



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
“BONANZA REVERDECE”

Autores – Grupo 7

Laura Inés Vélez Vásquez

Carlos Humberto Novoa Pinto

Carlos Daniel Toro Clavijo

Luis Fernando Castro Hinojosa

Nelson Enrique Alvarado Cantor

Trabajo presentado como requisito para optar por el
título de Magister en Derecho y Gestión Urbanística

Tutores

Gabriela Niño Sicard, Luis Molina, Andrés Bernal Bernal

Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Universidad del Rosario

Bogotá, Colombia

Septiembre 2022

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

AGRADECIMIENTOS

Este trabajo fue la unión de un grupo inter y transdisciplinario que buscaba la generación de nuevos conceptos respondiendo de manera efectiva a los retos del desarrollo sostenible de Colombia y el mundo, tal como lo establece la misión de la Universidad del Rosario, nuestra Alma Mater. Siendo conscientes de la responsabilidad que tenemos, queremos aportar ideas que generen una reconfiguración efectiva de nuestras ciudades, a través de una propuesta de renovación urbana que obedece a contemplar al urbanismo como un tejido vivo, que debe oxigenarse.

Queremos dar gracias, en primer lugar, a Dios por permitirnos culminar de manera satisfactoria las metas trazadas y por el discernimiento dado durante este proceso, así como a nuestras familias, amigos y seres queridos, quienes fueron nuestra fortaleza, apoyo y que día a día nos enseñan a valorar lo verdaderamente esencial en la vida.

En el mismo sentido, queremos agradecer a nuestro tutor Andrés Bernal y al grupo de docentes y directivos de la Universidad del Rosario, que con sus conocimientos e ideas permitieron fortalecer este proyecto, así como a los doctores Sara Inés Cervantes (Jefa de la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), Jaime Andrés Echevarría (Asesor de la Oficina Asesora Jurídica del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), Luis Felipe Guzmán (Docente Investigador del Departamento de Medio Ambiente de la Universidad Externado de Colombia) y Camilo Quiroz (Ex Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio), quienes muy amablemente aceptaron ser entrevistados, conocer de nuestro proyecto, darnos su opinión para su desarrollo, todo con el propósito de analizar desde diferentes perspectivas, nuevas soluciones que permitan un desarrollo económico y ambiental sostenible y responsable.

Sus conclusiones sobre la importancia del proyecto, lo novedoso del mismo, y el gran aporte que significa para el desarrollo de ciudades sostenibles nos permitieron hacer tangible este sueño, de reverdecer a nuestra Bogotá, comenzando por "**Bonanza Reverdece**".

A todos los que fueron parte de este proceso maravilloso... **GRACIAS**

GR7 – 2022

RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C



DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE - DTS

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



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

GRUPO 7

FICHA TÉCNICA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BONANZA REVERDECE

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO

Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Proyecto de Grado Final – Grupo 7

Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza

Bogotá D.C. Agosto 2022

INTEGRANTES – GRUPO 7

Laura Inés Vélez Vásquez

Carlos Humberto Novoa Pinto

Carlos Daniel Toro Clavijo

Luis Fernando Castro

Nelson Alvarado Cantor

TABLA DE CONTENIDO

1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA	10
1.1	LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	10
1.1.1	Localización General	10
1.1.2	Localización Específica	10
1.2	HISTORIA DEL BARRIO BONANZA	13
1.3	OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BONANZA	14
1.3.1	Objetivo General	14
1.3.2	Objetivos Específicos	14
1.4	JUSTIFICACIÓN NORMATIVA	14
1.4.1	Justificación del Plan Parcial en el Marco Normativo Nacional	14
1.4.2	Justificación del plan parcial en el marco normativo del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. – Decreto Distrital Distrital 555 de 2021	15
1.4.3	Justificación del plan parcial en el marco de la Actuación Estratégica	16
1.5	DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	20
1.5.1	Delimitación del Área de Influencia del Plan Parcial	21
1.5.2	Delimitación del Área de Influencia del Plan Parcial	22
2.	DIAGNÓSTICO FÍSICO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES	25
2.1	DIAGNÓSTICO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	25
2.1.1	Componentes de la Estructura Ecológica Principal	25
2.1.1.1	Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital	25
2.1.1.2	Áreas de Especial Importancia Ecosistémica	26
2.1.1.3	Áreas Complementarias para la Conservación	26
2.1.2	Elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el Área de Influencia	27
2.2	DIAGNÓSTICO DE LA ESTRUCTURA INTEGRADORA DE LOS PATRIMONIOS	30
2.2.1	Componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios	31
2.3	DIAGNÓSTICO DE LA ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO	31
2.3.1	Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro	31
2.3.1.1	Componentes del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro	32
2.3.2	Sistema de Movilidad	33
2.3.2.1	Malla Vial Arterial:	34
2.3.2.2	Malla Vial Intermedia:	35
2.3.2.3	Malla Vial Local	36
2.3.2.4	Franjas de ciclo infraestructura	37
2.3.2.5	Red de transporte público urbano de pasajeros	37
2.4	DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA DEL CUIDADO Y DE SERVICIOS SOCIALES	40
2.4.1	Servicios del cuidado	41
2.4.1.1	Educación primera infancia, preescolar, básica y media.	41
2.4.1.2	Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación.	41
2.4.1.3	Salud con enfoque social y resolutivo.	41

