

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.



PRESENTACION FINAL

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

REBONANZA VERDE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

- GRUPO 7

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Laura Vélez Vásquez / Luis Fernando Castro
Nelson Alvarado Cantor / Carlos Novoa Pinto / Carlos Toro Clavijo

-CONTENIDO-

CAPÍTULO No.1

MEMORIA

JUSTIFICATIVA

- 1.1 Localización del Proyecto
- 1.2 Objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana
- 1.3 Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana
- 1.4 Justificación Normativa
- 1.5 Conformación Predial del Plan Parcial de Renovación Urbana

CAPÍTULO No.2

DIAGNOSTICO

FÍSICO

- 2.1 Estructura Ecológica Principal – EEP -
- 2.2 Estructura Integradora de Patrimonios
- 2.3 Estructura Funcional y del Cuidado – EFC -
- 2.4 Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación
- 2.5 Conclusiones del Diagnóstico Físico

CAPÍTULO No.3

FORMULACIÓN DEL

PPRU

- 3.1 Concepto Urbanístico
- 3.2 Planteamiento Urbanístico Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza
- 3.3 Cargas de Carácter General del Plan Parcial
- 3.4 Controles Ambientales del Plan Parcial
- 3.5 Cargas de Carácter Local y Reconfiguración de Espacio Público
- 3.6 Área Útil y Cumplimiento de Obligación VIS / VIP
- 3.7 Edificabilidad del Plan Parcial de Renovación Urbana
- 3.8 Plan de Gestión Social

CAPÍTULO No.4

GESTION Y

FINANCIACIÓN

- 4.1 Condiciones Iniciales – Planteamiento General del PPRU
- 4.2 Ingresos por Ventas de Productos Inmobiliarios
- 4.3 Costos Directos / Indirectos por Construcción
- 4.4 Calculo Utilidad del Proyecto
- 4.5 Balance del Plan Parcial
- 4.6 Balance luego de Transferencias

CAPÍTULO No.1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTEGRACIÓN REGIONAL DEL P.P.R.U

1.1 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

**AUTOPISTA
MEDELLÍN /
AV. CALLE 80**

+

**AVENIDA
BOYACÁ**

CORREDORES DE INTEGRACIÓN REGIONAL

2,6

Millones de viajes
entre Bogotá y
Cundinamarca

5,3

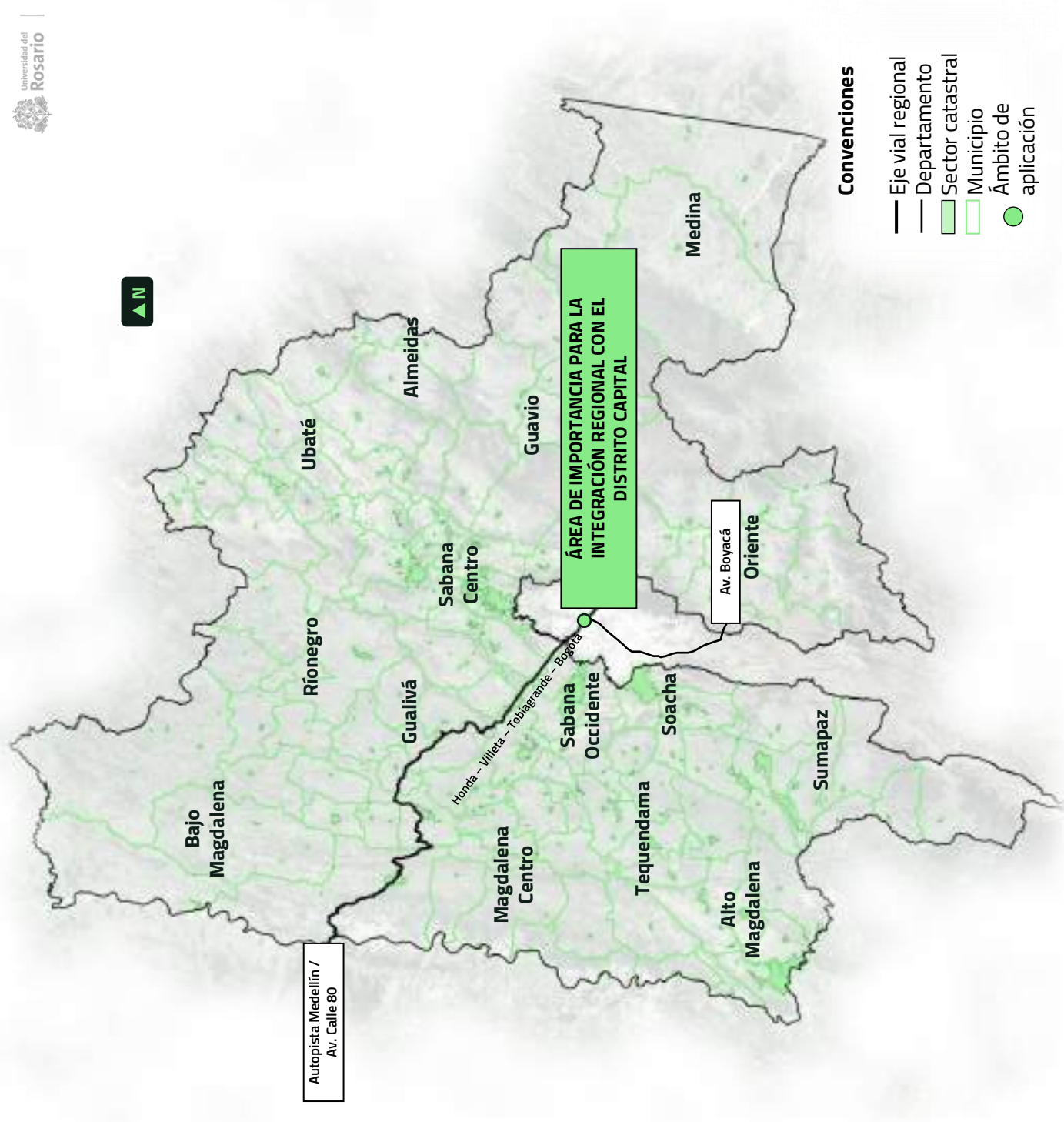
Millones de viajes
en transporte
público

42.784

Demanda diaria de pasajeros
Origen Bogotá – Municipios provenientes de Sabana Occidente

45.338

Demanda diaria de pasajeros
Destino Bogotá – Municipios provenientes de Sabana Occidente



INTEGRACIÓN DISTRITAL DEL P.P.R.U
1.1 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

ESTRATEGIA PARA LA INTEGRACIÓN DEL PROYECTO CON
EL DISTRITO CAPITAL A TRAVÉS DE LAS :

CUATRO (04)

ESTRUCTURAS TERRITORIALES

1. Estructura Ecológica Principal

2. Estructura Integradora de Patrimonios

3. Estructura Funcional y del Cuidado

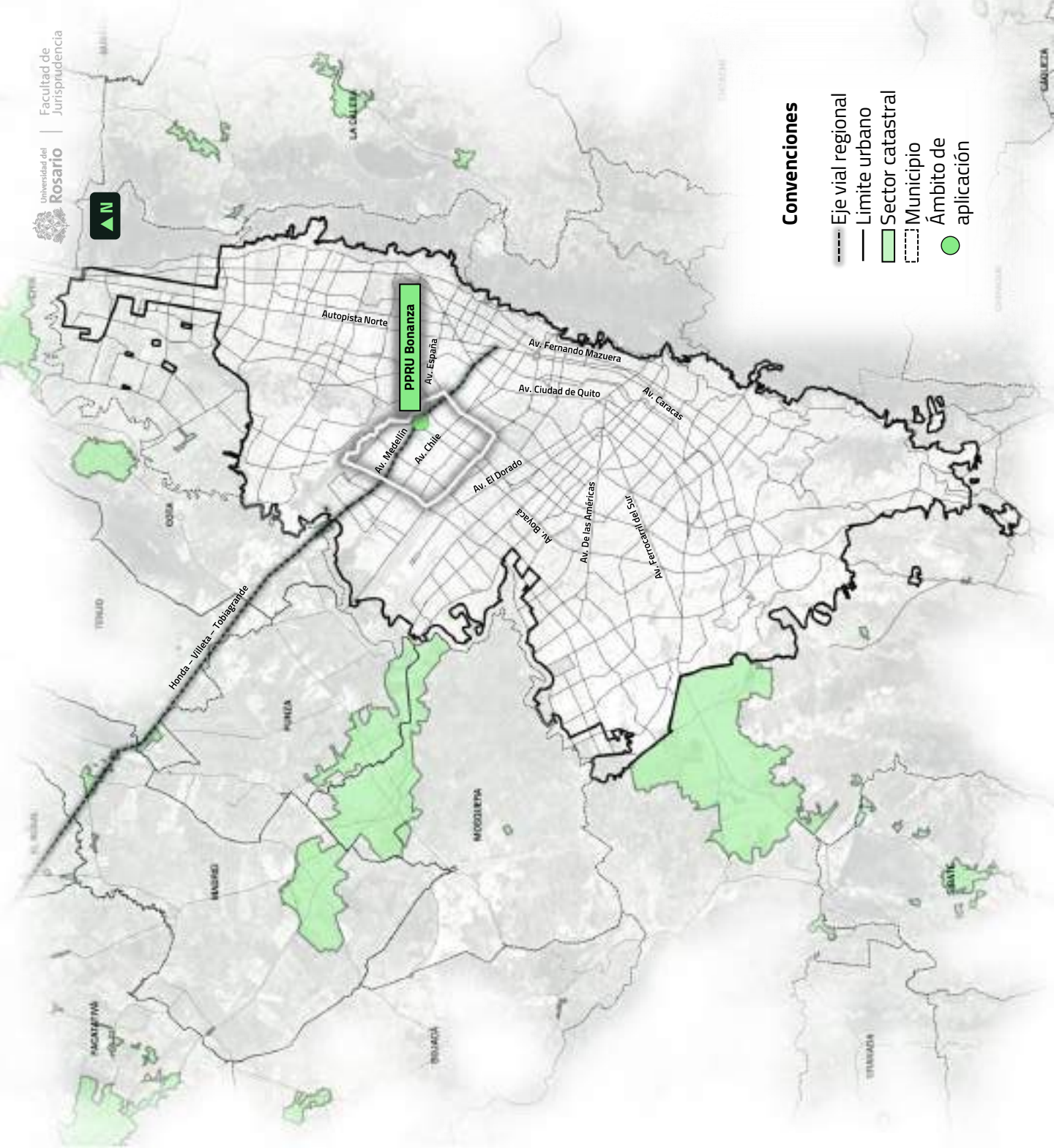
4. Estructura Socioeconómica, creativa y de Innovación

33 25

Unidades de Planeamiento Local Actuaciones Estratégicas

=

CIUDAD DE
QUINCE (15) MINUTOS



INTEGRACIÓN DISTRITAL DEL P.P.R.U

1.1 LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

29 - TABORA

Unidad de Planeamiento Local

/ LÍMITES:

Norte: Canal Arzobispo – Club Los Lagartos
Sur: Av. José Celestino Mutis (Calle 63)
Oriente: Avenida España (Av. Cra 68)
Occidente: Avenida Longitudinal de Occidente (Av. Cra 96)

1.501,42

Hectáreas



07 - LAS FERIAS

Actuación estratégica

/ LÍMITES:

Norte: Autopista Medellín (Av. Calle 80)
Sur: Av. Chile (Av. Calle 72)
Oriente: Avenida España (Av. Cra 68)
Occidente: Avenida Longitudinal de Occidente (Av. Cra 96)

169

Hectáreas

32.220

Habitantes



BONANZA

Ámbito de Aplicación P.P.R.U

/ LÍMITES:

Norte: Barrio Minuto de Dios y Canal Arzobispo
Sur: Barrio Las Ferias Occidental
Oriente: Jumbo Calle 80 y Canal Arzobispo
Occidente: Humedal Santa María del Lago

5.0

Hectáreas



MARCO NORMATIVO DISTRITAL

1.2 OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

1

OBJETIVO GENERAL

Reconocer la **Actuación Estratégica 07 Ferias** como pieza urbana clave, dada la concentración de elementos que configuran las Estructuras Territoriales y su articulación con la Región, para dar cumplimiento al Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) deseado para la ciudad de Bogotá, contenida en el Decreto Distrital 555 de 2021 POT Bogotá, la cual podrá suplir a las necesidades habitacionales, de espacio público, equipamiento y transporte que requiere la ciudad, a partir de un proyecto urbanístico que permita consolidar una pieza urbana residencial con usos complementarios como el comercio y servicio de escala urbana, buscando su articulación con desarrollos colindantes en el sector.

2

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Conformar una red de espacio público que conecte lo existente con la propuesta urbana, articulado a su vez, con los elementos de la Estructura Ecológica Principal, esto es Canal Salitre y Humedal Santa María del Lago.
- Revitalizar el Canal Salitre a través del proyecto de ciudad el cual busca reverter los canales y convertirlos en ejes ambientales más seguros e iluminados.
- Redensificar el sector objeto de renovación urbana sobre los corredores viales de la Avenida Boyacá y Avenida Medellín, manteniendo el uso residencial con usos complementarios compatibles al residencial.
- Consolidar una red de transporte no motorizado, a partir de la prolongación de la ciclorruta existente, sobre los corredores viales principales, conectando la nueva pieza urbana con la zona de intercambio modal y los nodos de transporte del sistema masivo de transporte público.

OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

DELIMITACIÓN ÁREA DE INFLUENCIA

1.3 DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

UPL 29 - TABORA

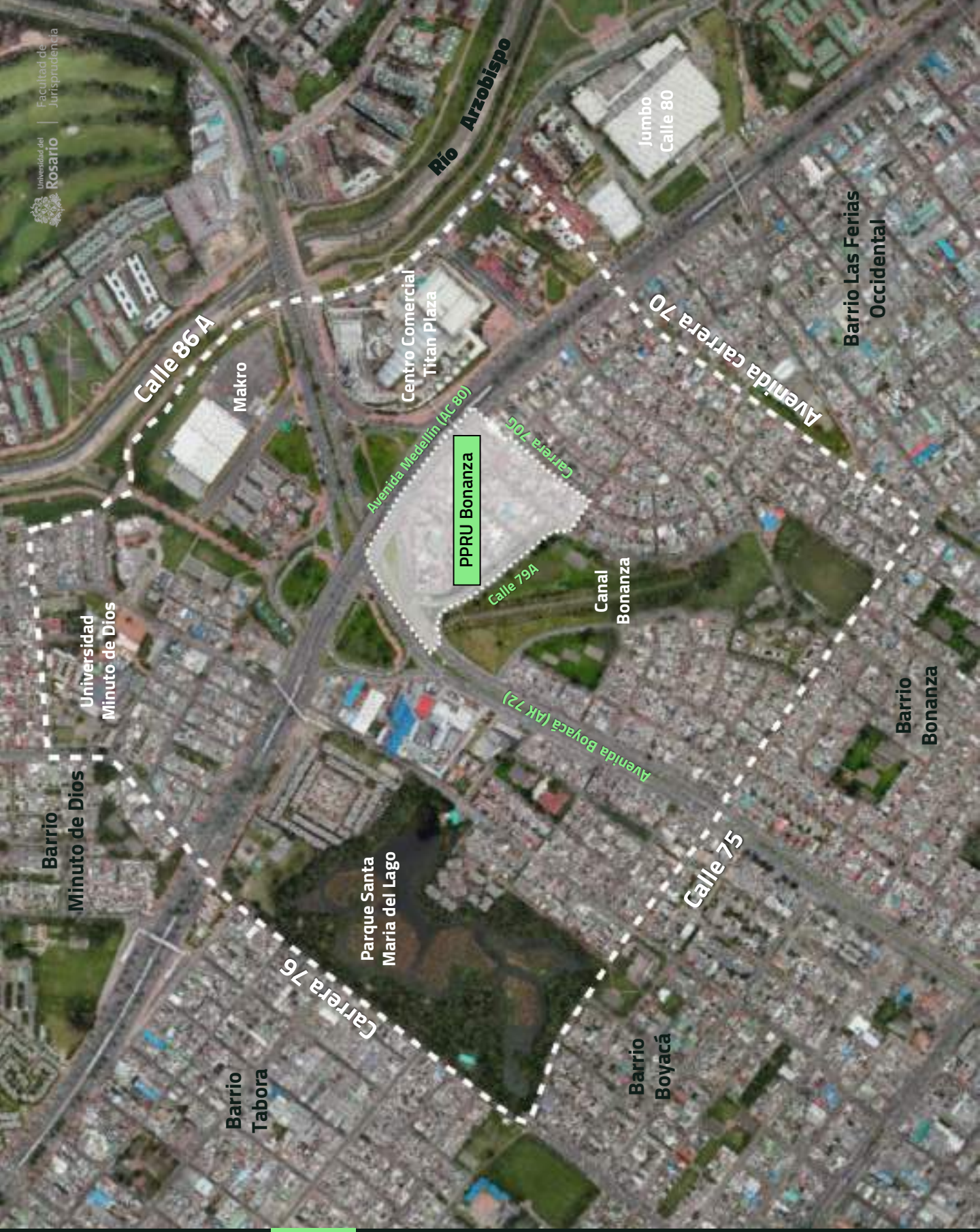
Límites

Norte: Barrio Minuto de Dios y Canal Arzobispo.

Sur: Barrio Las Ferias Occidental.

Oriente: Jumbo Calle 80 y Canal Arzobispo

Occidente: Humedal Santa María del Lago y Barrio Tabora



DELIMITACIÓN AMBITO DE APLICACIÓN

1.3 DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

UPL 29 - TABORA

07 AE FERIAS

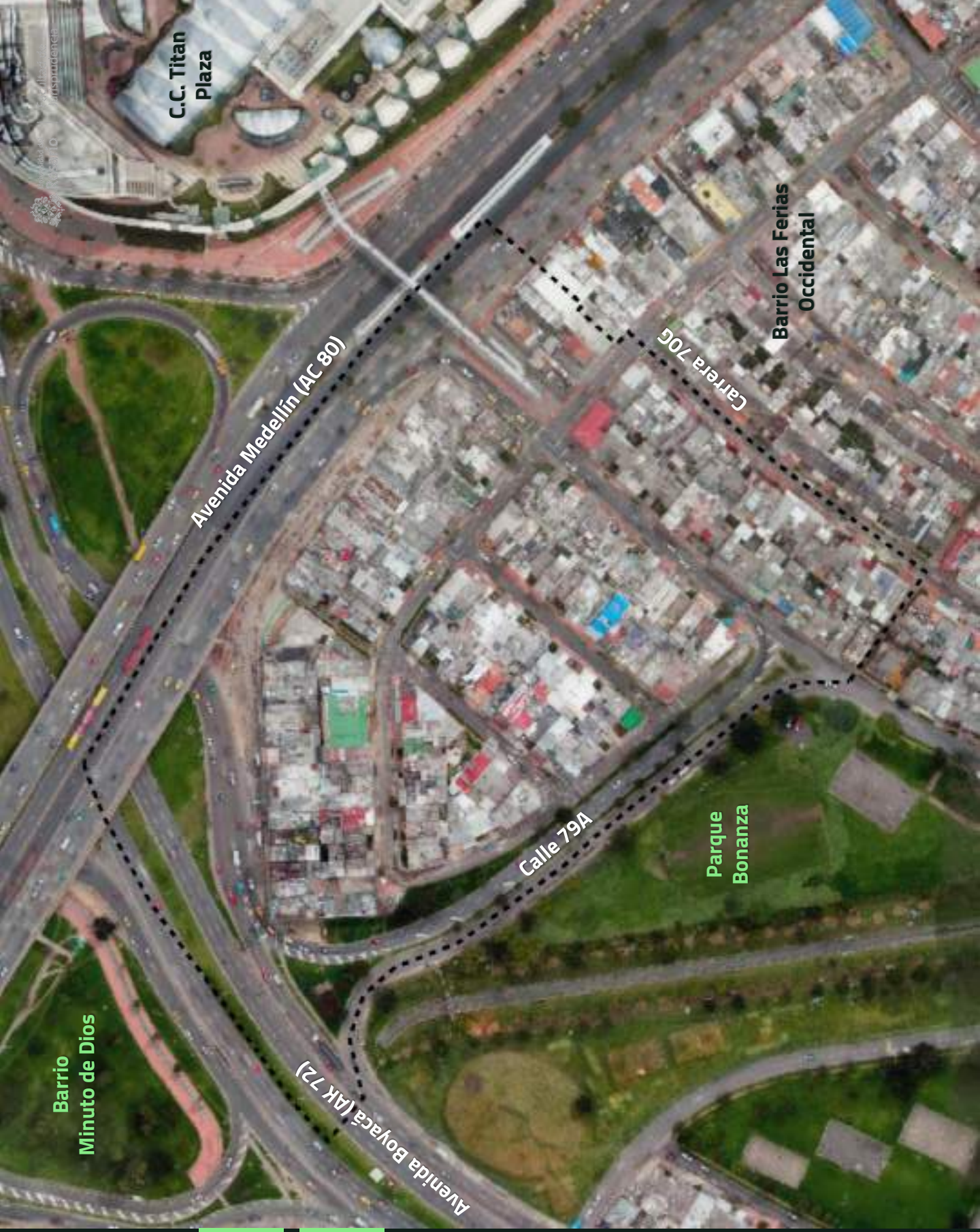
Límites

Norte: Avenida Medellín (Av. Calle 80)

Sur: Barrio Las Ferias Occidental

Oriente: Carrera 70G.

