

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



PLANOS

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

**MAESTRÍA EN DERECHO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA**

GRUPO No. 7

LAURA VÉLEZ VÁSQUEZ
LUIS FERNANDO CASTRO
CARLOS HUMBERTO NOVOA
NELSON ALVARADO CANTOR
CARLOS TORO CLAVIJO

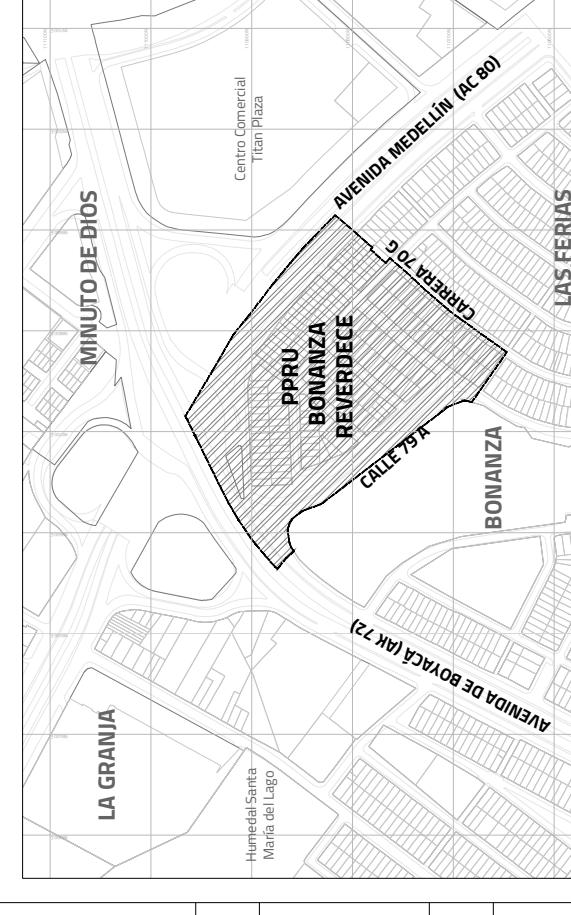
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

**BONANZA
REVERDECE**

ACTUACION ESTRATEGICA 07 LAS FERIAS

**UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA
ETAPAS DE DESARROLLO**

LOCALIZACIÓN GENERAL



OBSERVACIONES

PLANCHAS:

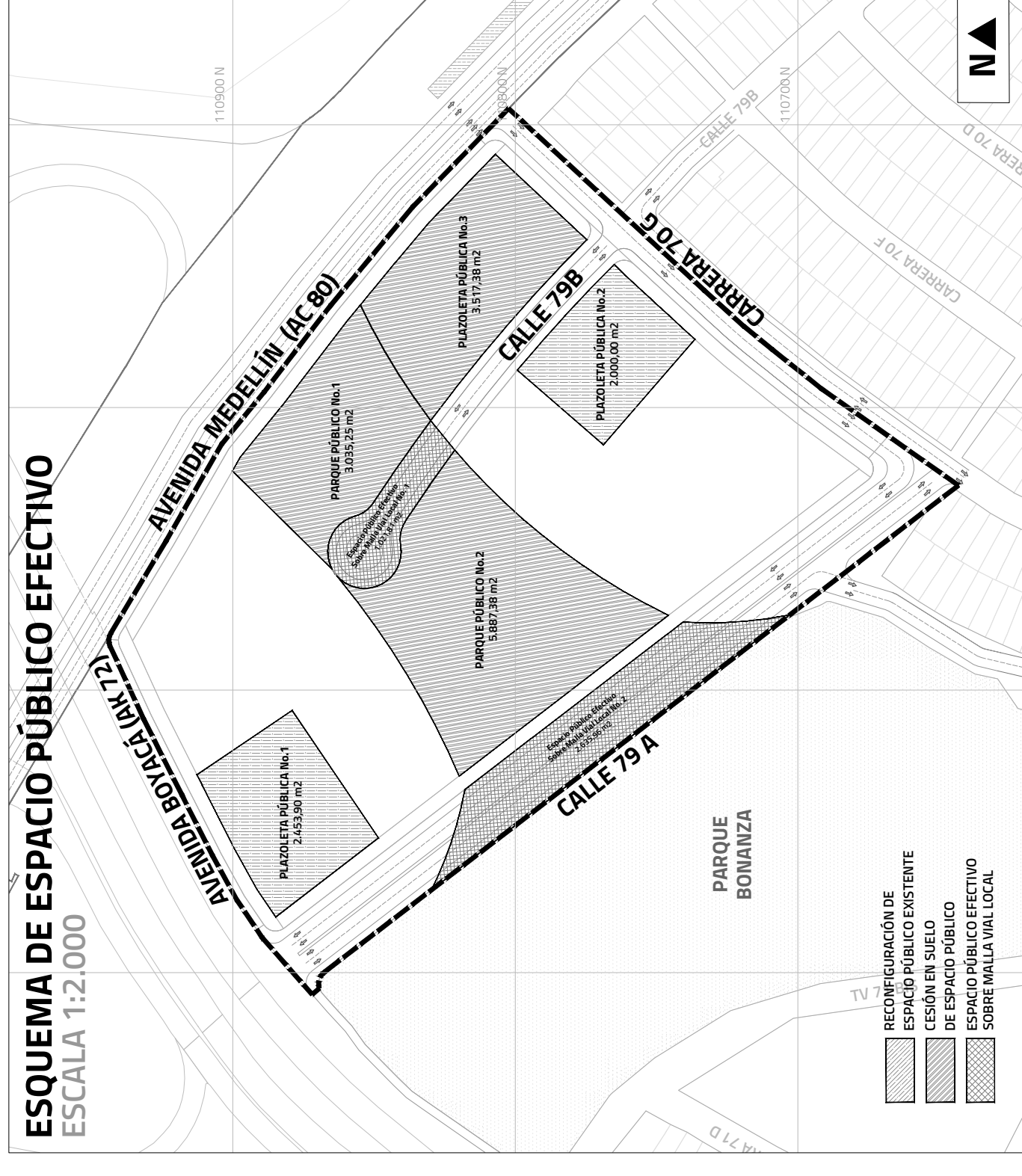
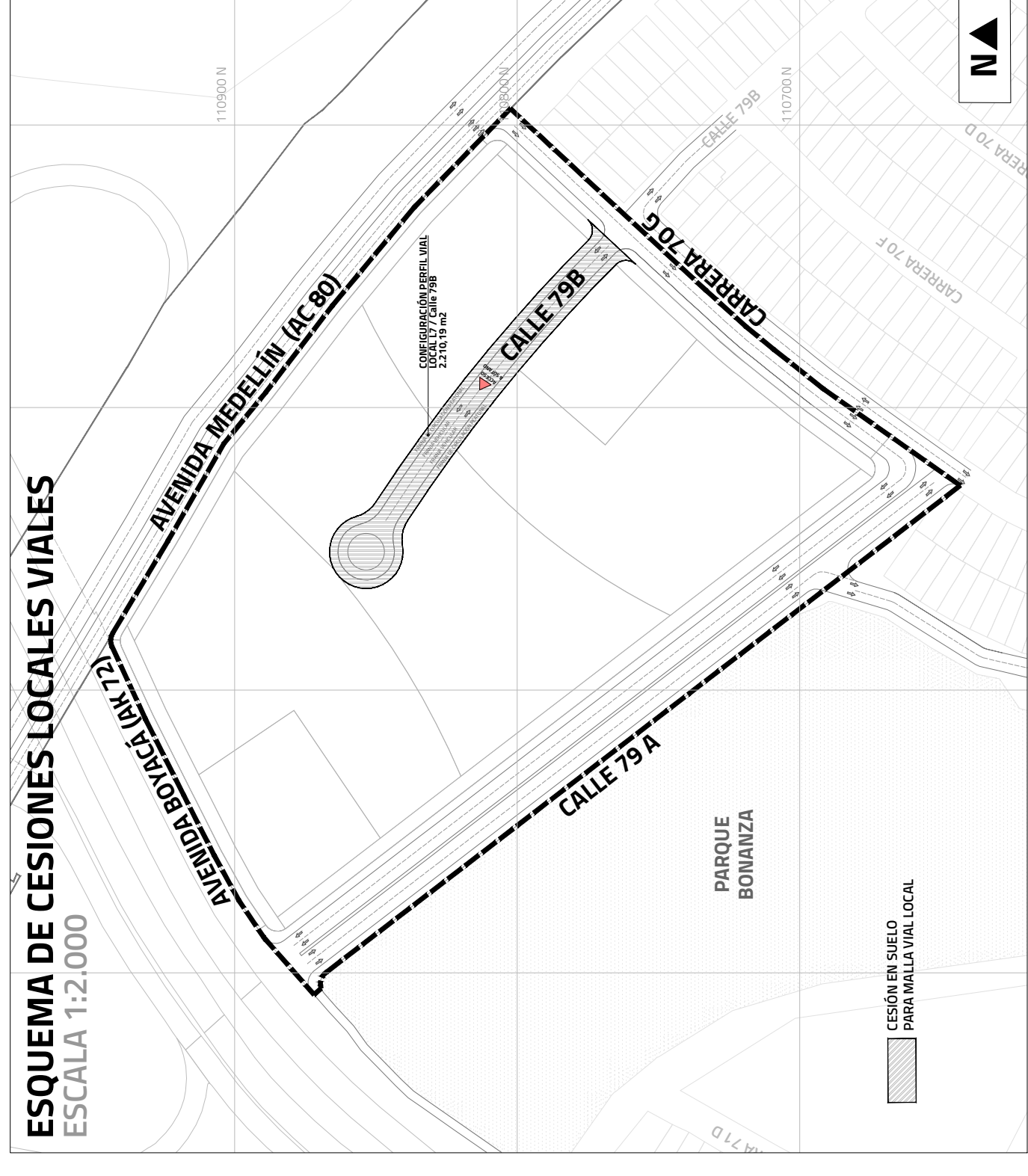
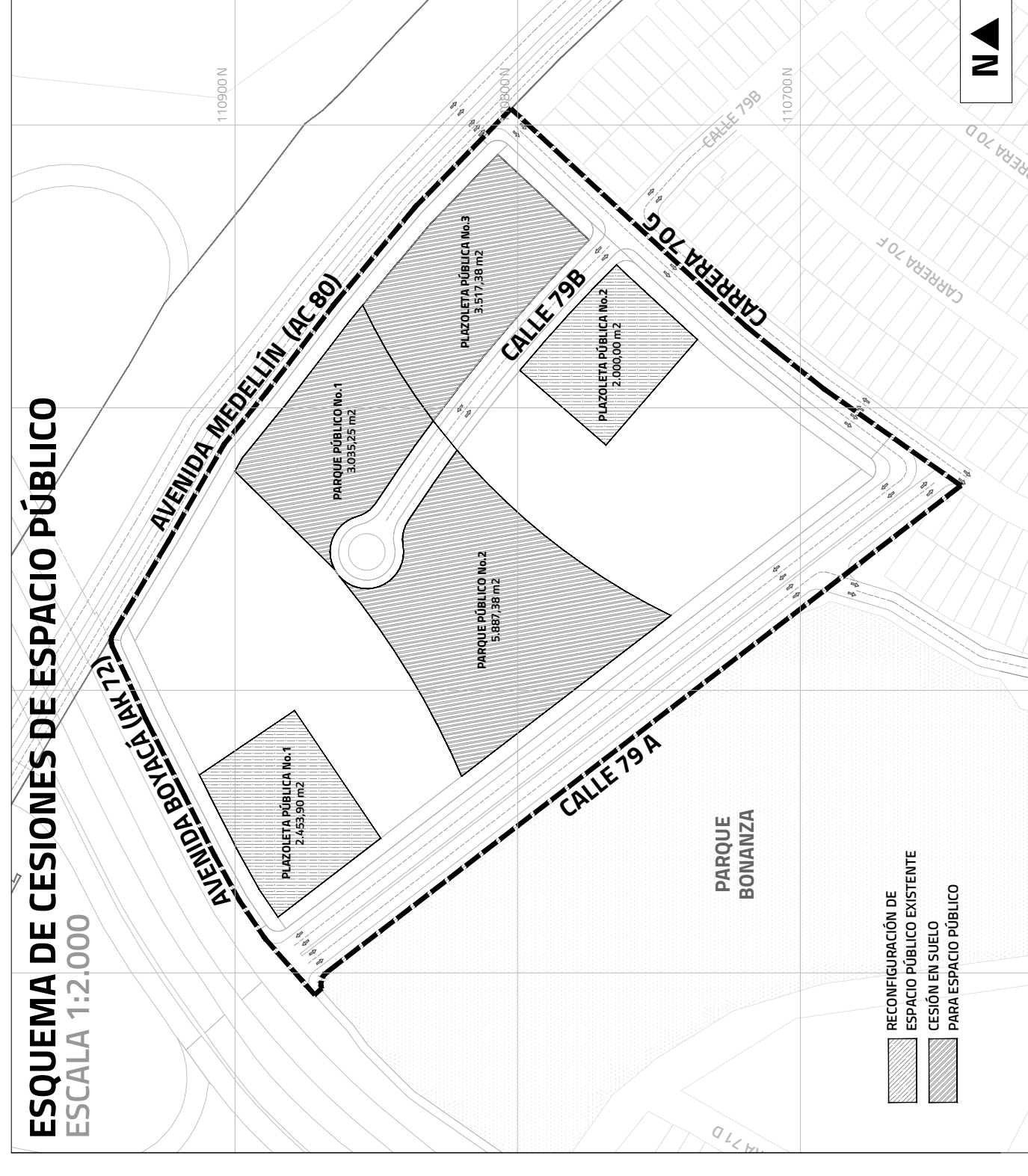
4 / 4

ESCALA:

1:750

FECHA:

AGOSTO 2022



CUADRO GENERAL DE ÁREAS Y EDIFICABILIDAD PPRU BONANZA REVERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BONANZA REVERDECE

Cuadro de Áreas Propuestas Urbanísticas Generales

No.	ITEM	ÁREA M2	% A.O.R	% M.U	% A.U
1.	ÁREA OBJETO DE REPARTO (R.O.R)	46.071,07	100,00%		
2.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL	8.596,88	19,53%		
3.	ÁREA TIETA URBANIZABLE (A.U)	37.074,19	80,47%	100,00%	
4.	CONTINUIDAD AMBIENTAL	3.785,05	8,22%		10,21%
5.	DESTINACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	4.493,90	9,67%		12,07%
5.1	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE ÁMBITO DEL PPRU	4.493,90	9,67%		12,07%
5.2	RECONFIGURACIÓN ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	2.453,90	5,33%		6,62%
5.2.1	Plazoleta Pública No. 1	2.453,90	5,33%		6,62%
5.2.2	Plazoleta Pública No. 2	2.000,00	4,34%		5,36%
6.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL	30.784,50	66,84%		85,89%
6.1	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	16.580,20	35,98%		44,65%
6.1.1	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE EN PABELLO	12.440,01	27,00%		33,53%
6.1.2	Parque Público No. 1	3.035,25	6,59%		8,15%
6.1.3	Parque Público No. 2	3.087,38	6,70%		8,41%
6.1.4	Parque Público No. 3	2.210,19	4,80%		5,95%
6.2	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE EN ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	2.210,19	4,80%		5,95%
6.2.1	Configuración Perif. Vial Local L7 / Calle 79B	2.210,19	4,80%		5,95%
6.2.2	Plazoleta Pública No. 1	2.453,90	5,33%		6,62%
6.2.3	Plazoleta Pública No. 2	2.000,00	4,34%		5,36%
6.2.4	Plazoleta Pública No. 3	3.517,38	7,63%		9,54%
6.3	ÁREA DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN ÁREA CONSTRUÍDA / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.1	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	26.428,20	57,38%		72,00%
6.3.2	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.3	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.4	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.5	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.6	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.7	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.8	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.9	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.10	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.11	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.12	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.13	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.14	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.15	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.16	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.17	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.18	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.19	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.20	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.21	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.22	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.23	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.24	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.25	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.26	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.27	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.28	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.29	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.30	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.31	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.32	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.33	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.34	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.35	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.36	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.37	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.38	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.39	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.40	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.41	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.42	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.43	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.44	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.45	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.46	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.47	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.48	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.49	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.50	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.51	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.52	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.53	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.54	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.55	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.56	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.57	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.58	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.59	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.60	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.61	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.62	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.63	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.64	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.65	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.66	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.67	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.68	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.69	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.70	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.71	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.72	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.73	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.74	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.75	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.76	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.77	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.78	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.79	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.80	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.81	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.82	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.83	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.84	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.85	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.86	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.87	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.88	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.89	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.90	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.91	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.92	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.93	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.94	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.95	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.96	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.97	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.98	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.99	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%
6.3.100	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / ES/CE	12.212,60	26,50%		33,00%

4. Obligación destinación en síbo construcción de VIS / VIP

No.	ITEM	Valor	Índices
1.	IC Efectivo (ICe)	203.543,33	4,42
1.1	Obligación VIP hasta 31 de diciembre de 2027		5%
1.2	Obligación VIS hasta 31 de diciembre de 2027		6%
2.	Total Obligación en área construida VIP	12.212,60 m2	
3.	Total Obligación en área construida VIS	12.212,60 m2	
*Nota: Las plazas parís se de renovación urbana deberán cumplir esta obligación siempre en su totalidad. (Ley 773 - Dec 395-2021)			
Total Aportes de Obligaciones Urbanísticas en Suabo		14.650,20 m2	
Total Aportes de Obligaciones Urbanísticas en Área Construida		30.591,50 m2	

Cuadro de Espacio Público Efectivo del Plan Parcial Bonanza Reverdece

No.	ITEM	ÁREA M2
1.	ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO DEL PLAN PARCIAL	20.551,68
1.1	Plazoleta Pública No. 1	2.453,90
1.2	Plazoleta Pública No. 2	2.000,00
1.3	Plazoleta Pública No. 3	3.517,38
1.4	Parque Público No. 1	3.035,25
1.5	Parque Público No. 2	3.087,38
1.6	Parque Público No. 3	2.210,19
1.6.1	Parque Público Efectivo Sobre Mallia Vial Local No. 1	1.021,81
1.6.2	Parque Público Efectivo Sobre Mallia Vial Local No. 2	2.635,95
Total Unidades Vendibles Manzana No. 1 No. 2		2.984,00 und
Índice de Personas x Vivienda VIS - VIP		2,20/hab
Total Población Residente VIS - VIP		1.234,20/hab
Índice de Personas x Vivienda E4		2,85/hab
Total Población Residente E4		6.905,55/hab
Total Población Residente del Plan Parcial		8.139,75/hab
Espacio Público Efectivo del Plan Parcial		20.551,68 m2
Indicador de Espacio Público Efectivo		2,52 m2/hab

OBSERVACIONES

LOCALIZACIÓN GENERAL

PLANCHAS: 3/4

ESCALA: 1:750

FECHA: AGOSTO 2022

CARGAS DE CARÁCTER LOCAL
RECONFIGURACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO
ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA REVERDECE
ACTUACION ESTRATEGICA 07 LAS FERIAS

MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

GRUPO No. 7

LAURA VÉLEZ VÁSQUEZ
LUIS FERNANDO CASTRO
CARLOS HUMBERTO NOVOA
NELSON ALVARADO CANTOR
CARLOS TORO CLAVIJO

Universidad del **Rosario**

REERDECE BONANZA

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



ANEXOS – SOPORTES DEL TRABAJO

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA

PROMOTOR INMOBILIARIO G7

"Proyectando espacios para hogares felices"

ANEXOS

PROYECTO INMOBILIARIO
PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE
PPBR

PROMOTOR INMOBILIARIO G7

"Proyectando espacios para hogares felices"

ANEXO TÉCNICO
INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS – PLAN PARCIAL DE
RENOVACION URBANA "BONANZA REVERDECE"

PROYECTO INMOBILIARIO
PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE
PPBR

INTRODUCCIÓN

Los diversos ecosistemas dispersos en una matriz urbana son rezago de una fragmentación histórica que aconteció en múltiples momentos en el altiplano cundiboyacense, que por décadas ha copado sus espacios con concreto, disminuyendo día a día los espacios ecológicos que conectan estos fragmentos de naturaleza al interior de la ciudad. Así mismo, estos pequeños ecosistemas generan una gama de servicios ambientales importantísimos para todos los habitantes de Bogotá, tales como lo son recarga de acuíferos, estabilización de riveras, protección contra inundaciones, retención y exportación de sedimentos y nutrientes, depuración de aguas, reservorios de biodiversidad, valores culturales, recreación y turismo y mitigación del cambio climático y adaptación al mismo.

Es tangible entonces la preocupación por el detrimento que han sufrido los humedales en la capital, en donde *"en los últimos 30 años se han perdido 47.000 hectáreas de estos cuerpos de agua"* (Observatorio Ambiental de Bogotá, 2021). El director de la Fundación Humedales Bogotá Jorge Escobar dijo que a los cuerpos de agua *"les han construido ciclorrhutas en sus rondas, en los bordes de los humedales, allí pusieron adoquines y cemento quitándole la función principal que tienen los humedales que es regular el ciclo hídrico y absorber agua para prevenir inundaciones"* (Observatorio Ambiental de Bogotá, 2021).

Es por eso por lo que a nivel general uno de los factores que lleva a la reducción de los humedales en Bogotá fue la creciente urbanización y demanda de terrenos para la ampliación de la ciudad que crecía exponencialmente en el siglo XX, dejando a un lado los ecosistemas y zonas de desbordamientos de ríos.

En la segunda década en pleno siglo XXI, vivimos en la ciudad de Bogotá D.C (Colombia), un aumento de demanda de vivienda y de transporte de calidad a la vez que existe un crecimiento demográfico tanto por el aumento constante de migración de la población nacional como recientemente de la población internacional.

La ciudad necesita proveer cada vez más de espacios públicos eficaces, que integren satisfactoriamente los conceptos de movilidad, sostenibilidad, integración social, vivienda

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

e igualdad de oportunidades laborales y de explotación de calidad de vida óptima. Pues he aquí grandes oportunidades para repensar la estructura de ciudad, y reorganizarla para dirigir la mirada urbana hacia el futuro tanto cercano como lejano. Es de vital importancia plantear proyectos urbanos que tengan una solidez en el tiempo, y permitan un desarrollo paulatino, constante y sobre todo coherente con sus intermediaciones que se irán conectando poco a poco y paso a paso, y coherente también con la visión futura de ciudad.

Para ello se planteará con el presente Plan Parcial, un proyecto de gran importancia en un sector urbanísticamente consolidado, pero que por esa misma condición es un sector que ofrece a la ciudad una gran conectividad y un referente en su sistema vial, comercial, y de vivienda. Por tanto, el planteamiento de un proyecto urbano en un sector ya consolidado plantea retos, pero también la oportunidad de dirigir el urbanismo de la ciudad a otros niveles. La malla vial, el entramado social y natural serán los bastiones que definen al proyecto como un nuevo proyecto urbano que apuesta por una ciudad más conectada, más moderna, más igualitaria y verde.

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

OBJETIVOS

A. GENERAL

El Plan Parcial "*Bonanza Reverdece*" se convierte en un referente de renovación urbana, en el que se integra de manera efectiva las necesidades de la comunidad con el crecimiento poblacional de la ciudad y la provisión efectiva de soluciones de vivienda, garantizando el cuidado y protección al medio ambiente, y a los moradores del sector, generando el reverdecimiento de la ciudad y una mejora ostensible en la calidad de vida de sus habitantes.

B. ESPECÍFICOS:

FRENTE AL AMBIENTE:

1. Generar la reconexión del humedal Santa María del Lago con el Canal Bonanza, cuerpos de agua que fueron divididos en la década de los 70's por la construcción de la Avenida Boyacá.
2. Restaurar ecológicamente el parque Bonanza y el humedal Santa María del Lago.

FRENTE AL ESPACIO PÚBLICO

1. Incrementar el índice de espacio público efectivo por habitante y la calidad de este, con espacios verdes, y optimización de su uso, de manera articulada con la comunidad.

EN LO URBANO

1. Brindar a la ciudad de un espacio residencial con grandes cualidades arquitectónicas consolidadas en un proyecto integral, en el que se permitan usos productivos en escalas acordes al proyecto y al sector.
2. Promover la construcción de vivienda para continuar solucionando el déficit habitacional de la ciudad y permitir el acceso a la vivienda cercana a los lugares de trabajo, conservando los primeros pisos en comercio (en la manzana 2) para garantizar la dinámica social y productiva.

EN LO SOCIAL

1. Promover esquemas de participación social que permitan la inclusión de la comunidad, incorporando la Política de moradores establecida en el Decreto Distrital 555 de 2021

PROMOTOR INMOBILIARIO G7
"Proyectando espacios para hogares felices"

ANEXO TÉCNICO
ASPECTOS GENERALES DEL BARRIO Y LA LOCALIDAD –
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA "BONANZA
REVERDECE"

PROYECTO INMOBILIARIO
PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE
PPBR

1. ASPECTOS GENERALES DE LA LOCALIDAD Y DEL BARRIO

El barrio Bonanza se encuentra dentro de la localidad de Engativá, localidad número diez (10) de Bogotá D.C ubicada en la zona noroccidental de la ciudad capitalina, y sus características para la ciudad cobran muchísima importancia geoestratégica, básicamente por tres puntos:

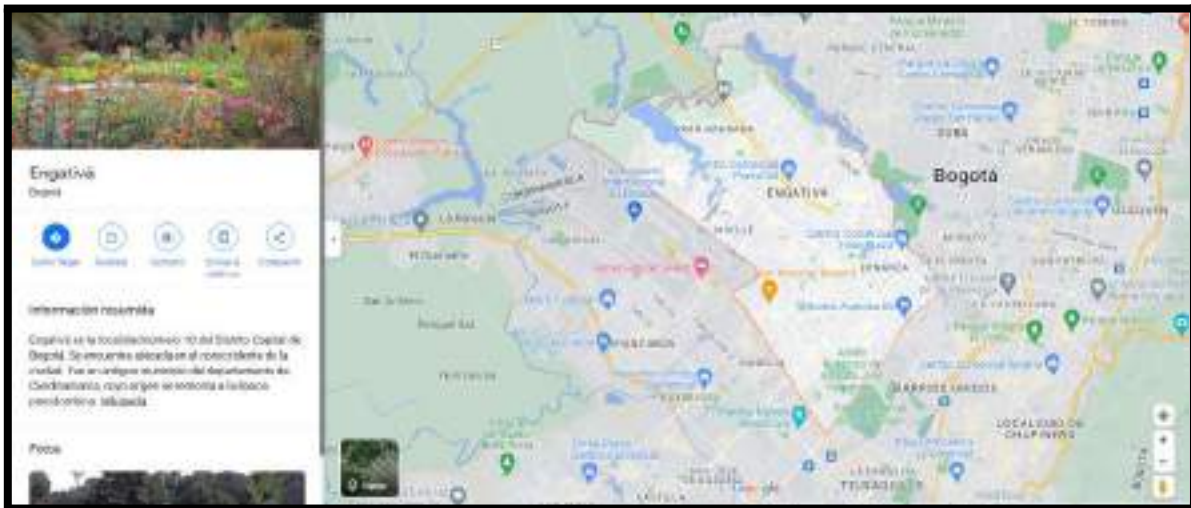
- 1) Contiene una de las salidas y entradas de gran vitalidad para el tráfico entre la ciudad de Bogotá y las afueras, siendo esta la calle 80 que se convierte en la vía intermunicipal El Rosal-Bogotá o Bogotá- La Vega.
- 2) Colinda en su costado sur en gran parte con el Aeropuerto Internacional El Dorado de Bogotá el más importante en Colombia, el cual debido a su posición geoestratégica es el tercer aeropuerto más importante de América Latina en términos de volumen de pasajeros. De manera que esta afluencia tanto de pasajero nacional como internacional genera un gran movimiento de tráfico tanto de motorizados como de industria y comercio; y ello se traduce en un afán para el deber urbanístico en términos de conectar la localidad (que en algún punto de la historia fue municipio de Cundinamarca), con la ciudad.
- 3) La localidad comprende puntos y nodos de tráfico estratégicos que conectan no solo la ciudad interna, si no los encuentro de las vías de gran importancia como, la Calle 80, la Av. Boyacá, la Av. Ciudad de Cali y la Calle 68.

