual precisó el alcance de la aplicabilidad de lo establecido en el artículo 13 del Decreto Distrital 315 de 2023, en los siguientes términos:

“Ahora, en lo que respecta a “precisar si el entendimiento del Instituto corresponde al sentido de la norma y en este contexto para estas cargas no es aplicable lo determinado en el parágrafo 1 del artículo 13 del Decreto Distrital 315 de 2023”, esta Secretaría menciona que Si le es aplicable la determinación del inciso segundo del Parágrafo 1, ya que se estableció en el texto que: NO habrá lugar a reconocimiento o aprobación de beneficios adicionales a los definidos en el marco normativo como consecuencia de (i) un mayor valor ejecutado o superior al monto estimado para la adopción y modificación del plan por concepto de las cargas urbanísticas, (ii) e

20



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

independientemente de que haya sido cumplido mediante pago compensatorio o ejecución física de obra por parte de los obligados.”

Que la Dirección Técnica de Proyectos, a través del memorando 202522500259223 del 27 de agosto de 2025, remitió a la Subdirección General de Desarrollo Urbano la determinación del valor inicial de cargas objeto de compensación por parte del Plan Parcial de Renovación Urbana "El Pedregal" relacionadas con el artículo 8 Decreto 315 de 2023, "Estación Carrera Séptima – 101" y "Andenes Carrera 7", teniendo como insumo los productos remitidos en el marco de la fase de preconstrucción del contrato 1739 de 2023, los costos indirectos y los valores asociados a la fase de estudios y diseños, así como los costos de interventoría.

Que a través del oficio 202520500348501 del 02 de abril de 2025, el Instituto informo a Itaú Fiduciaria las actuaciones realizadas por el IDU para definir el mecanismo para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas e informa que entiende *“agotado el periodo de socialización para la definición del mecanismo de compensación en dinero de las obligaciones urbanísticas a cargo del urbanizador responsable o los propietarios de los predios en el ámbito del plan parcial y ante la negativa de suscribir un acuerdo entre las partes el IDU implementará las acciones conducentes a la definición del mecanismo de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.”*

En curso de la elaboración del presente acto administrativo el Instituto remitió a la Secretaría Distrital de Planeación, Secretaría Distrital de Movilidad, Secretaría Distrital de Hacienda y Secretaría Jurídica Distrital, los proyectos de resolución para que en el marco de las competencias presentaran sus observaciones las cuales fueron recibidas y consideradas para la expedición del documento definitivo.

Que de acuerdo con las anteriores consideraciones y de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, el artículo 26 la resolución IDU 1381 de 2025 *“Por la cual se delegan funciones y se dictan otras disposiciones”* y dado que el Distrito debe velar por el cumplimiento de lo

21



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas “Estación Carrera Séptima - 101” y “Andenes Carrera 7” según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

establecido en los diferentes actos administrativos expedidos por parte de la administración, es procedente la expedición del presente acto administrativo.

En mérito de lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO. Aplicar el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas “*Estación Carrera Séptima – 101*” y “*Andenes Carrera 7*” según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023 del Plan Parcial de Renovación Urbana el Pedregal y los documentos que hacen parte integral del mismo, en los términos del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. VALOR INICIAL A COMPENSAR POR LA “ESTACIÓN CARRERA SÉPTIMA – 101” Y “ANDENES CARRERA SÉPTIMA”. Fijar como valor inicial a compensar por concepto de las obligaciones/cargas urbanísticas “*Estación Carrera Séptima – 101*” y “*Andenes Carrera 7*” del Plan Parcial el Pedregal, la suma de **Dieciseis mil quinientos trece millones seiscientos cuarenta y seis mil ciento cincuenta y cinco pesos M/CTE \$ 16.513.646.155** los cuales corresponden a MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES CUARENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/CTE \$1.263.049.542, por concepto de estudios, diseños e interventoría y QUINCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TRECE PESOS M/CTE \$15.250.596.613, por concepto de obras e interventoría a cargo de **ALDEA PROYECTOS S.A.S.** identificada con el No. NIT. 830.097.620-4, representada legalmente por el señor NELSON JULIÁN BONILLA NIETO, identificado con la cedula No. 79.411.464 y/o del **PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO INMOBILIARIA AMÉRICA CENTRO DE NEGOCIOS, FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA FAMILIA BECERRA, FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA ALDEA PROYECTOS, FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN LAURA HELENA CANTILLO ROJAS, FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL CIPRÉS,**

22



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

representados legalmente por Itaú Fiduciaria Colombia S.A. identificada con el NIT No. 800.141.021-1, representada legalmente por Claudia Mercedes Cifuentes Rodríguez identificada con cedula No. 39.763.901 y portadora de la Tarjeta Profesional 83959 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderada de todos los asuntos de carácter civil, penal, administrativo, judicial y extrajudicial tal como aparece en Poder otorgado por Escritura Pública No. 1248 del 05 de noviembre de 2020, otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 17 de Junio de 2024, con el No. 00052558 del libro V y/o quien haga sus veces del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial el Pedregal.