Occidente: Parque Bonanza - Avenida Boyacá (Av. Calle 72)



MARCO NORMATIVO NACIONAL

1.4 JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

NORMATIVA NACIONAL APLICABLE

La Ley 388 de 1997 es el marco regulatorio de la reforma urbana, que consagra, como uno de los principios rectores del ordenamiento territorial en Colombia, la prevalencia del interés general sobre el particular, el reparto equitativo de cargas y beneficios y la función social y ecológica de la propiedad.

En ese marco legal, se genera el instrumento de planificación en ejercicio, es decir, el Plan Parcial, definiéndolo en su artículo 19 como: “Instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales”.

- LEY 388 DE 1997
- DECRETO 2181 DE 2006
- DECRETO 1077 DE 2015
- DECRETO 0075 DE 2013

Posterior a esta ley, a través del **Decreto Nacional 2181 de 2006, se reglamenta el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, que consagra las disposiciones aplicables a todo el territorio nacional en materia de planes parciales**, definiendo, entre otras cosas, el contenido y las etapas requeridas para la expedición del instrumento por parte de la autoridad municipal.

A nivel nacional, también se encuentra el **Decreto 1077 de 2015, compilatorio de la normatividad del sector ciudad, vivienda y territorio en el cual se hace un compendio de las normas vigentes y en las que se contiene las disposiciones relativas a los planes parciales**, en cuanto a su definición, utilidad y trámite ante la autoridad competente.

Por último, en cuanto a la normatividad nacional, se hace necesario referirnos al **Decreto 075 de 2013, por el cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana**, lo cual constituye una obligación urbanística a considerar en la formulación.

MARCO NORMATIVO DISTRITAL

1.4 JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

El Plan de Ordenamiento Territorial es una oportunidad para definir la hoja de ruta para el desarrollo de Bogotá de aquí a 2035, en la medida que determina para dónde va nuestro territorio, de qué manera se transforma y cuáles son los proyectos necesarios para lograr las transformaciones o reivindicaciones del Distrito Capital.

Por lo anterior, el Decreto 555 de 2021 concretó objetivos que varían dependiendo su escala territorial a largo plazo, mediante estrategias de las estructuras territoriales, proyectos estructurantes y actuaciones estratégicas que determinan el Modelo de Ocupación del Territorio. **La formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza, se enmarca en tres (3) de los objetivos estructurales, expresados en el Plan de Ordenamiento Territorial:**

- 1

Proteger los elementos de la Estructura Ecológica Principal y los paisajes bogotanos y generar las condiciones de una relación más armoniosa y sostenible de la ciudad mediante. Bajo este objetivo se busca resaltar el valor ambiental del Humedal Santa Maria del Lago y el Canal Salitre con el espacio público existente y propuesto, armonizado con las demás estructuras territoriales.
- 2

Revitalizar la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad. Densificar el sector Bonanza aprovechando los ejes viales de alta capacidad, aumentando la densidad de vivienda en altura con plantas bajas de comercio y servicio, dinamizando las dinámicas urbanas a través del espacio publico propuesto.
- 3

Reducir los desequilibrios y desigualdades para un territorio más solidario y cuidador. A través de este objetivo, se busca consolidar una red de nodos de equipamientos, garantizando el acceso a bienes y servicios del cuidado de niños, mujeres, personas en condición de discapacidad y ancianos mediante un sistema de movilidad sostenible y seguro, promoviendo la micromovilidad y el uso del transporte público.

DECRETO DISTRITAL 555

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ D.C

MARCO NORMATIVO DISTRITAL

1.4 JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

De conformidad con lo establecido en el Decreto 555 de 2022, **el objetivo principal de la RENOVACIÓN URBANA es orientar y regular la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.**

El ámbito de aplicación de tratamiento urbanístico de Renovación Urbana de puede desarrollar en las siguientes áreas:

- Los bienes fiscales actuales y los que a futuro se adquieran por parte de las entidades del nivel central o descentralizado del Distrito Capital, así como aquellos que se integren a-estos, siempre que no le sean aplicables los tratamientos de desarrollo o de conservación.
- Los predios sometidos al tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.
- Los clubes y centros recreo-deportivos que adelanten el proceso de reordenamiento cumpliendo con las condiciones establecidas en el presente Plan.
- Los ámbitos de los proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible que sean delimitados por la administración distrital.

MARCO NORMATIVO DISTRITAL

1.4 JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

Son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan.

Lineamientos generales Actuación Estratégica 07 Ferias

Ferias es una zona con usos predominantemente residencial relacionados con corredores comerciales. Se ubica cerca de sitios de producción de escala urbana. Las construcciones presentan vetustez considerable. El desarrollo de actividades comerciales de carácter informal debe ser considerado. Sus lineamientos son:

- Consolidación del clúster de servicios automotrices e industriales de Las Ferias.
- **Renaturalización del Parque Bonanza y articulación con el Humedal Santa María del Lago.**
- **Conformación de una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado que conecte toda el área con la zona de intercambio modal y con los corredores viales de la Calle 68 y Av. Boyacá.**
- **Revitalización y redensificación urbana sobre los corredores viales, buscando mantener usos residenciales.**

07-FERIAS

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

IDENTIFICACIÓN PREDIAL P.P.R.U BONANZA
1.5 CONFORMACIÓN PREDIAL DEL PLAN PARCIAL

25.589,97 m2

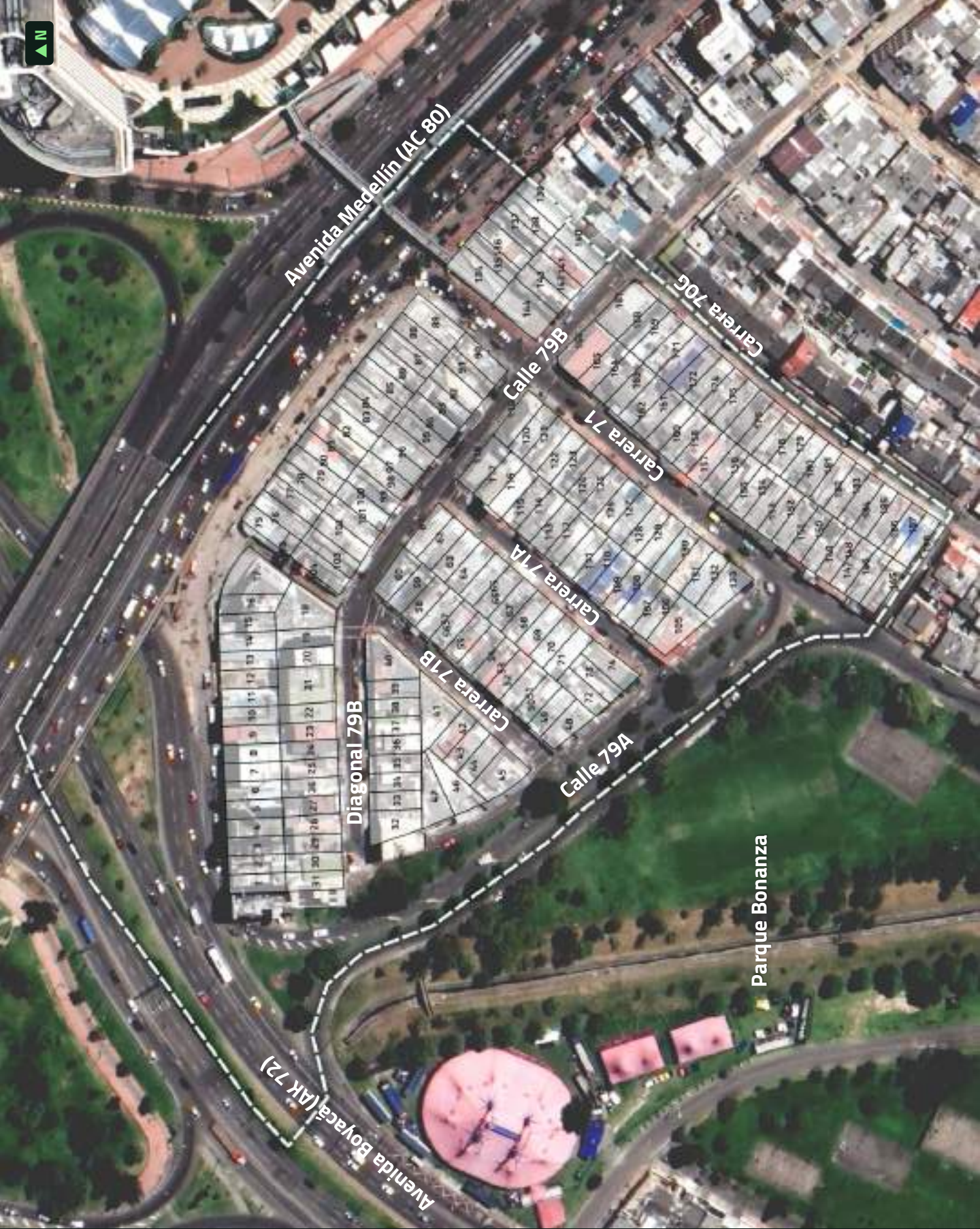
Área Total de Predios P.P.R.U

24.410,03 m2

Área en vías y espacio público
existente del P.P.R.U

SIETE (7)
Manzanas Catastrales

CIENTO OCHENTA
Y OCHO (188)
Lotes Catastrales



Avenida Medellín (AC 80)

Calle 79B

Carrera 70C

Carrera 71

Carrera 71A

Carrera 71B

Calle 79A

Diagonal 79B

Avenida Boyacá (AK 72)

Parque Bonanza

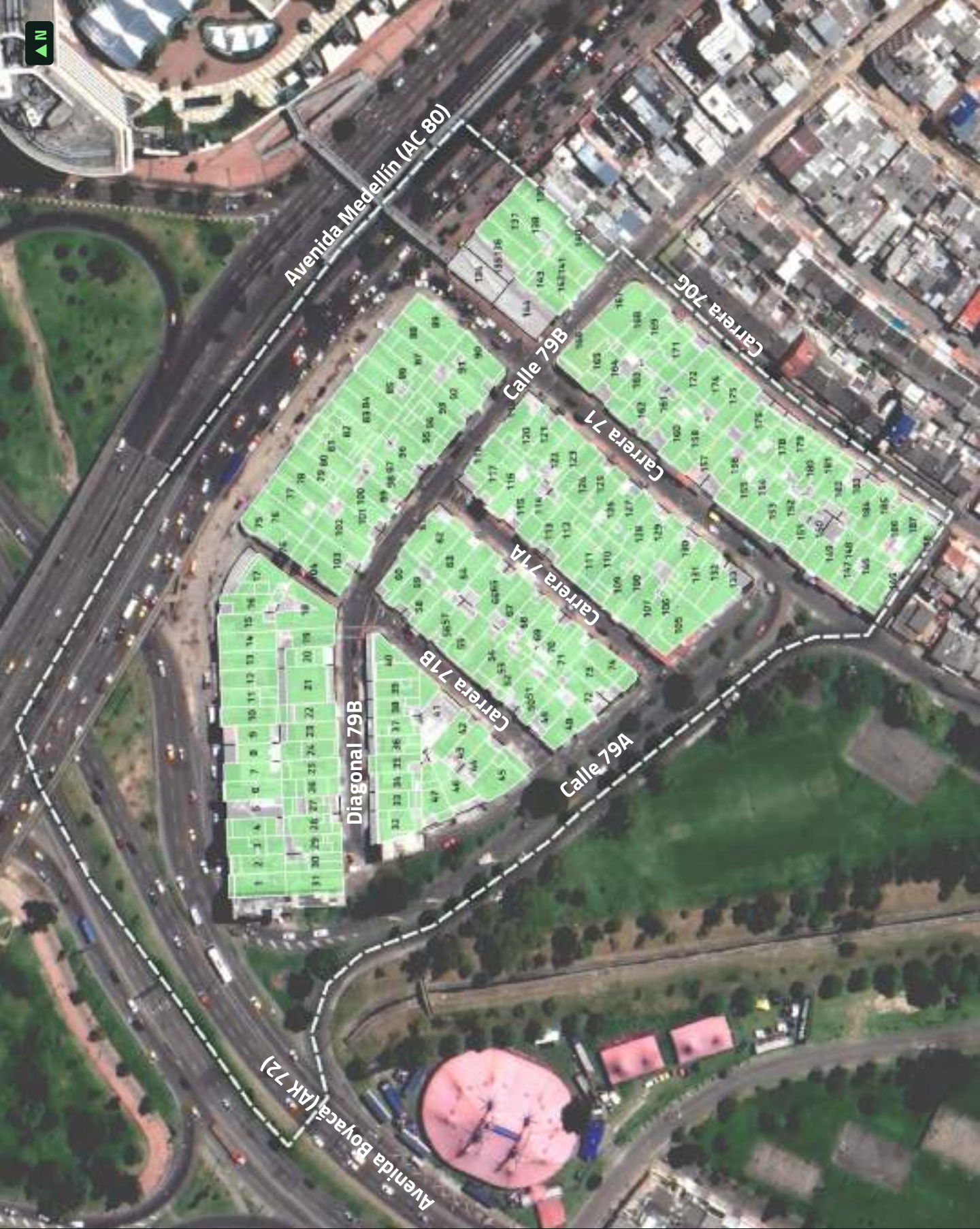
IDENTIFICACIÓN PREDIAL P.P.R.U BONANZA
1.5 CONFORMACIÓN PREDIAL DEL PLAN PARCIAL

21.644 m²
Área Construida en Primer Piso

39.793,89 m²
Área Total Construida Existente

CUATROCIENTOS
TREINTA Y CUATRO
(434)

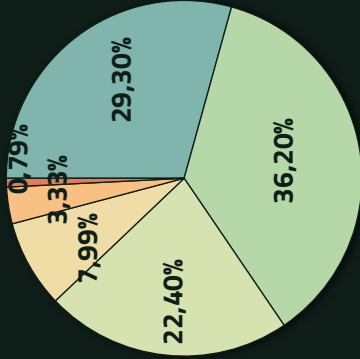
Total de Construcciones Existente



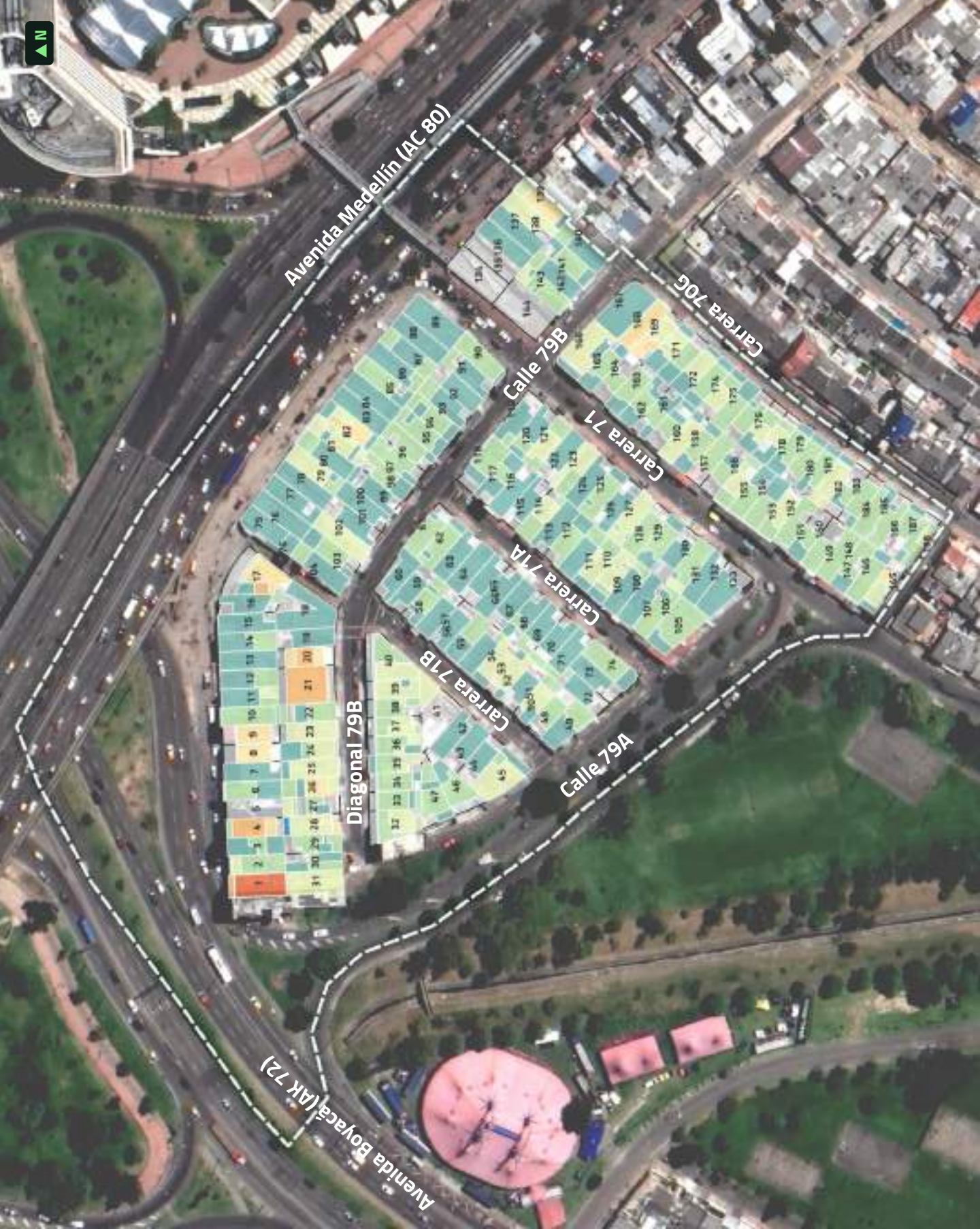
IDENTIFICACIÓN PREDIAL P.P.R.U BONANZA

1.5 CONFORMACIÓN PREDIAL DEL PLAN PARCIAL

% ALTURAS EXISTENTES P.P.R.U



- Primer Piso
- Segundo Piso
- Tercer Piso
- Cuarto Piso
- Quinto Piso
- Sexto Piso



CAPÍTULO No.2

DIAGNÓSTICO FÍSICO



ECOLÓGICA PRINCIPAL ESTRUCTURA

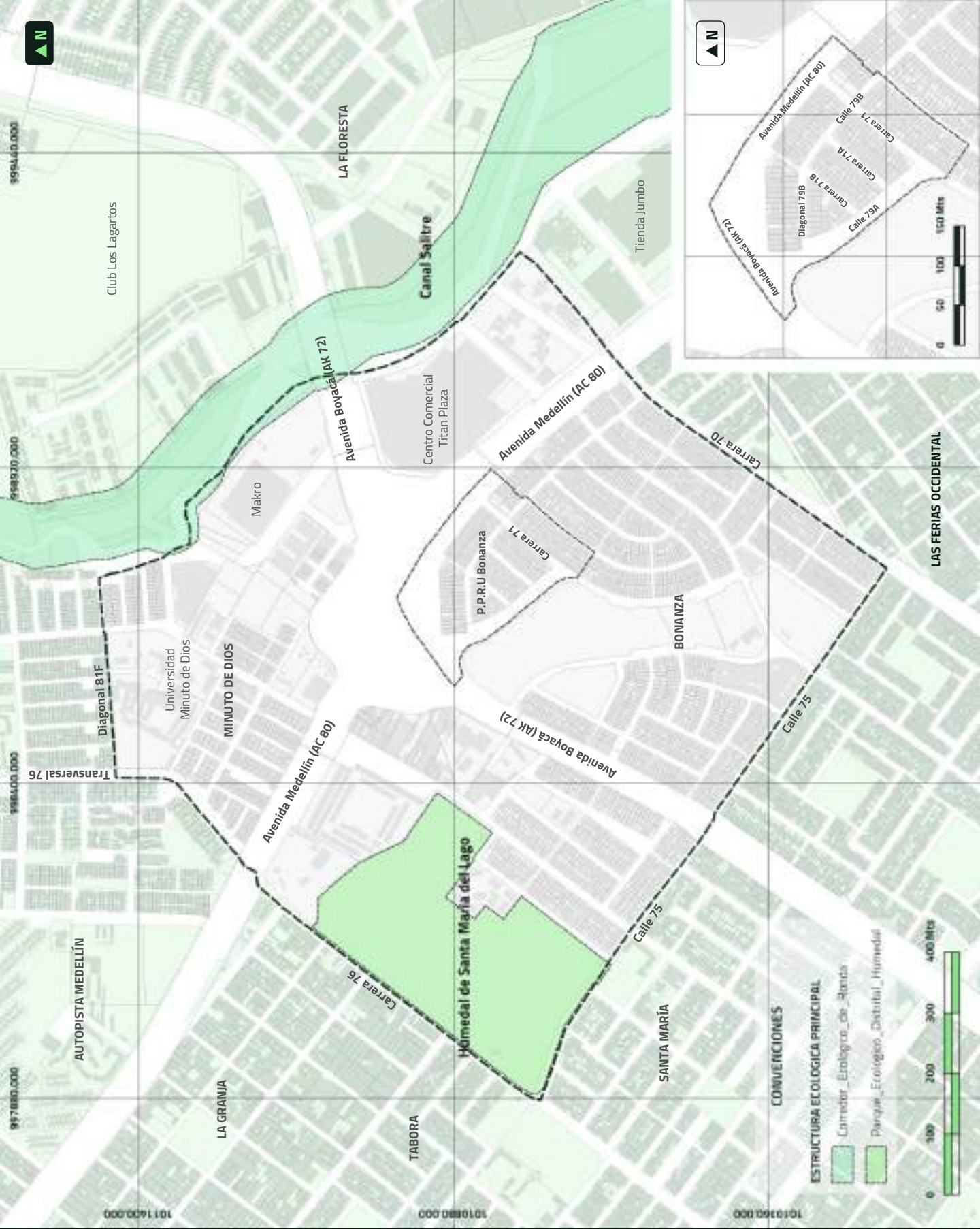
La Estructura Ecológica Principal es ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional. Esta estructura está constituida por el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