- Localidad No. 10 Localidad de Engativá
Superficie
36.06 km²
- Población: Total a 2022 815.262 Hab.
- Densidad 24.455 Hab / km²
- La localidad de Engativá tiene una extensión 3.588 hectáreas de superficie. Está dividida administrativamente en 9 UPZ y tiene un total de 123 barrios.

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

- El espacio público efectivo urbano de Engativá es de 3,56 m2 por habitante, por debajo del promedio de Bogotá (3,69 m2).
- UPZ las ferias: Extensión 4.73 hectáreas
- Total 58 barrios: Acapulco, Alejandría, Bellavista, Bellavista Occidental, Bonanza, Bosque Popular, Cataluña, Ciudad de Honda, El Dorado Norte, El Gualí, El Laurel, El Manantial, El Paseo, El Trébol, La Bonanza, La Cabaña, La Estrada, La Estradita, La Europa, La Marcela, La Reliquia, Las Ferias, Las Ferias Occidental, Las Galias, Los Almendros, Metrópolis, Mónaco, Palo Blanco, Salitre, San Joaquín, San Joaquín Norte, Santa Rosa, Santo Domingo.
- Educativo: 293 colegios entre públicos y privados



Google (s.f). [Localidad Engativá]. Recuperado el 10 de abril de 2022 página Web:

<https://www.google.com/maps/place/Engativ%C3%A1+Bogot%C3%A1/@4.6971531,-74.1536806,13z/data=!3m1!4m1!4m5!3m4!1s0x8e3f9ca931bb3685:0x777bc49f16df0ff4!8m2!3d4.7072598!4d-74.1094635>

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia



Recuperado de página Web: https://es.wikipedia.org/wiki/Engativ%C3%A1#/media/Archivo:Bogot%C3%A1_-_Engativ%C3%A1.svg

2. HISTORIA DEL BARRIO BONANZA

El predio donde actualmente se encuentra ubicado el barrio Bonanza (Diag. 76ª con 69), está ubicado en la que hoy es la localidad de Engativá. Sus primeros propietarios registran a principios del siglo XX, "que luego de reconstruir la situación jurídica de estos terrenos, se identifica como propietario a un terrateniente de nombre Ruperto Restrepo en 1911, y luego en el año 1918, el terreno fue adquirido por la sociedad conyugal Archila Montejo" (Leal & Gallini, 2015).

Ya para 1936 estos predios hacían parte de los bienes del entonces presidente de Colombia Alfonso López Pumarejo, dándole el nombre de la hacienda Santa María, la cual era de uso recreativo y ganadero (Leal & Gallini, 2015). Su extensión varía entre relatos, pero es claro que alcanzaba a abarcar todo el sector de Bonanza, Tabora, Santa María de Lago y La Granja, conectándose incluso con el actual club Los Lagartos y abarcando parte del río Juan Amarillo (Leal & Gallini, 2015).

En el certificado catastral emitido ese año por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, figuran como elementos permanentes del suelo, además de la tierra para uso urbano, el uso destinado como espejo de agua corriente, el cual cubría alrededor de 4.5

hectáreas (Moreno, 2013). Esta familia presidencial después vendió una parte a la Asociación Provienda, la cual vendió a la Urbanizadora Santa María del Lago para desarrollo de casas.

En 1964 nace oficialmente el barrio la bonanza, según la Escritura pública 1427 de la notaría quinta del círculo de Bogotá, convirtiéndose en una zona de mayor urbanización, el humedal termina desapareciendo y convirtiéndose en lo que es hoy en día el parque Bonanza.

Antes el terreno se llamó Hacienda San Joaquín, pero fue a partir del 10 de marzo de 1964 que La Bonanza se consolidó como barrio de Bogotá; según la Escritura pública 1427 de la notaría quinta del círculo de Bogotá.

El terreno con una extensión de 644.710.41 M² incluido en él un lago, (Se dice que es el humedal hermano porque se encuentra en cerca al Humedal Santa María del Lago, sobre todo por sus razones históricas)

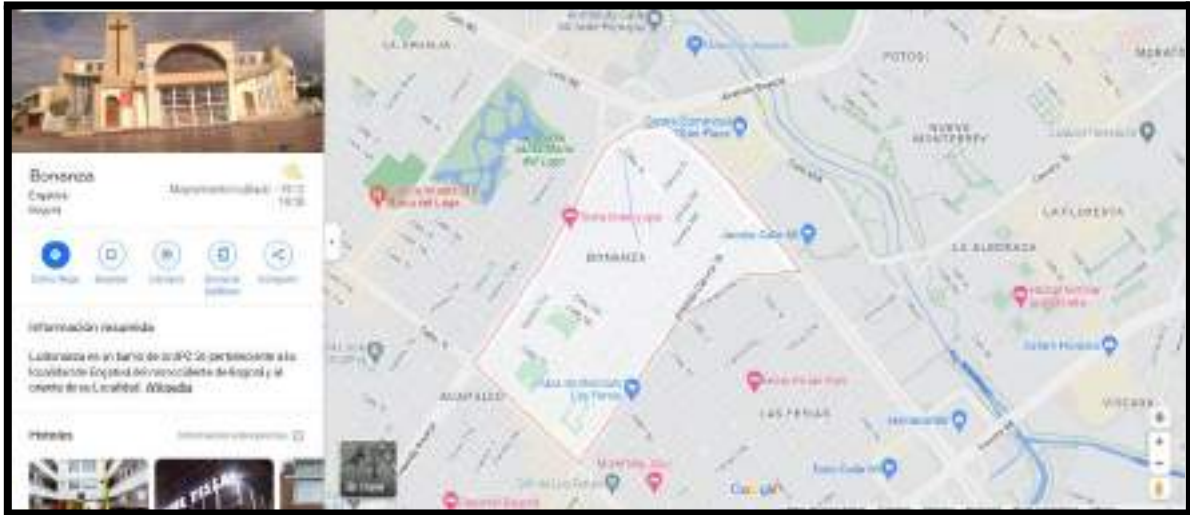
2.1. LIMITES

Está ubicado entre el costado norte de la Calle 72, y el costado sur la calle 80. Sobre el costado oriental de la Avenida Boyacá, y el costado occidental de la Avenida Rojas.

El barrio Bonanza se encuentra en la zona oriental de la Localidad, y conecta puntos viales muy importantes como la Calle 80 y la Av. Boyacá. Dos vías que tienen gran impacto en todo el tráfico y sistema de movilidad de la ciudad. Este hecho y el hecho de que este barrio en toda su trayectoria ha tenido un uso preponderante del suelo para la vivienda hace que los proyectos inmobiliarios no tengan tanta influencia en el sector Bonanza para la industria pesada ni para el comercio de grandes proporciones. Por lo cual, estudiando la zona, el sector poblacional que contiene, y todos los rasgos del barrio dentro de la Localidad, es necesario articular ese uso de vivienda con todos los cuerpos naturales que existen entendiendo la lógica del flujo y movimiento del sector.

RE ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



Google (s.f). [Barrio Bonanza]. Recuperado el 10 de abril de 2022 página Web:
<https://www.google.com/maps/place/Bonanza,+Engativ%C3%A1,+Bogot%C3%A1/@4.6912803,-74.0908377,15.76z/data=!4m5!3m4!1s0x8e3f9b3cd83dc501:0x3711d6966928af95!8m2!3d4.6907459!4d-74.090226>

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

PROMOTOR INMOBILIARIO G7

"Proyectando espacios para hogares felices"

CONCLUSIONES DIAGNOSTICO – PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA "BONANZA REVERDECE"

PROYECTO INMOBILIARIO
PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE
PPBR

CONCLUSIONES DIAGNOSTICO - DTS

Con base en la información recaudada en el proceso de diagnóstico, podemos generar varias conclusiones:

1. Existe un problema de fragmentación en la zona. Tanto con el espacio público, como con la continuidad de la malla vial, el humedal Santa María del Lago, el Canal Bonanza, y los barrios entre sí.
2. Se pudo constatar la existencia de dos cuerpos hídricos que hace varios años se conectaban, lo cual genera una oportunidad magnífica entre el distrito y la comunidad, además dotar de varios equipamientos a el sector y a por supuesto al distrito, generando espacios verdes de calidad y rescatando el sentido ambiental de esta parte de la ciudad y que el Plan de Ordenamiento Territorial establece como fin.
3. Se observa un sector con cierto deterioro visual, y en parte de sus edificaciones se puede evidenciar el paso de los años sin reparaciones locativas, con cierta informalidad, lo cual contrasta con edificios de 5 pisos en conjuntos residenciales en propiedad horizontal en conjuntos cerrados, lo que hace evidente la necesidad de generar una oportunidad para mejorar el aspecto del sector antes que este caiga en depresión, dotándolo de mejores zonas verdes, vías, y ordenamiento.
4. Es importante recalcar que el estado de la malla vial, aunque utilizable empieza a mostrar vetustes en sus materiales que puede deberse a problemas de fondo en cuanto a bancada, además se pudo observar cierto desorden por la oreja de la calle 80 y también por las vías circundantes a la av boyaca, por lo tanto, se debe tener en cuenta descongestionar estos nodos de movilidad (teniendo en cuenta además que este punto de la ciudad va a ser un punto de cruce del sistema multimodal de transporte, por estaciones del metro, Transmilenio, vehículos particulares y otros actores viales) y comercio local e informal así como una mejor integración con el sistema de transporte masivo, y actualizar vías a nivel peatonal como lo son ciclorrutas o ciclo vías, y vías peatonales, para estar en concordancia con una ciudad autosostenible, amigable con el ciudadano de a pie y con movilidad de energías limpias.
5. En la zona es fundamental el diseño de espacios sociales comunes, acompañados de una sensibilización de la comunidad en general, siendo especialmente importante la creación de un espacio pedagógico orientado a la educación

- ambiental y a la promoción de actividades culturales y académicas, que promuevan la participación, la construcción de identidad, y de cultura ciudadana.
6. Finalmente, dentro de la estructura socioeconómica se refleja la necesidad de mejoramiento y desarrollo del sector, dado que se encuentra saturado dentro de los espacios en los cuales se desarrolla. La estructura espacial tiene un potencial importante de densificación, generación de espacio público y desarrollo para nuevas dinámicas.
 7. En la zona existe un déficit de espacio público, teniendo en cuenta las fuertes dinámicas peatonales del sector. Dado que en todos los puntos mencionados anteriormente acerca de la discontinuidad, la fragmentación y la falta de espacios dinámicos para la población se concluye, que esta zona requiere una renovación y un desarrollo de acuerdo con la vida del sector. Se evidencia la importancia de conectar y articular el espacio público con la vida de la zona.

PROMOTOR INMOBILIARIO G7

"Proyectando espacios para hogares felices"

**ANEXO TÉCNICO
COMPONENTE AMBIENTAL**

PROYECTO INMOBILIARIO
PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE
PPBR

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

1.	<u>INTRODUCCION</u>	4
2.	<u>PARQUE BONANZA</u>	5
2.1.	RESEÑA HISTÓRICA	5
2.2.	UBICACIÓN Y ACTUALIDAD	5
3.	<u>HUMEDAL SANTA MARÍA DEL LAGO</u>	7
3.1.	UBICACIÓN	9
4.	<u>REGISTRO FOTOGRÁFICO</u>	10
4.1.	PARQUE BONANZA	10
4.2.	HUMEDAL SANTA MARÍA DEL LAGO	11
5.	<u>COMPONENTE DE CONEXIÓN ECOLÓGICA</u>	13
6.	<u>JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL</u>	15
6.1.	OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE – ODS	15
6.2.	PLAN ESTRATÉGICO DE ONU-HABITAT 2020-2023	19
6.3.	DECLARACIÓN UNIVERSAL DEL MEDIO AMBIENTE SANO	20
6.4.	POT – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2022- 2035	22
7.	<u>ENTREVISTAS DESARROLLADAS POR EL GRUPO GR7-2022</u>	23
7.1.	ENTREVISTA 1. MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE CON LA JEFA DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA SARA INÉS CERVANTES Y SU ASESOR JAIME ANDRÉS ECHEVARRÍA.	24

7.2.	ENTREVISTA 2. LUIS FELIPE GUZMÁN, DOCENTE INVESTIGADOR DEL DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE DE LA UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA.	26
7.3.	ENTREVISTA 3. PRESIDENCIA DEL CONCEJO DE BOGOTÁ REUNIÓN 29 DE JULIO.	28
7.4.	ENTREVISTA 4. CAMILO QUIROZ. EXDIRECTOR DE ESPACIO PÚBLICO 17 DE AGOSTO	29
8.	<u>BIBLIOGRAFÍA</u>	<u>32</u>
9.	<u>ENTREVISTAS</u>	<u>34</u>

COMPONENTE AMBIENTAL

1. INTRODUCCIÓN

A través del análisis del componente ambiental que enmarca el proyecto inmobiliario “Plan Parcial Bonanza Reverdece – PPBR”, se pretende describir la historia, ubicación y descripción del parque Bonanza y el humedal Santa María del Lago.

Se evidenciará en la preocupación por el detrimento que han sufrido los humedales en la capital, en donde *“en los últimos 30 años se han perdido 47.000 hectáreas de estos cuerpos de agua”* (Observatorio Ambiental de Bogotá, 2021). El director de la Fundación Humedales Bogotá Jorge Escobar dijo que a los cuerpos de agua *“les han construido ciclorutas en sus rondas, en los bordes de los humedales, allí pusieron adoquines y cemento quitándole la función principal que tienen los humedales que es regular el ciclo hídrico y absorber agua para prevenir inundaciones”* (Observatorio Ambiental de Bogotá, 2021).

Es por eso por lo que a nivel general uno de los factores que lleva a la reducción de los humedales en Bogotá fue la creciente urbanización y demanda de terrenos para la ampliación de la ciudad que crecía exponencialmente en el siglo XX, dejando a un lado los ecosistemas y zonas de desbordamientos de ríos.

En 1971, en la convención de Ramsar, se catalogaron los humedales como zonas de alto impacto ambiental y de conservación, firmándose un convenio internacional realizado en Irán que buscaba generar conciencia sobre la importancia de estos ecosistemas como extremadamente importantes para la conservación de la biodiversidad y el bienestar de las comunidades humanas (Leal & Gallini, 2015). Además de esto, han sido objeto de la formación de un marco legal especializado en Colombia para su protección (Código

Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente y Acuerdo 19 de 1994).

2. PARQUE BONANZA

2.1. Reseña Histórica

Al final de la década de 1950 inicia la construcción de una de las mayores obras de infraestructura del sector, la calle 80, ubicada al norte del humedal. Esta obra, además de marcar el límite norte del humedal, se realiza sobre la principal corriente de agua de este ecosistema, bloqueando así su conexión con el río Juan Amarillo y por lo tanto el sistema hídrico del cual hacía parte (Leal & Gallini, 2015).

Es así como el humedal Bonanza queda aislado de los ríos del occidente de la sabana, dependiendo únicamente del agua lluvia y debido a la falta de movimiento de sus aguas, termina sedimentado y lleno de vegetación

Hoy queda el vestigio del humedal, el Canal de aguas que lleva su nombre. Lo que llamamos hoy antiguo Humedal de Bonanza, solía hacer parte del humedal Santa María del Lago hasta la década de los setenta, 1974-1978, durante este período se construyó la Avenida Boyacá, que separó radicalmente los dos cuerpos de agua y posteriormente su total secamiento (Moreno, 2013). Entre los años 50 y 60, estas zonas eran uno de los barrios más reconocidos de la localidad de Engativá

2.2. Ubicación y actualidad

Se encuentra en la localidad de Engativá, en las Ferias, al noroccidente de la capital, en el barrio del mismo nombre, Bonanza y va desde la Avenida Boyacá y la carrera 70 A, con un área aproximada de 47.456,5 m² y del canal de agua de 13.652,2 m² de acuerdo con la

consulta realizada en Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial SINUPOT como se muestran en las siguientes imágenes.



Imagen 1. Parque Bonanza. Fuente: SINUPOT, 2022.



Imagen 2. Cuerpo de agua del parque Bonanza. Fuente: SINUPOT, 2022.

Este anterior humedal, es ahora una zona verde descuidada por las entidades distritales y se ve afectada por las basuras y escombros que la comunidad vecina arroja a su flujo de agua canalizado. Sin embargo, a la luz del nuevo plan de Ordenamiento Territorial, adoptado por Decreto, 555 de 2021, hace parte de la estructura ecológica, siendo clasificado dentro de las áreas complementarias para la conservación y catalogándolo como Parque Contemplativos y de la Red Estructurante, las cuales son áreas destinadas a

las actividades de disfrute ambiental y conservación y actividades recreativas y deportivas al interior del suelo urbano y rural, que deben mantener la funcionalidad y la conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Principal.

3. HUMEDAL SANTA MARÍA DEL LAGO

Un humedal es un ecosistema intermedio entre el medio acuático y terrestre, con porciones húmedas, semihúmedas y secas, caracterizado por la presencia de flora y fauna. El convenio internacional Ramsar define a los humedales como "extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de agua, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda los 6 metros" (Secretaría Distrital de Ambiente, 2022).

Su importancia radica en la regulación del clima y recurso hídrico, controlando inundaciones y el hábitat de especies de fauna y flora. Bogotá cuenta con 17 reservas distritales de humedal, 11 de ellas conforman el complejo de humedales urbanos reconocido por la convención internacional Ramsar (Secretaría Distrital de Ambiente, 2022) y uno de ellos es el Humedal Santa María del Lago del cual es una de las bases del actual anexo técnico.

En las siguientes imágenes se observa como era el humedal desde 1946 y los cambios que presentan con tan solo un siglo de diferencia:



Imagen 3. Fotografía aérea 1946, cuerpo de agua Humedal Bonanza. Fuente: Bernal, 2016.



Imagen 4. Fotografía aérea 50s, arriba el humedal Bonanza y debajo el Humedal Santa María del Lago. Fuente: Bernal, 2016.

Como hemos descrito en el presente documento, luego de la construcción de la avenida Boyacá se observa claramente cómo se separan estos cuerpos de agua y como fue creciendo la población al costado de estos humedales, en la imagen 5 de la fotografía aérea se observa claramente la separación ambiental que causa la construcción de la avenida.



Imagen 5. Imagen aérea de 1976 aproximadamente, arriba el humedal Bonanza y debajo el Humedal Santa María del Lago. Fuente: Bernal, 2016.

El Humedal Santa María del Lago fue declarado Reserva Distrital de Humedal mediante el artículo 55 del Decreto 555 de 2021 dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y cuenta con una extensión de 10.86 ha, dentro de las cuales el espejo de agua ocupa 5.64 ha (Secretaría Distrital de Ambiente, 2022).

Así mismo su Plan de Manejo Ambiental fue adoptado mediante la Resolución SDA No 773 de 2010 de la secretaria Distrital de Ambiente.

Posee dos áreas, una zona A que es de Conservación y Protección Ambiental Estricta con un área de 3,99 hectáreas, localizada en el costado sur del humedal sobre la calle 75 entre las carreras 74 y 76; la cual se encuentra restringida al acceso del público y se extiende hasta la portería de la carrera 76 (Secretaría Distrital de Ambiente, 2010). Y la zona B, Recuperación Ambiental con un área de 6,69 hectáreas y uso principal para actividades de educación ambiental y recreación pasiva o contemplativa, recuperación ecológica de especies nativas, adecuación de hábitats para las aves permanentes y transitorias (Secretaría Distrital de Ambiente, 2010).

3.1. Ubicación

La Reserva Distrital de Humedal (RDH) Humedal Santa María del Lago está localizado al noroccidente de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Engativá, entre las coordenadas 1'010.600 – 1'011.150 Norte y 997.800 – 998.400 sur, extendiéndose en dirección sureste – noreste. Limita al norte con el conjunto Residencial de San Francisco; hacia el oriente con las carreras 74 y 73 Ay el conjunto residencial Sago, por el occidente con la carrera 76 y por el sur con la calle 75 (Ficha parques ecológicos distritales de humedales – PEDH, 2022).



Imagen 6. Límite legal PEDH Santa María del Lago – Decreto 190 de 2004. Fuente: Ficha parques ecológicos distritales de humedales – PEDH, 2022.

4. REGISTRO FOTOGRÁFICO

4.1. Parque Bonanza

En el recorrido realizado observamos que el parque presenta abandono del distrito y la comunidad, siendo este un espacio para realizar actividades de recreación pasiva y de educación ambiental, por ende, se requiere su intervención para lograr una reactivación ecológica que permita a la comunidad disfrutar de un mejor espacio.

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



Imagen 7. Imagen satelital parque Bonanza. Fuente: Google Earth, 2022.



Imagen 9. Registro fotográfico parque Bonanza. Fuente: Propia, 2022



Imagen 8. Registro fotográfico parque Bonanza. Fuente: Propia, 2022



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

4.2. Humedal Santa María del Lago

Se realizó una salida de campo para conocer el estado del humedal, donde logramos evidenciar la importancia ecosistémica de este y lo que representa para la comunidad del sector Las Ferias y la ciudad de Bogotá. Así mismo tuvimos contacto con los ambientalistas que se encontraban presentes quienes resaltaron la importancia del humedal y lo indispensable que es conservarlo y mantenerlo para las generaciones futuras.

Imagen 10. Registro de salida de campo al Humedal Santa María del Lago. Fuente: Propia, 2022.



RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



Imagen 11. Registro fotográfico Humedal Santa María del Lago. Fuente: Propia, 2022.

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

5. COMPONENTE DE CONEXIÓN ECOLÓGICA

La conectividad ecológica se define como la capacidad de los seres vivos de moverse de un lugar a otro para conectar sus poblaciones y desplazar materia y energía entre los espacios. Los espacios que permiten esa conexión son denominados corredores ecológicos (Donostia, 2022).

La necesidad de una continuidad física que permita estos procesos se ve a menudo interrumpida por la degradación por cambio en los usos del suelo, la presión urbanística y el enorme impacto de las infraestructuras que enlazan entre sí los pueblos y ciudades (carreteras, vías ferroviarias y aeropuertos) y dan servicio a dichos núcleos (plantas depuradoras y potabilizadoras de aguas, de tratamiento de residuos y zonas industriales) (Donostia, 2022).

Es importante tener en cuenta que cuando la actividad socioeconómica secciona los corredores e interrumpe la conectividad ecológica, no sólo se ven afectados los procesos que garantizan la integridad de los espacios naturales y los ecosistemas más valiosos, sino también la capacidad de interrelación entre estos espacios y buena parte de la propia sociedad (Donostia, 2022).

Los humedales de la sabana de Bogotá son ecosistemas valiosos para el país y para el planeta. Estos ecosistemas frágiles están dentro del área urbana, intentando persistir en este escenario tan agresivo en temas ambientales que existen a su alrededor. La conectividad ecológica con el resto de la estructura ecológica principal de Bogotá es vital para garantizar la conservación y la futura restauración, y está ligado a la lucha contra el cambio climático.

Los diversos ecosistemas dispersos en una matriz urbana son rezago de una fragmentación histórica que aconteció en múltiples momentos en el altiplano cundiboyacense, que por décadas ha copado sus espacios con concreto, disminuyendo día a día los espacios ecológicos que conectan estos fragmentos de naturaleza al interior de la ciudad. Así mismo, estos pequeños ecosistemas generan una gama de servicios ambientales importantísimos para todos los habitantes de Bogotá, tales como lo son recarga de acuíferos, estabilización de riveras, protección contra inundaciones, retención y

exportación de sedimentos y nutrientes, depuración de aguas, reservorios de biodiversidad, valores culturales, recreación y turismo y mitigación del cambio climático y adaptación al mismo (RAMSAR, 2020).

Considerando la importancia de la conectividad ecológica descrita, se ha considerado un corredor ambiental que sirva como conector ecológico entre el Humedal Santa María del Lago y el Parque Bonanza como se muestra en la siguiente imagen.



Imagen 12. Plano de conector ecológico Humedal Santa María del Lago y Parque Bonanza. Fuente: Propia, 2022.

Esta conexión sería la primera en su género para la ciudad de Bogotá y sentaría un presente en el país para el desarrollo del crecimiento verde del mismo. Adicional no solo sería una conexión desde la parte ambiental, sino que socialmente estaría uniendo dos barrios como la Bonanza y Ferias. En la siguiente imagen se observa como estaría proyectado el planteamiento urbanístico según modelos de conexión proyectados en otros países.



Imagen 13. Conector ecológico. Fuente: Bordino, 2021.

6. JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

6.1. Objetivos de Desarrollo Sostenible – ODS



En 2015, la ONU aprobó la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible, una oportunidad para que los países y sus sociedades emprendan un nuevo camino con el que mejorar la vida de todos, sin dejar a nadie atrás. La Agenda cuenta con 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, que incluyen desde la eliminación de la pobreza hasta el combate al cambio climático, la educación, la igualdad de la mujer, la defensa del medio ambiente o el diseño de nuestras ciudades (ONU, 2022).

Considerando que estos Objetivos de desarrollo sostenible son un plan maestro para conseguir una sostenibilidad para todos, este proyecto se enmarcó en dos objetivos específicos, el primero y el de mayor impacto está en el objetivo número 11 de ciudades y comunidades sostenibles y en objetivo número 15 el cual equivale a la vida de ecosistemas terrestres:



Imagen 14. Objetivos de desarrollo sostenibles que enmarcan el proyecto. Fuente: ONU, 2022.