2.4.2	Servicios de Cultura	42
2.5	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	42
2.5.1	Sistema de Acueducto	43
2.5.2	Sistema de Alcantarillado Sanitario	44
2.5.3	Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible	45
2.5.4	Servicio de Aseo y Recolección de Basura	46
2.5.5	Servicio de Energía Eléctrica	46
2.5.6	Servicio de Telecomunicaciones	47
2.5.7	Servicio de Gas Natural	48
2.6	CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO FÍSICO	48
3.	FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BONANZA	52
3.1	INTRODUCCIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	52
3.2	LINEAMIENTOS Y CRITERIOS DE FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	53
3.2.1	Lineamientos Generales	53
3.2.2	Lineamientos Específicos por Componente	53
3.2.2.1	Componente Ambiental	53
3.2.2.2	Componente de Espacio Público	53
3.2.2.3	Componente Urbano	53
3.2.2.4	Componente Social	53
3.3	CONCEPTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	54
3.3.1	Concepto de Construcción de Ciudad / Ciudad de los 15 minutos	54
3.3.1.1	Múltiples centralidades	54
3.3.1.2	Proximidad	54
3.3.1.3	Conclusiones	55
3.3.2	Conceptualización del Proyecto Urbanístico	55
3.4	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	57
3.4.1	Áreas Generales del Plan Parcial	60
3.5	COMPONENTE AMBIENTAL	61
3.6	ÁREA OBJETO DE REPARTO (A.O.R)	63
3.7	CARGAS DE CARÁCTER GENERAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	63
3.7.1	Configuración andén peatonal Av. Boyacá (AK 72)	64
3.7.2	Configuración andén peatonal Av. Medellín (Calle 80)	64
3.8	CONTROLES AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	65
3.9	RECONFIGURACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	66
3.10	CARGAS DE CARÁCTER LOCAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	67
3.10.1	Obligación urbanística en suelo	68
3.10.1.1	Cesión en suelo para espacio público	68
3.10.1.2	Espacio público sobre malla vial local	70
3.10.1.3	Cesión en suelo para Malla Vial Local	71
3.10.2	Equipamiento público	72
3.10.3	Cumplimiento VIS – VIP	72
3.11	ÁREA ÚTIL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	73





3.12	ESTUDIO DE MERCADO	76
3.12.1	Análisis Predial de Compra	76
3.12.1.1	Totalidad de predios	76
3.12.1.2	Análisis de construcciones por pisos	76
3.12.1.3	Análisis Valor de Suelo y Construcciones	77
3.12.2	Estudio de mercado en sitio	78
3.12.3	Vivienda	79
3.12.4	Comercio	79
3.12.5	Análisis de lucro cesante y daño emergente - calculo en las 35 unidades de comercio	80
3.13	ANÁLISIS DE VENTA DE APARTAMENTOS NUEVOS EN EL SECTOR	80
3.13.1	Análisis del mercado en venta de apartamentos	80
3.13.2	Valor de venta del m2 en el Plan Parcial	81
4.	PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	83
4.1	OBJETIVO GENERAL	83
4.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS:	83
4.3	ELEMENTOS NORMATIVOS	83
4.4	ESTRATEGIAS	83
4.5	ESTRATEGIAS DE GESTIÓN SUELO, POLÍTICAS DE COMPENSACIÓN Y RESTITUCIÓN	84
4.5.2	Factor Económico	84
4.5.3	Factor vivienda	85
4.5.4	Acciones de implementación	86
4.5.5	Programas y proyectos	87
4.5.5.1	Programa de sostenibilidad del espacio público y programas de seguridad	87
4.5.5.2	Programa de comunicación y divulgación	88
4.5.5.3	Programa de reconocimientos económicos	89
4.5.5.4	Programa de asistencia social	90
4.5.5.5	Programa de beneficios a las copropiedades	91
4.5.5.6	Programa de asistencia técnica a unidades con actividades económicas	91
5.	GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	94
5.1	CONDICIONES INICIALES – PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PPRU	95
5.2	COSTEO DE CARGAS URBANÍSTICAS	96
5.3	INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS	96
5.4	COSTOS DIRECTOS / INDIRECTOS POR CONSTRUCCIÓN	96
5.5	CALCULO UTILIDAD DEL PROYECTO	97
5.6	BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL	97
5.7	BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS	98
5.8	CRONOGRAMA PROYECTADO DEL PLAN PARCIAL	99



Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1 Localización General. Departamento de Cundinamarca	10
Ilustración 2 Área de influencia Plan Parcial	12
Ilustración 3 Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza Reverdece	20
Ilustración 4 Delimitación del predio objeto de Plan Parcial	21
Ilustración 5 Delimitación del área de influencia	23
Ilustración 6 Parque Nacional Natural Sumapaz	25
Ilustración 7 Paramo Cruz Verde	26
Ilustración 8 Elementos de la EEP presentes en el Área de Influencia	27
Ilustración 9 Humedal de Bonanza	28
Ilustración 10 Estructura Integradora de Patrimonios	30
Ilustración 11 Sistema de Movilidad – Clasificación vial	33
Ilustración 12 Perfil vial Avenida Medellín (Calle 80)	34
Ilustración 13 Perfil vial Av. Boyacá	35
Ilustración 14 Perfil vial Malla Vial Intermedia	36
Ilustración 15 Perfil Malla Vial Local	37
Ilustración 16 Red de transporte público de pasajeros urbano, rural y regional	38
Ilustración 17 Rutas y paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público SITP	39
Ilustración 18 Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales	40
Ilustración 19 Corporación Universitaria Minuto de Dios	41
Ilustración 20 Teatro Minuto de Dios	42
Ilustración 21 Sistema de Acueducto	43
Ilustración 22 Sistema de Alcantarillado Sanitario	44
Ilustración 23 Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible	45
Ilustración 24 Sistema de Energía Eléctrica	46
Ilustración 25 Sistema de gas natural	48
Ilustración 26 Planteamiento urbanístico del Plan Parcial	59
Ilustración 27 Área Objeto de Reparto (AOR)	63
Ilustración 28 Perfil vial Av. Boyacá	64
Ilustración 29 Perfil vial Avenida Medellín	65





Ilustración 30 Control ambiental	66
Ilustración 31 Espacio público en suelo	68
Ilustración 32 Espacio público efectivo sobre MVL	70
Ilustración 33 Perfil vial 79 ^a	71
Ilustración 34 Perfil vial Carrera 70G	72
Ilustración 35 Área útil	75

Tabla de Tablas

Tabla 1 Cuadro general de áreas	60
Tabla 2 Reconfiguración del Espacio Público	67
Tabla 3 Cesión en suelo para espacio público	68
Tabla 4 Calculo para el índice de espacio público por habitante	70
Tabla 5 Obligación urbanística para equipamiento público	72
Tabla 6 Obligación destinación en sitio construcción de VIS-VIP	72
Tabla 7 Parámetros para acceder a edificabilidad	73
Tabla 8 Edificabilidad área útil	74
Tabla 9 Análisis de predios por piso	76
Tabla 10 Análisis del valor del suelo y construcciones	77
Tabla 11 Estudio de mercado en sitio	78
Tabla 12 Análisis Predial Existente del Plan Parcial	95
Tabla 13 Análisis del Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial	95
Tabla 14 M2 de Construcción del Plan Parcial	96
Tabla 15 Costeo de Cargas Urbanísticas del Plan Parcial	96
Tabla 16 Ingresos por Ventas del Plan Parcial	96
Tabla 17 Costos Indirectos de Construcción	96
Tabla 18 Costos Directos de Construcción	97
Tabla 19 Calculo Utilidad del Proyecto	97
Tabla 20 Balance General del Plan Parcial de Renovación Urbana	97
Tabla 21 Balance Luego de Transferencias del Plan Parcial	98
Tabla 22 Cronograma Proyectado Plan Parcial Bonanza Reverdece	99



CAPÍTULO No.1
MEMORIA
JUSTIFICATIVA



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 Localización del Plan Parcial de Renovación Urbana

1.1.1 Localización General

El Plan Parcial de Renovación Urbana se ubica en zona noroccidental de la ciudad de Bogotá. El polígono objeto de renovación urbana hace parte de la Unidad de Planeación Local Bonanza, inmerso en la Actuación Estratégica 07 Ferias, localizado al oriente de la UPL, caracterizada por la concentración de elementos estructurantes, proyectos, problemas y oportunidades para avanzar en el Modelo de Ocupación Territorial trazado para Bogotá.