2.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL – EEP –

1. PARQUE ECOLÓGICO DISTRITAL DE HUMEDAL SANTA MARÍA DEL LAGO

2. CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA CANAL SALITRE

**BONANZA
REERDECE**



SISTEMA HÍDRICO DISTRITAL

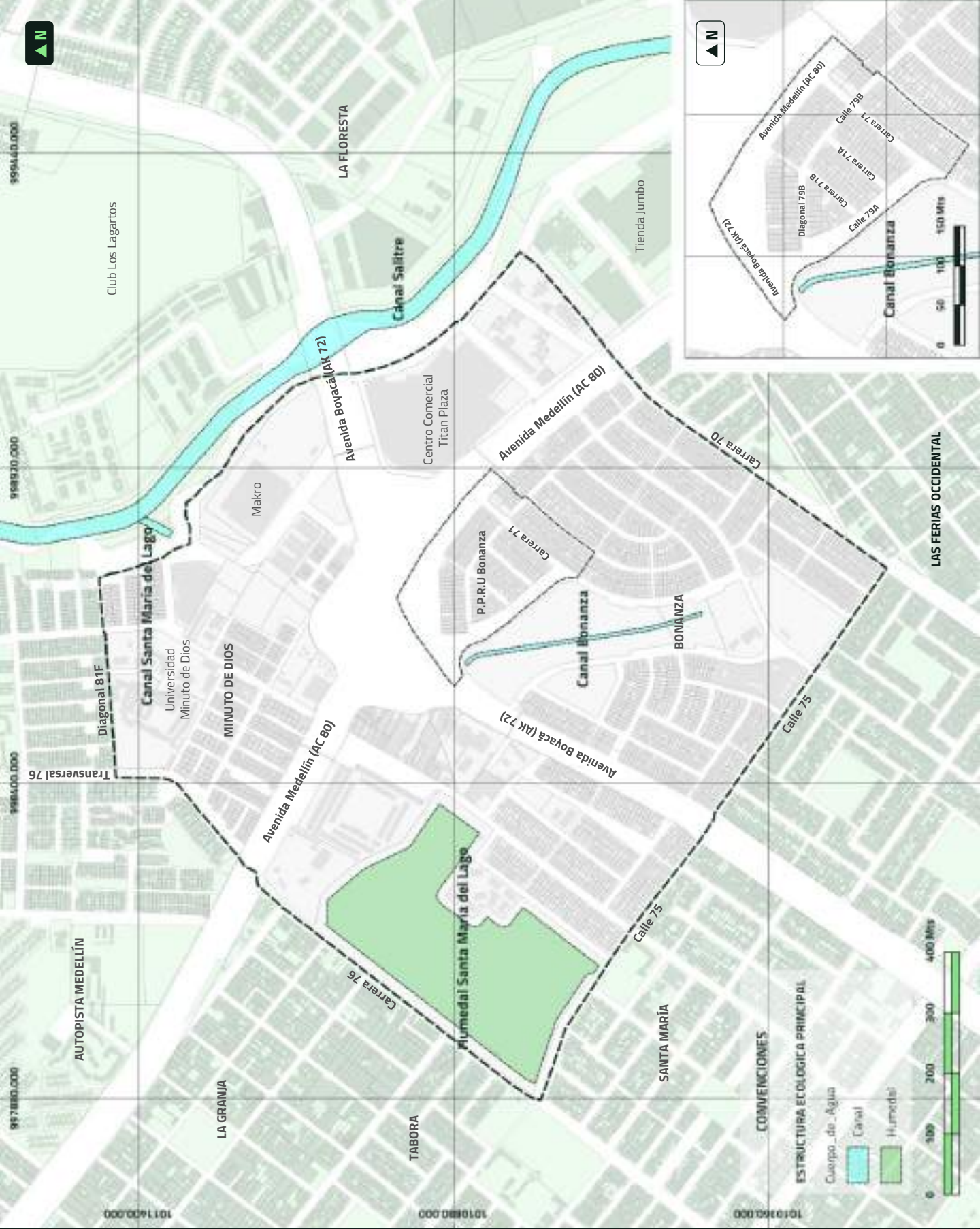
2.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL – EEP -

El sistema hídrico del Distrito Capital es una categoría del componente de áreas de especial importancia ecosistémica de la Estructura Ecológica Principal, el cual está compuesto por los cuerpos y corrientes hídricas naturales y artificiales y sus áreas de ronda.

1. CANAL BONANZA

Lo que llamamos hoy antiguo Humedal de Bonanza, solía hacer parte del Humedal Santa María del Lago hasta la década de los setentas, 1974-1978, durante este período se construyó la Avenida Boyacá, que separo radicalmente los dos cuerpos de agua y posteriormente su total secamiento.

Actualmente el canal de Bonanza se encuentra parcialmente cercado, esta delimitado por una gran cadena de Saucos (Sambucus peruviana) además de otros árboles nativos (Clusia multiflora) y otras exóticas especies.



RIQUEZA

Colindancia con principales elementos de la EEP del Distrito Capital, que permitirá la integración y visibilidad del PPBR con el Humedal Santa María del Lago, el Canal Salitre y el Parque Bonanza mediante espacios de contemplación, espacios de circulación y acciones de preservación y conservación de los elementos naturales.

- HUMEDAL SANTA MARÍA DEL LAGO -

ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS

Es la estructura que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. Se constituye en la memoria y testimonio de la ciudad históricamente construida y se manifiesta como parte de los procesos de ocupación, transformación, adaptación e interpretación que expresan la diversidad de las identidades de sus habitantes

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

2.2 ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS

Corresponden a fracciones del territorio dotadas de fisionomía, características y rasgos distintivos que le confieren cierta unidad y particularidad. La declaratoria como Bienes de Interés Cultural del grupo Urbano, contiene a todos los predios del sector que forman parte, así como su espacio público, por lo tanto, son objeto del régimen especial de protección por la declaratoria del conjunto

PATRIMONIO NATURAL

Conjunto de bienes y riquezas naturales, o ambientales que la sociedad ha heredado de sus antecesores y a los que se les concede un valor como activos culturales, promotores de tejidos sociales que contribuyen a su conservación.

Está integrado por los monumentos naturales constituidos por formaciones físicas y biológicas que tengan un valor universal excepcional, las formaciones geológicas y fisiográficas y las zonas estrictamente delimitadas que constituyan el hábitat de especies animal y vegetal, amenazadas o en peligro de extinción. Incluye los elementos de la Estructura Ecológica Principal que, reconocidos como activos culturales y ambientales, ancestrales y cosmogónicos, hacen parte del patrimonio natural.

1. BIC CLUB DE LOS LARGARTOS

El primer nombre del Club fue *Club Aguas Calientes* y así lo consagraron los primeros estatutos de 1937 con la intención de dar alcance a la principal característica de la nueva fundación, sin embargo entre los fundadores se denominaban entre sí *Lagartos*, hasta que se protocolizó definitivamente el nombre en una crónica publicada que tituló: *Club de los 50 lagartos*. Fue en la asamblea de socios de 1939 que se determinó que el nuevo nombre era un hecho cumplido y se consagró en los estatutos del mismo año.



PATRIMONIAL NATURAL

RIQUEZA

Potencial de configurar una pieza urbanística en el Distrito Capital con áreas estratégicas de articulación para la visibilidad y recuperación de los valores naturales, culturales y patrimoniales del sector.

- CLUB DE LOS LAGARTOS-

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL PARA EL ENCUENTRO

Está constituido por áreas destinadas al uso, goce y disfrute colectivo localizados en 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 permiten garantizar una circulación y recorridos seguros, autónomos y confortables.

ESPACIO PÚBLICO PEATONAL

A. ESPACIO PÚBLICO DE PERMANENCIA

1. PARQUES DE LA RED ESTRUCTURANTES

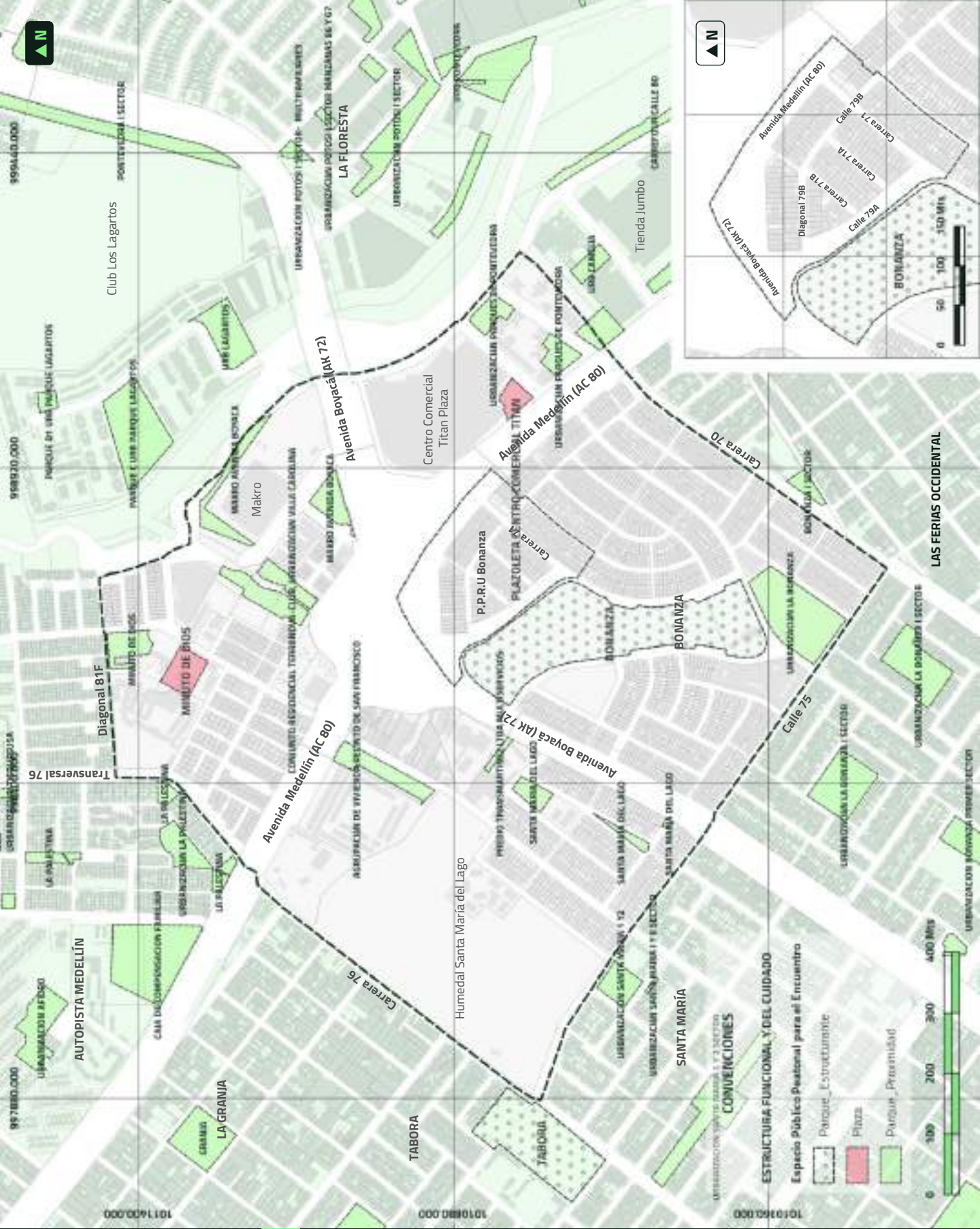
Corresponden a los denominados en el inventario como Parques Metropolitanos y Zonales y en general, aquellos de más de una hectárea que proveen una oferta cualificada para el aprovechamiento del tiempo libre que dan soporte a la escala regional y distrital, no solo en términos de las interacciones humanas que ahí tienen lugar, sino también por su aporte a la conectividad ambiental y ecosistémica del territorio bogotano.

2. PARQUES DE LA RED DE PROXIMIDAD

ción principalmente aquellos de menos de una hectárea, que proveen una oferta desconcentrada y diversa de actividades de aprovechamiento del tiempo libre a escala local, atendiendo criterios de proximidad.

3. PLAZAS. ESPACIOS LIBRES Y ABIERTOS Y BORDEADOS POR EDIFICACIONES

son espacios de encuentro estructurantes del trazado urbano en los que se desarrollan actividades cívicas de convivencia ciudadana, manifestaciones culturales y políticas y corresponden a las plazas fundacionales y a aquellas que tienen reconocimiento y significado para los habitantes de Bogotá.



ESPACIO PÚBLICO PEATONAL

2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

B. ESPACIO PÚBLICO DE CIRCULACIÓN

1. ZONAS VERDES

Las zonas verdes son espacios abiertos y empriados de menos de 400 m2, de dominio o uso público, compuestos de jardines, arbustos y árboles, que se destinan al ocio y la contemplación y que contribuyen a la generación de valores paisajísticos y ambientales en el Distrito, pero que por sus dimensiones no conforman parques. Ofrecen espacios para el desarrollo de actividades de esparcimiento que no requieren de instalaciones o dotaciones especializadas, por lo que serán empriados y libres de edificaciones permanentes.

2. ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS

Elementos complementarios. Objetos o elementos naturales o contruidos que hacen parte del diseño integral de las áreas, cualifican el sistema y ayudan a garantizar su operación y funcionamiento. Son parte de estos elementos el mobiliario, la cobertura vegetal, la señalización, los monumentos conmemorativos y los objetos artísticos



POTENCIAL VERDE DE CIRCULACIÓN Y PERMANENCIA

Existencias en el territorio que permiten proyectar una red de espacio público articulado con la Estructura Ecológica Principal del Distrito Capital generando espacios de circulación y permanencia con riquezas contemplativas y paisajistas en el sector.

SISTEMA DE MOVILIDAD

Es 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

SISTEMA DE MOVILIDAD

2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

A.

ESPACIO PÚBLICO PARA LA MOVILIDAD

- RESERVAS VIALES DEL DISTRITO CAPITAL -

1. AVENIDA BOYACÁ (AK72)

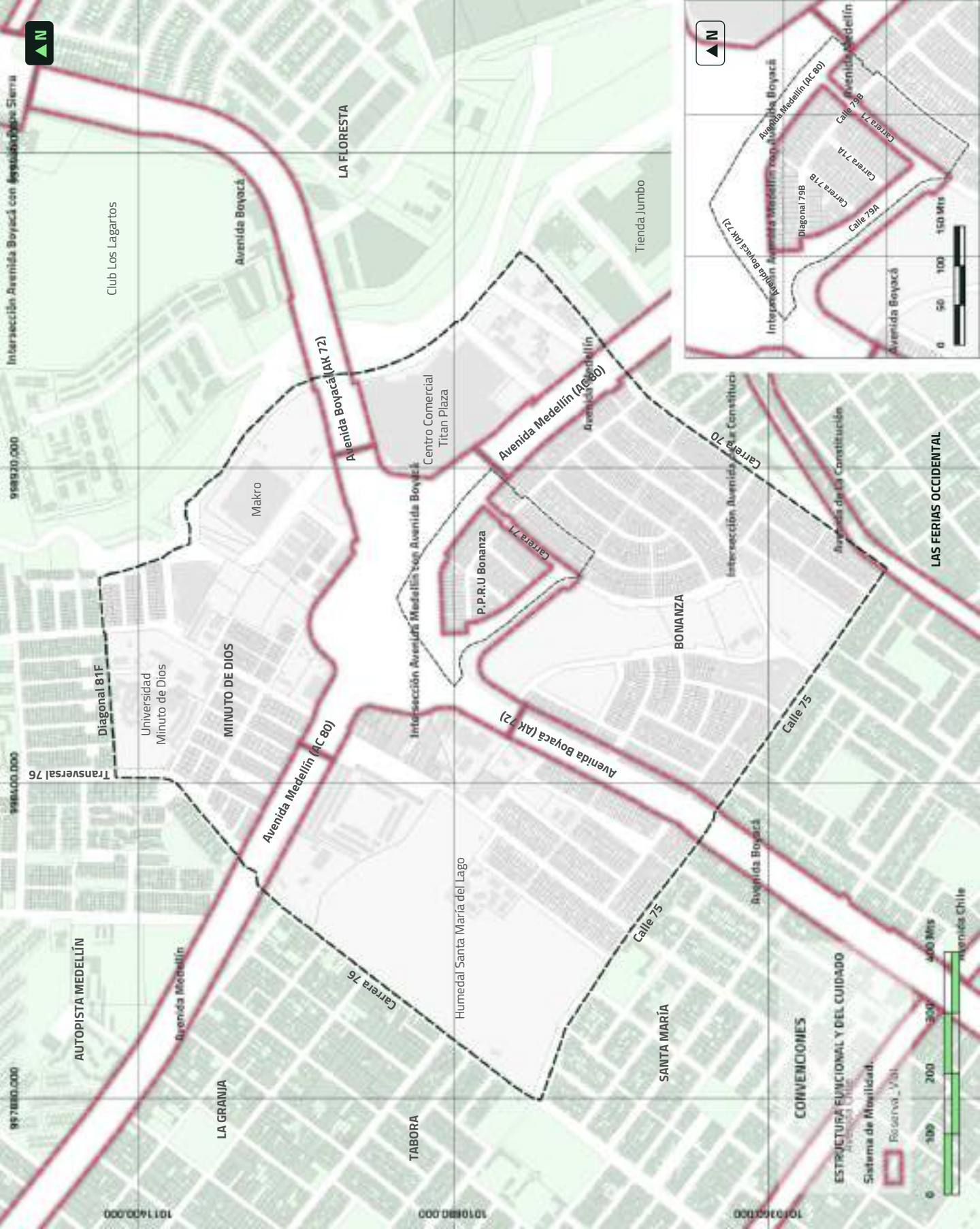
Este corredor atraviesa a Bogotá de sur a norte, en una extensión de 28,6 kilómetros desde Yomasa (en el sur) hasta la calle 170, en Suba. Es la principal ruta de tránsito para el transporte intermunicipal y de carga que ingresa a la ciudad o que va de paso entre el norte y el sur del país.

La Boyacá atraviesa más de (40) barrios de seis localidades y tiene intersecciones con las principales vías que conectan la ciudad de oriente a occidente, como las avenidas Ciudad de Villavicencio, Primero de Mayo, Américas, Eldorado y las calles 13, 68, 80, 127 y 170.

2. AVENIDA MEDELLÍN (AC 80)

La Avenida Calle 80 también conocida como Avenida Medellín, es una vía que recorre la ciudad de Bogotá de oriente a occidente, con una longitud de 10,2 kilómetros desde su nacimiento (Héroes) hasta el límite occidental de Bogotá (Puente Guadua y el río Bogotá).

Su odónimo se debe en homenaje a la capital antioqueña Medellín como una de las salidas de Bogotá a dicha ciudad. Salomón Gutt;Moris Gutt, y Rubén Posnín promovieron entre 1913 y 1933 la construcción de un camino que comunicaba a Bogotá con los barrios obreros como Las Ferias y Los Cerezos.



SISTEMA DE MOVILIDAD

2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

A. ESPACIO PÚBLICO PARA LA MOVILIDAD

- CLASIFICACIÓN VIAL INTEGRAL DEL DISTRITO CAPITAL -

Está conformada por todas las franjas del espacio público para la movilidad que contribuyen a la interconexión de las (4) estructuras territoriales y permite a los usuarios de la ciudad el acceso a los servicios y actividades que el territorio ofrece y se clasifica en:

1. MALLA VIAL ARTERIAL

Permite 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 media capacidad. Dentro de esta malla se encuentran las calles que conforman los anillos y corredores que conectan con la región, dan acceso a los flujos de transporte y permiten los viajes de largas distancias al igual que soportan la actividad logística en la ciudad.

2. MALLA VIAL INTERMEDIA

Conformada por calles por las que circulan el componente flexible del sistema de transporte público y altos flujos de movilidad en las Unidades de Planeamiento Local, da soporte a la vida local y de proximidad y complementan la operación de las mallas arterial y de integración regional

3. MALLA VIAL LOCAL

Conformada por las calles locales que permiten el desarrollo de viajes de proximidad en las Unidades de Planeamiento Local. Según las necesidades del contexto, se permite la circulación de todos los modos, con prioridad a la circulación peatonal y los vehículos para la micromovilidad y el transporte de último kilómetro. Da soporte a las dinámicas de movilidad local, conectándolas con los sistemas de transporte de alta y media capacidad.