11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES



El mundo cada vez está más urbanizado. Desde 2007, más de la mitad de la población mundial ha estado viviendo en ciudades, y se espera que dicha cantidad aumente hasta el 60 % para 2030 (ONU, 2020). Las ciudades y las áreas metropolitanas son centros neurálgicos del crecimiento económico, ya que contribuyen al 60 % aproximadamente del PIB mundial. Sin embargo, también representan alrededor del 70 % de las emisiones de carbono mundiales y más del 60 % del uso de recursos (ONU, 2020).

Las Organizaciones de Naciones Unidas consideran que esta rápida urbanización ha aumentado el número de habitantes en barrios pobres infraestructuras y servicios inadecuados y sobrecargados (como la recogida de residuos, los sistemas de agua y saneamiento, carreteras y transporte), lo cual está empeorando la contaminación del aire y el crecimiento urbano incontrolado. Razón por la cual se considera importante hacer de las ciudades lugares inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, lo cual se busca con los conectores ecológicos, considerando además que la mitad de la humanidad, esto es, unos

3.500 millones de personas, viven actualmente en ciudades, y esta cifra seguirá en aumento (ONU, 2020).

Sumado a estas cifras la ONU presenta que el 95% de la expansión de los terrenos urbanos en las próximas décadas tendrá lugar en el mundo en desarrollo y que las ciudades del mundo ocupan solo el 3% de la tierra, pero representan entre el 60% y el 80% del consumo de energía y el 75% de las emisiones de carbono (ONU, 2020).

Finalmente, la rápida urbanización está ejerciendo presión sobre los suministros de agua dulce, las aguas residuales, el entorno de vida y la salud pública. Desde 2016, el 90% de los habitantes de las ciudades respiraba aire que no cumplía las normas de seguridad establecidas por la Organización Mundial de la Salud, lo que provocó un total de 4,2 millones de muertes debido a la contaminación atmosférica. Más de la mitad de la población urbana mundial estuvo expuesta a niveles de contaminación del aire al menos 2,5 veces más altos que el estándar de seguridad (ONU, 2020).

Es por esto que consideramos que el actual proyecto tendrá un gran impacto a nivel nacional y logrará posicionar a Bogotá y Colombia, en un país que no solo trabaja en mejorar las condiciones urbanas de su territorio, sino que busca preservar sus cuerpos de agua generando conexiones urbanas ecosistémicas.

Así mismo se identificó a qué metas específicas del objetivo 11, bajo los cuales se enmarca el presente proyecto:

11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles.

11.4 Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.

11.6 De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.

11.7 De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad.

15 VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES



Para prevenir, detener y revertir la degradación de los ecosistemas de todo el mundo, las Naciones Unidas han declarado la Década para la Restauración de los Ecosistemas (2021-2030). Esta respuesta coordinada a nivel mundial ante la pérdida y degradación de los hábitats se centrará en desarrollar la voluntad y la capacidad políticas para restaurar la relación de los seres humanos con la naturaleza.

Asimismo, se trata de una respuesta directa al aviso de la ciencia, tal y como se expresa en el Informe especial sobre cambio climático y tierra del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático, a las decisiones adoptadas por todos los Estados Miembros de las Naciones Unidas en las convenciones de Río sobre cambio climático y biodiversidad y a la Convención de las Naciones Unidas para la Lucha contra la Desertificación (ONU, 2020).

Solo entre 2010 y 2015, el mundo perdió 3,3 millones de hectáreas de áreas forestales (ONU, 2020), y gran parte de la pérdida de diversidad biológica va de lo emocional a lo utilitario. Por lo tanto, los cambios en los ecosistemas de los cuales hacemos parte y las acciones que podemos tomar, marcaran la diferencia en la conservación de la diversidad o a devaluación.

El presente proyecto, se enfoca específicamente en la siguiente meta del actual objetivo:

15.1 Para 2020, velar por la conservación, el restablecimiento y el uso sostenible de los ecosistemas terrestres y los ecosistemas interiores de agua dulce y los servicios que proporcionan, en particular los bosques, **los humedales**, las montañas y las zonas áridas, en consonancia con las obligaciones contraídas en virtud de acuerdos internacionales

6.2. PLAN ESTRATÉGICO DE ONU-HABITAT 2020-2023

ONU-Hábitat, se encuentra encargado de promover el cambio transformador en las ciudades y los asentamientos humanos a través del conocimiento, el asesoramiento sobre políticas públicas, la asistencia técnica y la acción de colaboración, su propósito es asegurar que las ciudades se conviertan en motores inclusivos y asequibles del crecimiento y su visión es la de *"una mejor calidad de vida para todos en un mundo en proceso de urbanización"* (ONU-Hábitat, 2020).

Este plan es un programa al cual recurren las agendas mundiales sobre desarrollo urbano sostenible, dado que maneja conocimientos especializados y de vanguardia para la formulación de normas, principios y estándares técnicos requeridos para hacer multiplicador en el intercambio de conocimientos, experiencias y mejores prácticas para lograr que las ciudades y otros asentamientos humanos sean lugares mejores.

En el plan estratégico se hace una sólida descripción del cambio, y se expone claramente la relación entre la urbanización sostenible y la noción más general del desarrollo sostenible. Es solo a través de una clara estrategia de transformación, el establecimiento de asociaciones y una visión nueva e innovadora del desarrollo que es posible responder con eficacia a los persistentes y nuevos problemas de desarrollo, entre los que se encuentran la pobreza extrema, la desigualdad socioeconómica, los barrios marginales, la exclusión social y la marginación, la discriminación por razón de género, las crisis humanitarias, los conflictos, la contaminación del aire, el cambio climático y la alta tasa de desempleo, que se concentran cada vez más en las zonas urbanas (ONU-Hábitat, 2020). Es por eso por lo que el actual proyecto busca un enfoque holístico hacia un mundo en proceso de urbanización, en donde podamos a través de los humedales contribuir a promover soluciones sostenibles en el beneficio de todos.

ONU-Hábitat considera que la urbanización es un proceso que puede transformar los territorios, conectar los asentamientos humanos en todo el espacio continuo entre las zonas rurales y urbanas. Los núcleos urbanos, las zonas periurbanas y los asentamientos suburbanos pueden contener el crecimiento mediante una combinación de estrategias, como la densificación, los proyectos de urbanización con diversidad de usos, la vivienda

asequible, la mejora de la conectividad, la ampliación del acceso a los espacios públicos y la diversidad de las oportunidades de empleo, que deben ser respaldadas por mecanismos de gobernanza inclusivos que promuevan la cohesión social de las comunidades urbanas (ONU-Hábitat, 2020).

Es importante que los modelos de urbanización y la planificación y los diseños urbanos permitan el crecimiento urbano integrado desde el punto de vista social y físico. Para esto el plan estratégico presenta 3 resultados principales, siendo el principal de ellos el enfoque de nuestro proyecto: “Mejora de la conectividad espacial y la productividad de las ciudades y las regiones”.

La organización espacial de las ciudades y las regiones, la accesibilidad y el diseño de los espacios urbanos, y la integración de ciudades y asentamientos humanos de diferentes escalas, desde las pequeñas y medianas ciudades a las grandes metrópolis, puede mejorar significativamente la contribución de la urbanización a la productividad y el desarrollo económico inclusivo. Ahora bien, para que eso ocurra es preciso fortalecer la conectividad dentro de las redes urbanas, entre las ciudades y sus alrededores, y entre las zonas periurbanas y rurales. Ello requiere adoptar un enfoque del desarrollo urbano y rural en todo el país –y a veces transnacional–, con una planificación territorial urbana y rural revitalizada (ONU-Hábitat, 2020).

Para poder lograr esta visión general se necesita que todos los sectores del país entiendan la importancia de crear mecanismos de colaboración para hacer frente a la expansión urbana que causan segregación espacial y socioeconómica, así como la degradación ambiental y de los recursos naturales.

6.3. DECLARACIÓN UNIVERSAL DEL MEDIO AMBIENTE SANO

La Asamblea General de la ONU ha aprobado este jueves 28 de julio una resolución que reconoce el acceso a un medio ambiente limpio, sano y sostenible como un derecho humano universal.

El texto adoptado fue presentado originalmente por Costa Rica, Maldivas, Marruecos, Eslovenia y Suiza el pasado mes de junio y señala que el derecho a un medio ambiente sano está relacionado con el derecho internacional existente" por lo que su promoción requiere la plena aplicación de los acuerdos medioambientales multilaterales, destaca Naciones Unidas en una nota oficial. (ONU,2022).

El texto sometido a votación reconoce que el impacto del cambio climático, la gestión y el uso insostenibles de los recursos naturales, la contaminación del aire, la tierra y el agua, la gestión inadecuada de los productos químicos y los residuos, y la consiguiente pérdida de biodiversidad interfieren en el disfrute de este derecho, y que los daños ambientales tienen implicaciones negativas, tanto directas como indirectas, para el disfrute efectivo de todos los derechos humanos.

La nueva declaración ambientalista, basada en un texto similar adoptado el año pasado por el Consejo de Derechos Humanos, pide a los Estados, las organizaciones internacionales y las empresas que intensifiquen sus esfuerzos para garantizar un medio ambiente sano para todos.

La Alta Comisionada de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, Michelle Bachelet, celebró esta decisión de la Asamblea y se hizo eco del llamamiento del secretario general para que se tomen medidas urgentes para aplicarla. "Hoy es un momento histórico, pero no basta con afirmar nuestro derecho a un medio ambiente sano. La resolución de la Asamblea General es muy clara: los Estados deben cumplir sus compromisos internacionales e intensificar sus esfuerzos para hacerlo realidad. Todos sufriremos efectos mucho peores de las crisis ambientales, si no trabajamos juntos para evitarlas colectivamente ahora" (ONU, 2022).

Y es que, de acuerdo con Bachelet, todas las acciones medioambientales basada en las obligaciones de los derechos humanos proporciona unos límites vitales para las políticas económicas y los modelos empresariales, razón por la cual no deben ser evaluados únicamente desde el punto de vista financieros, sino que basados en esta resolución, existe una obligación legal de actuar en favor del medio ambiente, en lugar de permitir que sea únicamente una política discrecional.

Es por esto por lo que este proyecto busca reducir la injusticia medioambiental generada en los humedales de Bogotá y sentar un precedente para crear soluciones sostenibles que permitan por medio de la conexión ecológica apoyar este derecho fundamental.

6.4. POT – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2022- 2035

La alcaldesa, Claudia López, y la secretaria Distrital de Planeación, María Mercedes Jaramillo, presentaron el 10 de septiembre la propuesta del Plan de Ordenamiento Territorial POT 'Bogotá reverdece 2022-2035', que fue radicada ante el Concejo Distrital. Este es un POT que responde a seis grandes desafíos: el regional; económico; solidaridad; ambiental; identitario, de gobernanza y administración local; y del hábitat sostenible, siempre involucrando los Objetivos de Desarrollo Sostenible en el ordenamiento territorial (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

En el POT se observa que son considerados los humedales como Zonas de Conservación y Áreas protegidas del orden Distrital, específicamente en el Artículo 7 en donde establece que los Elementos Regionales del Modelo de Ocupación del Territorio y El Modelo de Ocupación Territorial contienen elementos que concretan los desafíos regionales, en:

- "Consolidación de los paisajes bogotanos a través de las áreas protegidas, la Reserva Thomas Van Der Hammen, los complejos de páramos, los corredores montañosos, las reservas forestales y los ríos y humedales que comparte con su entorno regional" (POT, 2022).

En el Artículo 4, inciso 2, establece como principio rector del ordenamiento territorial, la conectividad ecosistémica, como garantía de continuidad entre la Estructura Ecológica Principal bogotana y las áreas de importancia ambiental regional, y de coherencia en el ordenamiento territorial en sus escalas regional, distrital y local (POT, 2021).

De igual forma el Artículo 51 del POT, establece que, dentro de las áreas protegidas del orden distrital, se incorporan tres elementos:

1. Paisajes sostenibles
2. Parques Distritales Ecológicos de Montaña

3. Reservas Distritales de Humedal

Estas áreas protegidas corresponde al conjunto de áreas definidas geográficamente que por sus condiciones biofísicas y culturales aportan a la conservación de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos a nivel regional o local, para lo cual, se deben implementar medidas de manejo que permitan asegurar la continuidad de los procesos para mantener la diversidad biológica, garantizar la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el bienestar humano y garantizar la permanencia del medio natural o de algunos de sus componentes, como fundamento para el mantenimiento de la diversidad cultural del Distrito Capital y de la valoración social de la naturaleza.

Posteriormente en el Artículo 55, identifica al humedal de Santa María del Lago incluido dentro del PMA adoptado por Resolución SDA n.º 7773 de 2010 o la norma que la modifique o sustituya y su delimitación se ajusta en el presente Plan (POT, 2021).

En el Artículo 56 se establece el Régimen de usos de las Reservas Distritales de Humedal. El cual se basa en la restauración de ecosistemas, recuperación de ecosistemas y rehabilitación de ecosistemas. El POT dentro de la restauración establece que se tomarán medidas estructurales de reducción del riesgo y obras para el mantenimiento, adaptación y recuperación de las funciones ecosistémicas – caudales (POT, 2021).

En el Artículo 64 plantea los lineamientos para los cuerpos hídricos artificiales en suelo rural y establece que se debe complementar y consolidar la conexión hídrica y biológica de los elementos con el sistema hidrográfico que lo alimenta y al que drena (POT, 2021).

Adicionalmente, dentro del POT se observa como los humedales son clasificados como áreas de importancia ambiental para el manejo de la zonificación ambiental del POMCA del río de Bogotá.

7. ENTREVISTAS DESARROLLADAS POR EL GRUPO GR7-2022

Dentro del desarrollo del proyecto se realizaron diferentes entrevistas para conocer la opinión y enfoque en diferentes sectores relacionados con el desarrollo urbano y ecológico de la ciudad de Bogotá. Cada una de estas entrevistas fueron realizadas presencialmente en las cuales dos de ellas nos permitieron ser grabadas. Estas se basaron en la explicación inicial de proyecto y concluyeron con tres preguntas principales, las cuales fueron el eje de la entrevista:

1. ¿Qué aportes generaría a la ciudad el planteamiento urbanístico de la conectividad ecosistémica?
2. ¿Qué mecanismos de financiación pueden existir o se pueden proyectar desde el orden nacional, distrital o local para llevar a cabo la conectividad ecológica?
3. Desde su punto de vista, ¿El proyecto es viable? ¿Qué aspectos positivos o negativos encuentra del mismo?

7.1. Entrevista 1. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible con la jefa de la Oficina Asesora Jurídica Sara Inés Cervantes y su Asesor Jaime Andrés Echevarría.



Imagen 15. Entrevista con la jefa de la Oficina Asesora Jurídica Sara Inés Cervantes y su Asesor Jaime Andrés Echevarría - Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. Fuente: Entrevista, 2022.

La Dra. Sara Inés Cervantes consideró durante la entrevista que el proyecto era una gran iniciativa considerando la situación actual de cambio y crisis climáticos, permitiendo llevar a las ciudades una nueva oportunidad de mejorar en la calidad de vida a las comunidades.

"Lo veo con muy buenos ojos y de verdad considero que es un proyecto que va a generar un cambio sustancial y estructural a una ciudad que desea y carece de tantos espacios que nos unan con la naturaleza" (Cervantes, 2022).

Adicional consideró que no podemos pensar en planear y desarrollar una ciudad lejos del tema ambiental, *"se debe buscar cómo unir un humedal tan importante en donde hay muchas especies que se encienten en contacto directo con la naturaleza lejos de este importante recurso natural que lo tenemos perdido, subutilizado y amenazado"* (Cervantes, 2022).

Lo que se busca es un proceso de restauración, pero que al ser un tema diferente *"va a marcar y va a ser un hito y referencia en Colombia y en el mundo"* (Cervantes, 2022). Para esto propone una unión en todas las iniciativas que permitan *"fusionar la planeación y construcción de la mano con la naturaleza"* (Cervantes, 2022).

En conversación con el Asesor Jaime Andrés Echevarría, considera importante mencionar que fuente de financiación pueden existir varias, entre las cuales considera (Echeverría, 2022):

- Presupuesto distrital, es la más lógica fuente de financiación, dado que es donde se deben destinar los recursos para poder materializar estos importantes espacios que sin lugar a duda son necesarios y seguramente generarían un gran aporte para la ciudad de Bogotá.
- Buscar mediante una ley que estos espacios como humedales, parques ecológicos, de montaña y demás espacios que hacen parte de la estructura ecológica principal del distrito puedan ser incluidos como áreas protegidas del sistema nacional de áreas protegidas, y como tal se puedan apalancar recursos a nivel nacional y poder materializar estos importantes proyectos de conectividad ecológica.

El Asesor Echevarría considera en la entrevista desde su perspectiva como abogado y desde lo técnico que el proyecto tiene una gran viabilidad, dado que es la tendencia actual no solo a nivel distrital, nacional e incluso mundial y adicional considera que todas estas fragmentaciones que han existido durante el desarrollo gris, de cemento, en donde se olvidó en gran parte de la conectividad ecológica, de ecosistemas importantes tanto a nivel rural como a nivel urbano, podemos hoy en día recuperarlos tal vez no todos pero sí algunos. Echeverría considera que este tipo de proyectos, sin lugar a duda, nos muestra cómo podríamos generar una conectividad ecológica importante y q hoy en día se encuentra fragmentado, considera que en Bogotá debe haber muchos más ejemplos donde se puede lograr esa conectividad.

7.2. Entrevista 2. Luis Felipe Guzmán, Docente Investigador del Departamento de Medio Ambiente de la Universidad Externado de Colombia.

El Dr. Luis Felipe Guzmán considera que el planteamiento de la conectividad ecosistémica es sin duda una novedad en los temas urbanísticos y ambientales, pero es una deuda que tienen las ciudades con sus suelos de protección.

Considera que *"la conectividad se materializa con el buen entendimiento de las determinantes ambientales, pero no solo bajo un proceso técnico sino también con un proceso de concertación con los actores, el proceso de concertación ciudadana de estos planes de intervención intermedia, como es un plan parcial, debe estar acompañada sin duda de la intervención técnica pero también de una intervención social de poder escuchar a los actores y además a los beneficiarios de estos"* (Guzmán, 2022).



Imagen 16. Entrevista con Dr. Luis Felipe Guzmán, Docente Investigador del Departamento de Medio Ambiente - Universidad Externado de Colombia. Fuente: Entrevista, 2022.

El doctor Guzman considera de gran importancia la conectividad para garantizar los servicios ecosistémicos, no sólo los servicios de aprovisionamiento de recurso hídrico como lo tenemos concebido clásicamente, sino que también para los servicios ecosistémicos de regulación, de mejoramiento de la calidad del aire, de mejoramiento de la calidad de vida. Por tal razón el actual proyecto, es sin duda una contribución a la materialización de los Objetivos de Desarrollo Sostenible en materia de construcción de ciudades sostenibles.

Así mismo considera que Bogotá, como tal, es un gran centro urbano en materia ambiental, es decir tiene una autoridad ambiental urbana en este caso sería la Secretaría Distrital de Ambiente y en donde la CAR no tiene competencia dentro del perímetro urbano porque es la Corporación Autónoma en el área Rural de Bogotá.

El Dr. Guzman plantea tres posibles formas de financiar el proyecto:

- Recursos propios de inversionistas que quieran hacer parte de un consorcio, de una unión temporal y que vean el futuro en este proyecto.

- Una cofinanciación territorial, creo que el distrito tiene recursos ahora con un plan de desarrollo tan importante donde tiene el componente ambiental, en ese contrato socio ambiental que desarrollaba la alcaldía de Bogotá
- El BID-Banco Interamericano de Desarrollo o el CAF-Banco de Desarrollo de América Latina, considerando que la comunidad Andina de Naciones estableció la carta ambiental Andina, donde uno de los temas son las ciudades sostenibles, lo que amplía el abanico de posibilidades para financiar el proyecto. También ONU-Hábitat tienen un componente para la construcción de ciudades sostenibles y por supuesto, todos los recursos de diferentes actores territoriales en la ciudad de Bogotá podrían converger hacer una bolsa común para el desarrollo de este país.

Finalmente, en la entrevista realizada el Dr. Guzman concluye que es un proyecto viable técnica, ambiental, social y económicamente; para lo cual será fundamental observar las determinantes ambientales que tiene Bogotá en la zona, junto con una valoración de los costos ambientales de la ciudad específicamente en temas de degradación de calidad del aire, con el propósito de preservar el llamado derecho humano a respirar. Adicional propone diseñar una estrategia de participación ciudadana basados en el Plan Parcial, para que los ciudadanos conozcan el proyecto, los beneficios y puedan opinar en cuanto al mobiliario urbano que se va a desarrollar; y finalmente considera de gran relevancia escuchar la opinión de diferentes actores académicos e institucionales para conocer las visiones en todos los sectores.

7.3. Entrevista 3. Presidencia del Concejo de Bogotá Reunión 29 de julio.

Se buscó la opinión de una entidad institucional como lo es el Concejo de Bogotá con el Dr. Samir Abisambra, luego de presentar el alcance del proyecto, consideran que no es viable la propuesta Urbanística por ser una zona que no está en estado crítico ambiental y sus proyectos actuales están enfocados en las áreas de mayor afectación y no de restauración.

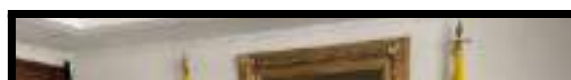


Imagen 17. Entrevista -
Presidencia del concejo de
Bogotá. Fuente: Entrevista,
2022.

Esta entrevista no nos fue autorizada grabarla, sin embargo, pudimos apreciar que, si bien los temas ambientales son de especial interés para el cabildo actual, desde su punto de vista normativo y operativo, este plan parcial no es viable.

7.4. Entrevista 4. Camilo Andres Quiroz Hinojosa. Exdirector de Espacio Urbano y Territorial , Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 17 de Agosto de 2022.

De acuerdo con la entrevista realizada, el Dr. Quiroz considera que los aportes del proyecto son muy positivos, para poder cumplir como país con las metas en que nos comprometimos con los ODS, “tenemos que, si o si hacer énfasis en la construcción y consolidación de ciudades sostenibles y no podemos hablar de ello, sin estar alineados con la conectividad ecosistémica. En otras palabras, la conectividad ecosistémica se convierte en una condición para avanzar en los logros planteados en la ODS” (Quiroz, 2022).

Sin embargo, considera que los aportes más importantes de esta conectividad ecosistémica están directamente relacionados con el incremento de la oferta de bienes y servicios, porque son precisamente las áreas verdes, los parques, la presencia de la avifauna y el mayor aprovechamiento del espacio público, los que terminan potenciando la valoración económica social y ambiental de determinado territorio.

Es por esto por lo que “empieza a obtener un gran valor la percepción del entorno del paisaje con la relación que establecen los habitantes de un espacio geográfico y la percepción además en la calidad de vida por tener un mejor entorno” (Quiroz, 2022). Sin embargo, una de las limitantes es que se presentan barreras artificiales (como la infraestructura vial), culturales o simplemente la priorización del sector privado frente a lo público, lo que ha venido generando una fragmentación de las estructuras naturales y con ellos la inexistencia de la conectividad ecosistémica.

Adicional se le consultó si consideraba que dentro del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio se podrían regular normas o instrumentos normativos para la aplicación de proyectos de conectividad ecológica en las ciudades; en donde el Dr. Quiroz consideró que “el Ministerio de vivienda si puede hacer una contribución normativa que facilite el desarrollo de este tipo de proyectos, pese a que hoy según el ordenamiento jurídico colombiano, tiene muchísima más relevancia el rol que juegan las autoridades ambientales que el mismo Ministerio de Vivienda” (Quiroz, 2022), sin embargo también plantea que por realizado grandes avances, por ejemplo el Ministerio de Vivienda posee el Decreto 3671 del 2011 que le otorga la potestad de formular todas las políticas sobre renovación urbana, mejoramiento integral de barrios, calidad de vivienda urbana y rural, urbanismo y construcción de viviendas sostenibles, espacios públicos, equipamientos sociales, entre otros, lo que le otorga la potestad de promover este tipo de proyectos.

Es importante tener en cuenta que adicional ministerio de vivienda se encuentra desarrollando los criterios de entorno y criterios de urbanismo, bajo los cuales se deberán desarrollar los futuro proyectos que hoy convergen en el mismo ministerio en materia tanto de vivienda como de desarrollo urbano. “Lo que se busca con estos criterios de entorno es ampliar la escala de los temas de sostenibilidad ya no solo a las viviendas ni edificaciones sino también al urbanismo, buscando de que otra manera se puede ser sostenible” (Quiroz, 2022).

Imagen 18. Entrevista - Camilo Quiroz Ex Director de Espacio Urbano y Territorial MVCT. Fuente: Twitter, 2022.



debate,
los

una de

2022),
que

Adicional considera que otro será el en busca de “una sinergia en todos organismos del gobierno para sacar adelante estos proyectos, lo cual es las principales falencias que tenemos en Colombia” (Quiroz, lo verdaderamente importante es hoy en día se está trabajando para contribuir con la sostenibilidad y la construcción de ciudades.

Con respecto a los mecanismos de financiación que se podrían considerar en el proyecto, el Dr. Quiroz afirma que “no es necesario tener un instrumento de financiación específico para garantizar la conectividad ecosistémica, teniendo en cuenta que los mismos instrumentos de financiación generales que hay en el ordenamiento territorial como los esquemas carga con compensaciones ambientales, la plusvalía por obras públicas y la valorización, pueden incorporarse a la estructuración financiera de estas infraestructuras” (Quiroz, 2022).

En temas de viabilidad, considera que el proyecto va por buen camino, pero que lo realmente importante es que la conectividad no se resuma exclusivamente en una conectividad estructural, sino que termine siendo una conectividad funcional, es como esa configuración espacial y la calidad de los elementos en el paisaje, afectan el desplazamiento de los múltiples organismos que se encuentran en medio de todos estos parques. Al final cree que se debe evaluar las condiciones de hábitat idóneo para la subsistencia de las especies, lo que incluye necesariamente a la calidad de los elementos presentes en el paisaje.

Finalmente afirma “que el aislamiento ecosistémico avanza considerablemente en la mayoría de la geografía nacional y regional, en donde todos los esfuerzos que se han hecho a nivel estatal siguen siendo insuficientes, por lo que se requiere de importantes inversiones en procesos de educación ambiental, en donde no solo sea proteger algunas áreas, sino que toda la naturaleza existente en el país se manejen de tal manera que aporte al bienestar de la sociedad en el marco de esa figura de desarrollo sostenible, que se encuentra incrustada en nuestro ordenamiento jurídico” (Quiroz, 2022).