Los valores señalados en el presente artículo se encuentran justificados en la memoria técnica del presupuesto, documento que hace parte integral de la presente resolución.

PARÁGRAFO. El Instituto de Desarrollo Urbano actualizará y/o indexará el valor antes señalado con corte a la fecha del pago efectivo, en los términos del parágrafo 2 del artículo 13 del Decreto Distrital 315 de 2023.

ARTÍCULO TERCERO: VALOR FINAL A COMPENSAR POR LA “ESTACIÓN CARRERA SÉPTIMA – 101” Y “ANDENES CARRERA SÉPTIMA”. Sin perjuicio del valor señalado en el artículo segundo de la presente Resolución, el Instituto de Desarrollo Urbano en cumplimiento de lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 13 del Decreto Distrital 315 de 2023, establecerá el valor final a compensar de acuerdo con los costos de la ejecución de estas obras y su interventoría.

PARÁGRAFO PRIMERO. El pago del valor fijado en este artículo, a título de compensación económica de la obligación/carga urbanística, deberá ser realizado de acuerdo con lo establecido en el artículo cuarto de la presente resolución.



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

PARÁGRAFO SEGUNDO. A más tardar dentro de los 4 meses siguientes a la suscripción del acta de terminación de obra o el documento en el que conste el valor final de la obra, el IDU fijará a través de acto administrativo **EL VALOR FINAL** de la compensación, para que se realice el pago correspondiente por el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial el Pedregal. En el acto administrativo de que trata este parágrafo se determinará el plazo para el pago.

ARTÍCULO CUARTO. PAGO DEL VALOR DE LA COMPENSACIÓN. El valor de la compensación de las obligaciones/cargas urbanísticas deberá ser consignado en la cuenta que defina la Secretaría Distrital de Hacienda a través de la Dirección Distrital de Tesorería en los términos de que trata el artículo 288 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 y la Resolución SDH 0022 de 2025. Sobre estos recursos se llevará el correspondiente control financiero, contable y presupuestal por parte de la Secretaría Distrital de Hacienda.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para el cumplimiento de su obligación, **ALDEA PROYECTOS S.A.S., PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO INMOBILIARIA AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS, FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA FAMILIA BECERRA, FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA ALDEA PROYECTOS, FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN LAURA HELENA CANTILLO ROJAS, FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL CIPRÉS,** representados legalmente por **Itaú Fiduciaria Colombia S.A.,** y/o quien haga las veces del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial el Pedregal podrá(n) realizar el pago total o pagos parciales del valor fijado a título de compensación, hasta la expedición del acto administrativo de que trata el parágrafo segundo del artículo 3 de la presente Resolución.

En el evento de pagos parciales, cada pago deberá ser indexado al mes anterior a la consignación en la cuenta que defina la Secretaría Distrital de Hacienda a través de la Dirección Distrital de Tesorería en los términos de que trata el artículo 288 del Acuerdo Distrital 927 de 2024 y la Resolución SDH



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

0022 de 2025. Para tal fin el responsable de realizar el pago solicitará mediante oficio al Instituto la actualización de la indexación del pago a realizar.

Los pagos de las compensaciones deberán ser informados al Instituto para que este realice la verificación de los pagos con la Secretaría Distrital de Hacienda.

ARTÍCULO QUINTO. EVIDENCIAS PARA LA ENTRADA EN OPERACIÓN.

Solo con el pago del valor total y final de la compensación de los estudios, diseños, obras e interventorías de las obligaciones/cargas urbanísticas de que trata la presente resolución se podrán presentar las evidencias requeridas para efectos de la entrada en operación de que trata el artículo 5 del Decreto Distrital 315 de 2023.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el caso que la entrada en operación sea antes de la culminación de las obras por parte del Instituto se podrá realizar el **PAGO PARCIAL** de acuerdo con el valor actualizado a la fecha de pago, este pago no extingue la obligación urbanística. En este evento el urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial el Pedregal deberán constituir una garantía a favor del IDU que ampare el cumplimiento de la obligación de pago del **VALOR TOTAL Y FINAL**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Este acto administrativo y los conexos a este, así como los soportes de pago del **VALOR TOTAL Y FINAL** a título de compensación, serán comunicados a la Secretaría Distrital de Movilidad y a la Secretaría Distrital de Planeación como entidades que dieron origen a la obligación urbanística a cargo del proyecto, los cuales constituyen el cumplimiento de la obligación urbanística a través de compensación económica.