SISTEMA DE MOVILIDAD

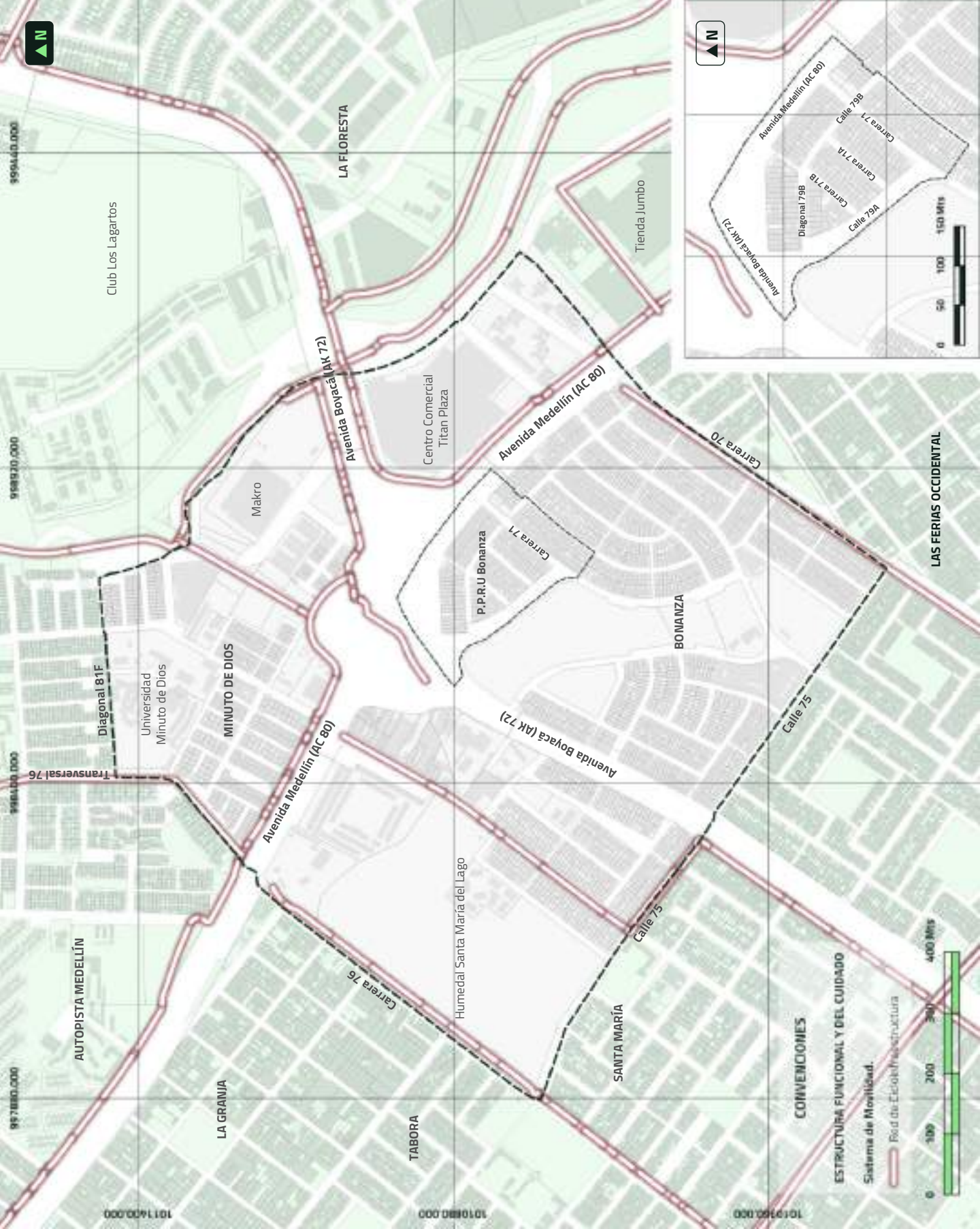
2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

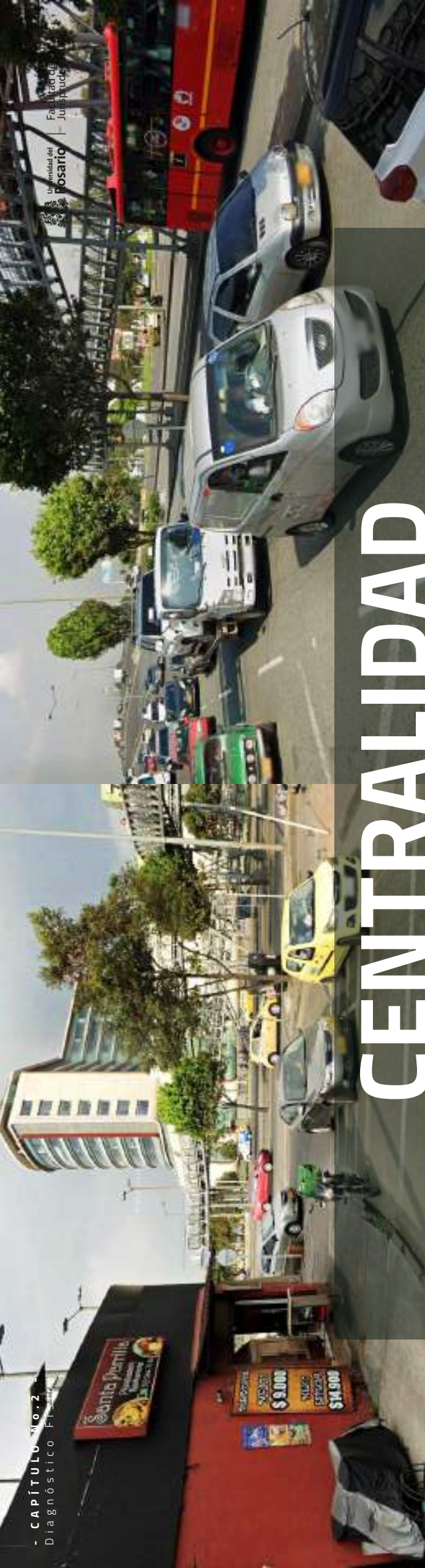
A. ESPACIO PÚBLICO PARA LA MOVILIDAD

- RED DE CICLOINFRAESTRUCTURA -

1. RED DE CICLOINFRAESTRUCTURA

Son áreas continuas que permiten la circulación de bicicletas, patinetas u otros vehículos de micromovilidad. En condiciones especiales y bajo justificación técnica se podrá considerar una velocidad de hasta 25 km/h, cuando las condiciones de la ciclo infraestructura, seguridad vial y de las zonas adyacentes sean adecuadas. En esta franja está prohibido el tránsito de motocicletas y vehículos automotores.





CENTRALIDAD ESTRATÉGICA

Colindancia directa con principales corredores arteriales del Distrito Capital, que permite la articulación y conexión del sector mediante usos de transporte multimodales convencionales, alternos y masivos en concordancia con el modelo de circulación sostenible de la ciudad y el concepto de proximidad de 15 minutos y 30 minutos.



SISTEMA DE MOVILIDAD

2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

B. RED DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS URBANO, RURAL Y REGIONAL

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.

Los componentes de la red se encuentran en el Mapa n.º CU-4.4.1 “Red del sistema de transporte público de pasajeros urbano-rural-regional” y son los siguientes:

1. Los corredores de transporte público.
2. La infraestructura de soporte del transporte público.
3. Los complejos de integración modal –CIM–.
4. Las áreas de integración multimodal –AIM–.



SISTEMA DE MOVILIDAD

2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

B. RED DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS URBANO, RURAL Y REGIONAL

1. Infraestructura de soporte al acceso y tránsito. Puntos para el acceso, ascenso, descenso, tránsito y transferencia de usuarios al transporte público de pasajeros urbano, rural y regional (vehículos o material rodante) y por las áreas destinadas a los servicios y actividades conexas a la infraestructura y usos del suelo en el marco de las disposiciones contenidas en las normas comunes aplicables a la estructura funcional y del cuidado del presente Plan. Se encuentra compuesta, entre otros, por los siguientes elementos:

a. Intercambiador modal: Infraestructura que permite el intercambio y transferencia de pasajeros entre distintos medios, servicios o modalidades de transporte público y medios de transporte privado en el ámbito urbano - regional. Los terminales y portales de los sistemas de transporte público que operan en el Distrito son intercambiadores modales localizados en los puntos de inicio y fin de las rutas y su funcionamiento está orientado al acceso (ascenso y descenso), tránsito y transferencia de usuarios desde y hacia los vehículos o material rodante.

b. Estaciones: Infraestructura específica que permite el ascenso, descenso y transferencia de los usuarios a los vehículos o material rodante de los sistemas de transporte público, desde el espacio público hasta el vehículo, en donde pueden existir áreas destinadas a actividades y servicios conexos e integración entre distintos modos de transporte.

c. Paraderos: Áreas en el espacio público y mobiliario urbano que permite el ascenso y descenso de los usuarios a los vehículos o material rodante de transporte público de pasajeros.

d. Zonas de ascenso o descenso de pasajeros: Corresponden a áreas en el espacio público o privado habilitadas especialmente para el tránsito, ascenso y descenso de pasajeros desde y hacia el transporte público o para la detención temporal de vehículos de cualquier modalidad de transporte público.



SISTEMA DE MOVILIDAD

2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

B. RED DE TRANSPORTE PÚBLICO DE PASAJEROS URBANO, RURAL Y REGIONAL

Conjunto de infraestructuras de transporte que dan soporte territorial a la prestación del servicio de transporte público de pasajeros, y permiten la integración y operación de los medios de transporte público en el ámbito urbano, rural y regional.

Comprende los corredores verdes de transporte público de alta y media capacidad y su infraestructura de soporte que incluyen las líneas de Metro, las líneas de Regiotram, los cables aéreos, los complejos de integración modal, las áreas de integración multimodal y los estacionamientos disuasorios, como mecanismo para incentivar el uso de modos de movilidad sostenible y responsable



MULTIMODALIDAD

Reconocimiento de corredores multimodales de articulación con el Distrito Capital con cobertura total de rutas y proyectos futuros de desarrollo, que permiten proyectar interacciones socioeconómicas con la región, mejorar las condiciones de accesibilidad y conectividad del sector y dar continuidad al tejido vial arterial de transporte masivo de la ciudad.



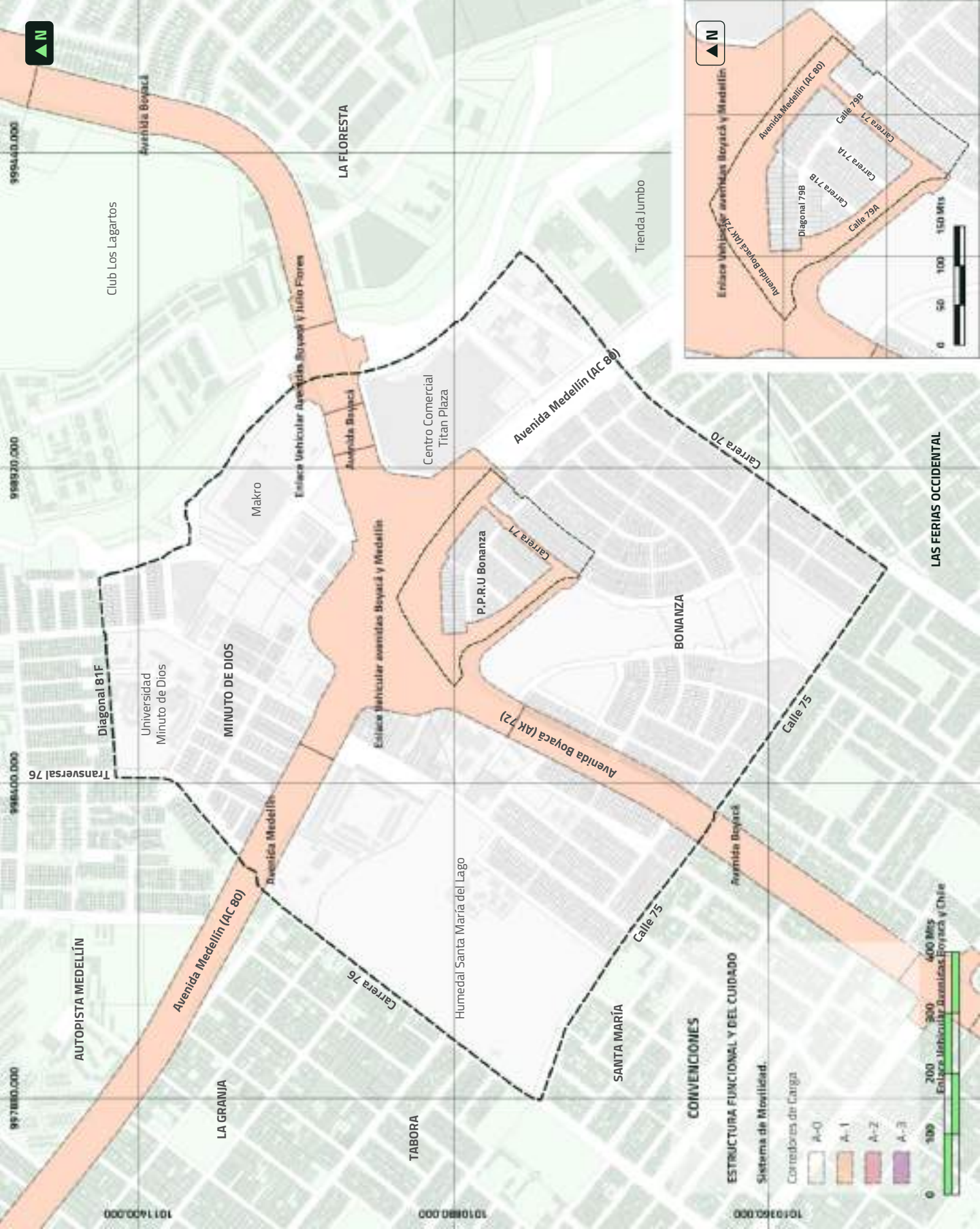
SISTEMA DE MOVILIDAD
2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

C.
RED DE TRANSPORTE DE CARGA Y
PARA LA ACTIVIDAD LOGÍSTICA

Es el conjunto de infraestructuras de transporte y zonas de actividad logística, necesarias para la movilización, almacenamiento y distribución de carga en los diferentes modos de transporte que participan de la cadena logística. Permite la conexión de las dinámicas y flujos de carga que tienen como origen y destino la ciudad, potenciando la competitividad, eficiencia, sostenibilidad y además debe buscar reducir los riesgos en seguridad vial asociados a su operación y demás externalidades negativas.

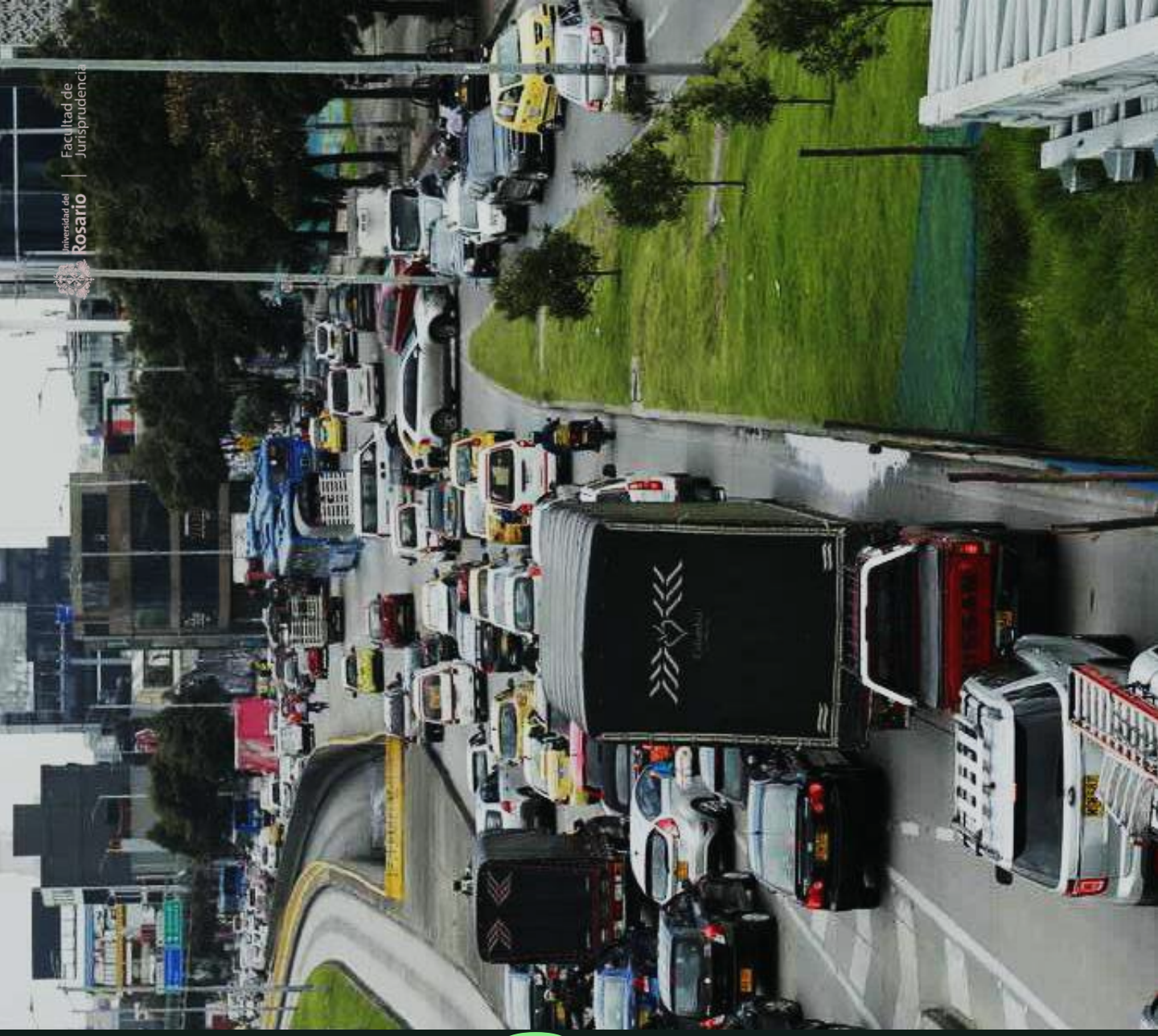
1. CORREDORES DE CARGA

Están conformados por los trazados e infraestructuras que dan acceso a la ciudad y permiten el transporte de mercancías que tienen origen y destino en las zonas de producción, abastecimiento, consumo del área urbana, permiten el tránsito de flujos logísticos que tienen como destino el área rural y la región y contribuyen a la consolidación de las actividades económicas en el Distrito capital.



POTENCIAL LOGÍSTICO Y DE ABASTECIMIENTO

Colindancia con principales corredores de carga y abastecimiento de la ciudad, que convierten el sector en un punto estratégico para el Distrito Capital, ante la posibilidad de articular el planteamiento urbanístico con el tejido vial de los ejes de la Av. Boyacá y la Avenida Medellín (AC 80).



SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES

Es el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado y servicios sociales que responden a las necesidades de la población de manera diferencial, con el fin de permitir su inclusión y participación social en condiciones de igualdad en Bogotá.

SISTEMA DEL CUIDADO Y DE SERVICIOS SOCIALES
2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

A. SISTEMA DISTRITAL DEL CUIDADO

SERVICIOS DEL CUIDADO :

Educación primera infancia, preescolar, básica y media / Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación / Salud con enfoque social y resolutivo / Cultura / Recreación y Deporte / Igualdad de Oportunidades / Integración Social



SISTEMA DEL CUIDADO Y DE SERVICIOS SOCIALES
2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

B. SERVICIOS SOCIALES

SERVICIOS SOCIALES :

Culto / Servicios de seguridad ciudadana, defensa, convivencia y justicia / Participación social ciudadana / Administración Pública / Abastecimiento de Alimentos / Cementerio y Servicios Funerarios / Servicios Ambientales / Bienestar y Cuidado Animal



Fortalecimiento de la red de equipamientos educativos, culturales, sociales y deportivos, garantizando la cobertura de prestación de servicios sociales, a través del Sistema Distrital del Cuidado donde niños, jóvenes, mujeres, adultos y ancianos puedan acceder a equipamientos y servicios sociales del cuidado.



SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Es el conjunto de infraestructuras y redes jerarquizadas e interdependientes, que tienen como fin dar soporte territorial a la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios y tecnologías de la información y las comunicaciones —TIC para la población urbana y rural, utilizando mecanismos convencionales o alternativos que sean sustentables técnica, económica y ambientalmente.

A. SISTEMA DE ACUEDUCTO



SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS
2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

B. SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Se encuentra constituido por redes locales, secundarias y troncales de alcantarillado sanitario, los interceptores de aguas residuales y las plantas de tratamiento de aguas residuales y lodos; y la infraestructura para el tratamiento de aguas residuales en suelo rural.





SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

D. SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Responde a las necesidades de energía eléctrica del área urbana, en el marco del uso eficiente de la energía, la diversificación y alta eficiencia energética, el desarrollo urbano sostenible, la confiabilidad, continuidad y la calidad en la prestación del servicio. Este sistema contribuye a dar soporte territorial a las dinámicas urbanísticas, a la prestación efectiva del servicio de energía eléctrica a los habitantes y las actividades de la ciudad y al incentivo y uso de sistemas y vehículos eléctricos.

El sistema de energía eléctrica está integrado por las fuentes de generación, los sistemas de transmisión que conducen la energía al Distrito Capital, y los sistemas de distribución que entregan la energía al usuario final, toda la infraestructura eléctrica que cumple con las condiciones técnicas definidas el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE y el Código Eléctrico Colombiano.



SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC –

E.

SISTEMA DE GAS NATURAL

Conjunto de infraestructuras y redes para el transporte, regulación y distribución para la prestación efectiva del servicio de gas natural y el suministro de gas para vehículos. El sistema también lo componen las infraestructuras de los sistemas alternativos de gas dentro de los que se encuentran el Gas Licuado del Petróleo (GLP), el Gas Natural Comprimido (GNC) y el Gas Natural Licuado (GNL).