8. BIBLIOGRAFÍA

- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021, 10 septiembre). POT Plan de Ordenamiento Territorial 2022–2035. Bogota.gov.co. Recuperado 1 de julio de 2022, de <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/pot-bogota-reverdece-2022-2035/articulado-del-pot-bogota-reverdece-2022-2035>
- Bernal, D. (2016, 16 junio). Humedal Bonanza, algo de historia. Fundación Humedales Bogotá. Recuperado 12 de julio de 2022, de <https://humedalesbogota.com/2016/06/16/humedal-bonanza-historia/>
- Bordino, J. (2021, 17 noviembre). Corredores ecológicos: qué son, tipos e importancia. ecologiaverde.com. Recuperado 12 de julio de 2022, de <https://www.ecologiaverde.com/corredores-ecologicos-que-son-tipos-e-importancia-3604.html>
- Donostia. (2022). Conectividad ecológica - Medio Ambiente. Donostia - San Sebastián. Recuperado 12 de julio de 2022, de <https://www.donostia.eus/ataria/es/web/ingurumena/naturaleza-biodiversidad/conectividad-ecologica>
- EDVC. (2021). Estrategia Distrital de Crecimiento Verde (EDCV) 2021–2030. Secretaría distrital de ambiente. Alcaldía Mayor de Bogotá. Recuperado 13 de julio de 2022, de <https://ambientebogota.gov.co/es/estrategia-distrital-de-crecimiento-verde>
- Ficha parques ecológicos distritales de humedales – PEDH. (2022). PEDH Santa María del Lago. Secretaría Distrital de Ambiente. Recuperado 11 de julio de 2022, de <http://humedalesdebogota.ambientebogota.gov.co/inicio/humedal-santa-maria-del-lago/#tab-62cd8d4b64d67-5>
- Leal, C., & Gallini, S. (2015). Humedales, naturaleza en disputa - el Humedal Santa María del Lago, 1950–2010. Universidad de Los Andes - Séneca. Recuperado 12 de julio de 2022, de <https://repositorio.uniandes.edu.co/handle/1992/18739>
- Moreno, L. (2013, 28 junio). 50 años del Barrio Bonanza. Barrios de Bogotá. Recuperado 10 de julio de 2022, de <https://barriosdebogota.com/50-anos-del-barrio-bonanza/>
- Observatorio Ambiental de Bogotá. (2021, 15 marzo). "Bogotá ha perdido 47 mil hectáreas de humedales en los últimos 30 años": Fundación Humedales. Recuperado 13 de julio de 2022, de <https://oab.ambientebogota.gov.co/bogota-ha-perdido-47-mil-hectareas-de-humedales-en-los-ultimos-30-anos-fundacion-humedales-bogota/>

- ONU-hábitat. (2020). Plan Estratégico de ONU-hábitat 2020–2023. Recuperado 17 de julio de 2022, de <https://onuhabitat.org.mx/plan-estrategico-2020-2023>
- ONU - Organización de las Naciones Unidas. (2022, 3 febrero). Portada. Objetivos de Desarrollo Sostenible. Recuperado 21 de julio de 2022, de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>
- ONU - Organización de las Naciones Unidas. (2020, 17 junio). 11 ciudades y comunidades sostenibles. Objetivos de desarrollo Sostenible. Recuperado 20 de julio de 2022, de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>
- ONU - Organización de las Naciones Unidas. (2020, 17 junio). 15 vida de ecosistemas terrestres. Recuperado 20 de julio de 2022, de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/biodiversity/>
- ONU - Organización de las Naciones Unidas. (2022b, agosto 3). La Asamblea General de la ONU declara el acceso a un medio ambiente. Noticias ONU. Recuperado 15 de julio de 2022, de <https://news.un.org/es/story/2022/07/1512242>
- ONU - Organización de las Naciones Unidas. (2022b, julio 28). El derecho a un medio ambiente limpio y saludable. Noticias ONU. Recuperado 14 de julio de 2022, de <https://news.un.org/es/story/2021/10/1498452>
- POT. (2021, 10 septiembre). POT Plan de Ordenamiento Territorial 2022–2035. Alcaldía mayor de Bogotá. Bogota.gov.co. Recuperado 1 de julio de 2022, de <https://bogota.gov.co/bog/pot-2022-2035/>
- Ramsar. (2020). Día Mundial de los Humedales 2020 | Convention on Wetlands. Recuperado 12 de julio de 2022, de <https://www.ramsar.org/es/actividad/dia-mundial-de-los-humedales-2020>
- Secretaría Distrital de Ambiente – Humedales de Bogotá. (2022). HUMEDALES DE BOGOTÁ. Recuperado 11 de julio de 2022, de <http://humedalesdebogota.ambientebogota.gov.co/inicio/>
- Secretaría Distrital de Ambiente – Humedal Santa María del Lago. (2022). Humedal Santa María del Lago. Recuperado 11 de julio de 2022, de <http://humedalesdebogota.ambientebogota.gov.co/inicio/humedal-santa-maria-del-lago/#tab-62cd8d4b64d67-4>
- SINUPOT. (2022). Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial - SINUPOT. Recuperado 5 de julio de 2022, de <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf>

9. ENTREVISTAS

- Cervantes, S. (2022, 2 agosto). Entrevista Sara Inés Cervantes Jefe de la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio Ambiente Parte 1. YouTube. Recuperado 18 de julio de 2022, de <https://www.youtube.com/watch?v=w5LPKHVDns0>
- Echevarría, J. (2022, 2 agosto). Entrevista Ministerio de Ambiente parte 2. YouTube. Recuperado 18 de julio de 2022, de <https://www.youtube.com/watch?v=lnPVZLBFMTA>
- Guzmán, L. (2022, 2 agosto). Entrevista Luis Felipe Guzman U externado. YouTube. Recuperado 19 de julio de 2022, de <https://www.youtube.com/watch?v=ZKeI5HKnUIY>
- Quiroz, C. (2022, 17 agosto). Entrevista a Camilo Quiroz Ex Director de Espacio Urbano y Territorial MVCT. YouTube. Recuperado 17 de agosto de 2022, de https://www.youtube.com/watch?v=NtJAlb_AaL4

PROMOTOR INMOBILIARIO G7

"Proyectando espacios para hogares felices"

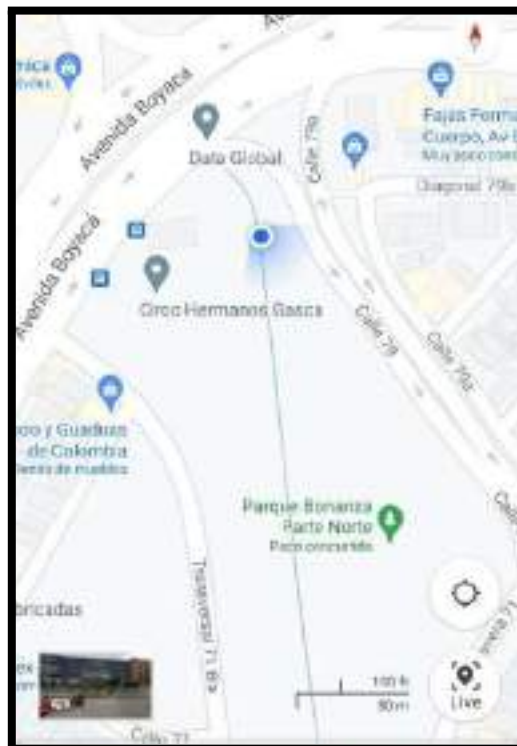
**ANEXO TECNICO
JUSTIFICACION DE DELIMITACION DEL PLAN PARCIAL**

PROYECTO INMOBILIARIO
PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE
PPBR

JUSTIFICACION DE DELIMITACION

El plan parcial "Bonanza reverdece", físicamente está delimitado por dos grandes avenidas: La avenida Boyacá y la avenida calle 80; complementa las delimitantes la calle 79 A y la carrera 70G; hoy, las vías que conforman este sector son calle 79, 79ª, 79B y diagonal 79B, y las carreras 70G, 71, 71ª, 71B.

Reconocimiento Angulo desde la Avenida calle 80 con calle 79. (como se observa en la imagen de Google maps) es importante manifestar que la Avenida Boyacá es una de las más importantes del distrito y debe tenerse en cuenta algún aislamiento para el manejo ambiental o de ruido.



PERSPECTIVA VIAL CALLE 79

Una vez ingresamos al interior del proyecto, lo primero que se observa el estado de la vía calle 79 así como las viviendas y zonas verdes adjuntos a esta vía como el parque zona verde.





En estas

imágenes se observa, que las unidades de vivienda que prevalecen en esta zona son de dos a tres pisos con un estilo moderno, así como además el estado de los cuerpos arbóreos.

Los cuales se buscan mantener debido a su alto valor ambiental y como espacio público útil por habitante dentro de la zona.

A continuación, se observa contiguo a la calle 79 la quebrada y la zona verde conocida como parque bonanza, en la que a través del tiempo se ha perdido la identidad de este valioso cuerpo hídrico para la ciudad, pero que la comunidad del sector aun valora y estima para su esparcimiento y pasas sus tiempos de ocio.

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



También se observa cómo se establece la ronda hídrica de este cuerpo, donde está su riqueza ambiental, en cuerpos arbóreos y sistema verde.

GR 7 - 2022
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



A continuación, se evidencia como esta ronda ofrece también un valioso aislamiento ambiental sobre la avenida Boyacá, tanto de ruido, como de contaminación al interior del barrio logrando así un menor impacto de esto y ofreciendo mejor calidad de vida.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

En recorrido por automóvil sobre la avenida Boyacá, ingresando por la oreja de la calle 79, se observa un gran flujo vehicular por la zona, y, encontramos también, nuestro vértice que define la intervención del plan parcial Bonanza reverdece.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia



En las imágenes anteriores se observa como la calle 79 se interseca con la Carrera 71 al interior de la plana parcial como tal, disminuye el flujo vial y se observa una vía de carácter más local.

Reconocimiento Angulo desde la calle 79 desde la carrera 71. (como se observa en la imagen de Google maps) es importante manifestar que en este recorrido se puede observar más el flujo vehicular, y se reconoce la vía con mayor vocación local.



Se puede observar el estado de las vías y la composición arquitectónica del sector empezando por la calle 79 con carrera 71, es de remarcar la vocación local de dichas vías por su flujo de tráfico, ruido y además ambiental:



De igual forma, como se observa a continuación, el estado óptimo de algunos de los cuerpos arbóreos junto a las vías anteriormente mencionadas, así como el estado de andenes y la malla vial el cual es aceptable sin embargo, requieren intervención debido a su deterioro y vetustez.



RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



En la imagen anterior, se puede apreciar el cruce de la vía calle 79 con carrera 71G, allí se reconoce un óptimo estado de la malla vial. La presencia de viviendas tradicionales que no sobrepasan los tres pisos, las cuales se encuentran en un estado de vetustez aceptable, es que entre varias manzanas existen vías de escala peatonal para la mejor movilidad de los habitantes del sector.

Imagen



panorámica de la vía calle 79 con carrera 71G



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

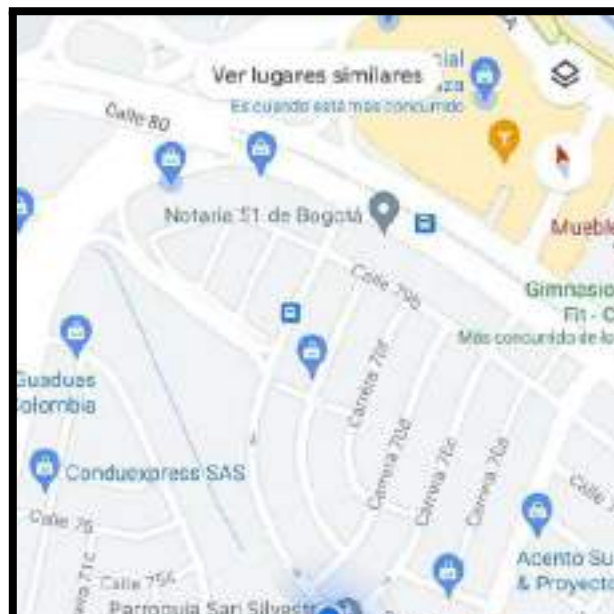
Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



Imagen panorámica de la vía calle 79 con carrera 71G, dirección sur occidental **Reconocimiento Angulo desde la transversal 70H desde la transversal 70c bis.** (como se observa en la imagen de Google maps) es importante manifestar que en este recorrido se puede evidenciar más el flujo vehicular, y vías con vocación local.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

Vista del cruce entre las vías desde la transversal 70H desde la transversal 70c bis.

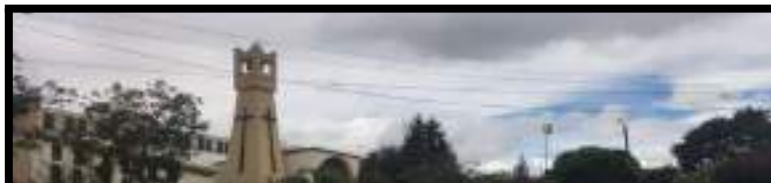
Sobre el mismo cruce se evidencia el carácter local de la malla vial el cual es de las construcciones tradicionales, de



se evidencia el carácter local de la malla vial, el estado de la malla vial es aceptable, y el estado de las construcciones tradicionales, las cuales son de máximo tres pisos.



Parroquia san silvestre Bonanza y Zona verde, parque infantil Bonanza parte Norte, resalta allí, la relación del edificio con el entorno, además de la zona verde que es usada habitualmente por los residentes del sector para actividades de recreación y ocio.





Al ser un conjunto de puntos de interés dentro de la zona, sobre todo los fines de semana, se evidencia como se generan las tensiones urbanísticas propias de un nodo de desarrollo urbano.



Reconocimiento Angulo desde la calle 79B desde la carrera 70C. (como se observa en la imagen de Google maps) es importante manifestar que este recorrido se puede observar más el flujo vehicular y vías con vocación local, previo a tomar la calle 80, la cual si es una vía principal para el Distrito.

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



En las siguientes imágenes se puede observar el cruce de la calle 79B desde la carrera 70C. Allí se evidencia como el perfil urbano cambia y se empiezan a presentar edificaciones con más altura, así mismo, se perfila un perfil de comercio local. Se mantiene un buen estado de la malla vial y sigue siendo una vía local preparándose para tomar la calle 80.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



En las



siguientes imágenes se reconoce la vía calle 79B, en la cual se reconoce que el perfil urbano cambia y se empiezan a presentar edificaciones con más altura, además de un perfil de comercio local más amplio.



Reconocimiento Angulo desde la calle 79B desde la carrera 71. (como se observa en la imagen de Google maps) A lo largo de este recorrido, se observa mayor el flujo vehicular sobre la vía con vocación local, esto previo a tomar la calle 80 la cual, es una vía principal para el Distrito, y el primer cruce con el puente peatonal de la carrera 71.



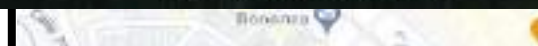
GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Instituto de
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia



RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

En las siguientes imágenes se reconoce el cruce de la calle 79B desde la carrera 71. Allí se observa como el perfil urbano se vuelve más dinámico por la relación con la interacción del puente lo que genera mayor intensificación de desarrollo comercial, y las edificaciones, en este sector ya son de altura moderada.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

En la imagen anterior se realiza reconocimiento a nivel peatonal del descargo del puente, lo que genera un gran volumen de peatones y de vehículos, los cuales transitan por este punto varias veces al día, generando, principalmente los fines de semana problemáticas de congestión vehicular, así como contaminación auditiva, visual y ambiental la cual debe ser atendida con prontitud por medio de iniciativas de manejo de tráfico que mejoren movilidad.



En las imágenes a continuación, se observa lo manifestado anteriormente, la amplia dinámica de comercio informal y formal, así como la basta congestión vehicular. En el plan parcial que se proponga, estas problemáticas deberán ser objeto de consideración de reubicación en locales comerciales a nivel de calle para generar así orden en la zona, mejor movilidad vial y peatonal en el sector y un mayor aprovechamiento comercial para los habitantes del sector.



Reconocimiento Angulo desde la calle 79B desde la carrera 70G. (como se observa en la imagen de Google maps) se evidencia en este recorrido mayor flujo vehicular en la vía con

GR 7 - 2022
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



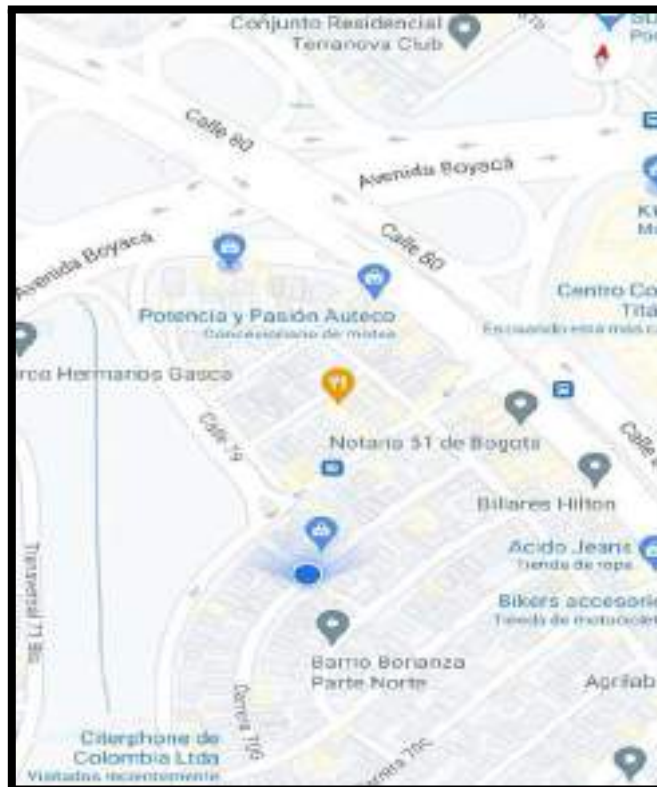
Municipio de
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

vocación local, sin embargo, en este punto la vía vuelve a ser un poco menos concurrida y se convierte más de carácter conectivo entre habitantes.



En esta imagen se aprecia el cruce de la vía calle 79B con carrera 70G, allí se observa un óptimo estado de la malla vial al igual que la presencia de viviendas tradicionales que no sobrepasan los tres pisos en un estado de vetustez aceptable, es de remarcar que entre varias manzanas existen vías de escala peatonal para la movilidad de los habitantes



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad de
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

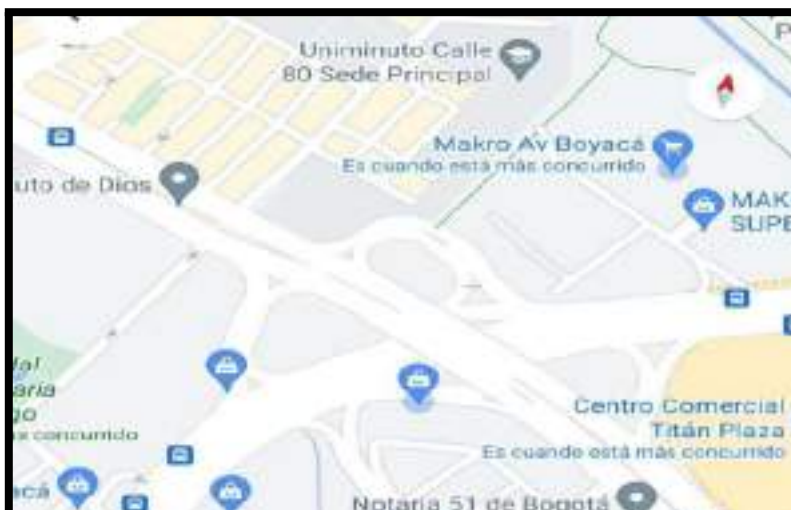
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

A continuación, se evidencia como existen senderos peatonales para hacer más efectiva la movilización peatonal de los residentes y se mantiene un perfil, en la mayoría de las viviendas de tres pisos, cuyo aspecto es tradicional y vetustez moderada en las



edificaciones.

Reconocimiento Angulo desde la calle 79A desde la carrera 71A. (como se observa en la imagen de Google maps) durante este recorrido se puede observar mayor el flujo vehicular en la vía con vocación local, aunque existe una conexión intermedia para separar el interior del proyecto con el parque bonanza norte. Esta zona verde es medianamente concurrida el fin de semana para la comunidad tiene una importancia tanto de desarrollo, como de interés ambiental.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

En esta imagen se puede apreciar el cruce de la vía calle 79A con carrera 71A, allí observa el estado regular de la malla vial, así como, se reconoce la presencia de viviendas tipo tradicional que no sobrepasan los tres pisos en un estado de vetustez aceptable.



En las imágenes a continuación, se puede evidenciar cómo cambia la dinámica por la vía calle 79, lo anterior debido al parque y su importancia tanto para la ciudad como para los residentes del sector sobre todo para los fines de semana ya que es muy concurrido.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia



CONCLUSIONES GENERALES DELIMITACION

1. En general la malla vial del plan parcial se encuentra en un aceptable estado, pero se observa problemas de fondo a nivel de bancada, debido a la vetustez de los materiales utilizados.
2. En el sector conocido como la oreja del puente de la calle 80 se genera un volumen importante de vehículos y genera congestión vehicular, por lo que en la propuesta del plan parcial esto deberá ser tenido en cuenta, ya que si genera más densidad de habitantes esto podría convertirse en un problema importante para los habitantes del sector y de la ciudad.
3. Los puentes de Transmilenio deberán ser ampliados en caso de aumentarse la densidad de habitantes en el sector, lo anterior con el fin de evitar el colapso en horas pico de movilidad y generar un mejor tránsito de ingresos y salida del sistema.
4. La dinámica en el sector de los puentes tanto peatonales como vehicular de varias personas generando un comercio informal y formal además de una mayor congestión vehicular, en el plan parcial que se proponga estas deberán ser objeto de reubicación en

locales comerciales a nivel de calle para generar así orden en la zona y un aprovechamiento comercial de los habitantes del sector y generar mejor movilidad del sector.

5. Actualmente no se observan vías peatonales o de ciclorrutas importantes o con gran relevancia en las zonas circundantes a los equipamientos, a medida que cobre importancia las zonas verdes e hídricas en el plan parcial esta deberá tener importantes vías de comunicación para que los ciudadanos del sector las puedan disfrutar, tanto vehiculares como peatonales o de ciclorrutas.

OTRAS CONCLUSIONES

6. Debido a la congestión vehicular que se genera en la oreja del puente de la calle 80, en la propuesta del plan parcial esta se movió 100 metros al sur para mejorar la dinámica de movilidad en el sector

7. En concordancia con la propuesta ambiental y ecológica propuesta en el plan parcial bonanza reverdece, se genera un paso deprimido vehicular sobre la vía 79G para impactar lo menos posible y generar así apropiación del espacio público generando la conexión perdida muchos años atrás con el cuerpo de agua.

8. También es importante resaltar que en el marco del espíritu del proyecto de plan parcial este tendrá el mínimo impacto posible en vías y priorizará el desplazamiento peatonal, bicicletas, patinetas y otro vehículo de energías limpias, correspondiente con la política de ciudades a 30 minutos.

PROMOTOR INMOBILIARIO G7

"Proyectando espacios para hogares felices"

**ANEXO TECNICO
PLANTEAMIENTO URBANISTICO**

PROYECTO INMOBILIARIO
PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE
PPBR

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Instituto de
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

1. CONEXION ECOLOGICA	4
1.1. ESQUEMA BASE BORRADOR	5
1.2. PARQUE BONANZA CON HUMEDAL SANTA MARIA DEL LAGO	6
1.3. ESQUEMA BASE	7
1.4. CONEXIONES Y TENSIONES ECOLOGICAS	8
1.5. HISTORICO	9
1.6. CONEXIÓN GENERAL	11
2. FASES DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO	12
2.1. FASE # 1	12
2.1.1. CONEXIÓN ZONA VERDE DEL PLAN PARCIAL CON PARQUE BONANZA	12
2.1.2. CONEXIÓN PLAN PARCIAL CON PARQUE BONANZA	14
2.2. FASE # 2	15
2.2.1. CONEXIÓN PARQUE BONANZA CON HUMEDAL SANTAMARIA DEL LAGO - CORREDOR ECOLOGICO – MEDIANTE PUENTE ECOLOGICO SOBRE LA AV BOYACA (CALLE 72)	15
2.2.2. MODELOS REFERENCIA BASE DE CONEXIÓN RURAL Y URBANO	17
2.3. FASE # 3	22
2.3.1. PREDIO ECOLOGICO DONDE RECIBE EL PUENTE QUE VIENE DEL PARQUE BONANZA SOBRE LA AV BOYACA Y VA A CONECTAR CON EL HUMEDAL SANTA MARIA DEL LAGO	22
2.4. FASE # 4	23
2.4.1. PASO A NIVEL: AREA DE RECEPCION ECOLOGICA EN EL HUMEDAL	23
3. DESCRIPCION DE INTERVENCION	24
3.1. COSTOS DE CONEXION	24
3.1.1. COSTO CONEXIÓN 1	24
3.1.2. COSTO CONEXIÓN 2.	24
3.1.3. COSTO CONEXIÓN CORREDOR AMBIENTAL PARQUE BONANZA CON HUMEDAL SANTA MARÍA DEL LAGO.	24
3.2. MATRIZ DE COSTOS	25
3.3. FUENTES DE FINANCIACION DE LA CONEXIÓN	26

3.3.1. BOLSA CREADA DE LAS CARGAS EN DINERO DE PLANES PARCIALES GENERADOS Y A EJECUTAR EN LA ACTUACIÓN ESTRATÉGICA	26
3.3.2. COMPENSACIONES AMBIENTALES, VALORIZACIÓN.	26
3.3.3. TASAS PREFERENCIALES Y EXENCIÓN DE IMPUESTOS	26
3.3.4. INCENTIVOS CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE	26
3.3.5. MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE	26
3.3.6. SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE	26
3.3.7. GESTIONAR RECURSOS CON ENTIDADES DE ORDEN INTERNACIONAL	26
3.3.8. FONDO PARA EL MEDIO AMBIENTE MUNDIAL	26
3.3.9. FONDO VERDE PARA EL CLIMA	26
3.3.10. BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO – BID	26
3.3.11. ONU - HÁBITAT	26
3.4. PERSPECTIVAS DE CONEXIÓN	26
3.5. RENDIR FINALES DE CONEXIÓN	28
3.6. CONEXION CON LA ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL	37
3.7. NUCLEO ECOLOGICO	39
3.8. AREA DE INFLUENCIA - POBLACION BENEFICIADA	40
4. CONCLUSIONES	42

1. CONEXION ECOLOGICA

El Planteamiento urbanístico del plan parcial “Bonanza Reverdece” se forja como un proyecto urbano que tiene como finalidad contribuir a una mejor calidad de vida mediante la reconfiguración del espacio público para el goce y disfrute de los ciudadanos.