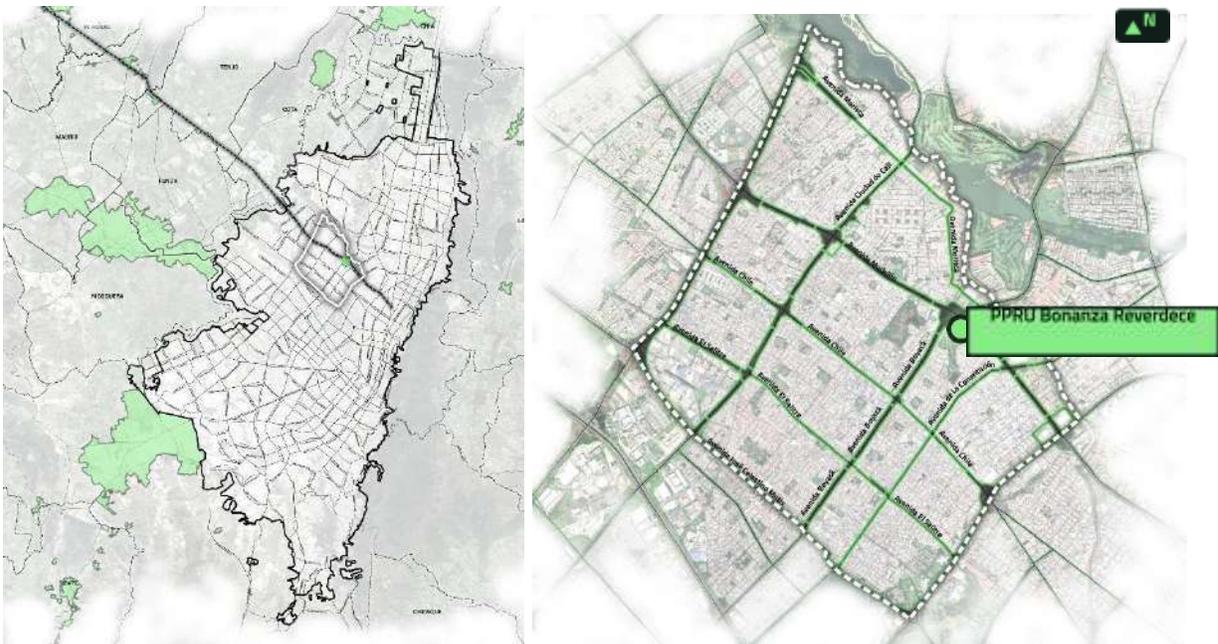


Ilustración 1 Localización General. Departamento de Cundinamarca

1.1.2 Localización Específica

La Unidad de Planeamiento Local Bonanza, ubicada al occidente de Bogotá, limita al norte con las UPL Rincón de Suba y Tibabuyes, al oriente con la UPL Niza, al sur con Barrios Unidos, Teusaquillo y Salitre y al occidente con las UPL Fontibón y Engativá.

De conformidad con lo establecido en el Acuerdo Distrital 555 de 2021, las Unidades de Planeación Local son una pieza fundamental para el Modelo de Ocupación esperado en la ciudad, ya que, a partir de ellas, se busca ordenar el territorio en la escala local, garantizando condiciones mínimas de

proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y sociales y acceso a empleo, todo esto a través del concepto de la ciudad del cuarto de hora ó ciudad de 15 y 30 minutos.

Como se ha mencionado anteriormente, el ámbito de aplicación se ubica es un sector estratégico de la ciudad, con uso predominantemente residencial relacionado con los corredores comerciales. Por esta razón, hace parte de la Actuación Estratégica 07 Ferias, la cual busca consolidar un clúster de servicios automotrices e industriales del sector, la renaturalización del espacio público con los elementos naturales, la conformación de una red de espacio público y redes con nodos de transporte no motorizado específicamente sobre los corredores viales de la calle 68 y Avenida Boyacá y la revitalización y redensificación del sector a través de la renovación urbana sobre los ejes viales buscando mantener el uso residencial.