Responden a las necesidades de uso de gas natural y de otros combustibles alternativos de gas en el marco del uso eficiente de la energía, la seguridad, la diversificación, la alta eficiencia energética y el desarrollo urbano sostenible. Este sistema contribuye a dar soporte territorial a las dinámicas urbanísticas, a la prestación efectiva del servicio de gas natural domiciliario, responde a la demanda de gas para el desarrollo de actividades económicas en la ciudad y al incentivo y uso de sistemas y vehículos que operan con gas natural.



SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN

La Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación -ESECI- reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y las ventajas competitivas de la economía bogotana, buscando potenciarlas. Así mismo, permite la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y promueve la permanencia de las industrias tradicionales en el tejido urbano, mejorando los entornos urbanos donde se aglomeran saberes y talentos, y en particular aquellos que dan lugar a aglomeraciones especializadas de producción tradicional, industrias creativas y culturales.

ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE

2.4 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN

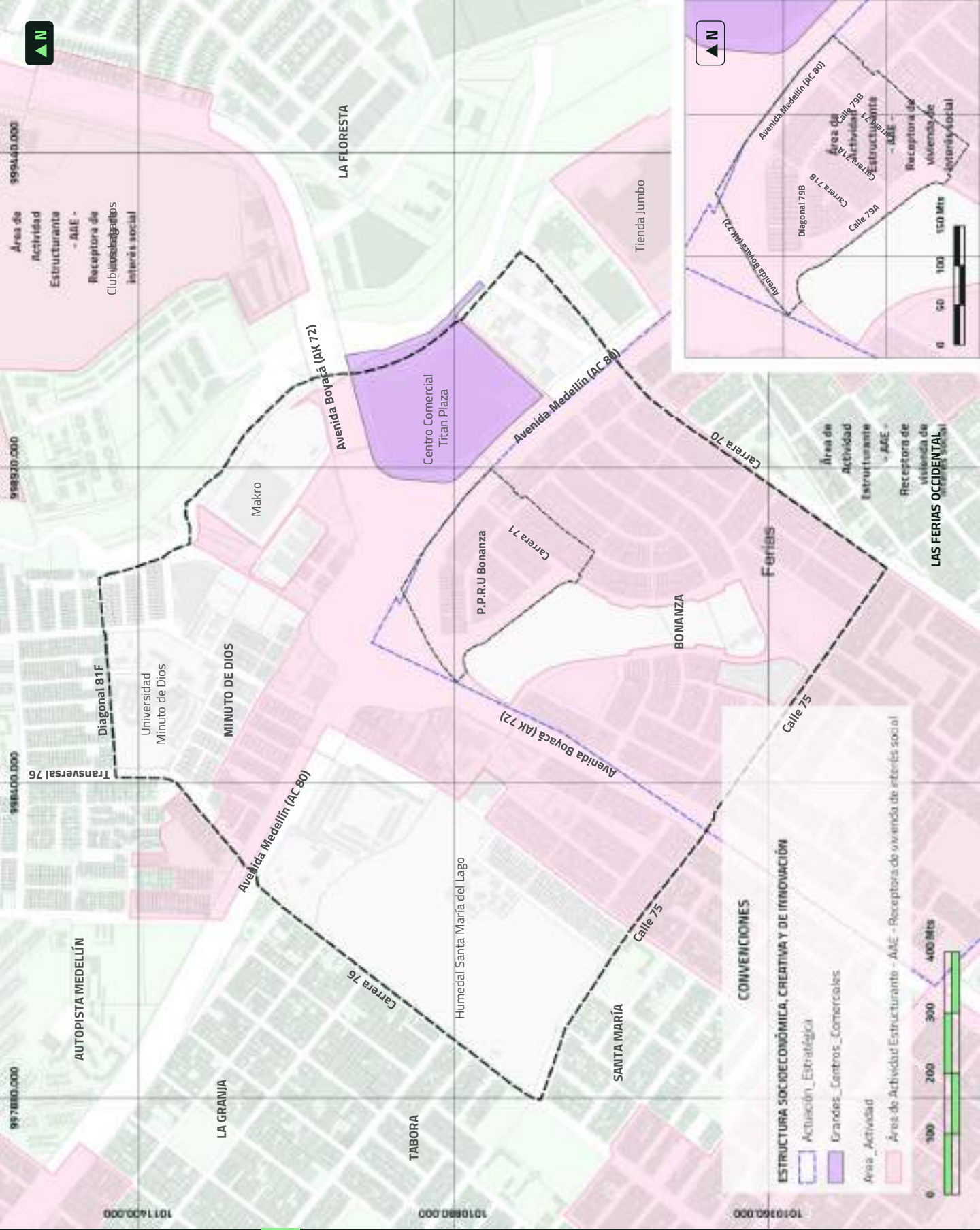
A. ÁREA DE ACTIVIDAD / ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

1. ÁREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE

Áreas geográficas que promueven la competitividad generando oportunidades de empleo y densificación residencial, aprovechando las ventajas de la ciudad y las infraestructuras de soporte y habitabilidad.

A. ECONOMÍAS DE AGLOMERACIÓN CON ÉNFASIS DE ESPECIALIZACIÓN – CORAZONES PRODUCTIVOS DE ESCALA URBANA - COMPUESTA

- a. Sectores de producción tradicional: El Restrepo, el 12 de octubre, el 7 de agosto, el Ricaurte
- b. Clúster de Tecnología: Unilago y otros a consolidar
- c. Clúster de comercio masivo (San Andresitos, San Victorino - Gran San, Unilago, La Alquería – Venecia, etc)
- d. Centros de Abasto Mayorista
- e. **Grandes Centros Comerciales**
- f. Clusterización de actividades relacionadas con la movilidad férrea, alrededor de los patio-talleres del metro y a lo largo de los corredores de Regiotram
- g. Clúster Hotelero y Zonas de Interés Turístico, incluyendo los Corredores inteligentes de turismo (COINT) y los elementos de las Estructuras Ecológica Principal e Integradora de Patrimonios, Cables, Plazas de Mercado y otras infraestructuras con especial vocación turística.



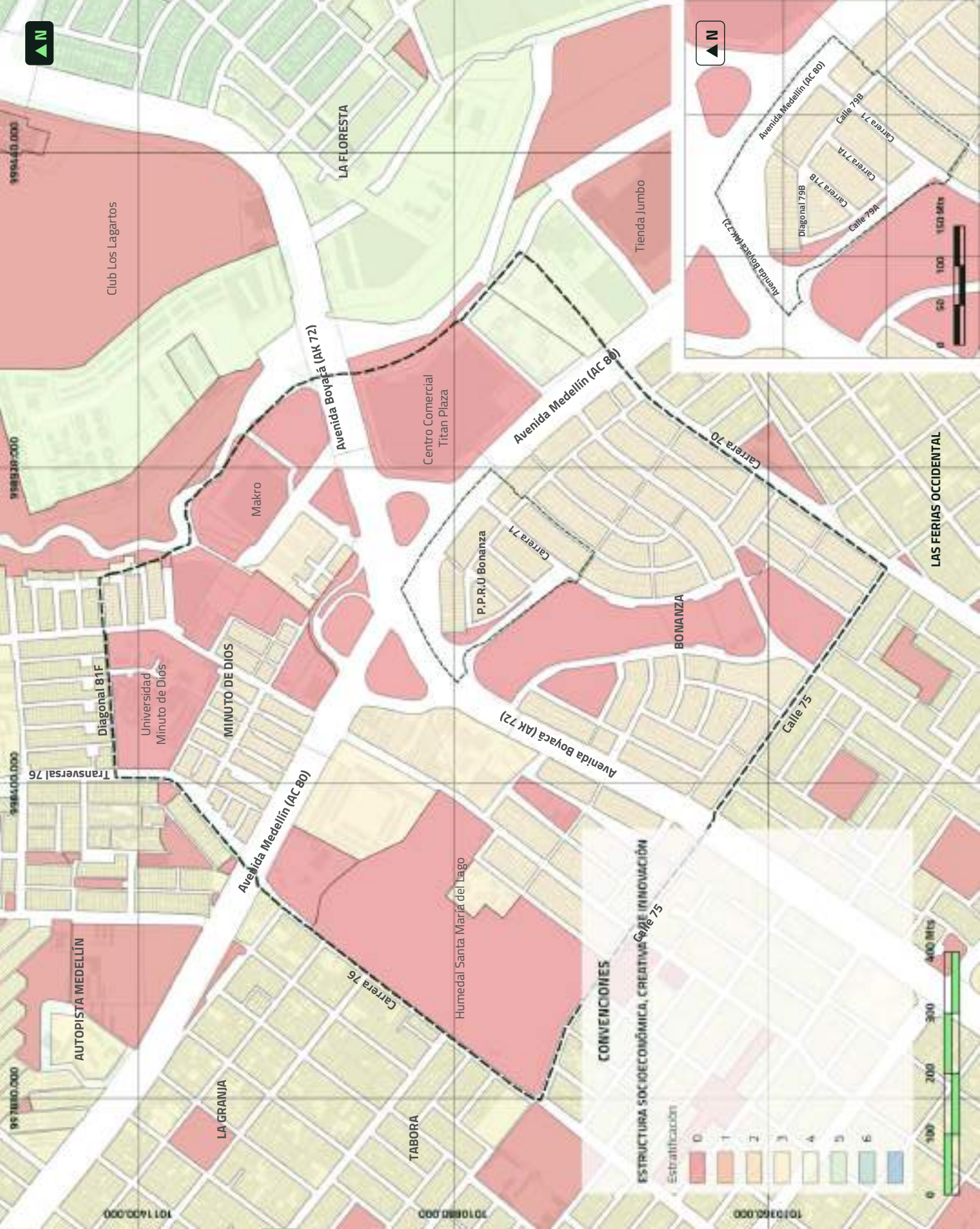
ESTRATIFICACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA

2.4 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN

B. ESTRATIFICACIÓN

La estratificación social es un método que permite agrupar a la población dependiendo de sus características sociales y económicas. En Bogotá, por ejemplo, las normas establecen que los inmuebles residenciales se clasifican en estratos del 1 al 6.

Para decidir a qué estrato pertenece un ciudadano, el Estado se limita a evaluar la fachada de su casa, los materiales con los que está construido el techo y las condiciones en las que se encuentra la vía frente a la vivienda. Con estas características ligadas al terreno, se reparten los subsidios. El modelo no tiene en cuenta la renta, el número de personas que componen una familia, la edad, si alguna de esas personas tiene algún tipo de discapacidad o si tienen un empleo.



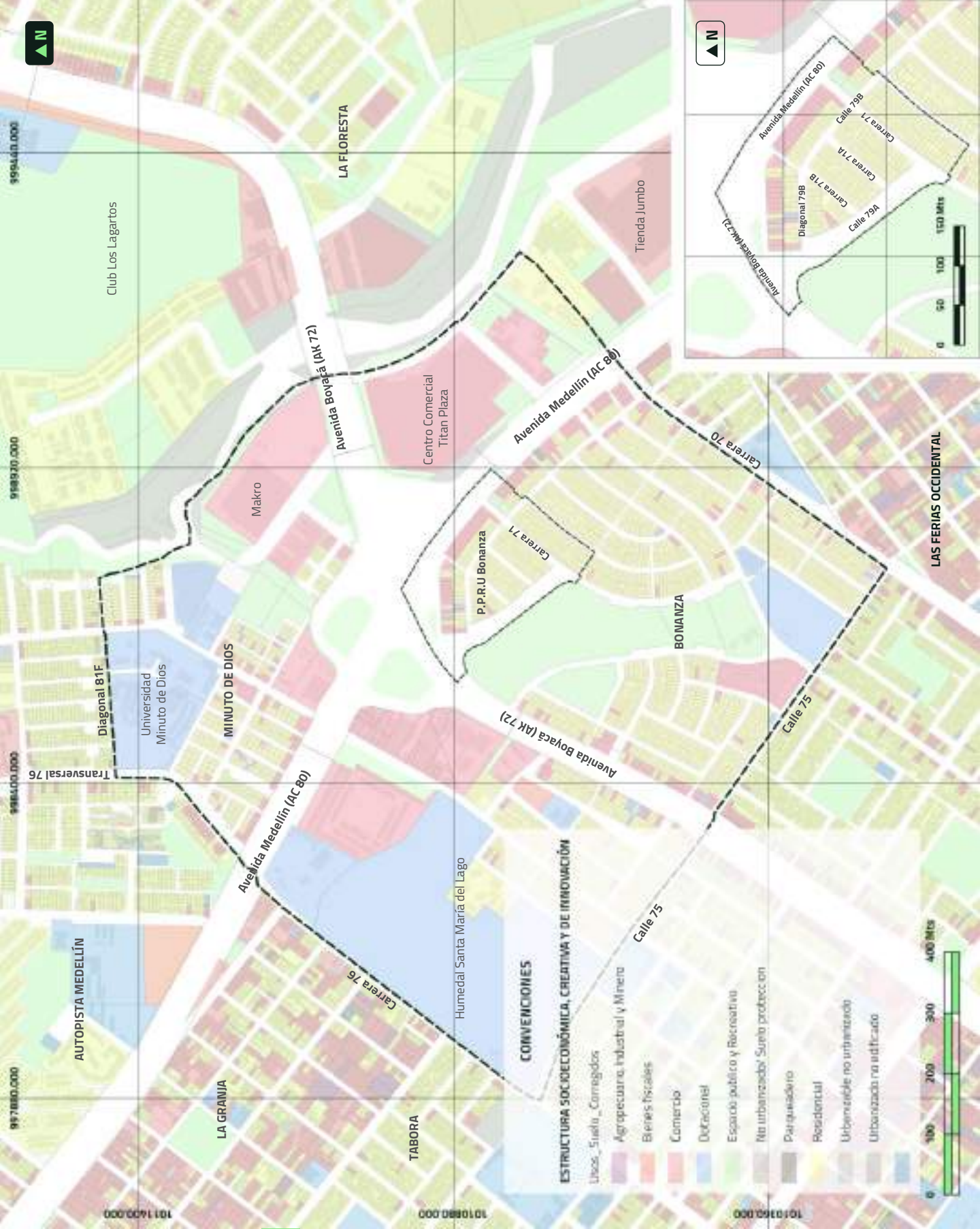
USOS DEL SUELO DEL ÁREA DE INFLUENCIA

2.4 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN

C.

USOS DEL SUELO

La determinación del uso del suelo para un predio es un trámite que se realiza en la Secretaría Distrital de Planeación de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial- POT y los instrumentos que lo desarrollan



SECTOR CON ALTO POTENCIAL DE REDESARROLLO RESIDENCIAL Y VOCACIÓN PRODUCTIVA COMERCIAL Y EMPRESARIAL

Centralidad Estratégica en la consolidación del Modelo de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, con potencial de redesarrollo hacia el fortalecimiento de la estrategia de desarrollo residencial en áreas subutilizadas y áreas comerciales y empresariales cercanas para la construcción de ciudades de (15) minutos.

CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

[A]

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.

[B]

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 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.

[C]

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

[D]

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 pude 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.

[E]

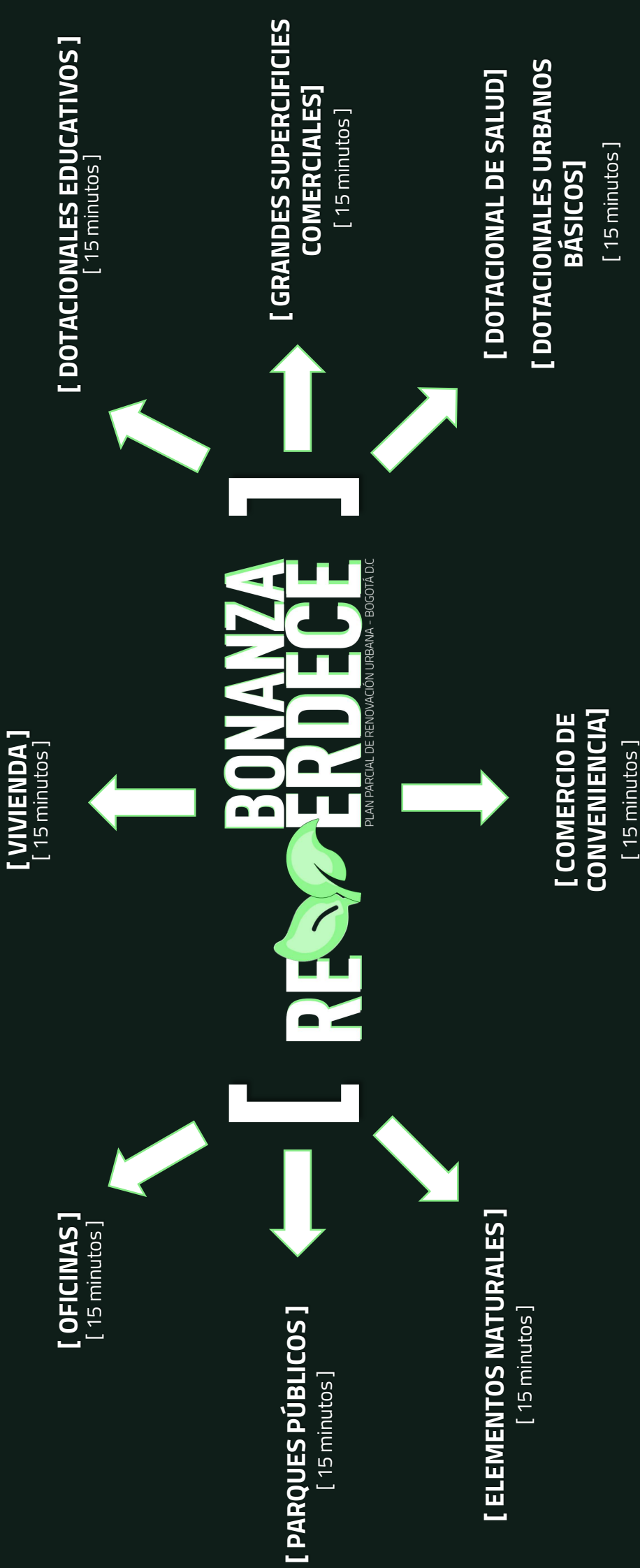
En la zona es fundamental el diseño de espacios sociales comunes, acompañados de una sensibilización de la comunidad en general, siendo especialmente importante la creación de un espacio pedagógico orientado a la educación ambiental y a la promoción de actividades culturales y académicas, que promuevan la participación, la construcción de identidad, y de cultura ciudadana.

[F]

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.

CAPÍTULO No.3 FORMULACIÓN PPRU

CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD
3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO



= CIUDAD DE LOS QUINCE (15) MINUTOS

CONCEPTO DE CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD

3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO



APLICACIÓN DEL MODELO

CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO

3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO



[VERDECE]

1. **intr.**
Empezar a ponerse verde el campo o los árboles al brotar sus primeras plantas u hojas.
2. **intr.**
Dicho de la tierra o los árboles: **Reverdecer**, cubrirse de verde.
3. **intr.**
Cubrirse la tierra y los árboles de verdor. Dicho de la tierra o las plantas, “cubrirse de verde”.

A. DESCONSTRUCCIÓN DEL CONCEPTO

[RE]

1. **pref.**
Prefijo precedente que unido a un verbo denota repetición: recaer, reelegir, recargar, **reverdecer**.
2. **pref.**
Prefijo que unido a adjetivos refuerza la significación de los primitivos.
3. **pref.**
Prefijo precedente que unido a un verbo se usa en la formación de palabras con el significado de “volver a” : reabrir, reabsorber, reactivar, **reverdecer**.

[REVERDECE]

1. **intr.** Renovarse o tomar nuevo vigor
2. **intr.** Devolver el color verde al campo, las plantas o los árboles, que estaban secos o mustios
3. **intr.** Tomar color verde de nuevo [el campo, las plantas o los árboles, que estaban secos o mustios]

...PERO, ¿ POR QUÉ REVERDECE, EN ALGÚN
MOMENTO TUVIMOS UN TERRITORIO VERDE ?

CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO

3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO



B. ANTECEDENTES DEL CONCEPTO Y DEL LUGAR



[4] HECHOS HISTÓRICOS QUE MARCARON EL TERRITORIO

1. En el año de 1911, el **Humedal Bonanza**, que era zona rural, fue adquirido mediante juicio de remate por el señor Ruperto Restrepo. Luego, en 1918, el terreno fue comprado por la sociedad conyugal Archila-Montejo. Años después, en 1936, la propiedad fue vendida por uno de los sucesores de la sociedad al ex presidente Alfonso López Pumarejo. En el certificado catastral emitido ese año por el 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.**
2. En el año de 1938, el **Humedal de Bonanza**, no sólo era mucho más extenso que ahora, sino que presentaba dos (2) cuerpos de agua bien definidos, y su zona de influencia era usada para actividades agropecuarias. **En esta época aún no existía ningún tipo de infraestructura urbana en el sector.**
3. Lo que llamamos hoy antiguo **Humedal de Bonanza**, solía hacer parte del Humedal Santa María del Lago hasta la década de los 70's (1974-1978), durante este período se construyó **la Avenida Boyacá, que separó radicalmente los dos cuerpos de agua y posteriormente su total secamiento.**
4. En el año 1997, se aprecia que el sector del antiguo **Humedal Bonanza**, que fue seccionado por la Avenida Boyacá, **redujo su tamaño casi del todo, y aunque las urbanizaciones respetaban los terrenos que ocupaba, ya se vislumbraba su total desaparición.**

CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO

3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO



C. CONSTRUCCIÓN DEL CONCEPTO

[RECUPERAR]

Articular los elementos de la Estructura Ecológica Principal a través del espacio público de circulación, y, restituir áreas históricas con gran valor ambiental para la ciudad y el sector de Bonanza, que permitan la protección y conservación del recurso hídrico, de especies y la armonía con los usos urbanos.