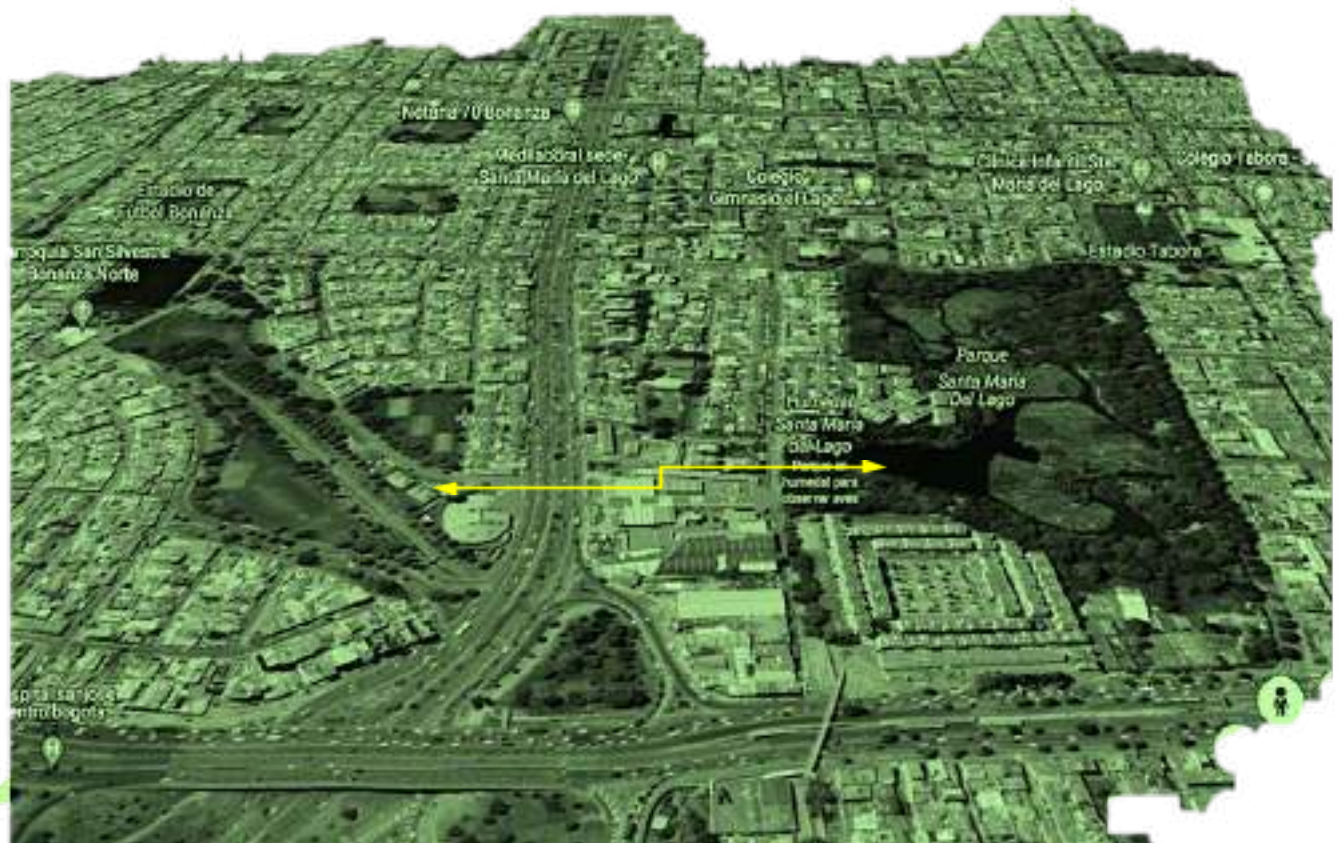
Este planteamiento parte de un componente esencial y vital como es el espacio público que debe estar armonizado con los demás usos como son el dotacional y el de vivienda donde debe haber un equilibrio, garantizando el acceso al medio ambiente, para obtener ciudades sostenibles.

El proyecto busca la conexión de varias piezas ecológicas como es el espacio público (puntualmente las zonas verdes generadas por las exigencias de la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial a nuestro plan parcial) el parque bonanza y el humedal santa maría del lago conformando así un NUCLEO ecológico en el territorio.

Este planteamiento urbano busca el desarrollo de un proyecto integral que contiene un eje central como es el espacio público y que se integra mediante la generación de puentes ecológicos, plazoletas, alamedas y zonas de verdes de permanencia para educación ambiental.

1.1. ESQUEMA BASE BORRADOR

CORREDOR AMBIENTAL



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA

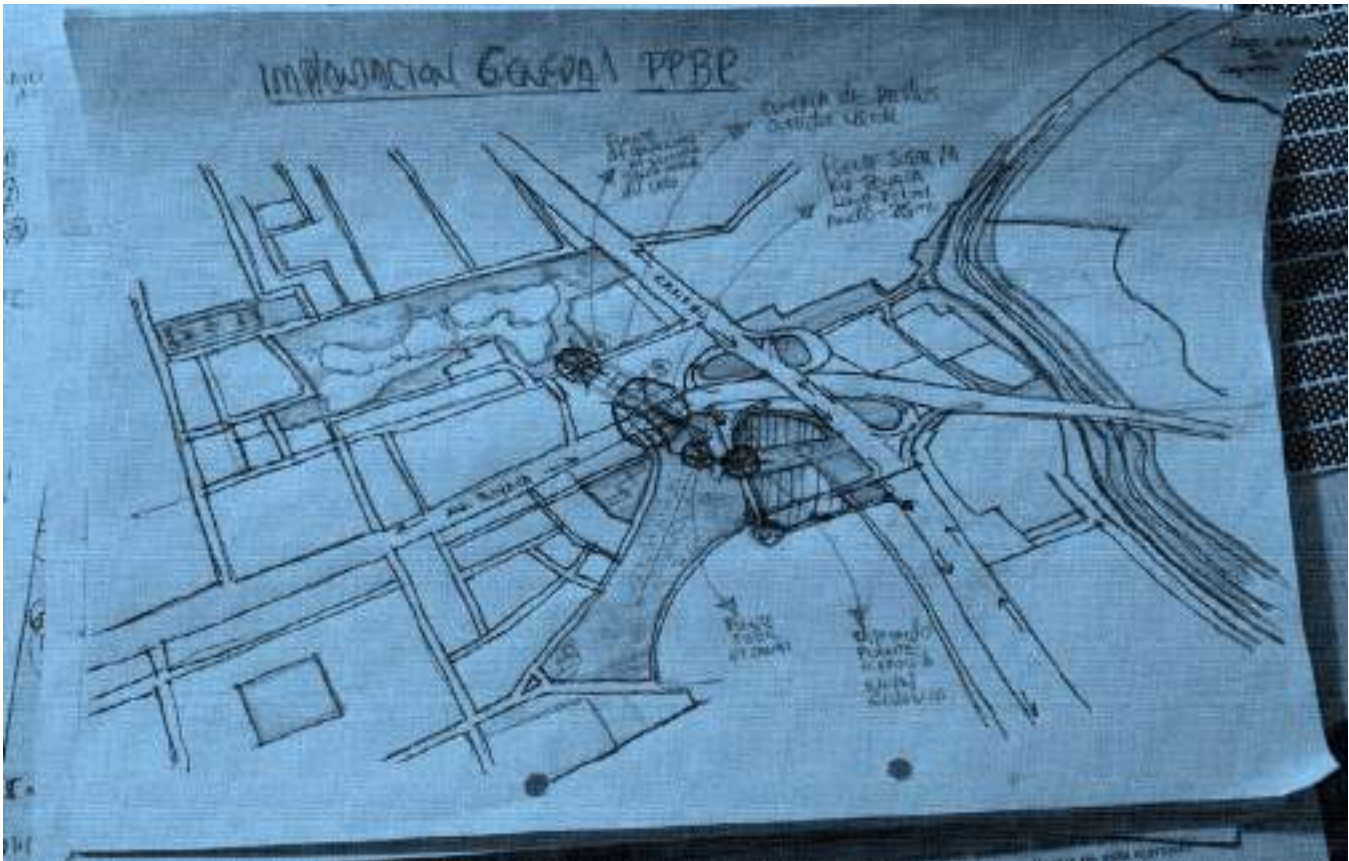


Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

1.2. PARQUE BONANZA CON HUMEDAL SANTA MARIA DEL LAGO

Borrador inicial del planteamiento urbano



Fuente de información de imágenes elaboración propia.

1.3. ESQUEMA BASE

Esquema base de conexiones



1.4. CONEXIONES Y TENSIONES ECOLOGICAS



1.5. HISTORICO



Fotografía aérea 1946, cuerpo de agua Humedal Bonanza



Fotografía aérea 50s, arriba el humedal Bonanza y debajo el Humedal Santa María del Lago.

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



Imagen aérea de 1976 aproximadamente
Imagen satelital del 2014

Fuente de información de imágenes pagina humedalesbogota.com – Ecolombia.com

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad de
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

1.6. CONEXIÓN GENERAL



Como planteamiento urbano en el componente ecológico se proyecta varias conexiones como son:

Intervenciones Urbanas

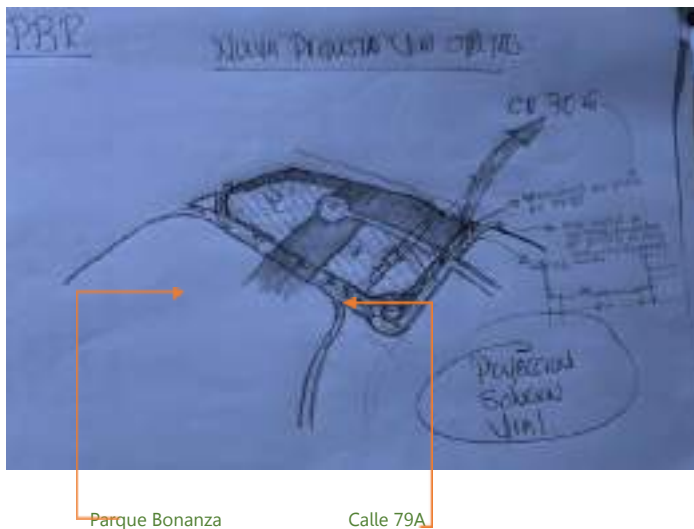
1. Fase 1. Conexión área verde de nuestro proyecto que fue el resultado de las obligaciones urbanística con el parque bonanza
2. Fase 2. - Conexión por puente del Parque Bonanza sobre la av Boyacá con el Humedal Santa María del Lago y que este compuesto por 3 intervenciones.
3. Fase 3. Predio ecológico donde recibe el puente que viene del Parque Bonanza sobre la av Boyacá y va a conectar con el Humedal Santa María del Lago.
4. Conexión paso a nivel del predio ecológico con el Humedal Santa María del Lago

2. FASES DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO

2.1. FASE # 1

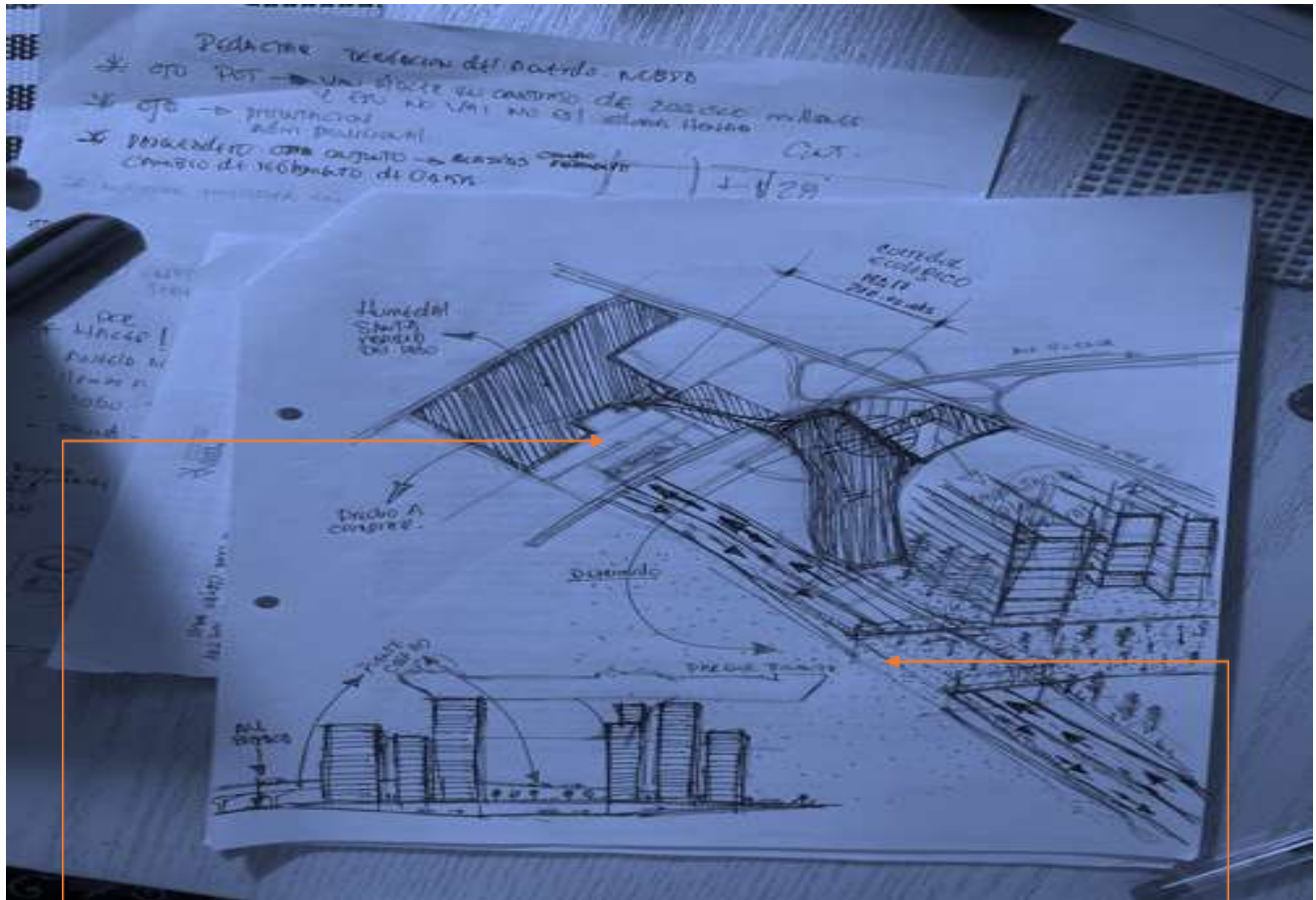
2.1.1. CONEXIÓN ZONA VERDE DEL PLAN PARCIAL CON PARQUE BONANZA

Esta conexión sería la primera en su genero



Se proyecta para permitir el paso nivel y continuo de la zona verde planteada de nuestro plan parcial con el parque bonanza y se deprime la vía calle 79A

Fuente de información: Imágenes elaboración propia.



Esquema borrador de conexión Zona verde de nuestro plan parcial con parque Bonanza
Fuente de información: Imágenes de elaboración propia.

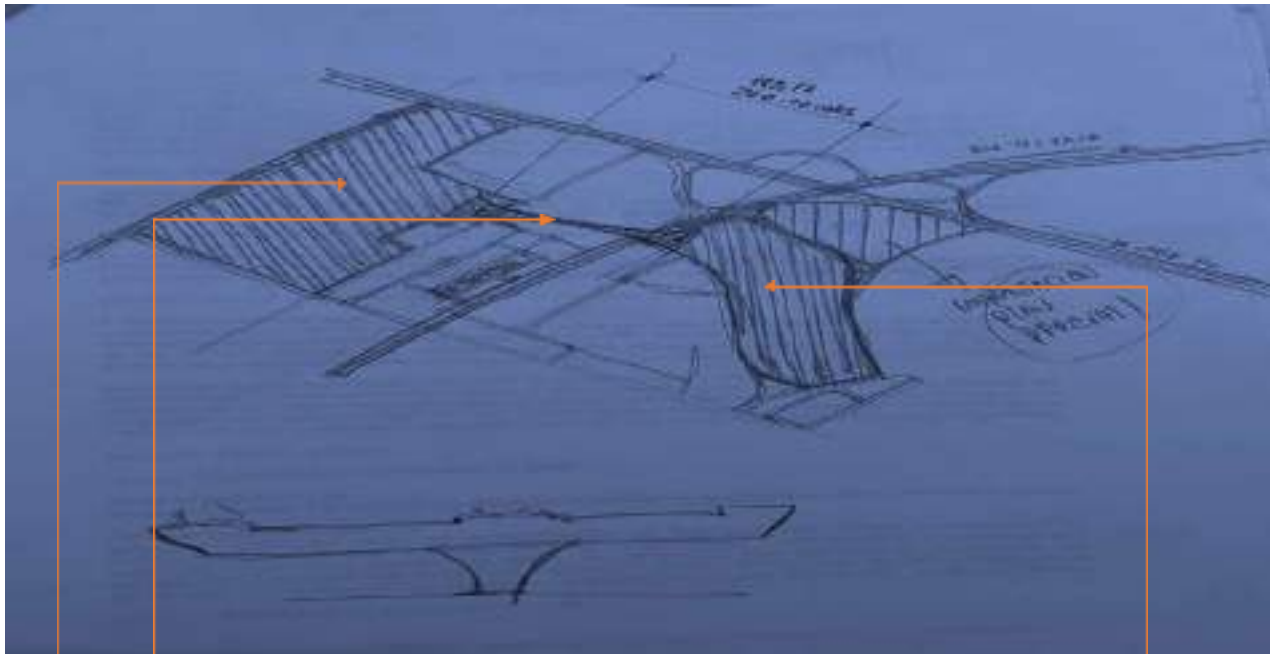
2.1.2. CONEXIÓN PLAN PARCIAL CON PARQUE BONANZA



Conexión área verde de nuestro proyecto presentado como resultado de las obligaciones urbanísticas con el parque bonanza

2.2. FASE # 2

2.2.1. CONEXIÓN PARQUE BONANZA CON HUMEDAL SANTAMARIA DEL LAGO - CORREDOR ECOLOGICO - MEDIANTE PUENTE ECOLOGICO SOBRE LA AV BOYACA (Calle 72)



Idea de Esquema básico de conexión por medio de puente ecológico

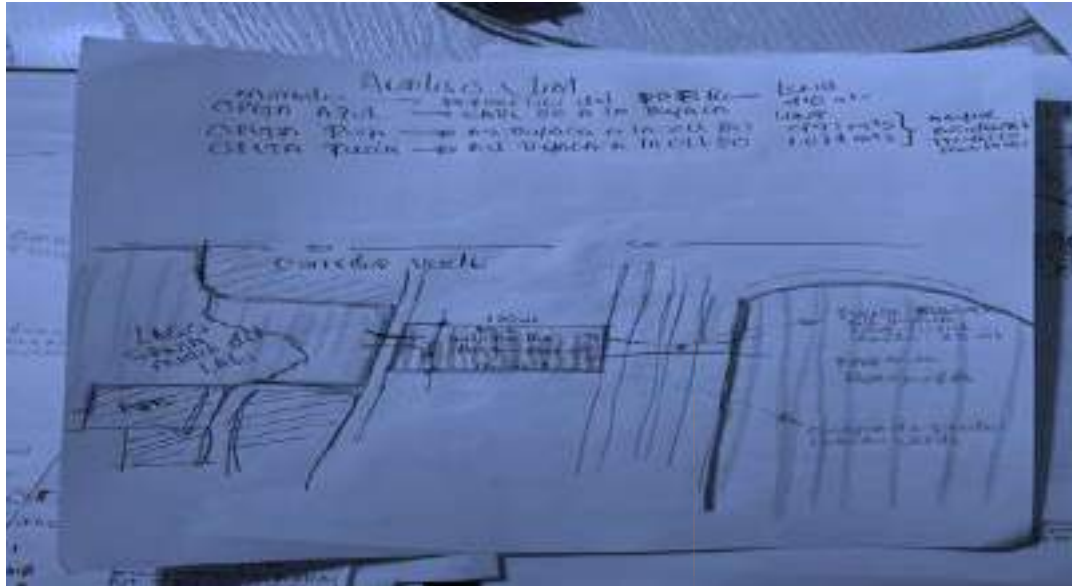
HUMEDAL SANTA MARIA DEL LAGO

PARQUE BONANZA

Fuente de información: imágenes elaboración propia.

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



Ubicación Puente de conexión



Longitud del puente y ancho sobre la av boyaca - 120 ML x 20 de ancho

Conexión Puente sobre la Av Boyacá que conecta el Parque Bonanza con el Humedal Santa María del Lago

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

2.2.2. MODELOS REFERENCIA BASE DE CONEXIÓN RURAL Y URBANO



En la Calle 33 de Medellín fue instalado un puente ecológico



Medellín sigue creciendo como Ecociudad gracias a la implementación de infraestructuras verdes como puentes ecológicos sostenibles. En este caso se trata del puente de Calle 33, un puente ecológico que cuenta con una estructura de acero y un techo verde que permite la integración de la naturaleza en el entorno urbano. Este tipo de puentes no solo mejoran la estética y la sostenibilidad, sino que también ayudan a reducir el ruido y a mejorar la calidad del aire.

“Medellín está viviendo de lo mejor de la bioarquitectura con el puente de Calle 33, un puente que permite la integración de la naturaleza en el entorno urbano. Este tipo de puentes no solo mejoran la estética y la sostenibilidad, sino que también ayudan a reducir el ruido y a mejorar la calidad del aire.”

La implementación de este tipo de puentes es una muestra de la sostenibilidad y la bioarquitectura en la ciudad.

The High Line (Nueva York)



RE ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
 BONANZA



Universidad del
 Rosario

Facultad de
 Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



Fuente de información de

sostenible.

imágenes: Pagina planeta

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad de
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

2.3. FASE # 3

2.3.1. PREDIO ECOLOGICO DONDE RECIBE EL PUENTE QUE VIENE DEL PARQUE BONANZA SOBRE LA AV BOJACA Y VA A CONECTAR CON EL HUMEDAL SANTA MARIA DEL LAGO



PREDIO ECOLOGICO



Opción 1 – Área de compra de terreno (KIA) $80 \times 124 = 9.920 \text{ m}^2$

CONEXIÓN - Compra predio y costo restauración ecológica y ambiental del Predio donde recibe el puente que viene del Parque Bonanza sobre la av Boyacá y va a conectar con el Humedal Santa María del Lago.

2.4. FASE # 4

2.4.1. PASO A NIVEL: AREA DE RECEPCION ECOLOGICA EN EL HUMEDAL

Conexión paso a nivel vial del predio ecológico con el Humedal Santa María del Lago



Parte posterior predio para **conexión** paso a nivel peatonal - Compra predio



Vía que separa el lote anteriormente descrito y el andén del humedal santa maría del lago y que conecta con el acceso (portería) del humedal.

3. DESCRIPCIÓN DE INTERVENCIÓN

3.1. COSTOS DE CONEXIÓN

3.1.1. Costo conexión 1

Área verde de nuestro proyecto que fue el resultado de las obligaciones urbanísticas con el parque Bonanza (este costo está dentro de las cargas del proyecto) (deprimido sobre la cr 79ª (el costo puntual es la placa de conexión) a cargo de las cargas del plan parcial

3.1.2. Costo conexión 2.

3.1.2.1. Construcción de dos (2) Puentes peatonales que permitiría el paso del canal actual (canalizados) dentro del parque Bonanza. (el costo puntual es la construcción de los 2 puentes)

3.1.2.2. Costo de la Restauración Ecológica del Parque Bonanza

3.1.3. Costo conexión Corredor Ambiental Parque bonanza con Humedal Santa María del Lago.

3.1.3.1. Conexión del Parque Bonanza con el Humedal Santa María del Lago y que está compuesto por 3 intervenciones.

3.1.3.2. Puente sobre la Av Boyacá que conecta el Parque Bonanza con el Humedal Santa María del Lago

3.1.3.3. Compra predio y costo restauración ecológica y ambiental del Predio donde recibe el puente que viene del Parque Bonanza sobre la av Boyacá y va a conectar con el Humedal Santa María del Lago.