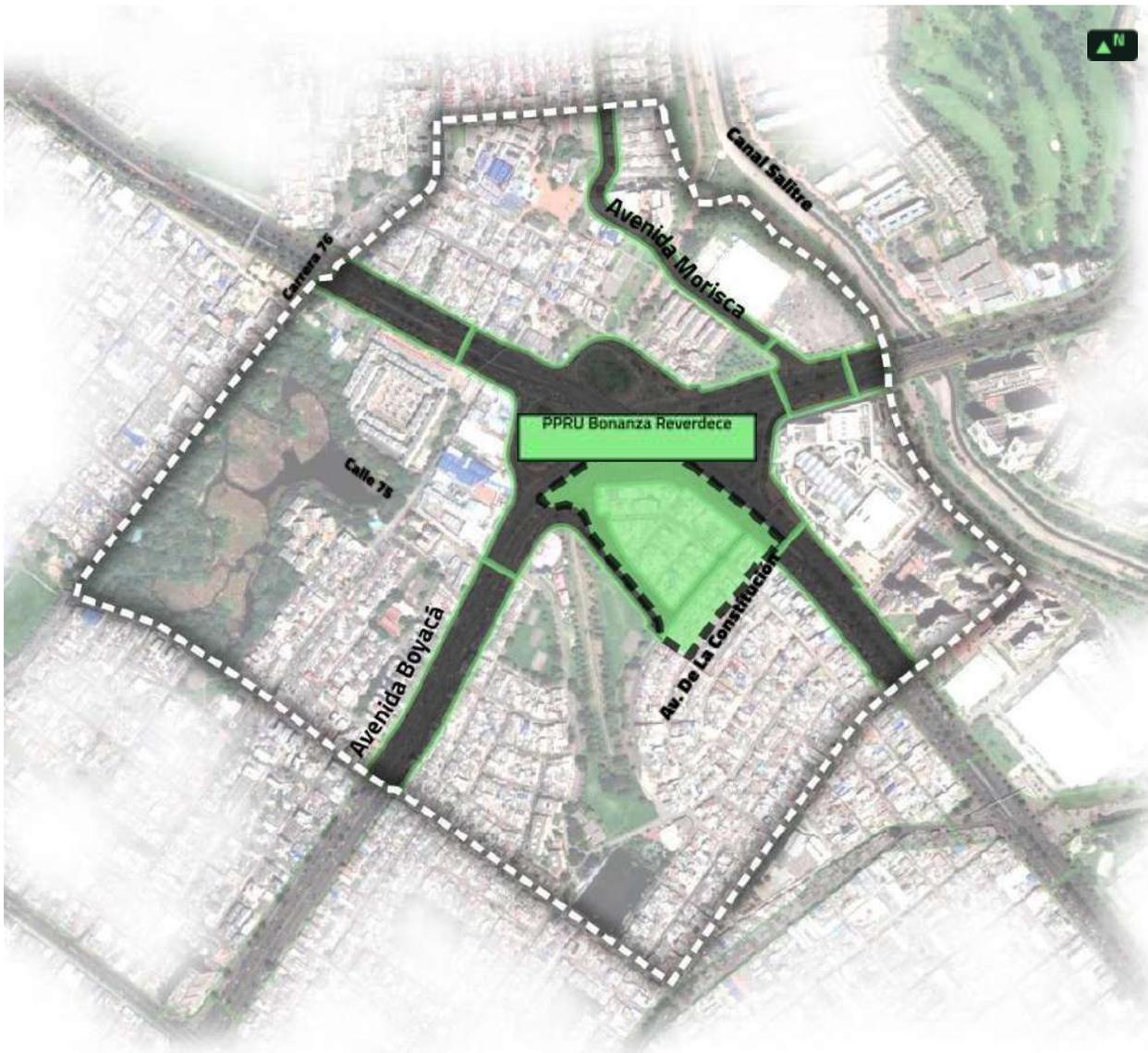


Imagen 1 Actuación Estratégica 07 Ferias

Fuente: SDP - Decreto Distrital 555 de 2021

Para el análisis de cada una de las Estructuras Territoriales (Estructura Ecológica Principal, Estructura Funcional y del Cuidado, Estructura Integradora de Patrimonios y Estructura Socioeconómica) se ha definido un área de influencia de 5,0 hectáreas conformada por los sectores catastrales de La Granja, Santa María, Bonanza, Las Ferias Occidental y El Minuto de Dios y delimitada por el corredor vial de la carrera 76 al occidente, la calle 75 y la Avenida de La Constitución al sur y por el oriente limita con el canal Salitre.

El polígono objeto de renovación urbana se ubica al norte de la actuación estratégica, específicamente en la Avenida Medellín (calle 80), la Avenida Boyacá (avenida carrera 72) y al sur limita con la carrera 70G y la calle 79ª.



Con respecto al área de intervención del Plan Parcial Bonanza, este se encuentra delimitado por el Parque Bonanza, con la Avenida Boyacá y, con la Avenida Medellín (Calle 80), siendo este el principal eje vial de acceso al polígono de intervención la región y Distrito Capital. Esta área de intervención, colinda y se delimita adicional, con los siguientes elementos:

- **Costado Norte:** Colinda la Avenida Boyacá.
- **Costado Sur:** Colinda el sector catastral Las Ferias Occidental
- **Costado Oriental:** Centro Comercial Titán Plaza y Calle 80
- **Costado Occidental:** Parque Santa Maria del Lago.

1.2 Historia del Barrio Bonanza

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

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

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

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

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

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

1.3 Objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza

1.3.1 Objetivo General

Reconocer la Actuación Estratégica 07 Férias 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.

1.3.2 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 reverdecer 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 cicloruta 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.

1.4 Justificación Normativa

1.4.1 Justificación del Plan Parcial en el Marco Normativo Nacional

La Ley 388 de 1997 es el marco regulatorio básico 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. Adicional, dentro de sus objetivos generales, la Ley 388 de 1997 define *"...el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su*

territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.”, y, el de “...garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastre”.

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”.*

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.

De forma complementaria a esta ley, también se encuentra el Decreto Nacional 1077 de 2015, compilatorio de la normatividad del sector de 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, en la subsección 5, sección 1, capítulo 1, título 2, referente a la planeación para el ordenamiento territorial (Artículo 2.2.2.1.2.5.1 y siguientes).