[REVITALIZAR]

Otorgar vitalidad al territorio recuperando su identidad histórica y ambiental a través de un proyecto urbanístico y arquitectónico de renovación urbana, que respete los valores naturales y sociales del territorio.

[RECONECTAR]

Respetar los valores naturales y ambientales del territorio dando continuidad a los elementos del territorio garantes de la diversidad, sin perjudicar las conexiones viales y de infraestructura propias del desarrollo urbanístico y la localización estratégica del lugar frente a la región y el Distrito Capital.

[RECONSTRUIR]

Renovar las acciones y circunstancias urbanísticas del territorio permitiendo un mejor aprovechamiento del suelo y de las condiciones de desarrollo inmobiliario acorde con el potencial del lugar.

[REVERDECE]

INTEGRACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES

3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO



CONEXIÓN Y ARTICULACIÓN
DE CUERPOS HÍDRICOS

RESTITUCIÓN DE VALORES
NATURALES Y PAISAJÍSTICOS

PRIORIZACIÓN DE INTERVENCIONES
DE RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN

PERMEABILIDAD DE LOS ELEMENTOS
NATURALES A TRAVÉS DEL ESPACIO PÚBLICO

ARTICULACIÓN ENTRE ELEMENTOS
NATURALES EXISTENTES

DESFRAGMENTACIÓN DE LOS ELEMENTOS
NATURALES Y PAISAJÍSTICOS DEL TERRITORIO

NUEVOS ESPACIOS DE
ARTICULACIÓN

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

INTEGRACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES

3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO

BONANZA
REERDECE

RESTITUCIÓN DE VALORES
NATURALES Y PAISAJÍSTICOS

HUMEDAL BONANZA

DESFRAGMENTACIÓN DE LOS ELEMENTOS
NATURALES Y PAISAJÍSTICOS DEL TERRITORIO

HUMEDAL SANTA
MARIA DEL LAGO

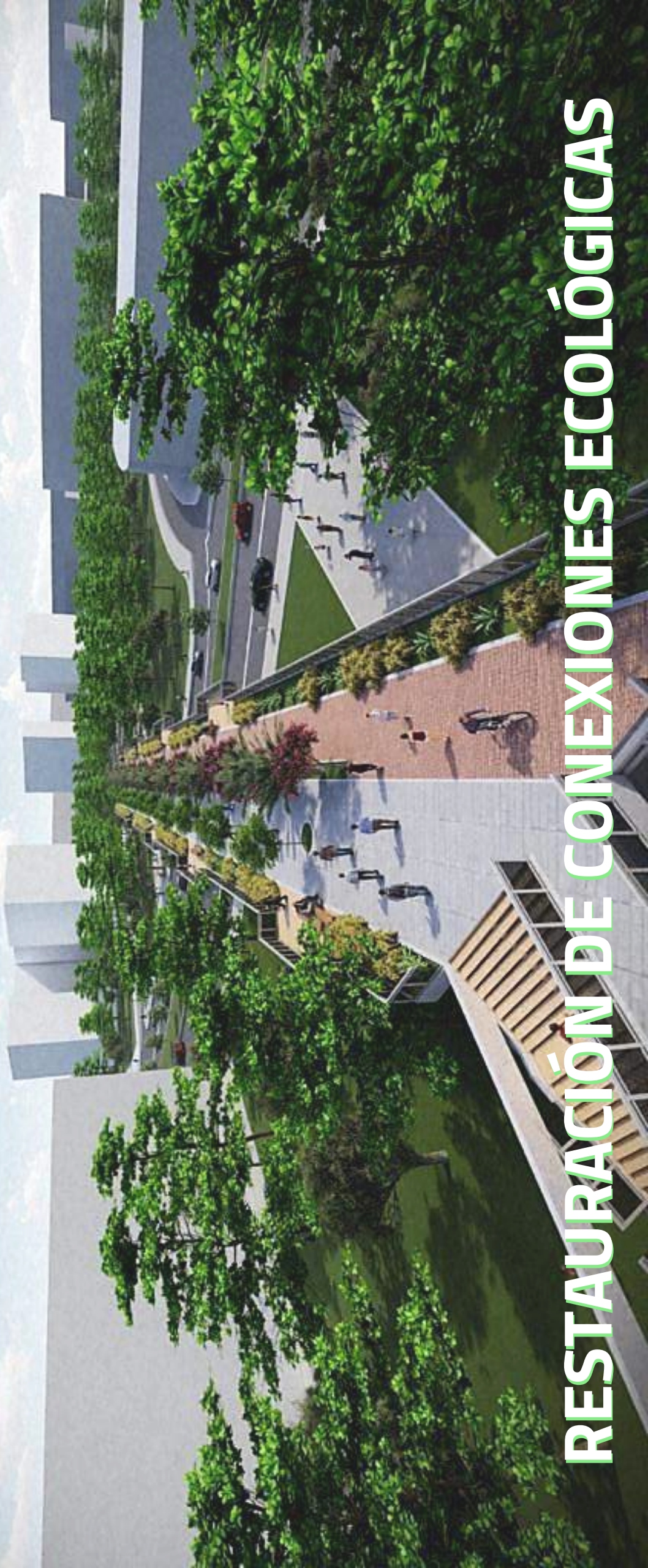
PRIORIZACIÓN DE INTERVENCIONES
DE RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN

AVENIDA BOYACÁ (AC 72)

RESTITUCIÓN DE VALORES NATURALES

INTEGRACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES

3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO



RESTAURACIÓN DE CONEXIONES ECOLÓGICAS

INTEGRACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES

3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO



RESTITUCIÓN DE VALORES PAISAJÍSTICOS

INTEGRACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES

3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO



ARTICULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO CON LA EEP

INTEGRACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES

3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO



ARTICULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO CON LA EEP

INTEGRACIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES

3.1 CONCEPTO URBANÍSTICO

CONEXIÓN CON CORREDORES
DE ALTA CAPACIDAD

FORTALECIMIENTO A TRAVÉS
DE CONEXIÓN PEATONAL Y
VEHICULAR CON
DOTACIONALES EXISTENTES

ARTICULACIÓN CON INFRAESTRUCTURA
DE TRANSPORTE MASIVO FUTURA

ARTICULACIÓN ENTRE ESPACIOS
PÚBLICOS DE PERMANENCIA
EXISTENTES

ARTICULACIÓN CON INFRAESTRUCTURA
DE TRANSPORTE MASIVO EXISTENTE

ARTICULACIÓN CON CORREDORES
DE CIRCULACIÓN PEATONAL

CONEXIÓN CON CORREDORES
DE ALTA CAPACIDAD

FORTALECIMIENTO DE ESPACIOS
PÚBLICOS DE PERMANENCIA
EXISTENTES

ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

REERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

RE  BONANZA
ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ DC

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

**BONANZA
REERDECE**

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BLOQUE 10



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

A. ÁREA OBJETO DE REPARTO DEL P.P.R.U

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BONANZA REVERDECE				
Cuadro de Áreas Propuesta Urbanismo General				
No.	ITEM	ÁREA M2	% A.O.R	
1.	ÁREA OBJETO DE REPARTO (A.O.R)	46.071,07	100,00%	

SIETE (7)
Manzanas Catastrales

CIENTO OCHENTA
Y OCHO (188)
Lotes Catastrales



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.3 CARGAS DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN PARCIAL

B. OBLIGACIONES DE CARÁCTER GENERAL

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BONANZA REVERDECE		
Cuadro de Áreas Propuesta Urbanismo General		
No.	ITEM	ÁREA M2
1.	ÁREA OBJETO DE REPARTO (A.O.R)	46.071,07
2.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL	8.996,88
2.1	ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL VEHICULAR	8.996,88
2.1.1	Configuración Andén Peatonal / Perfil Vial Av. Boyacá (AK 72)	344,00
2.1.2	Configuración Andén Peatonal / Perfil Vial Av. Medellín (AC 80)	661,83
2.1.3	Ampliación Perfil Vial V-3 / Calle 79 A	6.189,91
2.1.4	Ampliación Perfil Vial V-3 / Carrera 70 G	1.801,14
3	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	37.074,19



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.3 CARGAS DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN PARCIAL

RE  BONANZA
ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ DC



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.3 CAMBIO DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN PARCIAL



RE  **BONANZA
ERDECE**

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO
3.4 CONTROLES AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL

C.
CONTROLES AMBIENTALES

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BONANZA REVERDECE		
Cuadro de Áreas Propuesta Urbanismo General		
No.	ITEM	ÁREA M2
1.	ÁREA OBJETO DE REPARTO (A.O.R)	46.071,07
2.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL	8.996,88
2.1	ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL VEHICULAR	8.996,88
3	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	37.074,19
4.	CONTROL AMBIENTAL	3.785,05
4.1	CONTROL AMBIENTAL No.1 / AVENIDA BOYACÁ (AK 72)	593,26
4.2	CONTROL AMBIENTAL No.2 / AVENIDA MEDELLÍN (AC 80)	1.092,15
4.4	CONTROL AMBIENTAL No. 3 / CALLE 79A	1.306,18
4.5	CONTROL AMBIENTAL No.4 / CARRERA 70G	793,45
4.5.1	Control Ambiental No. 4.1 / Carrera 70 G	215,70
4.5.2	Control Ambiental No. 4.2 / Carrera 70 G	577,75



3.5 CARGAS DE CARÁCTER LOCAL Y RECONFIGURACIÓN DE EP

CARGAS DE CARÁCTER LOCAL

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BONANZA REVERDECE			
Cuadro de Áreas Propuesta Urbanismo General			
Nº.	ITEM	ÁREA M2	
1.	ÁREA OBJETO DE REPARTO (A.O.R)	46.071,07	
2.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL	8.996,88	
2.1	ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL VEHICULAR	8.996,88	
3	ÁREA META URBANIZABLE (A.M.U)	37.074,19	
4.	CONTROL AMBIENTAL	3.785,05	
5.	DESTINACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	4.453,90	
5.1	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE AMBITO 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	
6.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL	20.756,50	
6.1	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO	14.650,20	
6.1.1	CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO	12.440,01	
6.1.1.1	Plazoleta Pública No. 3	3.517,38	
6.1.1.1.1	Parque Público No. 1	3.035,25	
6.1.1.1.2	Parque Público No. 2	5.887,38	
6.1.1.3	Parque Público No. 2	2.210,19	
6.1.2	CESIÓN EN SUELO PARA MALLA LOCAL	2.210,19	
6.1.2.1	Configuración Perfil Vial Local L7 - Calle 79 B	2.210,19	
6.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	6.106,30	
6.2.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.106,30	
	Área Total Construida P.R.U Bonanza Reverdece	203.543,33	
6.2.2.1	Equipamiento Público No.1 / área total construida	6.106,30	
7.	CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES URBANÍSTICAS *Nota 2	33.538,43	
7.1	(2. Obligaciones Carácter General) + (4. Control Ambiental) + (6. Obligaciones Urbanísticas)	33.538,43	



IMAGINARIOS DE INTERVENCIÓN

3.5 CARGAS DE CARÁCTER LOCAL Y RECONFIGURACIÓN DE EP



PARQUE BICENTENARIO

Bogotá D.C

Articulación del Museo de Arte Moderno de Bogotá (MAMBO) con el parque Bicentenario a través de plazoletas y senderos peatonales arborizados.



IMAGINARIOS DE INTERVENCIÓN

3.5 CARGAS DE CARÁCTER LOCAL Y RECONFIGURACIÓN DE EP



PARQUES DEL RÍO

Medellín

Intervención urbana a través de senderos peatonales, ciclorrutas, espacios de esparcimiento, zonas verdes y un soterrado compuesto por 460 metros, seis carriles y lazos de conexión vial que permiten la integración de las vías urbanas con la Autopista Sur y la Avenida Regional.



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.5 CARGAS DE CARÁCTER LOCAL Y RECONFIGURACIÓN DE EP

E, ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO DEL P.P.R.U

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	Piazoleta Pública No. 1	2.453,90
1.2	Piazoleta Pública No. 2	2.000,00
1.3	Piazoleta Pública No. 3	3.517,38
1.4	Parque Público No.1	3.035,25
1.5	Parque Público No. 2	5.887,38
1.6	Espacio Público Efectivo sobre Malla Vial Local	3.657,77
1.6.1	Espacio Público Efectivo Sobre Malla Vial Local No.1	1.021,81
1.6.2	Espacio Público Efectivo Sobre Malla Vial Local No.2	2.635,96

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 Residentel del Plan Parcial		8.139,75	hab
Espacio Público Efectivo del Plan Parcial		20.551,68	m2
Índicador de Espacio Público Efectivo		2,52	m2/ hab



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

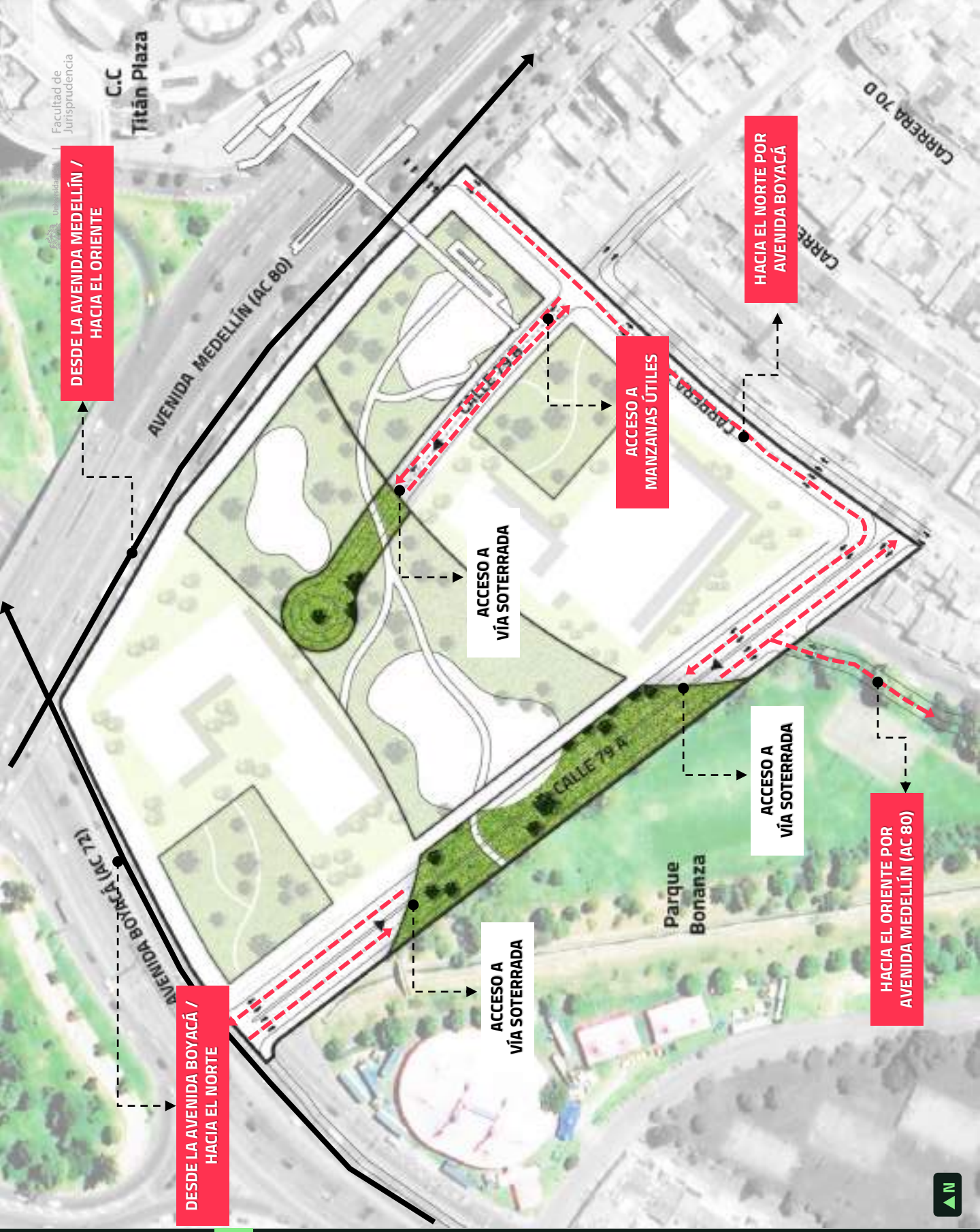
3.5 CARGAS DE CARÁCTER LOCAL Y RECONFIGURACIÓN DE EP

RE³BONANZA
ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

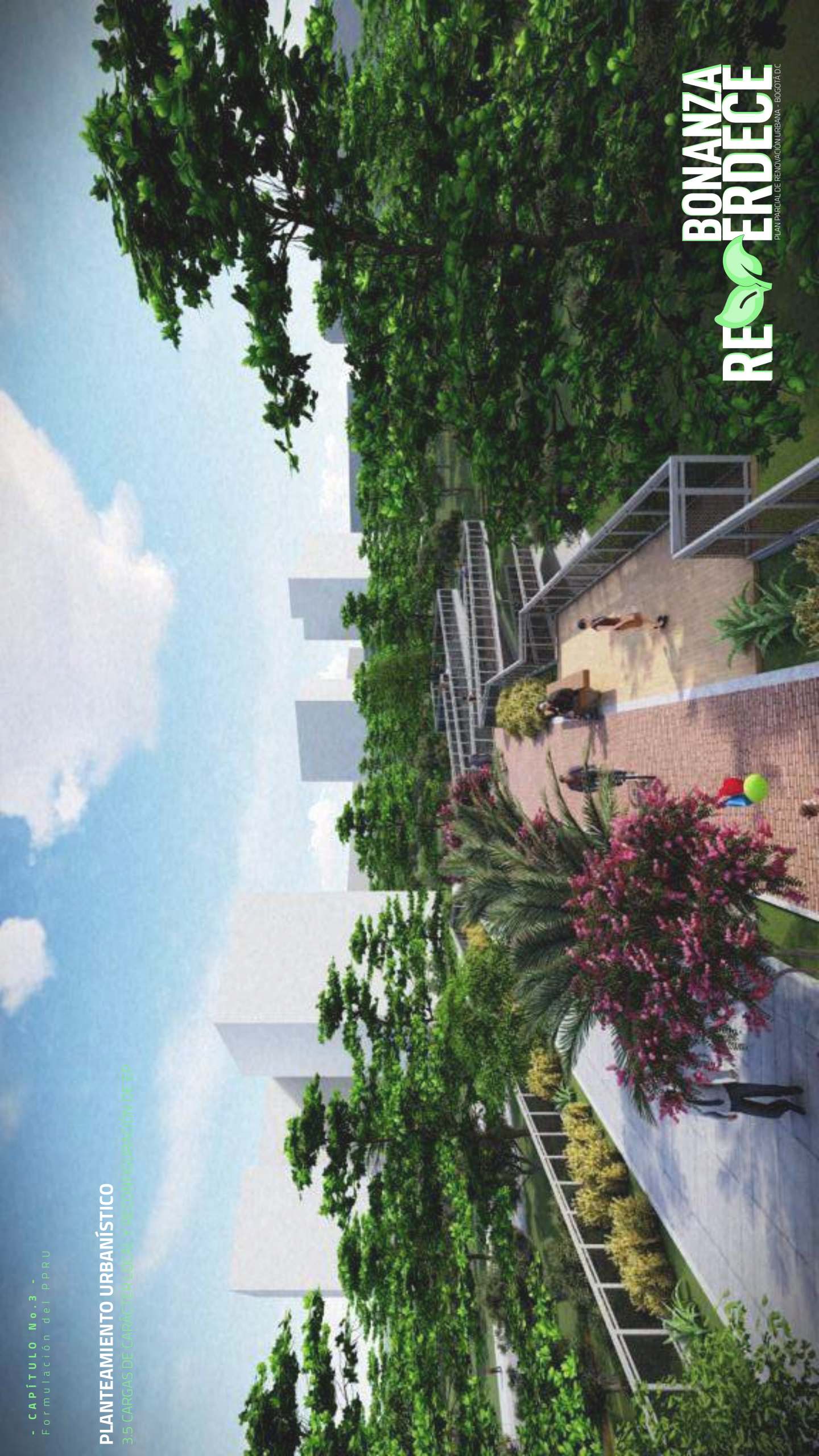


CIRCUITO VIAL VEHICULAR DEL PLAN PARCIAL



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.5 CARGAS DE CARÁCTER LOCAL Y RECONFIGURACIÓN DE EP



PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.6 ÁREA ÚTIL Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN VIS / VIP

F. ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BONANZA REVERDECE			
Cuadro de Áreas Propuesta Urbanismo General			
No.	ITEM	ÁREA M2	
1.	ÁREA OBJETO DE REPARTO (A.O.R)	46.071,07	
2.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL	8.996,88	
2.1	ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL VEHICULAR	8.996,88	
3	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	37.074,19	
4.	CONTROL AMBIENTAL	3.785,05	
5.	DESTINACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	4.453,90	
5.1	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE AMBITO DEL PPRU	4.453,90	
5.2	RECONFIGURACIÓN ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	4.453,90	
6.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL	20.756,50	
6.1	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO	14.650,20	
6.1.1	CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO	12.440,01	
6.1.2	CESIÓN EN SUELO PARA MALLA VIAL LOCAL	2.210,19	
6.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	6.106,30	
6.2.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.106,30	
7.	CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES URBANÍSTICAS *Nota 2	33.538,43	
(2. Obligaciones Carácter General) + (4. Control Ambiental) + (6. Obligaciones Urbanísticas)		33.538,43	
8.	ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO (A.U)	14.185,05	
8.1	MANZANA ÚTIL No.1	7.110,05	
8.2	MANZANA ÚTIL No.2	7.065,70	