3.1.3.4. Conexión paso a nivel del predio ecológico con el Humedal Santa María del Lago mediante Diseño Táctico Urbano.

3.2. MATRIZ DE COSTOS

Costo Conexión Corredor Ambiental						
No	DESCRIPCIÓN	IND	CANT	COSTO	VALOR TOTAL	FUENTE DE FINANCIACION
1 Parque Bonanza						
1.1	Costo Conexión para el puente de acceso al sector de la zona de patrimonio, el puente de acceso para el acceso al sector de la zona de patrimonio y el costo puntual en la construcción de los 2 puentes	GL	2	100.000.000	200.000.000	Recursos propios del PPBR
1.2	Costo de Restauración 1.2 Costo de la Restauración Ecológica de Parque Bonanza	M2	47.600	100.000	4.750.000.000	Recursos propios del PPBR
2 Conexión del Parque Bonanza con el Humedal Santa María del Lago y que esta compuesto por 3 intervenciones.						
2.1	Costo conexión - 2.1 Construcción de un puente de acceso al Parque Bonanza con el Humedal Santa María del Lago	M2	2.400	4.300.000	10.320.000.000	RECURSOS PROPIOS DEL PPBR
2.2	Costo conexión - 2.2 Construcción de un puente de acceso al Humedal de Santa María del Lago con el Parque Bonanza	M2	8.000	3.100.000	27.900.000.000	RECURSOS PROPIOS DEL PPBR
2.3	Costo conexión - 2.3 Construcción de un puente de acceso al Humedal de Santa María del Lago con el Parque Bonanza	M2	1.000	240.000	240.000.000	RECURSOS PROPIOS DEL PPBR
VALOR TOTAL CONEXION					\$3.420.900.000	

TABLA No. 1 costos de conexión – Fuente: Elaboración propia

3.3. FUENTES DE FINANCIACION DE LA CONEXIÓN

- 3.3.1. Bolsa creada de las cargas en dinero de planes parciales generados y a ejecutar en la actuación estratégica
- 3.3.2. Compensaciones Ambientales, valorización.
- 3.3.3. Tasas preferenciales y exención de impuestos
- 3.3.4. Incentivos construcción sostenible
- 3.3.5. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
- 3.3.6. Secretaria Distrital de Ambiente
- 3.3.7. Gestionar recursos con entidades de orden internacional
- 3.3.8. Fondo para el medio Ambiente Mundial
- 3.3.9. Fondo Verde para el Clima
- 3.3.10. Banco Interamericano de Desarrollo – BID
- 3.3.11. ONU - Hábitat

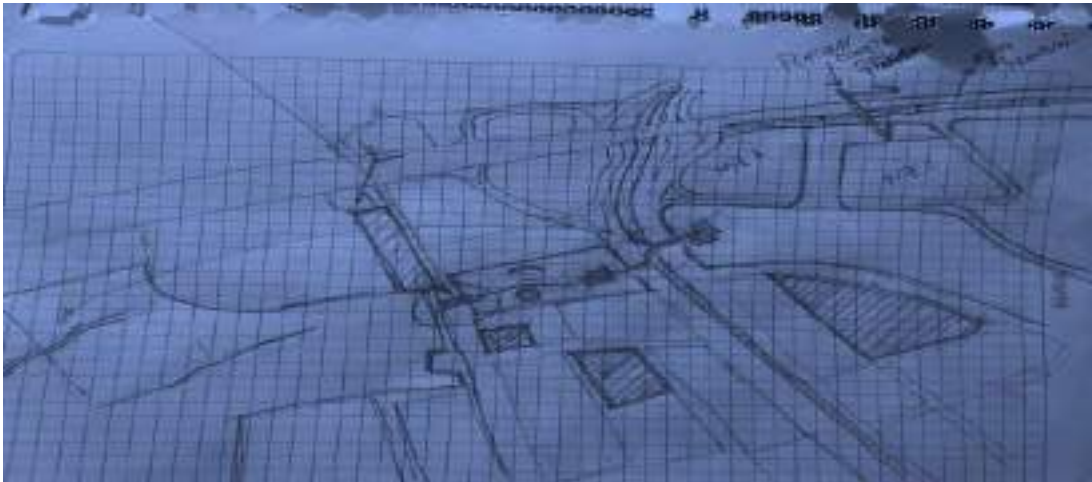
3.4. PERSPECTIVAS DE CONEXIÓN

Se proyecta varias perspectivas de la implantación de conexión con la ciudad para ver el contexto de la intervención con la ciudad



GR 7 - 2022

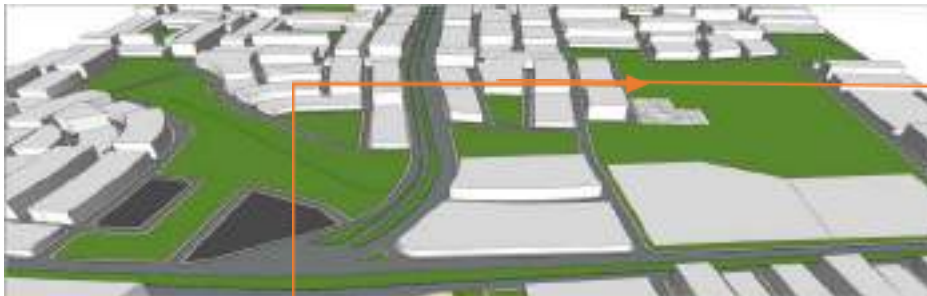
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



3.5. RENDER FINALES DE CONEXIÓN

Esquemas de Diseño Base Puento

Fuente de información de imágenes: elaboración propia.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA

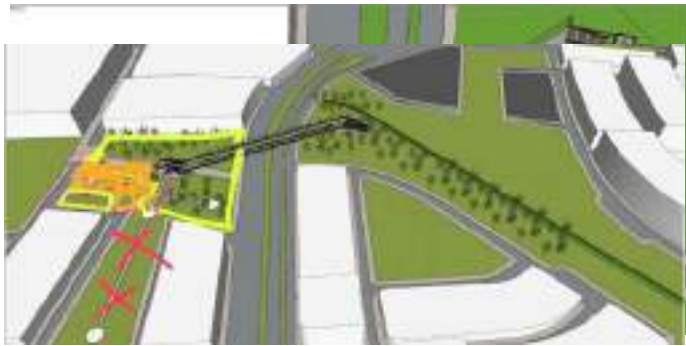


Universidad del
Rosario

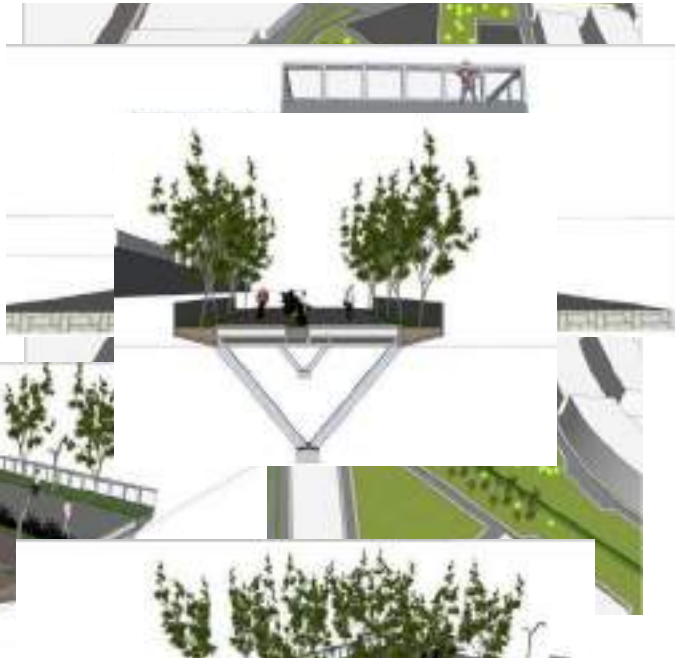
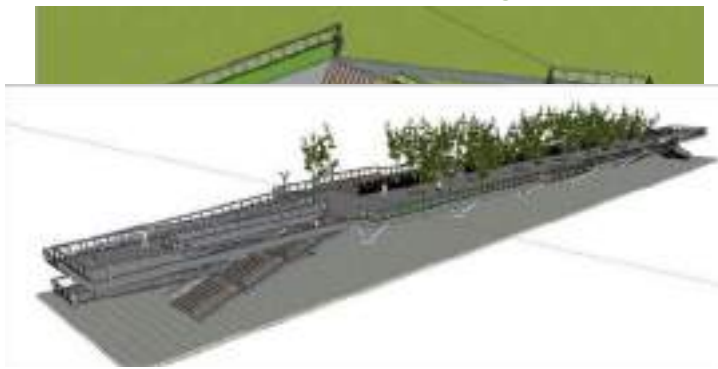
Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



Imágenes de Conexión elaboración Propia.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA

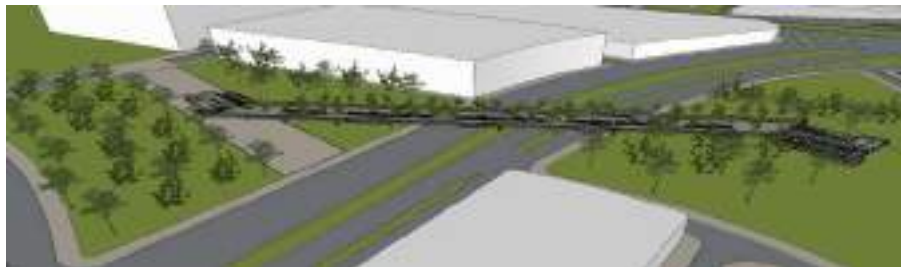


Universidad
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

3.6. CONEXION CON LA ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL



Contexto de Conexión urbano general con piezas ecológicas¹



El núcleo ecológico conformado por 205.148 m² y conecta con 10 piezas ecológicas que hacen parte de la Estructura ecológica Principal

¹ Fuente de información de todas las imágenes son de Mapas Bogotá.

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



Tabla No. 2

CONEXIÓN CON LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL					
Nº		DESCRIPCIÓN		DISTANCIA (m)	
1	NUCLEO AMBIENTAL 205.148 m ²	Nor Occidental	Humedal Cordoba	1.773	
2		Nor Occidental	Lago Club los Leales	1.957	
3		Nor Occidental	Fuente Juan Amarillo	4.920	
4		Nor Occidental	Lago Juan Amarillo	3.675	
5		Occidental	Parque la Horca	7.751	
6		Occidental	Humedal Laboqui	3.920	
7		Oriental	Jardin Botánico	2.630	
8		Oriental	Parque Simon Bolívar	3.719	
9		Sur Occidental	Humedal Capatzen	7.918	
10		Nor Oriental	Parque de las Nevoas	4.189	
		DESCRIPCIÓN		ÁREA	CONEXIONES
		Humedal Santa Mena del Lago		120.090	
		Parque Bonanza		46.706	
		Lote Ecológico		5.000	
		Área Verde plan parcial		29.358	linker la zona verde distribuida en los lotes de la manzana 1 y 2
				205.148	

conexión con estructura ecológica principal – Fuente: elaboración Propia

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA

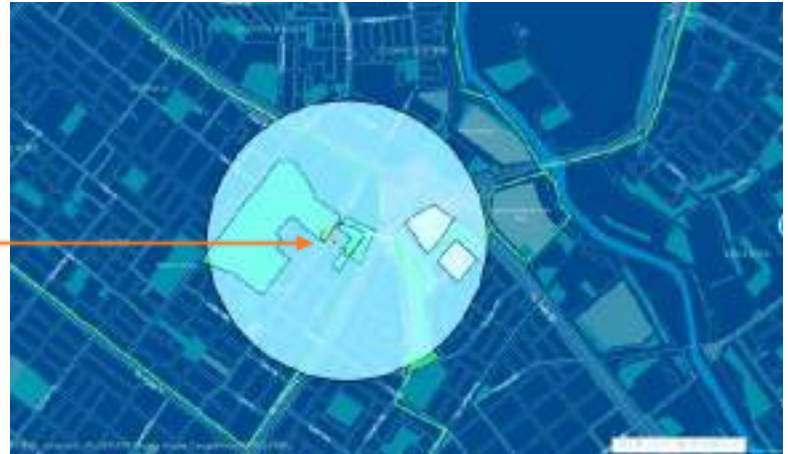


Universidad
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

3.7. NUCLEO ECOLOGICO

205.148 m2 de área verde



NUCLEO AMBIENTAL 205.148 m2	Humedal Santa Mariana del Lago	120.093
	Parque Bonanza	46.750
	Área puente peatonal ecológico	2.450
	Lote Ecológico	9.000
	Área Verde Plan parcial	29.856
		208.099

3.8. AREA DE INFLUENCIA - POBLACION BENEFICIADA



POBLACION BENEFICIADA		
DESCRIPCION	LOCALIDAD	BARRIOS
DIRECTA	1	332
POBLACION APROXIMADA	815.262	

INDIRECTA	0 (Cda. Fontibón y Barrios Unidos)	
-----------	------------------------------------	--

4. CONCLUSIONES

- 4.1. La intervención ecológica permite que después de 40 años haya una conexión física entre estas dos piezas ambientales, mejorando así el ecosistema de la zona
- 4.2. La intervención permite un núcleo ambiental con más de 205 mil m² de área verde agrupada en una zona estratégica.
- 4.3. Incentiva la educación ambiental
- 4.4. Se materializa una conectividad ecológica que no solo consiste en una conectividad física, si no complementada con una educación ambiental en PRAES (proyectos ambientales escolares) y PROCEDAS (Procesos Comunitarios o Ciudadanos de educación Ambiental) teniendo así una conexión ecológica INTEGRAL.
- 4.5. Incentiva la recreación pasiva
- 4.6. Mejoras en la calidad de vida
- 4.7. Mejoras en la calidad del aire
- 4.8. Desde la perspectiva urbana genera nuevos espacios ambientales para el aprovechamiento del tiempo libre
- 4.9. Contribuye al tejido social ambiental mediante más espacios públicos verdes

PROMOTOR INMOBILIARIO G7

"Proyectando espacios para hogares felices"

**ANEXO TECNICO
ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO**

PROYECTO INMOBILIARIO
PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE
PPBR

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Instituto de
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

CONTENIDO

1. HISTORIA DEL BARRIO BONANZA	3
2. ANÁLISIS PREDIAL DE COMPRA	4
2.1. TOTALIDAD DE PREDIOS	4
2.2. ANÁLISIS DE CONSTRUCCIONES POR PISOS	4
2.3. ANÁLISIS VALOR DE SUELO Y CONSTRUCCIONES	5
2.4. ESTUDIO DE MERCADO EN SITIO	6
2.4.1. VIVIENDA	7
2.4.2. COMERCIO	8
3. ANÁLISIS DE VENTA DE APARTAMENTOS NUEVOS EN EL SECTOR	9
3.1. ANÁLISIS DEL MERCADO EN VENTA DE APARTAMENTOS	9
3.2. VALOR DE VENTA DEL M2 EN EL PLAN PARCIAL	10

ESTUDIO DE MERCADO

1. HISTORIA DEL BARRIO BONANZA

El predio donde actualmente se encuentra ubicado el barrio Bonanza (Diag. 76ª con 69), está ubicado en la que hoy es la localidad de Engativá. Sus primeros propietarios registran a principios del siglo XX, “que luego de reconstruir la situación jurídica de estos terrenos, se identifica como propietario a un terrateniente de nombre Ruperto Restrepo en 1911, y luego en el año 1918, el terreno fue adquirido por la sociedad conyugal Archila Montejo” (Leal & Gallini, 2015).

Ya para 1936 estos predios hacían parte de los bienes del entonces presidente de Colombia Alfonso López Pumarejo, dándole el nombre de la hacienda Santa María, la cual era de uso recreativo y ganadero (Leal & Gallini, 2015). Su extensión varía entre relatos, pero es claro que alcanzaba a abarcar todo el sector de Bonanza, Tabora, Santa María de Lago y La Granja, conectándose incluso con el actual club Los Lagartos y abarcando parte del río Juan Amarillo (Leal & Gallini, 2015).

En el certificado catastral emitido ese año por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, figuran como elementos permanentes del suelo, además de la tierra para uso urbano, el uso destinado como espejo de agua corriente, el cual cubría alrededor de 4.5 hectáreas (Moreno, 2013). Esta familia presidencial después vendió una parte a la Asociación Provienda, la cual vendió a la Urbanizadora Santa María del Lago para desarrollo de casas.

En 1964 nace oficialmente el barrio la bonanza, según la Escritura pública 1427 de la notaría quinta del círculo de Bogotá, convirtiéndose en una zona de mayor urbanización, el humedal termina desapareciendo y convirtiéndose en lo que es hoy en día el parque Bonanza.

Finalmente, el barrio se apropió del ecosistema como un elemento constitutivo de su entorno urbano y se va complejizando las relaciones entre ciudad y naturaleza, en donde el humedal

además de ser parte de un sistema ambiental se constituye como parte fundamental de un sistema social urbano.

2. ANÁLISIS PREDIAL DE COMPRA

2.1. TOTALIDAD DE PREDIOS

En el área total delimitada del Plan Parcial de Bonanza Reverdece, se encontraron ciento ochenta y ocho (188) lotes, donde se encuentran en total cuatrocientos treinta y cuatro (434) predios levantados en el primer piso. No obstante, y si bien hay gran cantidad de predios de más de 1 piso, por el análisis que sigue a continuación veremos que no existe gran construcción de infraestructuras sometidas a Propiedad Horizontal.

2.2. ANÁLISIS DE CONSTRUCCIONES POR PISOS

Esta información es compilada con base en el estudio en terreno cuantificando todos los predios, observando especialmente los pisos levantados en construcción con respecto a la totalidad de los lotes hallados. En la siguiente tabla observamos el resultado del estudio mencionado, donde se determinaron cuantos pisos tienen las construcciones del Sector:

ANÁLISIS PREDIOS POR PISOS		
1%	1	6 pisos
3%	6	5 pisos
8%	15	4 pisos
22%	42	3 pisos
29%	55	2 pisos
36%	68	1 piso
100%	188	

Por tanto y como se observa, no existen muchas edificaciones levantadas en más de 3 pisos, porque según el estudio en terreno, la gran mayoría de edificaciones son destinadas a vivienda, y son casas construidas de 1 a 3 pisos (en total 165 de los 188 predios); existe muy poco comercio y en todo caso este uso se encuentra mayoritariamente mezclado con vivienda. También es fácil observar que el número más alto corresponde a las construcciones de un solo piso, seguidos de las de dos, y seguidas de las de tres pisos, configurando casi el 90% de la totalidad de predios. Por tanto, las construcciones donde habitualmente se generan Propiedad Horizontales, son mínimas. Por eso es por lo que, la proporción entre la totalidad de predios (434) y los lotes sobre los cuales se construyen (188) es casi de 2 a 1.

2.3. ANÁLISIS VALOR DE SUELO Y CONSTRUCCIONES

De acuerdo con el análisis predial se encontraron cuatrocientas treinta y cuatro (434) construcciones en los ciento ochenta y ocho (188) lotes. Lo cual hace que el área a comprar sea predominantemente sobre lote y no tanto sobre construcción. Pues la diferencia de uno a otro no es de gran relevancia ya que no existen grandes construcciones que deban valorarse desproporcionadamente sobre el lote en que se hayan edificadas. De manera que, y como se verá más adelante en la percepción de compra de los habitantes, el valor del metro cuadrado de lote es igual o muy cercano al valor del metro cuadrado construido:

ANÁLISIS VALOR DEL SUELO Y CONSTRUCCIONES			
Descripción	Área m2	Promedio valor del m2	Valor Total
Área Construida primer piso	21,644	3,800,000	82,247,200,000
			-
Área Total Construida existente	39,793	3,800,000	151,213,400,000

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

TOTAL	61,438		233,460,600,000
-------	--------	--	-----------------

Se realizó la caracterización de las construcciones obteniendo el resultado de **21,644 M2** en construcciones de primer piso y **39,793 M2** en el resto de las construcciones para un total de **61,437 M2 TOTALES CONSTRUIDO**.

2.4. ESTUDIO DE MERCADO EN SITIO

TIPO INMUEBLE	DESCRIPCION	DIRECCION	FRONTE POR FONDO	M2 CONSTRUIDO	PISOS	No HABITACIONES	LOCAL	VAL. VENTA	VAL. MÍNIMO VENTA	VALOR M2	CONTACTO	CELULAR
CASA	DOS PISOS, FAMILIAR, DIGNIDAD	Carrera 75A No. 75A-92	7,5 x 19,5	224,25	2	8		\$ 650.000.000	\$ 800.000.000	\$ 3.700.565	Jareth Lopez	3016052782
CASA	DOS PISOS, FAMILIAR	Carrera 318 No. 742-38	8 x 20	210	2	5		\$ 550.000.000	\$ 520.000.000	\$ 2.515.045	David Lora	310410002
CASA	DOS PISOS, FAMILIAR	Carrera 73 No. 714-87	7 x 20	270	2	5		\$ 400.000.000	\$ 420.000.000	\$ 1.514.825	Investallaria	3016251798
CASA	ESQUINERA, DOS PISOS, TENDÓN CL. BARRIO Y HABITACION Y AUTO	Carrera 70C No. 76-89	7 x 20	200	2	6		\$ 650.000.000	\$ 1.850.000.000	\$ 2.700.000	Michael Hales	3088113147
CASA	DOS PISOS UNIFAMILIAR	Carrera 318 No. 742-11	6 x 20	240	2	6		\$ 600.000.000	\$ 570.000.000	\$ 2.500.000	Investallaria	3102255723
CASA	CASA 3 PISO GUANO	CARRERA 30 No. 18-82	6 x 10	114	2	3		\$ 450.000.000	\$ 450.000.000	\$ 3.047.263	Investallaria	3108872289-3112958105
CASA Y LOCAL	VIVIENDA CON COMERCIO 3 PISOS	AC 80 No. 71-73	8 x 22	no saben	3	8 APDO	1	\$ 1.100.000.000	\$ 1.100.000.000		Diego Iván Torres	3134043504-3144233104
CASA Y LOCAL	VIVIENDA CON LOCAL 1 PISO	AC 80 No. 78F 28	5,70 X 21,50 (4 X 1 PASADIZO LOCAL)	144,05 (122,50 VIVIENDA Y 20 PARA EL LOCAL)	1	5	1	\$ 700.000.000	\$ 780.000.000	\$ 4.559.423	Tamil Torres	3112765880
CASA	SECTOR RESIDENCIAL Y COMERCIO 1 Y 2 PISO	AV. ELIAS 78-49	6 x 25	260	2	7	1	\$ 550.000.000	\$ 590.000.000	\$ 2.115.585	Mauricio Cataño	3134497882
CASA	VIVIENDA 2 PISOS		6 x 21	252				\$ 480.000.000		\$ 1.904.782	SOLICION INMOBILIARIA SA	3142112597
CASA	VIVIENDA AMARILLA 1 PISO		6 x 20	120				\$ 550.000.000		\$ 4.583.203	VEMSA	3125925087
CASA	VIVIENDA AMARILLA 1 PISO		6 x 20	120				\$ 550.000.000		\$ 4.583.203	VEMSA	3125925087
CASA	SECTOR VIVIENDAS PISOS		12,50 X 21,50	268,25							VEMSA	3137289512
CASA	VIVIENDA	C. 78A No. 780-35	12,50 X 21,50	276	2	4		\$ 750.000.000	\$ 750.000.000	\$ 2.717.581	Pedro Parra	317281123-3160922885
CASA	VIVIENDA										VEMSA	3137289512
CASA	VIVIENDA 2 PISOS	8RT1A78-52	6 x 20	107	2	5		\$ 600.000.000	\$ 800.000.000	\$ 3.045.685	VEMSA	3140957030

Nota. La fuente de información ha sido las llamadas directamente a propietarios, páginas de internet e inmobiliarias que en muchos casos brindaron información de más de un predio.¹

En el estudio en sitio, hay varios elementos que nos permiten afirmar que la compra de los predios no tendrá un nivel muy alto de complejidad. Las razones son primero, es una zona con una vetustez elevada, con edificaciones con notables características de deterioro y poco interés en inversión para su remodelación. Por tanto, el elemento de remodelación y deterioro es un factor que se puede usar en términos de negociación, ya que otro análisis sobre las llamadas telefónicas y estudio inmobiliario arroja que los propietarios en un porcentaje cerca del 85% están dispuestos a reevaluar el valor final de venta, teniendo en cuenta la negociación a la que pueda haber lugar.

Como segundo elemento, se observa que la mayoría de propietarios son personas ubicadas entre los 65 años y tercera edad, o bien se encuentran en trámites sucesorales; por lo cual se encuentra también que el ánimo en general es vender para poder tener un patrimonio líquido y repartir de mejor manera los acervos herenciales, sin embargo, por la misma razón también encontramos que las personas de tercera edad son una población de trato especial ya que por su expectativa de vida, se prevé que no deseen movilizar fácilmente su domicilio de la zona.

Existe un tercer elemento y es que, al ser edificaciones antiguas, presentan problemas estructurales y de diseño, elemento que como ya se mencionó facilita la negociación en el valor de los predios; adicionalmente y en conclusión no hay proyectos nuevos ni proyectos grandes de Propiedad Horizontal que dificulte la negociación de predios por la copropiedad que puedan presentar y por lo mismo también facilita los valores de negociación. Existe solo un proyecto en camino de construcción, y según fuentes informativas allegadas al propietario, el busca vender el proyecto completo, de manera que no hay muchos impedimentos que según el análisis aquí desarrollado permitan pensar que la compra del terreno y predio será de difícil cumplimiento.

¹ (J. López, comunicación personal, 10 de julio 2022) ; (D. Lara, comunicación personal, 10 de julio 2022) ; (M, Hernández, comunicación personal, 10 de julio 2022) ; (D, Ferreiro, comunicación personal, 10 de julio 2022) ; (M, Caicedo, comunicación personal, 10 de julio 2022) ; (Y. Feriana, comunicación personal, 10 de julio 2022) ; (Inmobiliaria "Solución Inmobiliaria Jr", comunicación personal, 10 de julio 2022) ; (J, López, comunicación personal, 10 de julio 2022) ; (L. Pantoja, comunicación personal, 10 de julio 2022); (P. Parra, comunicación personal, 10 de julio 2022)

Por otro lado, y como se verá más adelante tampoco existen muchos comercios en la zona, lo cual nos reduce la previsión de presupuesto en la compra de predios.

Teniendo en cuenta la información anterior encontramos

PREDIOS TOTALES	VIVIENDA	COMERCIO
434	399	35

2.4.1. VIVIENDA

La vivienda se desarrolla en casas de habitación generalmente en un promedio de construcciones de 2 pisos y de resto en casas unitarias, bifamiliares y multifamiliares que no necesariamente deban reglamentarse en Propiedad Horizontal, en donde se independizan servicios para aparta estudios o apartamentos por piso. Por último y en pocos casos apartamentos sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal.

2.4.2. COMERCIO

Existen 35 comercios desarrollados mayoritariamente en 1 piso, con excepción de un hotel desarrollado en 6 pisos y otro comercio de 4, por lo demás se encuentran desarrollados en 2 y 3 pisos los cuales se encuentran independizados de los demás pisos donde se habita como vivienda. Por lo general, el comercio se encuentra independizado en servicios y muros, pero sigue siendo una misma unidad inmobiliaria con la casa completa donde se desarrolla tanto ese comercio como la vivienda habitacional.

Esto naturalmente complica el análisis predial, porque no permite analizar comercio y vivienda por separado, por lo cual, en la etapa de diagnóstico, se investigó en terreno en cada comercio, como se tenía repartido internamente el predio y si había uso habitacional allí, a lo cual, la respuesta en más del 80% de los casos fue afirmativa.

Donde existía inmuebles dedicados únicamente para el comercio, eran aproximadamente 10 construcciones, donde la mayoría eran de 1 y dos pisos, y cerca de 3 construcciones (1 de ella un hotel, otra un concesionario, y otros usos variados de comercio) se dedicaban a actividades comerciales en sus 4, 5 y 6 pisos.

2.4.2.1. ANALISIS DE LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE - CALCULO EN LAS 35 UNIDADES DE COMERCIO

CALCULO DAÑO EMERGENTE	
<i>Cantidad de locales comerciales</i>	35
<i>promedio valor arrendamiento</i>	\$ 3.000.000
<i>valor mes</i>	\$ 105.000.000
<i>6 meses de daño emergente</i>	\$ 630.000.000

CALCULO LUCRO CESANTE	
<i>Cantidad de locales comerciales</i>	35
<i>promedio valor de lucro neto</i>	\$ 4.500.000
<i>valor mes</i>	\$ 157.500.000

En este caso se evalúa como daño causante el arrendamiento que el propietario del predio deja de percibir por tener destinado un área privada al comercio y sobre este mismo, se calcula

3. ANÁLISIS DE VENTA DE APARTAMENTOS NUEVOS EN EL SECTOR

3.1. ANÁLISIS DEL MERCADO EN VENTA DE APARTAMENTOS

En el área delimitada del Plan Parcial no se encontraron proyectos de Propiedad Horizontal con apartamentos donde se pudiera identificar metros construidos, distribución arquitectónica y/o valor de venta, a excepción de un caso particular en una única construcción, donde existen 5 pisos en un área irregular de 6.50 mts de frente con 22 mts de fondo, en cuyo primer piso se dedica a parqueadero y zona comunal, y 2do, 3er, 4to y 5to piso está dedicado a apartamentos de Propiedad Horizontal, de área de 106 Mts² y de 86 Mts² en cuyo proyecto inmobiliario, según ha indicado la persona contactada designada para atender los interesados en el proyecto *“es el único proyecto ahora y el valor de metro cuadrado es económico, está alrededor de los \$4'300.000”* (M. Casas, comunicación personal, 12 de julio de 2022);

Fuera de lo anterior, no existe una valoración en venta de estos predios, por lo cual se analiza en los sectores aledaños los proyectos terminados y por terminar. De esta manera, encontramos que, en sectores como Santa María de los Lagos, Ferias, Minuto de Dios, Parque Lagartos, el valor de venta promedio del metro cuadrado en proyectos de Propiedad Horizontal con apartamentos se encuentra en un intervalo de entre \$6,000,000 y \$7,000,000 aproximadamente.