Por último, en cuanto a la normatividad nacional, se hace necesario referirnos al Decreto 0075 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 presente formulación del plan parcial.

1.4.2 Justificación del plan parcial en el marco normativo del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. – Decreto Distrital Distrital 555 de 2021

De conformidad con el Acuerdo Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*, para concretar el Modelo de Ordenamiento Territorial dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 POT Bogotá, se han delimitado 25 Áreas Estratégicas, que, por la concentración de elementos estructurantes, se consideran piezas urbanas clave para lograr dicho MOT deseado para la ciudad, es así como el artículo 478 del mismo Decreto define las AE como *“intervenciones urbanas integrales en ámbitos especiales determinados donde confluyen proyectos o*

estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial”, por consiguiente, el Decreto Distrital 555 de 2021, contempla las AE para definir las zonas de ciudad que requiere una reconfiguración de su estructura urbana.

Así mismo, el artículo 491, define las Actuaciones Estratégicas como un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del Decreto Decreto Distrital Distrital 555 de 2021.

1.4.3 Justificación del plan parcial en el marco de la Actuación Estratégica

Según el art. 478 del Decreto 555/2001 “Las Actuaciones Estratégicas - AE 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.” El Plan Parcial de Bonanza Reverdece se encuentra dentro de la Actuación Estratégica número 7, Las Ferias, que según el texto del Anexo 07 “Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas del Decreto por el cual se adopta la Revisión General del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.” :

“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:

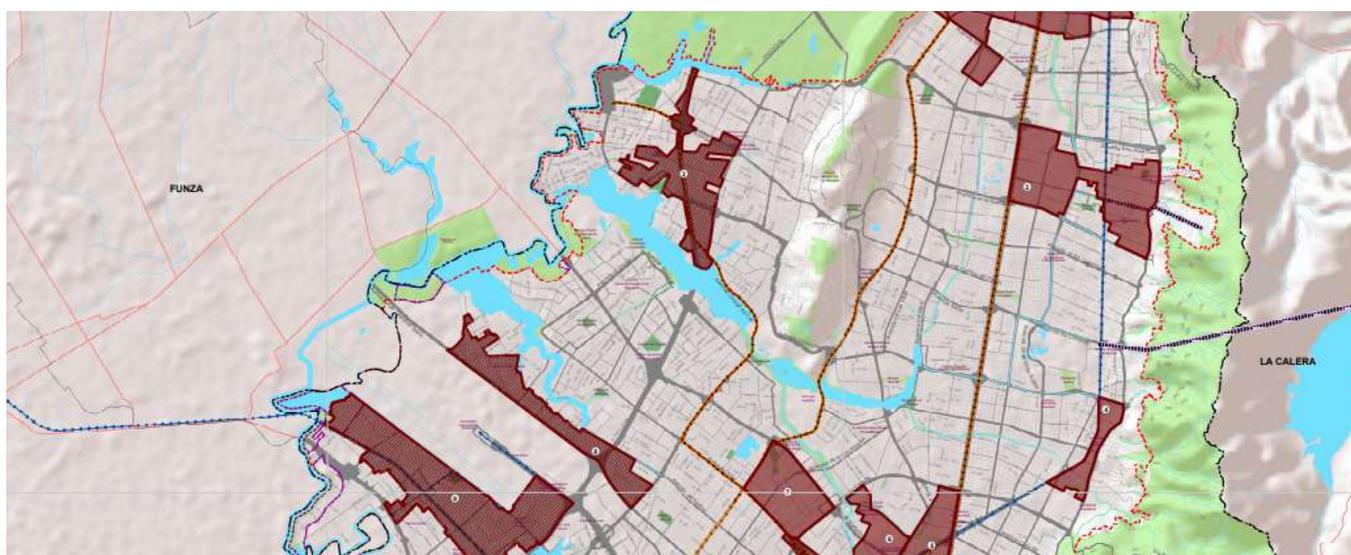
1. Consolidación del clúster de servicios automotrices e industriales de Las Ferias.
2. Renaturalización del parque Bonanza y articulación con el humedal Santa María del Lago.
3. Conformación de una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado que conecte toda el área con la zona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

De manera que para el desarrollo de los objetivos de la actuación estratégica (Las Ferias), la conectividad entre el espacio público, los corredores viales y peatonales y la redensificación de la zona, se considera pertinente elaborar el presente Plan Parcial en un tratamiento de renovación urbana, porque permite la planeación local con todos los elementos del espacio público teniendo en cuenta la