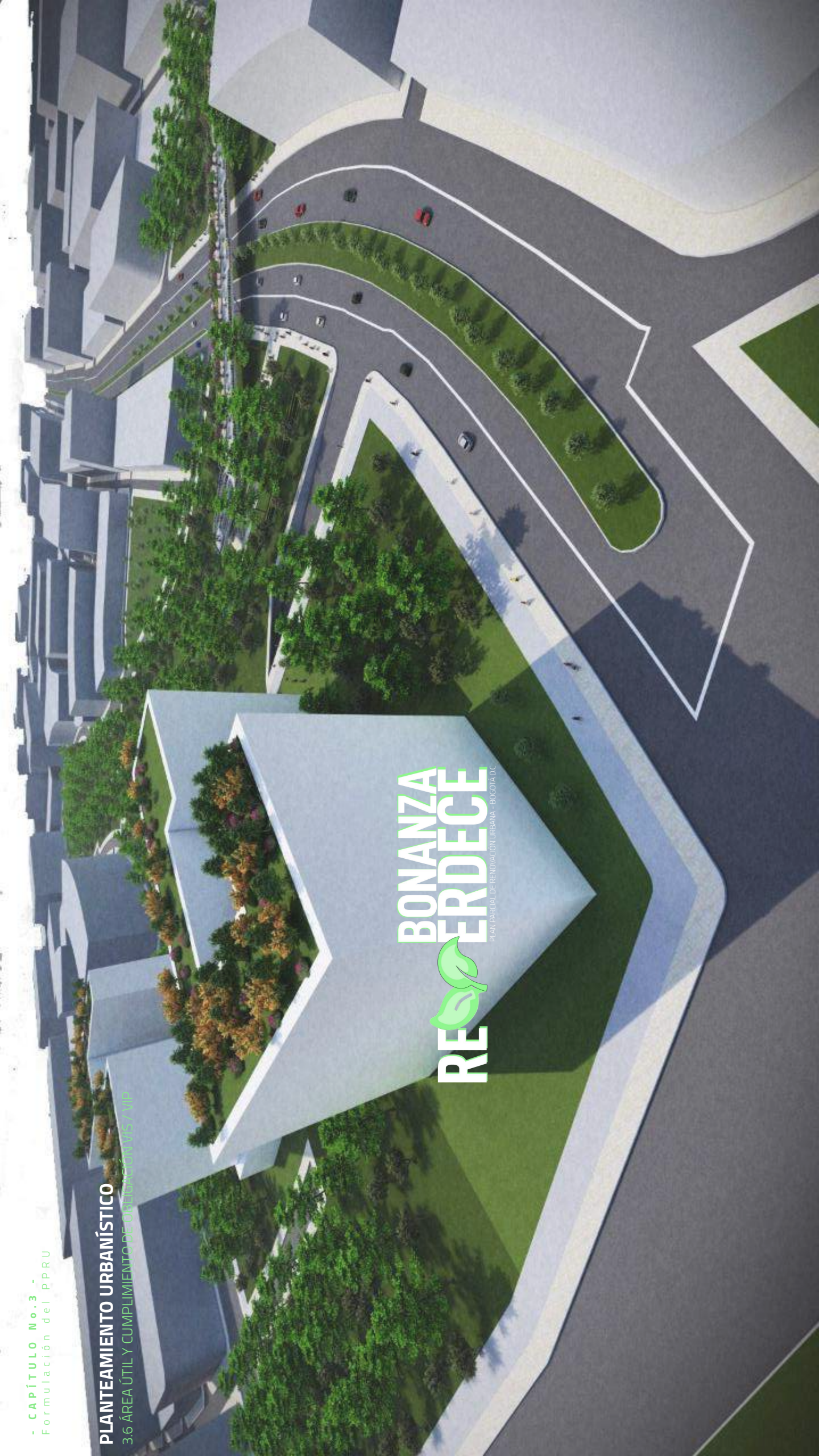
C.C
Titán Plaza

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

3.6 ÁREA ÚTIL Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES QRS / MAP

RE  BONANZA
ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ DC



3.6 ÁREA ÚTIL Y CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIÓN VIS / VIP

OBLIGACIÓN CONSTRUCCIÓN VIS / VIP

C. Obligación de destino en sitio construcción de VIS/VIP

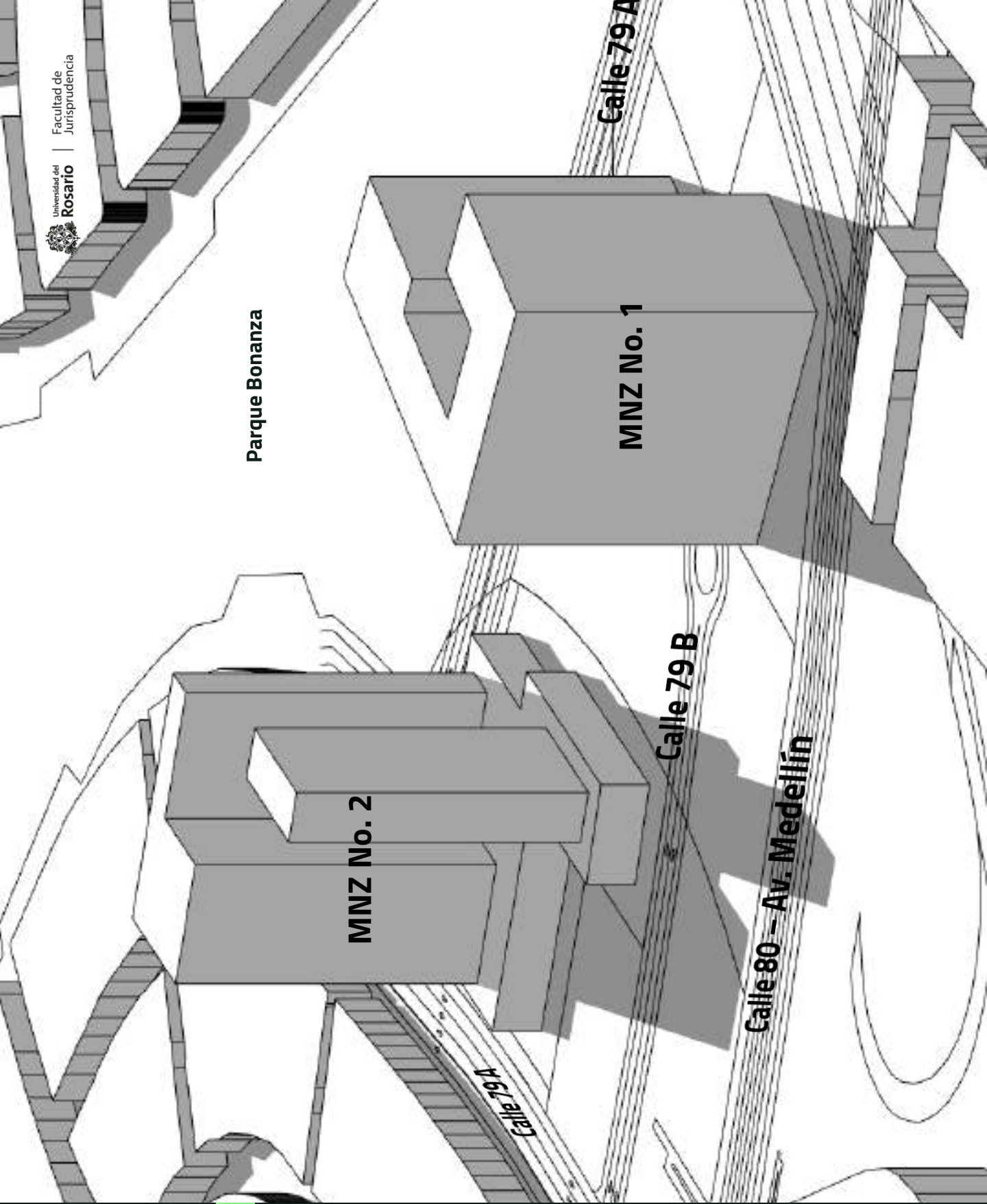


ESQUEMA VOLÚMETRICO

3.7 EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

A. EDIFICABILIDAD Y USOS MANZANA No.1

A. Edificabilidad y Usos del Suelo Manzana Útil No.1		
1. Área total de terreno Manzana Útil No.1		7.110,05 m2
2. Área Construida Cumplimiento Equipamiento Público		6.106,30 m2
3. Área Total Construida Residencial E4 para (IcE)		107.654,52 m2
Unidades Vendibles Manzana Útil No.1		1.345,00 und
Valor Total Venta Unidades E4		989.920.000.000,00 COP
4. Área Total Construida para Índice del Proyecto		113.760,82 m2



ESQUEMA VOLÚMETRICO

3.7 EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

ESQUEMA VOLÚMETRICO

3.7 EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

B. EDIFICABILIDAD Y USOS MANZANA No.2

B. Edificabilidad y Usos del Suelo Área Útil No.2			
1. Área total de terreno Manzana Útil No.2			7.065,70 m2
2. Área Construida Cumplimiento VIP			12.212,60 m2
Unidades VIP vendibles Manzana Útil No.2			290,00 und
Valor Total Venta Unidades VIP			26.099.999.999,30 COP
3. Área Construida Cumplimiento VIS			12.212,60 m2
Unidades VIS vendibles Manzana Útil No.2			271,00 und
Valor Total Venta Unidades VIS			40.649.999.999,59 COP
4. Área Construida Residencial E4			86.279,46 m2
Unidades E4 vendibles Manzana Útil No.2			1.078,00 und
Valor Total Venta Unidades E4			793.408.000.000,00 COP
5. Área Construida Comercio			9.609,35 m2
Valor Total Venta Comercio			120.116.855.800,00 COP
6. Valor Total Ventas Manzana Útil No.2			980.274.855.798,90 COP
7. Área Total Construida Residencial E4 + Comercio para (ICe)			95.888,81 m2
8. Área Total Construida para Índice del Proyecto			120.314,01 m2

C.C Titán Plaza

MNZ No. 2

Calle 80

MNZ No. 1

Calle 79 B

Calle 79 A

Parque Bonanza

Av. Boyacá

ESQUEMA VOLÚMETRICO

3.7 EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

RE  **BONANZA
ERDECE**

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C.

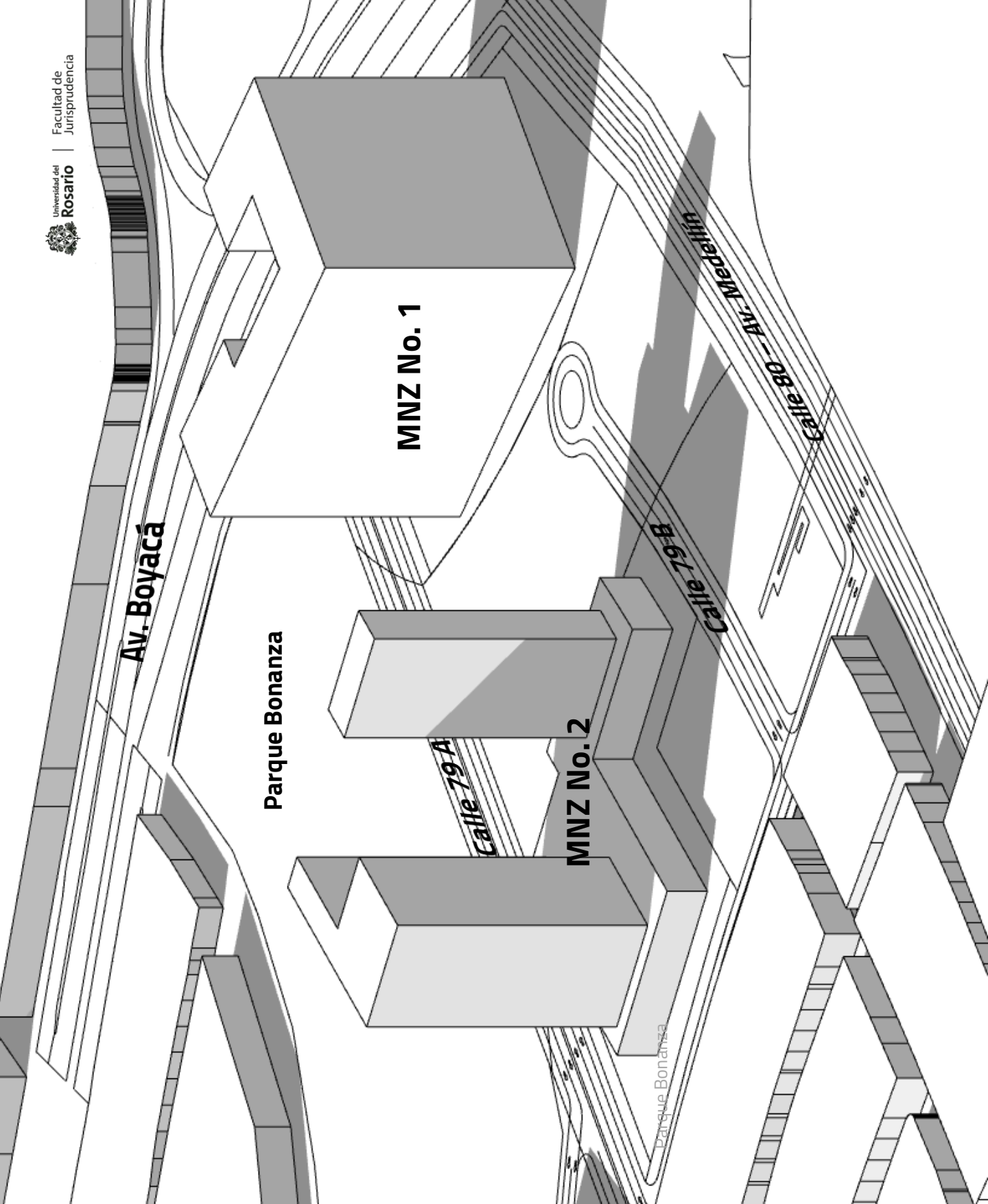
ESQUEMA VOLÚMETRICO

3.7 EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

C.

EDIFICABILIDAD FINAL DEL PLAN PARCIAL

Cuadro de Edificabilidad Propuesto por el Plan Parcial Bonanza Verdece			
Área Total Construida para (Ic) Manzana No.1 - No.2	203.543,33 m2		
Índice de Construcción Base (Ic) / Aterreno *Nota 1	1,30		
Índice de Construcción Efectivo (Ic) / A.M.U *Nota 2	5,49		
Índice de Ocupación / A.U *Nota 3	0,80		
Área Total Construida para Índice del Proyecto (Equip-VIP-VIS-E4-Com)	234.074,83 m2		
Índice de Construcción del Proyecto / A.M.U	6,31		
*Nota 1: Factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación.(Art 266 - Dec 555 2021)			
*Nota 2: Es el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico.(Art 266 - Dec 555 2021)			



ESQUEMA VOLÚMETRICO

3.7 EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

RE  **BONANZA
ERDECE**

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ DC



PROTECCIÓN A MORADORES

3.8 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

PROTECCION A MORADORES – GESTION SOCIAL

Establecer condiciones y alternativas de vinculación de propietarios

Incorporar estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión, dando aplicación a la política de moradores

Adelantar acciones incluyentes basadas en las necesidades de moradores

Prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales

Generar articulación con programas distritales, sociales y económicos que atiendan las principales necesidades de los habitantes del sector



PROTECCIÓN A MORADORES

3.8 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

COMO PROMOVER LA VINCULACIÓN A NUESTRO PROYECTO?

- Los propietarios ganarán la valorización del negocio inmobiliario.
- Es nuestro deseo que los habitantes actuales sigan en la zona y disfruten de un entorno verde renovado con mejoras en el espacio público para caminar y hacer deporte con tranquilidad y seguridad, dando continuidad al arraigo sobre el sector
- Es una excelente oportunidad para que los comerciantes mantengan sus negocios y se beneficien del mayor tráfico peatonal que genera el incremento de la población y el reverdecimiento del sector, para que disfruten de mayor y mejor espacio público y mas garantías para el ejercicio de sus actividades comerciales.



PROTECCIÓN A MORADORES

3.8 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

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 Verdece”, 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.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Promover la vinculación y participación de los propietarios y comunidad de la zona al PPRU “Bonanza Verdece”.
- 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.
- 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.

PROTECCIÓN A MORADORES

3.8 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DE SUELO, POLÍTICAS DE COMPENSACIÓN Y
RESTITUCIÓN

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

A. Movilización:

Características:

- i. Hasta por dos (2) ocasiones
- ii. Determinado por el valor promedio de la mudanza (con cotizaciones)
- iii. Valor a reconocer por traslado: Entre (0.5) SMLMV y un (1) SMLMV

B. Arrendamiento transitorio:

Características:

- i. Aplicable al propietario, poseedor o tenedor del bien inmueble residente y que decida permanecer en el ámbito del proyecto. Determinado por el valor promedio de la mudanza (con cotizaciones)
- ii. 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.
- iii. El valor mensual debe ser equivalente al canon que se pague en la misma zona, en un inmueble con características similares.

C. Gastos por movilización de las actividades productivas:

Características:

- i. Hasta por dos (2) ocasiones
- ii. Determinado por el valor promedio de la mudanza (con cotizaciones)
- iii. Valor a reconocer por traslado: Entre uno (1) SMLMV y dos (2) SMLMV

D. Gastos por traslado especial de unidades económicas:

Características:

- i. Procede 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
- ii. 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.
- iii. 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.

PROTECCIÓN A MORADORES

3.8 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN DE SUELO, POLÍTICAS DE COMPENSACIÓN Y RESTITUCIÓN

FACTOR VIVIENDA

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

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:

- A. Metros cuadrados definidos en el boletín catastral
- B. El factor entre el valor residual por uso y el valor de venta futuro
- C. La vetustez de la edificación (antigüedad)
- D. Uso del inmueble

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.

PROTECCIÓN A MORADORES

3.8 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

PROGRAMAS GESTIÓN SOCIAL

PROGRAMA DE SOSTENIBILIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO

“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.

ESTRATEGIAS

1. Estructurar un plan de acción con el IPES para la reubicación de los vendedores informales en la misma zona.
2. Socializar la conexión ecológica propuesta entre el Canal Bonanza, y el humedal Santa María del Lago
3. Acciones de tipo socio cultural que favorezcan el uso del espacio público y mantengan la memoria histórica del sector.
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.
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.

PROTECCIÓN A MORADORES

3.8 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

PROGRAMAS GESTIÓN SOCIAL

PROGRAMA DE COMUNICACIÓN Y DIVULGACIÓN

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.

ESTRATEGIAS:

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. Información escrita y seguimiento de las unidades vinculadas en cada proceso.
3. Reuniones con comunidad, líderes y autoridades locales.
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.
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.

PROTECCIÓN A MORADORES

3.8 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

PROGRAMAS GESTIÓN SOCIAL

PROGRAMA DE RECONOCIMIENTOS ECONÓMICOS

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.

ESTRATEGIAS

- A. 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.
- B. Negociación: Acompañamiento durante el proceso de presentación de alternativas de compensación y restitución.
- C. 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.
- D. Hacer seguimiento a los casos
- E. 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

PROTECCIÓN A MORADORES

3.8 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

PROGRAMAS GESTIÓN SOCIAL

PROGRAMA DE ASISTENCIA SOCIAL

Busca 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.

“Reverdece con Bonanza”: 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.

ESTRATEGIAS:

- A. Realizar un censo poblacional de la zona de influencia directa del proyecto ubicado en el sector Bonanza, localidad de Engativá.
- B. 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.
- C. Identificación de las redes de apoyo de las personas en alta vulnerabilidad y generar estrategias de comunicación y acercamiento.
- D. Gestión de recursos institucionales para los casos identificados y seguimiento.

PROTECCIÓN A MORADORES

3.8 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

PROGRAMAS GESTIÓN SOCIAL

PROGRAMA DE BENEFICIO A LAS COPROPIEDADES

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.

A través de este programa 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.

ESTRATEGIAS:

- A. Conocimiento de los pactos establecidos con la comunidad a fin de respetar las dinámicas sociales de la zona.
- B. 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)

PROTECCIÓN A MORADORES

3.8 PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL

PROGRAMAS GESTIÓN SOCIAL

PROGRAMA DE ASISTENCIA TÉCNICA A UNIDADES CON ACTIVIDADES ECONÓMICAS

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.

“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.

ESTRATEGIAS:

- 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.
- 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.
- Vinculación a los programas institucionales orientados a fortalecer los emprendimientos, las competencias y la innovación y el desarrollo.