(Fuente: Proyectos ... Apartamentos Nuevos ... llamadas directas al propietario)

3.2. VALOR DE VENTA DEL M² EN EL PLAN PARCIAL

3.2.1. Vivienda \$8'200.000

3.2.1.1. VIP 2'100.000

3.2.1.2. VIS 3'100.000

3.2.1.3. E4 5'650.000

3.2.2. Comercio \$9'000.000

PROMOTOR INMOBILIARIO G7

"Proyectando espacios para hogares felices"

ANEXO TECNICO ESPACIO PUBLICO

PROYECTO INMOBILIARIO
PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE
PPBR

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad de
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

CONTENIDO:

1. INTRODUCCION	2
2. FUNCIONALIDAD DEL ESPACIO PUBLICO	4
3. COMPONENTES DEL SISTEMA DISTRITAL DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL PARA EL ENCUENTRO	6
4. SISTEMA DE MOVILIDAD	7
5. RECONFIGURACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	9
CARGAS LOCALES	10
6. OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO	10

COMPONENTE ESPACIO PUBLICO

1. INTRODUCCION

El acceso a un espacio público de calidad es uno de los ejes centrales de lo que llamamos el derecho a la ciudadanía que en palabras de Jordi Borja es, "...*históricamente, el estatuto de la persona que habita la ciudad, una creación humana para que en ella vivan seres libres e iguales.*"

En principio diremos que el espacio público corresponde a aquel territorio de la ciudad donde cualquier persona tiene derecho a estar y circular libremente (como un derecho); ya sean espacios abiertos como plazas, calles, parques, etc.; o cerrados como bibliotecas públicas, centros comunitarios, etc.

A esta sencilla definición inicial, le sumaremos los contenidos implicados en sus distintas dimensiones: físico territorial, política, social, económica y cultural.

Se caracteriza por ser un territorio visible, accesible por todos y con marcado carácter de centralidad, es decir, fácilmente reconocible por un grupo determinado o indeterminado de personas que en primer lugar le asignan un uso irrestricto y cotidiano; y, en segundo lugar, en el caso no lo utilicen de manera directa e identifican con él como una parte de la ciudad que los podría eventualmente acoger sin ofrecer resistencia. Esto implica que debe ser concebido con capacidad de adaptación; es decir con la suficiente apertura para acogerla instalación de una multiplicidad de actividades, y la adaptabilidad a nuevos usos.

El carácter del espacio público, como espacio de identificación simbólica de grupos sociales distintos radica tanto en su configuración física (elementos materiales, presencias físicas), como dicha capacidad de apertura y adaptación (ausencias físicas, posibilidades de nuevos eventos). El ámbito territorial es el soporte para que todas las demás dimensiones (política, social, económica y cultural) puedan relacionarse de manera orgánica.

El espacio público expresa el diálogo entre la administración pública como propietaria jurídica del territorio (*que faculta el dominio del suelo y garantiza su uso*), y la ciudadanía que ejerce un uso real del mismo, otorgándole carácter de dominio público (*apropiación cultural colectiva*).

Es decir, la apropiación cualifica al espacio colectivo y le otorga su condición de espacio público. La dinámica que encontremos en cualquier espacio público de la ciudad depende directamente del nivel de apropiación dado por parte de la gente, más que de cuán bien se encuentre equipado el espacio (*es decir, la calificación de espacio público esa portada por la gente y no por el planificador*).

2. FUNCIONALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

Para comprender la funcionalidad del espacio público y el para qué se construye y se genera, resulta necesario analizar algunas de sus concepciones. Autores como Fernando Carrión (2007) señalan que los conceptos dominantes y tradicionales que se desprenden del espacio público son principalmente tres: jurídico, filosófico y urbanístico.

Autores como Bohigas y J. Borja (2003) han caracterizado el espacio público como la esencia de la ciudad o, de una manera más audaz, como la ciudad misma por excelencia. Dicho esto, resulta posible responder el interrogante para qué se construye y se genera espacio público como un el elemento vital para la construcción de ciudad.

La construcción de las ciudades y, por ende, del espacio público, se encuentra ligado al entendimiento de las urbes como espacios que concentran la heterogeneidad social de un grupo poblacional grande y denso, en los cuales se construyen puntos de encuentro e interacciones. Estas pueden ser física y materialmente tangibles, como lo son los parques y las plazas, o intangibles, como imaginarios y símbolos que dan una identidad a estos lugares y permiten promover la unidad desde la diversidad. Este encuentro de la diversidad, como anota Jane Jacobs (2011), le da a la ciudad su vitalidad y atractivo.

Autores como M. Cuervo (2006) argumentan que, al lograr una identidad simbólica y estética del lugar, más allá del plano arquitectónico y de la planeación, que dé cabida a la diversidad y la inclusión, resulta posible generar normas implícitas y explícitas que convierten los espacios públicos en entornos seguros, higiénicos y de corresponsabilidad, que promuevan el devenir de ciudades amables. También, enfatiza que la función principal de las metrópolis y de los espacios públicos que las integran, es proporcionar un escenario en el cual los individuos aprenden reglas y se forman como ciudadanos a partir de la

interacción y del relacionamiento, principalmente, entre desconocidos con la mediación del ambiente físico.

De acuerdo con esto, se puede entender el para qué se genera espacio público como la base para la construcción no solo de ciudad sino también de ciudadanía. En este sentido, las intervenciones urbanas, como la realizada en 2021 en el parque Los Libertadores en San Cristóbal, cultivan el sentido de pertenencia, y estimulan a los habitantes a hacer un buen uso del espacio público.

Multiplicar, construir y generar espacio público resulta importante porque se trata de acciones que permiten entender necesidades que los ciudadanos poseen teniendo en cuenta las realidades y complejidades políticas, sociales, económicas y culturales que estén aconteciendo en el momento histórico que atraviesan las ciudades. De acuerdo con esto, Cuervo y Paramos (2006) determinan que la función del espacio público es la de proveer un

escenario para generar coincidencias entre las múltiples expresiones, voces, sueños y manifestaciones de la ciudad y los habitantes que la habitan. Encontrarla heterogeneidad de la urbe, desde el respeto y la tolerancia, es parte de la misión de las instituciones y de los

actores políticos que están llamados a desempeñar un rol armonizador actuando como eje articulador que procesa, optimiza, entiende y transforma los espacios en un contexto de diversidad e interculturalidad, multiplicando oportunidades de contacto físico en el marco de la inclusión y la integración.

Generar y construir buenos espacios públicos se enmarca, de acuerdo con los aportes de M.

Cuervo (2006), en el respeto a la existencia del derecho del otro al mismo espacio, porque no se limita a entender los entornos como lugares de encuentro sino como espacios incluyentes y pluralistas que forman ciudad y ciudadanos. De acuerdo con esto, la generación de espacios públicos y metrópolis pensando en la primera infancia, en personas en condición de discapacidad, en comunidades indígenas, en comunidades LGTBI, entre otros, genera una identidad incluyente (en lo cultural, simbólico, ambiental y social) que crea y promueve un mínimo de cohesión social y consciencia colectiva. Crear ciudad a partir del espacio público implica, de una parte, construir puntos de encuentro y,

de otra, cuidar y fomentar lugares significativos en los cuales la sociedad diversa pueda representarse y visibilizarse.

3. COMPONENTES DEL SISTEMA DISTRITAL DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL PARA EL ENCUENTRO

El Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro, está constituido por áreas destinadas al uso, goce y disfrute colectivo localizados en el suelo urbano y rural cuyo propósito es el recorrido, el esparcimiento, la inclusión, el encuentro social, la recreación, el deporte, la cultura, la contemplación y el contacto con la naturaleza que permitan garantizar una circulación y recorridos seguros, autónomos y confortables.

El Sistema de Espacio Público Peatonal Para el Encuentro se organiza a partir de los siguientes elementos:

1. Parques de la Red Estructurante
2. Parques de la Red de Proximidad
3. Plazas, Espacios libres y abiertos y bordeados por edificaciones
4. Plazoletas
5. Zonas verdes
6. Espacios públicos de encuentro rural
7. Espacios privados de uso público para el encuentro
8. Elementos complementarios

De acuerdo con lo anterior, en el área de influencia se identifican las siguientes plazas:

- Minuto de Dios
- Plaza de la Urbanización Parques de Pontevedra

Así mismo, se identifica el Parque Bonanza, el cual hace parte de la categoría de Parques de la Red Estructurante y que es de especial importancia para la formulación del Plan Parcial Bonanza y su relación con el ámbito de aplicación de este.

Por su parte, los parques en la categoría de Proximidad se localizan los siguientes:

- Parque Urbanización La Bonanza
- Parque Santa María del Lago
- Parque de la agrupación de vivienda Recinto de San Francisco
- Parque Minuto de Dios
- Parque Makro Avenida Boyacá
- Parque Urbanización de Pontevedra
- Parque del conjunto residencial Terranova Club

4. SISTEMA DE MOVILIDAD

De acuerdo con la definición del Artículo 92, el Sistema de Movilidad se entiende como “el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público y al desplazamiento de mercancías.

El área de influencia está conformada por ejes viales de diferente clasificación que corresponden a la Red Vial definida en el Artículo 152 como las franjas de espacio público para la movilidad que contribuyen a la interconexión de las cuatro estructuras territoriales y permite a los usuarios de la ciudad el acceso a los servicios y actividades que el territorio ofrece.

La Red Vial se clasifica en las vías que conforman la Malla Vial Local, Malla Vial Intermedia, Malla Vial Material y los Enlaces.

De acuerdo con la anterior clasificación, en el área de influencia se identifican los siguientes ejes viales, clasificados de acuerdo con su perfil en las siguientes categorías:

1. Malla Vial Arterial:

Son las vías que permiten el desarrollo de viajes de alcance urbano, dan soporte a la operación de todos los modos y es el sustrato para la localización de infraestructuras de la red de transporte público de alta y mediana capacidad.

1. Avenida Medellín (Calle 80)

En esta clasificación se identifica la Avenida Medellín o Calle 80. El corredor vial de la Calle 80 conecta la zona oriental y occidental de la ciudad de Bogotá en ambos sentidos, desde la Autopista Norte hasta el perímetro urbano de la ciudad aproximadamente hasta la carrera 120 para convertirse en un corredor regional. Con un perfil vial aproximado de sesenta (60) metros de ancho, la Calle 80 cuenta con (3) carriles por sentido con un ancho aproximado de 3,2 metros cada uno, dos (2) carriles de Transmilenio de aproximadamente 3.5 m de ancho, un separador vial de 5.00 metros de ancho, cicloruta de 3.30 m de ancho y una franja de circulación peatonal en ambos costados de 8.00 m

0. Avenida Boyacá (AK 72)

El corredor vial de la Avenida Boyacá conecta la ciudad de Bogotá en sentido sur y norte en ambos sentidos. Con un perfil vial aproximado de sesenta (60) metros de ancho, la Avenida Boyacá cuenta con dos (2) y tres (3) carriles por sentido con un ancho aproximado de 3,2 metros cada uno, un separador vial de 5.00 metros de ancho y franja de circulación peatonal en ambos costados de 8.00 m.

0. Malla Vial Intermedia:

Son las vías por las que circula el componente flexible del sistema de transporte público y altos flujos de movilidad en las Unidades de Planeamiento Local, da soporte a la vía local y de proximidad y complementan la operación de las mallas arterial y de integración regional.

En esta clasificación se identifican las vías Carrera 70 C, Carrera 71, Calle 77ª, Carrera 73ª, Calle 81 presentes en el área de influencia. En la categoría de la Malla Vial Intermedia, los ejes viales cuentan con un perfil vial de aproximadamente veinticinco (25) metros de ancho, con dos (2) carriles por sentido con un ancho aproximado de 3,25 metros cada uno y franja de circulación peatonal en ambos costados de 4.50 m, como se observa en el siguiente perfil vial

0. Malla Vial Local

Conforman esta categoría las vías que permiten el desarrollo de viajes de proximidad en Las Unidades de Planeamiento Local. De acuerdo con las necesidades del contexto, se

permite la circulación de todos los modos de transporte, con prioridad la circulación peatonal y los vehículos de para la micromovilidad y el transporte de último kilómetro.

En la categoría local, los ejes viales cuentan con un perfil vial de aproximadamente trece (13) metros de ancho, con dos (2) carriles por sentido con un ancho aproximado de 3,25 metros cada uno y franja de circulación peatonal en ambos costados de 3.25 m.

0. Franjas de ciclo infraestructura

Estas franjas corresponden a ejes continuos que permiten la circulación de bicicletas, patinetas u otros vehículos de micro movilidad.

Al interior del área de influencia, se identifican estas franjas sobre la Calle 80 o Avenida Medellín en el costado norte de la vía, sobre la Avenida Boyacá en el tramo que colinda con el centro comercial Titán Plaza y el eje que bordea el canal Salitre en ambos sentidos.

4.1. Red de transporte público urbano de pasajeros

De acuerdo con lo establecido en el artículo 157 del Decreto Distrital 555 de 2021, la red de transporte público urbano de pasajeros soporta las dinámicas funcionales del área urbana y de conexión rural y regional y se constituye en un componente ordenador del territorio que contribuye a la definición de normas urbanísticas de usos, aprovechamientos y condiciones para la localización de actividades urbanas.

- **Corredor de alta capacidad:** el corredor vial de la Calle 80 o Avenida Medellín es considerado un corredor de transporte público de alta capacidad pues el sistema de transporte que circula sobre él comunica las principales áreas generadoras y atractoras de viajes de la ciudad y la región.

- **Corredor de media y baja capacidad:** Los ejes de media y baja capacidad complementan la función y operación de los corredores de alta capacidad. Hacen parte de estos corredores las vías pertenecientes a la Malla Vial Local e Intermedia por donde transita el sistema de transporte público, como el Sistema Integrado de Transporte Público SITP y las rutas temporales. A continuación, se señalan las principales rutas que transitan sobre el área de influencia y paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público.

Finalmente se observa que sobre la Avenida Boyacá (AK 72) se proyecta la Línea 4 del Metro la cual consolida la red de Metro del Distrito Capital. La Cuarta Línea del Metro Avenida Boyacá Fase II empieza desde el cruce de la Avenida Guaymaral con Autopista Norte hasta la Avenida Chile, atravesando el área de influencia en sentido norte sur y viceversa.

5. RECONFIGURACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

El Plan Parcial de Renovación Urbana es un proyecto que por su cambio de destinación de los bienes de uso público requiere la reconfiguración del espacio público teniendo en cuenta que, como consecuencia de dicha reconfiguración, las condiciones de cantidad y calidad no podrán ser inferiores respecto a las condiciones existentes.

Es así como el planteamiento urbano en referencia al espacio público plantea la reconfiguración del espacio público a través de las Plazoletas Públicas No. 1 y 2 con un área total de 4.453,90 m² cifra que no es inferior al espacio público existente en el ámbito de aplicación de Plan Parcial de Renovación Urbana "Bonanza Reverdece" como se observa en la siguiente tabla:

Tabla 2 Reconfiguración del Espacio Público

Nro.	ITEM	ÁREA
5.	DESTINACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	4.453,90
5.1	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE ÁMBITO DEL PPRU	4.453,90
5.2	RECONFIGURACIÓN ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	4.453,90
5.2.1	Plazoleta Pública No. 1	2.453,90
5.2.2	Plazoleta Pública No. 2	2.000,00

Cargas locales

Para los proyectos que se desarrollen bajo el tratamiento de renovación urbana se deben tener en cuenta los parámetros y obligaciones urbanísticas, de conformidad con lo establecido en la SECCIÓN 6 “Obligaciones urbanísticas en los tratamientos de renovación urbana y de consolidación” establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021.

Con base en lo anterior, se señalan a continuación cada una de las obligaciones urbanísticas determinadas en la formulación del Plan Parcial Bonanza Reverdece.

6. OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO

6.1. Cesión en suelo para espacio público



Espacio público en suelo - Fuente: Elaboración propia

Tabla 3 Cesión en suelo para espacio público

Nro.	ITEM	ÁREA
6.1.1	CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO	12.440,01
6.1.1.1	Plazoleta Pública No. 3	3.517,38
6.1.1.2	Parque Público No.1	3.035,25

6.1.1.3	Parque Público No. 2	5.887,38
---------	----------------------	----------

La cesión en suelo para espacio público corresponde a la plazoleta pública No. 3, parque público No. 1 y 2. El cálculo para el cumplimiento de esta obligación se desarrolló bajo las condiciones definidas en el artículo 328 del decreto en mención.

Por lo anterior, el plan parcial de Bonanza Reverdece, destinará el 30% de espacio público de proximidad existente y de reconfiguración garantizando así un área total de 14.650,20 m². Su configuración espacial está diseñada de tal forma que se articule con el espacio público de su entorno inmediato, así como los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal como el Humedal Santa María del Lago y el Canal Salitre.

Para el desarrollo de este cálculo no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la Estructura Ecológica Principal y/o de los parques estructurantes existentes.

6.2. Espacio público sobre malla vial local



Espacio público efectivo sobre MVL

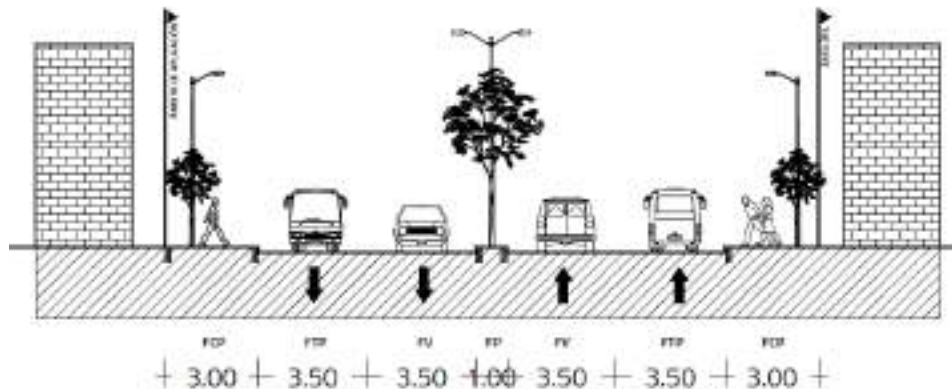
Tabla 4 Cálculo para el índice de espacio público por habitante

ITEM	ÁREA
Total, Población Residente del Plan Parcial	8.139,75
Espacio Público Efectivo del Plan Parcial	20.551,68
Indicador de Espacio Público Efectivo	2,52

6.3. Cesión en suelo para Malla Vial Local

Ampliación perfil vial Calle 79 A

Corresponde a la ampliación del perfil vial de la calle 79 A la cual equivale a 2.210,19 m².



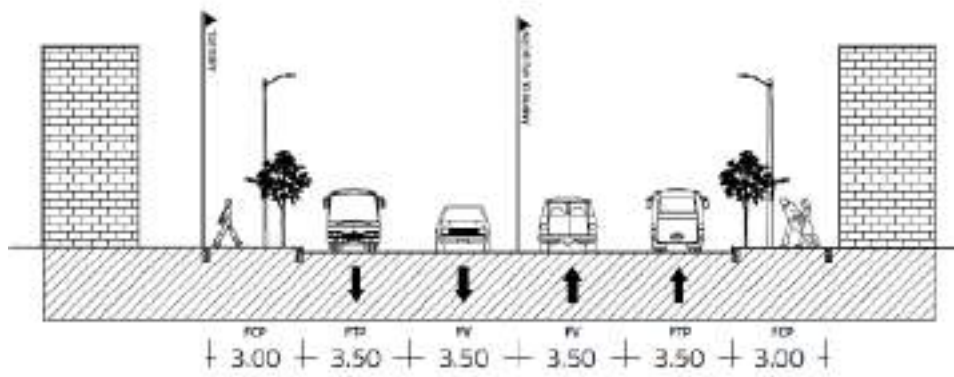
Perfil vial 79ª - Fuente: Elaboración propia

El perfil vial de la Calle 79 presenta características geométricas del perfil tipo V-4, que corresponde a una franja de circulación peatonal de 3.00 m, una franja de transporte público de 3.50 m y vehicular de 3.50 m y una franja de paisajismo de 1.00 m.

Teniendo en consideración que el eje vial de la calle 79ª es una vía que atraviesa el Plan Parcial, la misma tiene está articulada a la propuesta de espacio público a través de senderos peatonales y plazoletas arborizadas.

Ampliación perfil vial Carrera 70G

De igual manera, el perfil vial de la Carrera 70G presenta características geométricas del perfil tipo V-4, que corresponde a una franja de circulación peatonal de 3.00 m, una franja de transporte público de 3.50 m y vehicular de 3.50 m y una franja de paisajismo de 1.00 m.



Perfil vial Carrera 70G - Fuente: Elaboración propia

6.4. Equipamiento público

El cálculo para la cesión de espacio público se realizó con base en el artículo 329 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual define lo siguiente *“la obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área total construida”*. Por lo anterior, el plan parcial destinará 6.106,30 m² el cual corresponde a 3% del área total construida del Plan Parcial como se muestra a continuación:

Tabla 5 Obligación urbanística para equipamiento público

Nro.	ITEM	ÁREA
6.2.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.106,30
	Área Total Construida P.P.R.U Bonanza Reverdece	203.543,33

6.2.2.1	Equipamiento Público No.1 / área total construida	6.106,30
---------	---	----------

PROMOTOR INMOBILIARIO G7

"Proyectando espacios para hogares felices"

COMPONENTE PROXIMIDAD

PROYECTO INMOBILIARIO
PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE
PPBR

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Instituto de
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

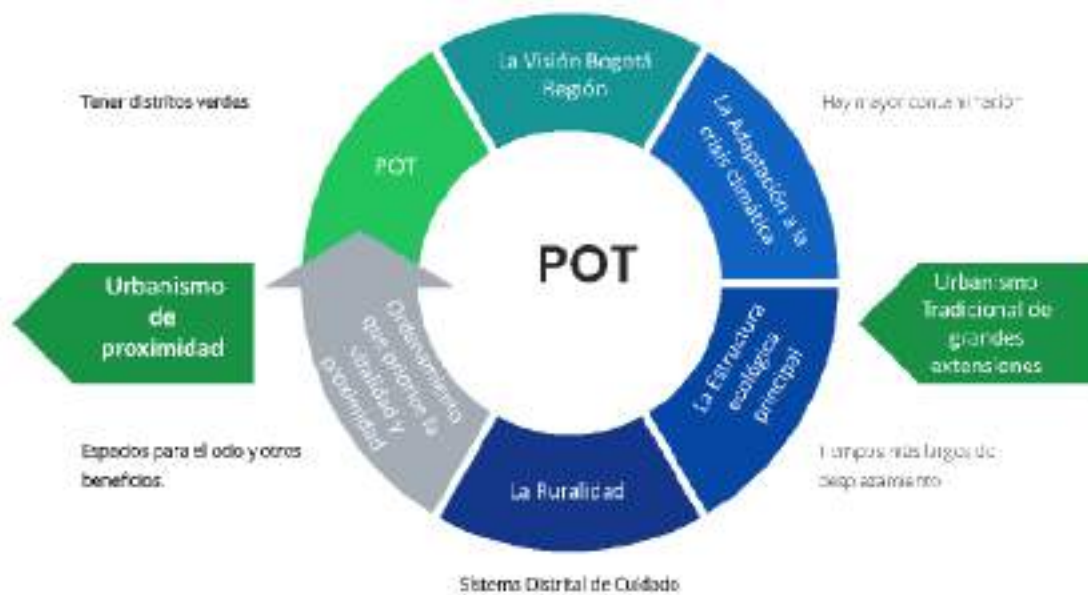
1.	<u>INTRODUCCIÓN</u>	4
2.	<u>PARQUE BONANZA</u>	5
2.1.	RESEÑA HISTÓRICA	5
2.2.	UBICACIÓN Y ACTUALIDAD	5
3.	<u>HUMEDAL SANTA MARÍA DEL LAGO</u>	7
3.1.	UBICACIÓN	9
4.	<u>REGISTRO FOTOGRÁFICO</u>	10
4.1.	PARQUE BONANZA	10
4.2.	HUMEDAL SANTA MARÍA DEL LAGO	11
5.	<u>COMPONENTE DE CONEXIÓN ECOLÓGICA</u>	13
6.	<u>JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL</u>	15
6.1.	OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE – ODS	15
6.2.	PLAN ESTRATÉGICO DE ONU-HABITAT 2020-2023	19
6.3.	DECLARACIÓN UNIVERSAL DEL MEDIO AMBIENTE SANO	20
6.4.	POT – PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2022- 2035	22
7.	<u>ENTREVISTAS DESARROLLADAS POR EL GRUPO GR7-2022</u>	23
7.1.	ENTREVISTA 1. MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE CON LA JEFA DE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA SARA INÉS CERVANTES Y SU ASESOR JAIME ANDRÉS ECHEVARRÍA.	24

7.2. ENTREVISTA 2. LUIS FELIPE GUZMÁN, DOCENTE INVESTIGADOR DEL DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE DE LA UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA.	26
7.3. ENTREVISTA 3. PRESIDENCIA DEL CONCEJO DE BOGOTÁ REUNIÓN 29 DE JULIO.	28
7.4. ENTREVISTA 4. CAMILO QUIROZ. EXDIRECTOR DE ESPACIO PÚBLICO 17 DE AGOSTO	29
<hr/>	
8. <u>BIBLIOGRAFÍA</u>	32
<hr/>	
9. <u>ENTREVISTAS</u>	34

COMPONENTE PROXIMIDAD

1. CIUDAD DE 15-30 MINUTOS

Cinco líneas estratégicas en el POT para ciudad de 15 a 30 Minutos:



MÚLTIPLES CENTRALIDADES

Ciudad de los 15 y 30 minutos donde las familias puedan encontrar en un radio de 30 minutos un lugar de vivienda, un lugar de generación de ingresos, equipamientos de salud y acceso a servicios y oportunidades de ocio.