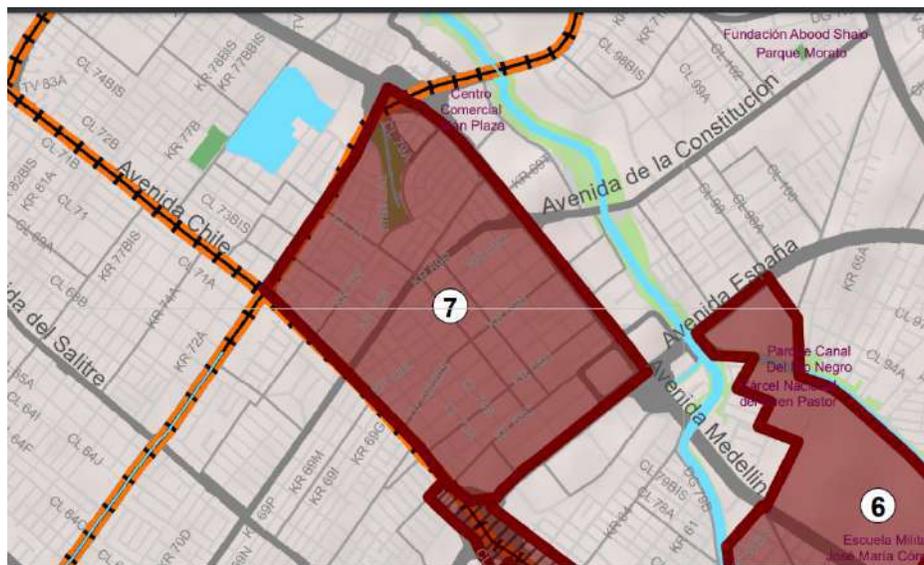
protección especial al parque Bonanza, los elementos medioambientales y viales, y así poder reubicar estos elementos en una armonía con el espacio privado que se deberá organizar conforme a la dinámica local inmobiliaria, densidad poblacional y flujo vial y de transporte masivo en las estaciones del sistema masivo de movilidad. Por esto, la misma actuación estratégica establece como condición socioeconómica que el sector de Ferias se compone “principalmente de actividad económica (i.e. actividades comerciales, industriales, de servicios y educativas) que serían de escala urbana por la cantidad de empleos, ubicada cerca de zonas residenciales y que a futuro tendrá acceso vía transporte masivo por las Vías de TransMilenio de la Calle 80 y la Cra 68, y la segunda línea de Metro por la Calle 68/Calle 72 por lo que dentro de un proyecto inmobiliario de gran escala como el que aquí se propone, será de vital importancia tener la posibilidad de re organizar las vías internas y aprovechar e instar a la comunidad a alternativas más sostenibles de transporte en armonía con los elementos naturales que hacen de la zona de influencia del presente Plan Parcial, un lugar especial y particular entre la comunidad y el entorno físico, público y ambiental.

Ahora bien, la actuación estratégica también define como dinámica inmobiliaria, que existe bajo nivel de solicitud de licencias en la zona de la AE Ferias y ello concuerda con la condición consolidada de la zona, así como también concuerda que las actividades en las solicitudes sean de servicios, comercial o mixta. Llama la atención que también se observa que para algunas manzanas, el uso solicitado es de vivienda, denotando también importante participación de este uso en la dinámica local. Característica que prima dentro del área de influencia del Plan Parcial de Bonanza Reverdece, porque como se verá en todos los anexos y DTS, el diagnóstico arroja que el uso de vivienda ocupa aproximadamente el 90% de la zona. Por tanto, y en conclusión la modalidad de licenciamiento no es el camino indicado para lograr todos los objetivos que se encuentran en la actuación estratégica y en las necesidades del sector, por lo cual el Plan Parcial de Bonanza Reverdece, nace como solución afín a estas necesidades locales, sectoriales y de la ciudad en general en este punto geográfico.

MAPA GENERAL DE ACTUACIONES ESTRATÉGICAS EN BOGOTÁ D.C



UBICACIÓN ACTUACIÓN ESTRATÉGICA LAS FERIAS



07 Ferias | Actuaciones estratégicas | **POT** Plan de Ordenamiento Territorial

Condiciones y dinámicas existentes



1.5 Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana

El polígono objeto de renovación que hace parte de la AE 07 Ferias está localizado en un sector con potencial de desarrollo a nivel Distrital y regional en la ciudad de Bogotá, específicamente en la Unidad de Planeación Local (UPL) 29 Tabora. El ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza Reverdece, está delimitado por el corredor arterial de la Avenida Medellín, también Calle 80, entre la Avenida carrera 72 y la carrera 70G .