CAPÍTULO No.4 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

A. CONDICIONES INICIALES – PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PPRU

AREA BRUTA		46.071								
Manzana		Propietarios en 7 manzanas con 188 predios (ver DTS Composicion total)	PARTICIPACION DE LA MANZANA SOBRE EL AREA TOTAL EN M2	PARTICIPACION DE LA MANZANA SOBRE EL AREA TOTAL (%)	Valor inicial por m2	Valor Comercial total (\$ (Vi)	% de participación en el valor total	Costo Politica de Moradores partimos de una base 15% hasta un 20 % segun la caracterizcion de la familia propietaria de la diferencia del valor inicial de compra lote y el valor residual del suelo bruto (85.039.298.592)	% de participacion ley de moradores por manzana	
MZ. # 1	90 Predios	29.367,36		47,80%	\$ 4.009.000,00	\$ 117.733.762.276,00	47,8%	\$7.316.781.250,93	0,478	
MZ. # 2	98 Predios	32.070,64		52,20%	\$ 4.009.000,00	\$ 128.571.179.724,00	52,2%	\$7.990.292.495,79	0,522	
	TOTA AREA COMPRA	61.438,00		100%		\$ 246.304.942.000,00	100%	\$15.307.073.746,72	100%	

CUADRO DE ÁREAS		
Área Bruta		46.071
Cargas generales		8996,88
Área Neta Urbanizable		37.074,12
Cesiones		14.650
Espacio Público		12.440,01
Equipamientos		6.106
Vías		2.210
Área Útil		14.185,05

AREA CESIONES		
Espacio público		12.440
Equipamientos		6.106
Vías		2.210
AREA USOS		
Vivienda ingresos altos		193.933
Vivienda ingresos medios		12.212,60
Vivienda ingresos bajo		12.212,60
Comercio		9.609

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

A. CONDICIONES INICIALES – PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PPRU

USOS Y EDIFICABILIDAD POR MANZANA					
Uso		MZ 1	MZ 2	Total	
Vienda Estrato Alto		55,51%	44,49%		100%
Vivienda VIS		0%	100%		100%
Vivienda VIP		0%	100%		100%
Comercio		0%	100%		100%

Manzanas	% AU	Área Útil	Área Bruta	m2 construcción
MZ 1	50,16%	7.115	23.109	107.654
MZ 2	49,84%	7.070	22.962	120.313
Total	100%	14.185	46.071	227.967

EDIFICABILIDAD POR MANZANA			
Uso	M2 de Construcción por Manzana		
	MZ1	MZ2	
Vienda Estrato Alto	107.654,1	86.279	
Vivienda VIS	-	12.212,6	
Vivienda VIP	-	12.212,6	
Comercio	-	9.609	
Total	107.654	120.313	

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

A.

CONDICIONES INICIALES – PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PPRU

COSTO DE CONSTRUCCION DE CARGAS URBANÍSTICAS (y otras)						
Cargas	Área (m2)	Costo total	MZ # 1	MZ # 2	Total	Observacion
Espacio Público	12.440,01	\$ 11.196.009.000	\$ 5.598.004.500	\$ 5.598.004.500	\$ 11.196.009.000	
Equipamientos	6.106,30	\$ 15.265.750.000	\$ 15.265.750.000		\$ 15.265.750.000	
Vías	2.210,19	\$ 3.315.285.000	\$ 1.657.642.500	\$ 1.657.642.500	\$ 3.315.285.000	
Total	20.756,50	\$ 29.777.044.000				ITEM Valor M2
						Parques (\$/m2) 900.000
Politica de Moradores	Compensación Arrendatarios		\$15.276.309.798,33		\$ 15.276.309.798	Equipamientos (US\$/m2) 2.500.000
	Lucro cesante propietarios					
	Compensación por construcción					
	Inmuebles reemplazo industria activa					
	Nuevos terrenos					Vías (\$/m2) 1.500.000
COSTO FORMULACION PLAN PARCIAL BONANZA				2.665.862.426,99	2.665.862.426,99	0,15%
TOTAL CARGAS			\$ 37.797.706.798	\$ 9.921.509.427	X	\$
% participación			79%	21%	100%	-

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

B. INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS

INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS						
INGRESOS POR VENTAS				COSTO VENTA POR M2		
Usos	MZ1	MZ2	Total	%	USO	Precio de venta m2 construido (\$)
Vivienda ingresos altos	\$ 882.764.010.566	\$ 707.486.589.434	\$ 1.590.250.600.000	89%	Vivienda ingresos altos	\$ 8.200.000
Vivienda ingresos medios	\$ -	\$ 40.708.662.596	\$ 40.708.662.596	2%	Vivienda ingresos medios	\$ 3.333.333
Vivienda ingresos bajos	\$ -	\$ 26.169.855.398	\$ 26.169.855.398	1%	Vivienda ingresos bajos	\$ 2.142.857
Comercio	\$ -	\$ 120.112.500.000	\$ 120.112.500.000	7%	Comercio	\$ 12.500.000
			\$ -	0%		\$ -
Total Ventas	\$ 882.764.010.566	\$ 894.477.607.428	\$ 1.777.241.617.994	100%		
% participación	49,67%	50,33%	100%			

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

C. COSTOS DIRECTOS / INDIRECTOS POR CONSTRUCCIÓN

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Usos	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN			USO	Costo de construcción/m2 (\$)
	MZ1	MZ2	Total	Vivienda ingresos altos	\$ 3.200.000
Vivienda ingresos altos	\$ 344.493.272.416	\$ 276.092.327.584	\$ 620.585.600.000	Vivienda ingresos medios	\$ 2.100.000
Vivienda ingresos medios		\$ 25.646.460.000	\$ 25.646.460.000	Vivienda ingresos bajos	\$ 1.450.000
Vivienda ingresos bajos		\$ 17.708.270.000	\$ 17.708.270.000	Comercio	\$ 2.400.000
Comercio		\$ 23.061.600.000	\$ 23.061.600.000	Industria	\$ -
Total	\$ 344.493.272.416	\$ 342.508.657.584	\$ 687.001.930.000		
% participación	50,14%	49,86%	100%		

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
				Costos Indirectos	% sobre ventas
				HONORARIOS	13,0%
Costos indirectos				IMPUESTOS	4,7%
% participación				GASTOS ADMINISTRACIÓN	0,3%
				GASTOS VENTAS	2,0%
				GASTOS FINANCIEROS	5,0%
				Total	25,0%

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

D. CALCULO UTILIDAD

CÁLCULO UTILIDAD						
Usos	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
	MZ1	MZ2		Total	USO	Utilidad sobre ventas
Vivienda ingresos altos	132.414.601.585	106.122.988.415		238.537.590.000	Vivienda ingresos altos	15%
Vivienda ingresos medios		5.292.126.137		5.292.126.137	Vivienda ingresos medios	13%
Vivienda ingresos bajos		2.616.985.540		2.616.985.540	Vivienda ingresos bajos	10%
Comercio		20.419.125.000		20.419.125.000	Comercio y Servicios	17%
				-	Industria	10%
Total	132.414.601.585	134.451.225.092		266.865.826.677	15%	
% participación	19,3%	19,6%		39%		

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

E. BALANCE DEL PLAN PARCIAL

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL				
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.777.241.617.994,00	100,0%		
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 687.001.930.000,00	38,7%		
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 444.310.404.498,50	25,0%		
4. Utilidad (U)	\$ 266.865.826.677,27	15,0%		
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 379.063.456.818,23	21,3%	\$ 8.227.810,48	
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 47.719.216.225,32	2,7%		
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 331.344.240.592,91	19,7%	\$ 7.581.481,04	
8. Valor Inicial (Vi)	\$ 246.304.942.000,00	13,9%	\$ 5.346.203,51	
DIFERENCIA	\$ 85.039.298.592,90	5,8%	\$ 2.235.277,52	
9. Política de Moradores	18%	\$15.307.073.746,72	0,87%	LA DIFERENCIA DEL VALOR INICIAL DE COMPRA DE LOTE CON EL VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO QUE SON 85.039 MILLONES SE DESTINARA UN 15 % QUE CORRESPONDE A 15.307 MILLONES PARA LEY DE MORADORES
Valor inicial del suelo	Vr. Total	V. M2 de suelo bruto		
	\$ 246.304.942.000,00	5.346.203,51		
Valor residual del suelo	\$ 331.173.329.768,50	7.188.325,19		
Diferencia	\$84.868.387.768,50	1.842.121,68		
Porcentaje de aumento	34,46%			
% Participación en plusvalías (depende de la reglamentación del municipio)				
		0%		
10. Participación en plusvalías	\$ -	0,0%		
11. Remuneración final de los propietarios (vr. Inicial - vr residual suelo * 15%)	\$15.307.073.746,72	0,0%	332.249,65	

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS
4.1 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

F. BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS

BALANCE POR MANZANA			
	MZ1	MZ2	Total
1.Valor total por ingresos por ventas	882.764.010.566	894.477.607.428	1.777.241.617.994
2. Costos directos de construcción (Cc)	344.493.272.416	342.508.657.584	687.001.930.000
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	220.691.002.642	223.619.401.857	444.310.404.499
4. Utilidad (U)	132.414.601.585	134.451.225.092	266.865.826.677
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTV-Cc-Cic-U)	\$ 185.165.133.923,60	\$ 193.898.322.894,63	379.063.456.818

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

F. BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS				
POR BENEFICIOS		MZ1	MZ2	Total
% Suelo inicial participacion m2		47,80%	52,20%	100,00%
Carga total por ingresos por ventas terreno inicial		849.521.493.401	927.720.124.593	1.777.241.617.994
participacion en % ventas planteamiento urbanistico final		49,67%	50,33%	100,00%
Carga ingreso por ventas planteamiento urbanistico final		882.764.010.566	894.477.607.428	1.777.241.617.994
Diferencia en % al balancear		-1,87%	1,87%	
Diferencia en \$ al balancear		-33.242.517.165	33.242.517.165	

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

F. BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS

POR CARGAS			
% Suelo inicial participacion m2	MZ1	MZ2	Total
Carga % de terreno suelo m2	47,80%	52,20%	100,00%
% carga propuesta planteamineto urbanistico	22.809.785.356	24.909.430.870	47.719.216.225
carga planetamiento urbanistico	79%	21%	100%
Diferencia en % al balancear	37.797.706.798	9.921.509.427	47.719.216.225
Diferencia en \$ al balancear	-31,41%	31,41%	
	-14.987.921.443	14.987.921.443	

ingresos % de distribución de las cargas por aprovechamiento	49,67%	50,33%	100%
% de distribución de las cargas para disminuir transferencias	14,65%	35,05%	100%

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

4.1 GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

G.

CRONOGRAMA PROYECTADO DEL PLAN PARCIAL

CRONOGRAMA PROYECTADO DEL PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE																								
DESCRIPCION			2022												2023									
			FEB	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOV	DIC	ENERO	FEB	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	2023	2024	2025	2026	2027
1	ACTIVIDADES A DETALLE	OBSERVACION	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA
		1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12																						
1	Estudio Diagnostico	2																						
2	Formulacion	3																						
3	Gestion	6																						
4	Estudios y diseños y licencia	6																						
5	Patrimonio Autonomo - Fiducia	1,5																						
6	Ventas y Punto de Equilibrio	2423 und de E4, 271 und de VIS y 280 und VIP																						
7	Construccion	5 años																						
8	Escrituración y Entrega																							

ENTREVISTAS GRUPO 7

MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE



1. Jefa de la Oficina Asesora Jurídica (Sara Inés Cervantes) y su Asesor (Jaime Andrés Echevarría).

"Lo veo con muy buenos ojos y de verdad que 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).

UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA – DPTO DE MEDIO AMBIENTE



2. Docente Investigador del Departamento de Medio Ambiente de la Universidad Externado de Colombia (Luis Felipe Guzmán).

"(...) 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).

CONCEJO DE BOGOTÁ

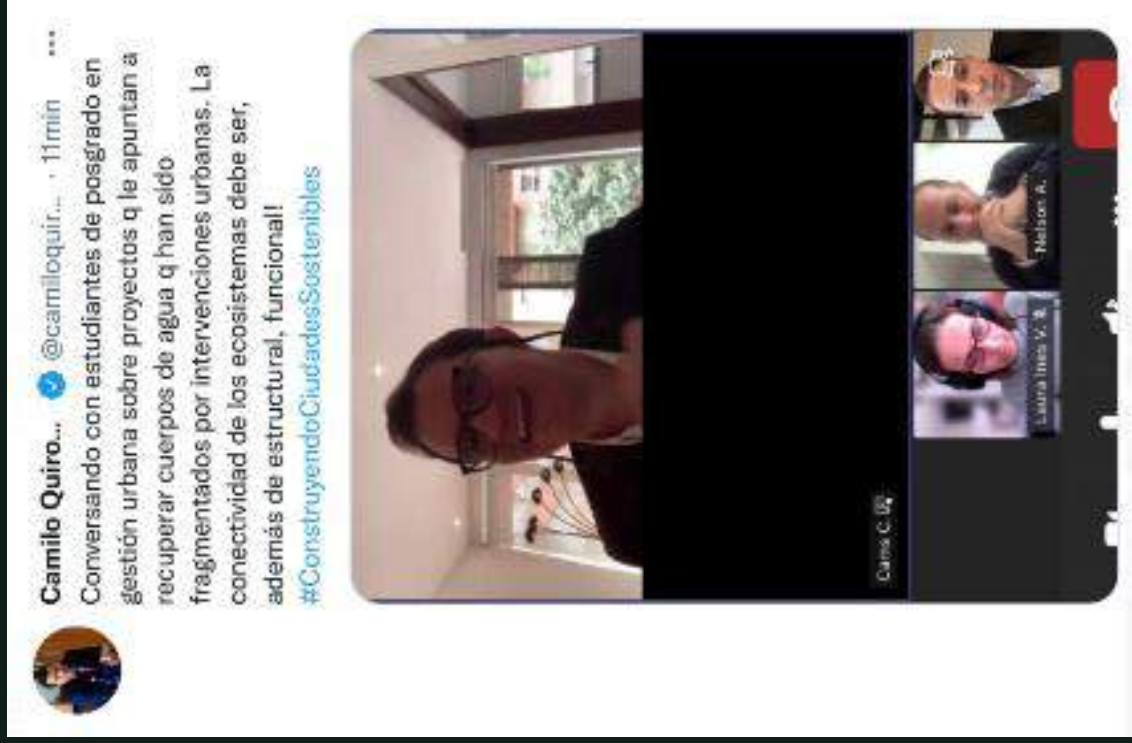


3. Entrevista con Presidencia del Concejo de Bogotá.

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

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.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO



1. Exdirector de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (Camilo Andrés Quiroz)

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.

REAFORZANDO BONANZA VERDE

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.



MODELACIÓN – REPARTO CARGAS&BENEFICIOS

GR 7 - 2022

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
BONANZA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

CONDICIONES INICIALES - DIVISIÓN Y CONFIGURACION PREDIAL ACTUAL

AREA BRUTA	46,071
------------	--------

Manzana	Propietarios en 7 manzanas con 188 predios (ver DTS Composicion total)	PARTICIPACION DE LA MANZANA SOBRE EL AREA TOTAL EN M2	PARTICIPACION DE LA MANZANA SOBRE EL AREA TOTAL (%)	Valor inicial por m2	Valor Comercial total (\$) (VI)	% de participación en el valor total	Costo Política de Moradores partimos de una base 15% hasta un 20 % segun la caracterizcion de la familia propietaria de la diferencia del valor inicial de compra lote y el valor residual del suelo bruto (85.039.298.592)	% de participacion ley de moradores por manzana
MZ. # 1	90 Predios	29,367.36	47.80%	\$ 4,009,000.00	\$ 117,733,762,276.00	47.8%	\$7,316,781,250.93	0.478
MZ. # 2	98 Predios	32,070.64	52.20%	\$ 4,009,000.00	\$ 128,571,179,724.00	52.2%	\$7,990,292,495.79	0.522
	TOTA AREA COMPRA	61,438.00	100%		\$ 246,304,942,000.00	100%	\$15,307,073,746.72	100%

249,147 sobre valor por m2
predio de 7 x 20 aprox. 140 m2
sobre valor aprox base por predio 34,880,535

CUADRO DE ÁREAS		
Área Bruta	46,071	
Cargas generales	8996.88	
Área Neta Urbanizable	37,074.12	
Cesiones	14,650	
Espacio Público	12,440.01	
Equipamientos	6,106	
Vías	2,210	
Área Útil	14,185.05	

AREA CESIONES	
Espacio público	12,440
Equipamientos	6,106
Vías	2,210
AREA USOS	
Vivienda ingresos altos	193,933
Vivienda ingresos medios	12,212.60
Vivienda ingresos bajo	12,212.60
Comercio	9,609

Relación AB/AU

3.25

Manzanas	% AU	Área Útil	Área Bruta	m2 construcción
MZ 1	50.16%	7,115	23,109	107,654
MZ 2	49.84%	7,070	22,962	120,313
MZ 2		-	-	-
Total	100%	14,185	46,071	227,967

100%

USOS Y EDIFICABILIDAD POR MANZANA			
Uso	M2 de Construcion por Manzana		Total
	MZ1	MZ2	
Vienda Estrato Alto	55.51%	44.49%	100%
Vivienda VIS	0%	100%	100%
Vivienda VIP	0%	100%	100%
Comercio	0%	100%	100%

EDIFICABILIDAD POR MANZANA		
Uso	M2 de Construcion por Manzana	
	MZ1	MZ2
Vienda Estrato Alto	107,654.1	86,279
Vivienda VIS	-	12,212.6
Vivienda VIP	-	12,212.6
Comercio	-	9,609
Total	107,654	120,313

COSTO DE CONSTRUCCION DE CARGAS URBANÍSTICAS (y otras)

Cargas	Área (m2)	Costo total	MZ # 1	MZ # 2	Total	Observacion	ITEM	Valor M2
Espacio Público	12,440.01	\$ 11,196,009,000	\$ 5,598,004,500	\$ 5,598,004,500	\$ 11,196,009,000		Parques (\$/m2)	900,000
Equipamientos	6,106.30	\$ 15,265,750,000	\$ 15,265,750,000		\$ 15,265,750,000		Equipamientos (US\$/m2)	2,500,000
Vías	2,210.19	\$ 3,315,285,000	\$ 1,657,642,500	\$ 1,657,642,500	\$ 3,315,285,000		Vías (\$/m2)	1,500,000
Total		\$ 29,777,044,000						
Politica de Moradores	Compensación Arrendatarios							
	Lucro cesante propietarios							
	Inmuebles	Compensación por construcción	\$15,276,309,798.33		\$ 15,276,309,798			
	reemplazo industria	Desmonte industrial						
	activa	Nuevos terrenos						
COSTO FORMULACION PLAN PARCIAL BONANZA				2,665,862,426.99	0.15%	Fuente de referencia - Plan Parcial San Bernardo		
TOTAL CARGAS			\$ 37,797,706,798	\$ 9,921,509,427	47,719,216,225.32			
% participación			79%	21%	100%			

INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS

INGRESOS POR VENTAS							COSTO VENTA POR M2		
Usos	MZ1	MZ2	Total	%	USO	Precio de venta m2 construido (\$)			
Vivienda ingresos altos	\$ 882,764,010,566	\$ 707,486,589,434	\$ 1,590,250,600,000	89%	Vivienda ingresos altos	\$ 8,200,000			
Vivienda ingresos medios	\$ -	\$ 40,708,662,596	\$ 40,708,662,596	2%	Vivienda ingresos medios	\$ 3,333,333			
Vivienda ingresos bajos	\$ -	\$ 26,169,855,398	\$ 26,169,855,398	1%	Vivienda ingresos bajos	\$ 2,142,857			
Comercio	\$ -	\$ 120,112,500,000	\$ 120,112,500,000	7%	Comercio	\$ 12,500,000			
			\$ -	0%		\$ -			
Total Ventas	\$ 882,764,010,566	\$ 894,471,607,428	\$ 1,777,241,617,994	100%					
% participación	49.67%	50.33%	100%						

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Usos	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				USO	Costo de construcción/m² (\$)
	MZ1	MZ2		Total		
Vivienda ingresos altos	\$ 344,493,272,416	\$ 276,092,327,584		\$ 620,585,600,000	Vivienda ingresos altos	\$ 3,200,000
Vivienda ingresos medios		\$		\$ 25,646,460,000	Vivienda ingresos medios	\$ 2,100,000
Vivienda ingresos bajos		\$		\$ 17,708,270,000	Vivienda ingresos bajos	\$ 1,450,000
Comercio		\$		\$ 23,061,600,000	Comercio	\$ 2,400,000
		\$		\$ 23,061,600,000	Industria	\$ -
Total	\$ 344,493,272,416	\$ 342,508,657,584		\$ 687,001,930,000		
% participación	50.14%	49.86%		100%		

3. Costos indirectos de construcción (Cic)	220,691,002,642	223,619,401,857	444,310,404,499
4. Utilidad (U)	132,414,601,585	134,451,225,092	266,865,826,677
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 185,165,133,923.60	\$ 193,898,322,894.63	379,063,456,818

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

POR BENEFICIOS

	MZ1	MZ2	Total
% Suelo inicial participacion m2	47.80%	52.20%	100.00%
Carga total por ingresos por ventas terreno inicial	849,521,493,401	927,720,124,593	1,777,241,617,994
participacion en % ventas planteamiento urbanistico final	49.67%	50.33%	100.00%
Carga ingreso por ventas planteamiento urbanistico final	882,764,010,566	894,477,607,428	1,777,241,617,994
Diferencia en % al balancear	-1.87%	1.87%	
Diferencia en \$ al balancear	-33,242,517,165	33,242,517,165	

POR CARGAS

	MZ1	MZ2	Total
% Suelo inicial participacion m2	47.80%	52.20%	100.00%
Carga % de terreno suelo m2	22,809,785,356	24,909,430,870	47,719,216,225
% carga propuesta planteamineto urbanistico	79%	21%	100%
carga planetamiento urbanistico	37,797,706,798	9,921,509,427	47,719,216,225
Diferencia en % al balancear	-31.41%	31.41%	
Diferencia en \$ al balancear	-14,987,921,443	14,987,921,443	