2. PROXIMIDAD



DISTANCIA RECORRIDA CAMINANDO DE 15 A 30 MINUTOS



Fuente de información- secretaria de Planeación y Secretaria de Movilidad

3. AREA DE INFLUENCIA DEL PLAN PARCIAL



Escala Distrital



Escala Zonal



Escala Local



Escala Barrial



GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA

4. LOCALIZACIÓN MATRIZ DE PROXIMIDAD DE SERVICIOS

CIUDAD DE 15 A 30 MINUTOS - CONEXIÓN CON SERVICIOS				
CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN	SERVICIOS		DISTANCIA (m)
		EXISTENTE	PROPUESTO	
1	EQUIPAMIENTO - Escuelas, hospitales, parques etc	Escuelas	Escuelas	1000
		Hospitales	Hospitales	1000
2	TEJIDO ECONÓMICO Y lugares de trabajo y vocación original de los territorios	Comercio	Comercio	1000
		Industria	Industria	1000
3	SERVICIOS PÚBLICOS	Parques	Parques	1000
		Centros de salud	Centros de salud	1000
4	MOVILIDAD Y TRANSPORTE	Autobuses	Autobuses	1000
		Tranvías	Tranvías	1000

Tabla elaboración Propia

5. CONCLUSIONES

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, adoptado a través del Decreto Distrital 555 de 2021, busca una mejor calidad de vida de los ciudadanos mediante una equidad representada en el tiempo y bienestar mediante la creación de los 30 distritos que asegura que estén al alcance los distintos servicios requeridos para el desarrollo libre del ciudadano ya que hoy el distrito cuenta con una economía dispersa y con servicios dispersos llevando así a desplazamientos largos en temas de empleo, cultura, ocio, etc. Con esta propuesta de POT busca un tejido económico próximo.

Haciendo el análisis de nuestro Plan Parcial "**Bonanza Reverdece**", da respuesta de manera asertiva a la iniciativa de planificación de PROXIMIDAD.

Igualmente, en nuestro planteamiento urbano, a través de la conexión de las piezas ecológicas y la conformación del núcleo ecológico, estamos ratificando lo planteado logrando así una planificación para ciudad cercana o próxima.

PROMOTOR INMOBILIARIO G7
"Proyectando espacios para hogares felices"

**ANEXO TÉCNICO
PLAN DE GESTIÓN SOCIAL**

**PROYECTO INMOBILIARIO
PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE
PPBR**

CONTENIDO

1. POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES	3
1.1. BENEFICIARIOS	3
1.1.1. MORADOR	3
1.1.2. ACTIVIDAD PRODUCTIVA	3
2. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL	4
2.1. OBJETIVOS DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL	5
2.1.1. OBJETIVO GENERAL	5
2.1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:	5
2.2. ELEMENTOS NORMATIVOS	5
2.2.1. ESTRATEGIAS	6
2.3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN SUELO, POLÍTICAS DE COMPENSACIÓN Y RESTITUCIÓN	6
2.3.1. FACTOR ECONÓMICO	6
2.3.2. FACTOR DE VIVIENDA	8
2.4. ACCIONES DE IMPLEMENTACIÓN	9
2.5. PROGRAMAS Y PROYECTOS	10
2.5.1. PROGRAMA DE SOSTENIBILIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO Y PROGRAMAS DE SEGURIDAD	11
2.5.2. PROGRAMA DE COMUNICACIÓN Y DIVULGACIÓN	12
2.5.3. PROGRAMA DE RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS	13
2.5.4. PROGRAMA DE ASISTENCIA SOCIAL	14
2.5.5. PROGRAMA DE BENEFICIOS A LAS COPROPIEDADES	15
2.5.6. PROGRAMA DE ASISTENCIA TÉCNICA A UNIDADES CON ACTIVIDADES ECONÓMICAS	16

1. POLITICA DE PROTECCION A MORADORES

Dando cumplimiento a los artículos 370 y siguientes del Decreto Distrital 555 de 2021, y teniendo en cuenta que el ámbito de protección de la política se extendió a los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, propendiendo por la permanencia de los moradores y actividades productivas existentes y que tengan localización previa en nuestra área de intervención, extendemos las siguientes propuestas a la comunidad, que tienden por el restablecimiento de las condiciones originales para moradores y actividades económicas, su permanencia y protección.

1.1. BENEFICIARIOS

De acuerdo con el artículo 371 del Decreto Distrital 555 de 2021, son beneficiarios de este mecanismo de protección los siguientes:

- 1.1.1. **Morador:** Habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice o de la actividad productiva que ejerza, impactado por un proyecto o intervención territorial y, por tanto, beneficiario de la política de protección a moradores.
- 1.1.2. **Actividad productiva:** Corresponde con las actividades que generan o intercambian bienes o servicios.

Para los efectos del plan parcial de renovación urbana “**Bonanza Reverdece**” son beneficiarios de nuestra política de moradores los siguientes:

- a. Propietarios
- b. Arrendatarios de vivienda
- c. Comerciantes del sector que intercambien bienes y servicios

Se entiende por propietarios originales, los siguientes:

- a. Los titulares del derecho real de dominio debidamente inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria por lo menos seis (6) meses antes a la radicación de la formulación del Plan Parcial o instrumento de planeamiento.
- b. Los poseedores, siempre y cuando de conformidad con las normas legales respectivas se reconozca su calidad de partícipe en el plan parcial o proyecto.
- c. Los usufructuarios siempre que dicha condición se encuentre inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria por lo menos seis (6) meses antes a la radicación de la formulación del Plan Parcial o instrumento de planeamiento y los herederos de un propietario, con sucesión ilíquida.

Los beneficiarios de la política de moradores serán aquellos propietarios originales antes de realizar el englobe o el esquema de gestión de suelo que se acuerde, así como los arrendatarios y propietarios de actividades económicas que acrediten una permanencia mínima de dos (2) años en el sitio.

2. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

Dando cumplimiento a la normativa precitada, se desarrolla una propuesta que busca la participación de los actores sociales del territorio y el encuentro de alternativas de compensación que viabilicen y hagan sostenible el desarrollo de este. Estos mecanismos buscan evitar la segregación socioespacial de los propietarios y arrendatarios del sector. De igual forma se generan alternativas que aporten a la solución de problemas sociales del territorio desde una perspectiva de responsabilidad social.

Teniendo en cuenta además los aspectos relacionados en el Decreto Distrital 080 de 22 de febrero de 2016, se genera el Plan de Gestión Social de PPRU "Bonanza Reverdece" que plantea acciones articuladas entre los diferentes actores que interactúan en el proceso de renovación urbana (instituciones, promotores del proyecto y la comunidad) para restablecer las condiciones sociales de las unidades identificadas en la zona de intervención.

2.1. OBJETIVOS DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

2.1.1. Objetivo General

Proponer estrategias para una gestión social sostenible que mitiguen los impactos sociales y los riesgos asociados a la ejecución del plan de renovación urbana **"Bonanza Reverdece"**, a través de programas y proyectos integrales que contribuyan a potenciar los beneficios de la renovación para la comunidad, el reverdecimiento de la ciudad, la articulación del proyecto con la Estructura Ecológica Principal de Bogotá y la mejora en la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.

2.1.2. Objetivos específicos:

- a. Promover la vinculación y participación de los propietarios y comunidad de la zona al PPRU **"Bonanza Reverdece"**.
- b. Favorecer entornos y canales de comunicación asertivos, que permitan el conocimiento general del proyecto, contribuyendo al cambio cultural y la adaptación a los nuevos entornos.
- c. Potenciar las oportunidades y beneficios del proyecto en la zona, buscando una participación de los actores del territorio y una mejora ostensible en su calidad de vida.

2.2. ELEMENTOS NORMATIVOS

Para la formulación del Plan de Gestión Social, se considera el Decreto Distrital 080 de 2016.

En él se determinan las estrategias para prever y responder a los posibles impactos que el proyecto genera tanto a los residentes, como a las actividades económicas desarrolladas en el sector, encontrando que el mismo es armónico con la política de moradores establecida en el Decreto Distrital 555 de 2021.

Su propósito es la definición de estrategias dirigidas a disminuir, compensar y mitigar los impactos identificados, buscando la permanencia de los residentes en el territorio y de las actividades económicas que se desarrollan, a través de incentivar el arraigo y apropiación del territorio, de acuerdo con el plan y la norma.

2.2.1. ESTRATEGIAS

Las estrategias previstas desde el decreto son:

- a. Prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales, acordes con los objetivos del plan, en el ámbito de este.
- b. Gestionar enlace con programas distritales sociales y económicos que atiendan las principales necesidades de los habitantes y actividades a permanecer.
- c. Proponer estrategias para la sostenibilidad financiera de las copropiedades tales como el aprovechamiento económico de las áreas comunes.
- d. Definir las condiciones para la mitigación de los impactos económicos que puede generar el proyecto sobre los habitantes del ámbito durante las etapas de ejecución del plan parcial, tales como arrendamientos temporales, viviendas transitorias, ayudas monetarias, entre otros.
- e. Implementar los mecanismos de comunicación que permita el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre el formulador y los habitantes del ámbito del plan parcial a lo largo de todas las etapas del proyecto.
- f. Incorporar los estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión.

2.3. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN SUELO, POLÍTICAS DE COMPENSACIÓN y RESTITUCIÓN

2.3.1. FACTOR ECONÓMICO

El factor económico para la población ubicada en los inmuebles requeridos relacionada en el censo socioeconómico contempla los siguientes aspectos:

- 2.3.1.1. **Movilización:** De acuerdo con el Decreto Distrital 555 de 2021, que establece los gastos de mudanza en dos ocasiones, en el momento de la entrega del inmueble para la ejecución del proyecto y al momento en que retome la vivienda de reemplazo. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles. Este factor por concepto de traslado estará determinado por el valor promedio de la mudanza. Para ello, se tendrán en cuenta cotizaciones presentadas por las unidades sociales conforme a cada situación. En todo caso, el valor mínimo a reconocer por cada traslado no será inferior a medio (0.5) SMLMV ni superior a un (1) SMLMV.
- 2.3.1.2. **Arrendamiento transitorio:** Este reconocimiento es aplicable al propietario, poseedor o tenedor del bien inmueble residente y que decida permanecer en el ámbito del proyecto. Se realiza por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a favor del proyecto o la entidad encargada de su gestión y la entrega del inmueble de reemplazo, sin que supere un año de arrendamiento, prorrogable una vez por un periodo de seis (6) meses. El valor mensual debe ser equivalente al canon que se pague en la misma zona, en un inmueble con características similares.
- 2.3.1.3. **Gastos por movilización de las actividades productivas:** Es el reconocimiento por concepto de gastos de mudanza a un lugar dentro de Distrito Capital, en que incurrirán los propietarios de actividades productivas; se reconocerá hasta en dos oportunidades: por una vez correspondiente a los gastos de traslado de los bienes y enseres localizados en el ámbito del proyecto, para el ejercicio de la actividad productiva; y por una segunda vez en los casos en que haya retorno y el propietario se acoja al derecho de preferencia y permanencia en el ámbito del proyecto. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles. Este factor por concepto de traslado estará determinado por el valor promedio de la mudanza, para ello, se tendrán en cuenta cotizaciones presentadas conforme a cada situación. En todo caso, el valor mínimo a

reconocer por cada traslado no será inferior a un (1) SMLMV ni superior a dos (2) SMLMV.

- 2.3.1.4. **Gastos por traslado especial de unidades económicas:** Es el reconocimiento por concepto de gastos especiales de mudanza en que incurrirán las unidades productivas cuando se requieren obras especiales o civiles para el montaje y reinstalación de los bienes inmuebles que garanticen el funcionamiento de su actividad en la nueva instalación. Incluye obras de desmontaje, adecuación y montaje. Esto en los casos en que el inmueble a reemplazar presente características especiales, que no se encuentren en los bienes ofrecidos en el mercado inmobiliario, debido a que corresponden a requerimientos propios de una determinada actividad productiva y que no pueden ser trasladadas al predio de reposición. Se reconocerá el cien por ciento (100%) de los gastos incurridos, previa presentación de cotización en precios unitarios, la cual deberá ser aprobada por el desarrollador del proyecto o la entidad asociada.

2.3.2. FACTOR VIVIENDA

Los propietarios podrán hacerse parte del proyecto de dos formas, por restitución o por venta.

- 2.3.2.1. **Restitución:** El propietario aporta su propiedad al proyecto a través de una fiduciaria, canjeando área legalmente construida por área construida en el proyecto. A partir del momento de la entrega física del inmueble para iniciar la construcción, el propietario recibirá, además, una renta mensual acordada durante un período de tiempo máximo definido. El cálculo del inmueble de reemplazo se realiza teniendo en cuenta los siguientes elementos:
- Metros cuadrados definidos en el boletín catastral
 - El factor entre el valor residual por uso y el valor de venta futuro
 - La vetustez de la edificación (antigüedad)
 - Uso del inmueble

2.3.2.2. **Venta:** En caso de que los propietarios de origen no deseen ser parte del proyecto, el valor de negociación de la vivienda será basado en el promedio del avalúo comercial, realizado por tres peritos.

Se realizará igualmente la identificación de casos especiales que no correspondan a los descritos previamente.

2.4. ACCIONES DE IMPLEMENTACIÓN

Buscando el adecuado e integral desarrollo del plan de Gestión Social, se proponen las siguientes acciones:

- 2.4.1. Previo a la implementación de la Política de moradores, se realizará un ejercicio de acercamiento a la comunidad en el ámbito del proyecto y concertar la oportuna realización de las actividades que este implica y los tiempos para su realización.
- 2.4.2. Realización de Caracterización socioeconómica, que debe identificar y precisar las características sociodemográficas, económicas, prediales y de vulnerabilidad de las unidades sociales y productivas, formales e informales que se localizan en el ámbito del plan parcial.
- 2.4.3. Se diseñará una estrategia de divulgación, pedagogía y participación, donde se garanticen los mecanismos necesarios para informar a los moradores y a las actividades productivas, acerca de los derechos y obligaciones enmarcados en la política de protección a moradores y la divulgación del alcance, temporalidad, impactos, características y etapas del proyecto a todos los interesados.
- 2.4.4. Mitigación de impactos, a través de la identificación de impactos sobre las unidades sociales y económicas a raíz de la intervención; restableciendo o mejorando sus condiciones iniciales con las respectivas estrategias de prevención, mitigación, corrección o compensación.
- 2.4.5. El acuerdo entre las partes es el entendimiento que se genera para el englobe de predios y la forma en se dará cumplimiento a lo pactado, se deberá evidenciar mediante documento dicho acuerdo.

- 2.4.6. Se vinculará a las entidades públicas en la atención de la población vulnerable, los casos que requieren atención inmediata, la vinculación a la oferta institucional y los programas de desarrollo propuestos por el Distrito con miras a fortalecer el desarrollo social y económico del sector. En este sentido se propone la articulación con la Secretaría de Integración Social, la secretaria de Desarrollo Económico, la secretaria para la Mujer, el Instituto Distrital de la Participación y la Acción Comunal (IDPAC), el Instituto para la Economía Social (IPES), la Secretaría de Salud, La Secretaría de Educación, IDIPRON y la Alcaldía Local de Engativá.
- 2.4.7. También se propone vincular a entidades privadas y gremios que permitan la oferta de programas de empleabilidad, formación técnica y especializada, encadenamiento inclusivo, apertura de nuevas líneas de negocios para el sector y el fortalecimiento del clúster de madera y muebles, con estrategias de innovación y mercadeo, a través de la Cámara de Comercio de Bogotá

2.5. PROGRAMAS Y PROYECTOS

El Decreto Distrital 080 de 2016, artículo 25 "*Gestión social en los planes parciales de renovación urbana*", establece seis estrategias que deben responder a la permanencia tanto de los actores como de las actividades presentes en la zona de intervención del plan parcial, de la siguiente manera:

"El Plan de Gestión Social debe contener como mínimo objetivos específicos, metas, estrategias, cronogramas, costos de su implementación. Dentro de las estrategias se deberá contemplar:

- 1. Prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales, acordes con los objetivos del plan, en el ámbito de este.*
- 2. Gestionar enlace con programas distritales sociales y económicos que atiendan las principales necesidades de los habitantes y actividades a permanecer.*
- 3. Proponer estrategias para la sostenibilidad financiera de las copropiedades tales como el aprovechamiento económico de las áreas comunes.*
- 4. Definir las condiciones para la mitigación de los impactos económicos que puede generar el proyecto sobre los habitantes del ámbito durante las etapas de ejecución*

del plan parcial, tales como arrendamientos temporales, viviendas transitorias, ayudas monetarias, entre otros.

5. Implementar los mecanismos de comunicación que permita el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre el formulador y los habitantes del ámbito del plan parcial a lo largo de todas las etapas del proyecto.

6. Incorporar los estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión, dando aplicación a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 448 de 2014 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o complementen”.

Dando cumplimiento a lo anterior, se proponen los siguientes programas:

2.5.1. PROGRAMA DE SOSTENIBILIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

2.5.1.1. Objetivo General

Propiciar la organización comunitaria en torno a propuestas de emprendimiento que aporten financieramente a la sostenibilidad de aspectos de seguridad y mantenimiento del espacio público.

2.5.1.2. ¿Cómo?

Reconfigurando el espacio público y la conexión del humedal Santa María del Lago con el Canal Bonanza

Con la conexión ecológica que se propone en el área de influencia del plan parcial, se propone ubicar puntos de enseñanza ecológica y estaciones donde la comunidad podrá disfrutar de escenarios eco amigables, en pro de la mejora de su calidad de vida, y el reverdecimiento del sector.

Para mostrar los resultados de estos ejercicios con la comunidad se propone la generación de material de socialización con cartillas y talleres en el espacio público renovado.

2.5.1.3. Estrategias

- 2.5.1.3.1. Estructurar un plan de acción con el IPES para la reubicación de los vendedores informales en la misma zona.
- 2.5.1.3.2. Socializar la conexión ecológica propuesta entre el Canal Bonanza, y el humedal Santa María del Lago
- 2.5.1.3.3. Acciones de tipo socio cultural que favorezcan el uso del espacio público y mantengan la memoria histórica del sector.
- 2.5.1.3.4. Para vincular a la comunidad y generar apropiación del espacio, se proponen actividades socioculturales, que permitan recoger el legado histórico del barrio a través de las personas residentes antiguas y adultos mayores.
- 2.5.1.3.5. Consolidación de proyectos como los DEMOS, que generarán procesos de arraigo y consolidación de la comunidad y de manera propositiva, articulación Distrito, promotor, comunidad en pro de garantizar a los moradores del proyecto, y en términos generales, a la ciudad.

Los Distritos Especiales de Mejoramiento y Organización Sectorial, DEMOS, son un instrumento de iniciativa privada, que promueve acciones complementarias a las intervenciones y actuaciones que adelanta el Distrito Capital en áreas delimitadas de la ciudad. Estos tienen como finalidad el mejoramiento, mantenimiento, administración y preservación de las condiciones urbanas, ambientales y socioeconómicas de los espacios públicos respectivos. Su objetivo no es otro que la promoción de la participación organizada de la comunidad para el mejoramiento, el mantenimiento, la administración y la preservación de las condiciones urbanas, ambientales y socioeconómicas del área delimitada, y puede ser presentada por comunidades organizadas, asociaciones cívicas, gremiales y comerciales --por medio de una persona jurídica sin ánimo de lucro, debidamente reconocida o constituida por la autoridad competente, con sede principal en el área delimitada.

2.5.2. PROGRAMA DE COMUNICACIÓN Y DIVULGACIÓN

2.5.2.1. Objetivo General

Informar y comunicar de manera permanente, los procesos realizados en cada etapa, mediante canales frecuentes de interlocución, la atención de inquietudes y la generación de acuerdos con la comunidad.

2.5.2.2. ¿Cómo?

Formalizar los mecanismos que permitan el desarrollo de canales permanentes de comunicación entre el desarrollador del proyecto y los habitantes del ámbito del plan parcial a lo largo de todas las etapas de este.

2.5.2.3. Estrategias:

- 2.5.2.3.1. Uso de herramientas como página web, mensajes de texto y piezas comunicativas (videos, youtube), entre otros que permitan explicar a la comunidad cada etapa del proceso y los avances obtenidos.
- 2.5.2.3.2. Información escrita y seguimiento de las unidades vinculadas en cada proceso.
- 2.5.2.3.3. Reuniones con comunidad, líderes y autoridades locales.
- 2.5.2.3.4. A lo largo del proceso se atenderán las PQR que surjan de los distintos espacios de participación propuestos con la ubicación de un espacio de atención comunitaria definido y atendido por un equipo social base.
- 2.5.2.3.5. Articulación para la provisión de un consultorio jurídico tendiente a absolver las dudas que por parte de la comunidad surjan en torno al proyecto, revisión de documentos, entre otros.

2.5.3. PROGRAMA DE RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS

2.5.3.1. Objetivo general

Asistir y tramitar los reconocimientos económicos establecidos en el marco normativo y las políticas definidas en la propuesta del plan parcial a los propietarios y moradores mediante procesos de negociación.

2.5.3.2. ¿Cómo?

A través de la incorporación de estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración

inmobiliaria u otros mecanismos de gestión, dando aplicación a las disposiciones contenidas en la política de moradores prevista en el Decreto Distrital 555 de 2021 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o complementen.

2.5.3.3. Estrategias

- 2.5.3.3.1. Caracterización: identificación de familias y/o negocios, unidad por unidad, a fin de conocer las condiciones del número de personas, ingresos, condiciones básicas económicas y dependencias económicas del bien; teniendo presente el 100% de los propietarios ubicados en la zona de influencia directa del proyecto.
- 2.5.3.3.2. Negociación: Acompañamiento durante el proceso de presentación de alternativas de compensación y restitución.
- 2.5.3.3.3. Orientación para el traslado temporal y permanente: Orientación a los propietarios en la gestión inmobiliaria de reubicación, revisión de las diferentes alternativas, propuestas y opciones para lograr un acuerdo satisfactorio de ubicación temporal o permanente, además de calcular y entregar las compensaciones de acuerdo con las disposiciones legales y los acuerdos adicionales con el promotor. La gestión social incluye el acompañamiento y soporte social e individual para afrontar los procesos de cambio, la identificación de recursos propios, reconocimiento de redes de apoyo, articulación institucional si se requiere.
- 2.5.3.3.4. Hacer seguimiento a los casos
- 2.5.3.3.5. Propuestas económicas diferenciadas, partiendo del contexto de que la expectativa del residente es diferente a la del inversor no residente, o incluso la del morador que desarrolla actividades económicas

2.5.4. PROGRAMA DE ASISTENCIA SOCIAL

2.5.4.1. Objetivo general

Asistir a las unidades sociales durante las diferentes etapas del proceso a fin de facilitar los procesos de traslado y retorno, garantizando sus derechos fundamentales a lo largo del proceso.

2.5.4.2. ¿Como?

Definir las condiciones para la mitigación de los impactos económicos que puede generar el proyecto sobre los habitantes del ámbito durante las etapas de ejecución del plan parcial, tales como arrendamientos temporales, viviendas transitorias, ayudas monetarias, entre otros.

"Reverdece con Bonanza": De acuerdo con el Decreto Distrital 555 de 2021, se proyecta que los propietarios sean los primeros beneficiarios de la renovación, por lo que se deben generar todas las acciones que favorezcan las decisiones de los pobladores de mantenerse en el territorio; para ello además de los arrendamientos o la compensación de movilidad se plantean alternativas para conseguir su participación como socios de proyecto, a partir de un ofrecimiento que se considere benéfico y ajustado a los intereses y necesidades de las unidades involucradas.

2.5.4.3. Estrategias:

- 2.5.4.3.1. Realizar un censo poblacional de la zona de influencia directa del proyecto ubicado en el sector Bonanza, localidad de Engativá.
- 2.5.4.3.2. Visitas domiciliarias a las familias con adultos mayores a fin de socializar adecuadamente la propuesta del PPRU y apoyar los procesos en cada una de las fases del proyecto. Identificar cuales familias requerirán de mayor acompañamiento que será registrado conforme al diagnóstico inicial.
- 2.5.4.3.3. Identificación de las redes de apoyo de las personas en alta vulnerabilidad y generar estrategias de comunicación y acercamiento.
- 2.5.4.3.4. Gestión de recursos institucionales para los casos identificados y seguimiento.

2.5.5. PROGRAMA DE BENEFICIOS A LAS COPROPIEDADES

2.5.5.1. Objetivo General

Proponer a los desarrolladores la posibilidad de asignar áreas comunes que generen un ingreso para la copropiedad y que esté acorde con lo definido en la Ley 675 de 2001.

2.5.5.2. ¿Cómo?

Se pretende garantizar los acuerdos sociales establecidos y buscar que el desarrollo incluya acciones que faciliten el sostenimiento de las copropiedades, tales como la asignación de áreas comunes de acuerdo con la ley.

2.5.5.3. Estrategias:

- 2.5.5.3.1. Conocimiento de los pactos establecidos con la comunidad a fin de respetar las dinámicas sociales de la zona.
- 2.5.5.3.2. Condiciones económicas adicionales (por ejemplo, la reducción de cuotas de administración o exoneración de cuotas de administración, por el periodo inicial de entrega del proyecto)

2.5.6. PROGRAMA DE ASISTENCIA TÉCNICA A UNIDADES CON ACTIVIDADES ECONÓMICAS

2.5.6.1. Objetivo General

Dar soporte técnico, social, económico e institucional a las unidades cuyas actividades económicas se desarrollan en el área de intervención del proyecto, para controlar y disminuir los posibles impactos que pueda generar el PPRU a nivel económico y social.

2.5.6.2. ¿Cómo?

A través de la definición de condiciones para la mitigación de los impactos económicos que puede generar el proyecto sobre los habitantes del ámbito

durante las etapas de ejecución del plan parcial, tales como arrendamientos temporales, viviendas transitorias, ayudas monetarias, entre otros.

"Reverdece y emprende con Bonanza": Además de hacer pago de las compensaciones definidas por movilidad y arrendamiento, se realizará apoyo social, técnico, económico e institucional para que en la zona renovada las unidades de negocio puedan ser fortalecidas en el marco de un clúster de muebles; la propuesta incluye acciones de mercadeo y publicidad, apoyo institucional, generación de nuevos empleos, el fortalecimiento de las condiciones técnicas y de innovación a través de la formación y la búsqueda de apoyos económicos para la inversión en las unidades económicas, esto con el propósito de fortalecer el sistema comercial y potenciar sus condiciones, además de minimizar los impactos que puede generar el traslado de unidades de negocios y su retorno a la zona renovada, a partir de acciones articuladas con las entidades públicas y privadas que favorezcan el sistema comercial, el empleo en la zona y el ingreso económico de los negocios formales e informales.

2.5.6.3. Estrategias:

- 2.5.6.3.1. Acompañamiento social, técnico, económico e institucional y para el traslado de los negocios, pagos de compensaciones, definición de acuerdos para los nuevos lugares de ubicación y retorno.
- 2.5.6.3.2. Establecer un plan de trabajo en conjunto para el fortalecimiento del sector, con entidades del sector público y privado, con el propósito de generar una cuota de empleos por cada empresario o comerciante que compre local en la zona y la promoción de la zona.
- 2.5.6.3.3. Vinculación a los programas institucionales orientados a fortalecer los emprendimientos, las competencias y la innovación y el desarrollo.