ARTÍCULO SEXTO. NOTIFICACIÓN. Notificar el contenido de la presente resolución a la sociedad **ALDEA PROYECTOS S.A.S**, legalmente constituida, mediante la escritura pública 2135 de 1998, representada legalmente por NELSON JULIAN BONILLA NIETO en su calidad de Gerente General, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.411.464 de Bogotá, dirección: Av.

25



SGDU

202520500019626

Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

Calle 100 No. 7 A - 20, correo: notificaciones@aldea.com.co, y/o del **PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO INMOBILIARIA AMERICA CENTRO DE NEGOCIOS, FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA FAMILIA BECERRA, FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE GARANTÍA ALDEA PROYECTOS, FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN LAURA HELENA CANTILLO ROJAS, FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL CIPRÉS, representados legalmente por Itaú Fiduciaria Colombia S.A.** identificada con el NIT No. 800.141.021-1, representada legalmente por Claudia Mercedes Cifuentes Rodríguez identificada con cedula No. 39.763.901 y portadora de la Tarjeta Profesional 83959 del Consejo Superior de la Judicatura, como apoderada de todos los asuntos de carácter civil, penal, administrativo, judicial y extrajudicial tal como aparece en Poder otorgado por Escritura Pública No. 1248 del 05 de noviembre de 2020, otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C., registrada en esta Cámara de Comercio el 17 de Junio de 2024, con el No. 00052558 del libro V y/o quien haga sus veces del urbanizador responsable o los propietarios de los predios localizados en el ámbito del Plan Parcial el Pedregal, dirección: Cr 7 No. 99 53 P 6, correo: notificacionesjudicialesfiduciaria@itau.co; Al señor JAVIER SUAREZ TORRES, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.360.032, en su calidad de Promotor dentro del trámite de reorganización empresarial de la sociedad ALDEA PROYECTOS SAS a la dirección Calle 100 # 19 A-50, Oficina 804, Bogotá, Correo insolvenciaaldeaproyectos@gmail.com. De conformidad con lo establecido en el artículo 66 y siguientes de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO SÉPTIMO. COMUNICACIÓN. Comunicar el presente acto administrativo a la Secretaría Distrital de Movilidad, Secretaría Distrital de Planeación, la Secretaría Distrital de Hacienda como entidad que recauda el valor de la compensación según lo determinado en el Decreto Distrital 315 de 2023, a la Superintendencia de Sociedades, y a la Alcaldía Local de Usaquén.

ARTÍCULO OCTAVO. RECURSOS. Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición de conformidad con el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

26



SGDU
202520500019626
Información Pública

RESOLUCIÓN NÚMERO 1962 DE 2025

“Por medio de la cual se aplica el mecanismo para la compensación en dinero de las obligaciones/cargas urbanísticas "Estación Carrera Séptima - 101" y "Andenes Carrera 7" según lo establecido en el artículo 8 del Decreto Distrital 315 de 2023, se fija su valor y se dictan otras disposiciones.”

Administrativo, el cual podrá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, contados a partir de su notificación.

ARTÍCULO NOVENO. VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria, en los términos del artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, y presta mérito ejecutivo.

Dada en Bogotá D.C., en Septiembre 03 de 2025.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JOSE JAVIER SUAREZ BERNAL
Subdirector General de Desarrollo Urbano

Firma mecánica generada el 03-09-2025 12:46:42 PM autorizada mediante Resolución No. 400 de marzo 11 de 2021

Anexos: 31 Folios

Con Copia a: ANDRES FERNANDO HUERFANO HUERFANO-Subdirección General de Infraestructura
Con Copia a: MARITZA LUCÍA URIBE IBARRA-Dirección Técnica de Proyectos
Con Copia a: EDWIN MIRANDA HERNANDEZ-Dirección Técnica de Gestión Judicial
Con Copia a: LINA MARIA MORENO GONZALEZ-Subdirección General de Desarrollo Urbano
Con Copia a: LUIS ENRIQUE CORTES FANDINO-Subdirección General Jurídica
Con Copia a: OSCAR ANDRES NAVARRO MANRIQUE-Subdirección General de Desarrollo Urbano

Aprobó: BEATRIZ AMANDA DEL SOCORRO RODRIGUEZ AREVALO-Dirección Técnica de Gestión Judicial
Aprobó: MARTHA LILIANA GONZÁLEZ MARTÍNEZ-Subdirección General Jurídica
Aprobó: EDWIN OSWALDO SANTISTEBAN BALAGUERA-Subdirección Técnica de Ejecución del Subsistema de Transporte
Aprobó: ISIS PAOLA DIAZ MUNIZ-Dirección Técnica de Construcciones
Aprobó: MAURICIO REINA MANOSALVA-Subdirección General de Infraestructura
Aprobó: WILLIAM ORLANDO LUZARDO TRIANA-Dirección Técnica de Proyectos
Elaboró: DIANA MARIA RAMIREZ MORALES-Subdirección General de Desarrollo Urbano