Ilustración 3 Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza Reverdece

El Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza Reverdece, como se ha mencionado, corresponde a las áreas señaladas en el Mapa n° CU-5.1 Tratamientos urbanísticos que hace parte del Decreto Distrital Distrital 555 de 2021. Dicho polígono, localizado al noroccidente de la ciudad de Bogotá contiene en su delimitación 45.852,82 m² del plan parcial objeto de la presente formulación. Para la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) del plan parcial, se deberá surtir a futuro el procedimiento de que trata el artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que menciona: "...el proyecto de

delimitación de la unidad de actuación urbanística será presentado ante la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces, por las autoridades competentes o por los particulares interesados de acuerdo con los parámetros previstos en el correspondiente plan parcial (...). Por su parte para la gestión de la UAU, la Ley 388 de 1997 menciona que el desarrollo de la misma implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial. Conformación Predial del Plan Parcial

1.5.1 Delimitación del Área de Influencia del Plan Parcial



Ilustración 4 Delimitación del predio objeto de Plan Parcial

Actualmente, el ámbito de aplicación del Plan Parcial dispone de ciento ochenta y ocho (188) predios y constituye con el beneficio de ser parte de una única Unidad de Actuación Urbanística. El área de planificación del Plan Parcial Bonanza Reverdece se conforma por un polígono con área total 25.589,97 m², ubicadas al interior de siete (7) manzanas catastrales.

En efecto, la delimitación geográfica del Plan Parcial responde a tres (3) determinantes de diseño, que corresponden a los componentes de las estructuras territoriales, entre ellas la Estructura Ecológica Principal y los componentes del Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro y el Sistema de Movilidad, los cuales hacen parte de la Estructura Funcional y del Cuidado. La primera determinante descrita, corresponde al Humedal Bonanza y su relación con el Canal Salitre y su respectiva Zona de Manejo y Preservación Ambiental – ZMPA, para la determinante del Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro corresponde al parque Bonanza y su relación con la propuesta de espacio público al interior del ámbito de aplicación del Plan Parcial y finalmente, la determinante del Sistema Vial, pertenece a la Avenida Medellín o Calle 80 y la Avenida Boyacá (AK72) identificadas como los principales corredores viales de acceso al Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza Reverdece

1.5.2 Delimitación del Área de Influencia del Plan Parcial

Para la revisión de los elementos que conforman las Estructuras Territoriales en la ciudad de Bogotá, y para efectos de este documento, se determinó el área de influencia que se presenta a continuación la delimitación del área de influencia, con un área total 98,146,430 m² que conforman 98,14 ha del territorio, conteniendo aquellos elementos de influencia directa en el sector, específicamente aquellos que conforman la Estructura Ecológica Principal, el Sistema Vial y de Transporte, el Sistema de Equipamientos Colectivos y el Sistema de Espacio Público.

La extensión del área de influencia directa del Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza Reverdece, tiene como referencia una isócrona de quinientos (500) mts, delimitada sobre el costado sur con la Carrera 70 y Calle 75, sobre el costado oriental limita con el Canal Salitre y hacia el costado Occidental colinda con la Carrera 76 y el Humedal Santa María del Lago, es así como se configura el límite del área de influencia.



Ilustración 5 Delimitación del área de influencia

Conforme lo anterior, se presenta a continuación el Capítulo de Diagnóstico Físico, para analizar la relación de los elementos existentes con el futuro desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana en el occidente de Bogotá.



CAPÍTULO No.2
DIAGNÓSTICO
FÍSICO



2. DIAGNÓSTICO FÍSICO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

2.1 Diagnóstico de la Estructura Ecológica Principal

La primera estructura analizada en el área de influencia permite el cumplimiento de los Elementos Regionales del Modelo de Ocupación del Territorio para la ciudad de Bogotá establecidas en el artículo 42 del Decreto Distrital 555 de 2021, principalmente de las que tratan los numerales 1,2 y 3 del mencionado artículo.

La Estructura Ecológica Principal es definida en el Artículo 41 del Decreto Distrital Distrital 555 de 2021 como: “la estructura ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional”, se delimita en el plano *C.U – 2.1 Elementos de la Estructura Ecológica Principal* y se encuentra conformada por las siguientes áreas:

1. Áreas Protegidas SINAP
2. Área de especial importancia Ecosistémica
3. Áreas complementarias para la conservación
4. Estrategias y proyectos de la estructura ecológica

2.1.1 Componentes de la Estructura Ecológica Principal

2.1.1.1 Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital



Ilustración 6 Parque Nacional Natural Sumapaz
Fuente: Parques Nacionales Naturales de Colombia

Este componente está conformado por las áreas definidas geográficamente que hayan sido designadas, reguladas y administradas con el fin de alcanzar objetivos específicos de conservación por parte de las entidades competentes para la declaratoria de las áreas a nivel nacional y regional, en concordancia con lo establecido en el título 2 capítulo I, sección 1 del Decreto nacional 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Corresponden a las áreas protegidas declaradas por las autoridades ambientales nacionales o regionales, ubicadas dentro de la jurisdicción del Distrito Capital. Dentro de esta categoría se encuentran los siguientes elementos:

- Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá
- Parque Nacional Natural Sumapaz.

2.1.1.2 Áreas de Especial Importancia Ecosistémica

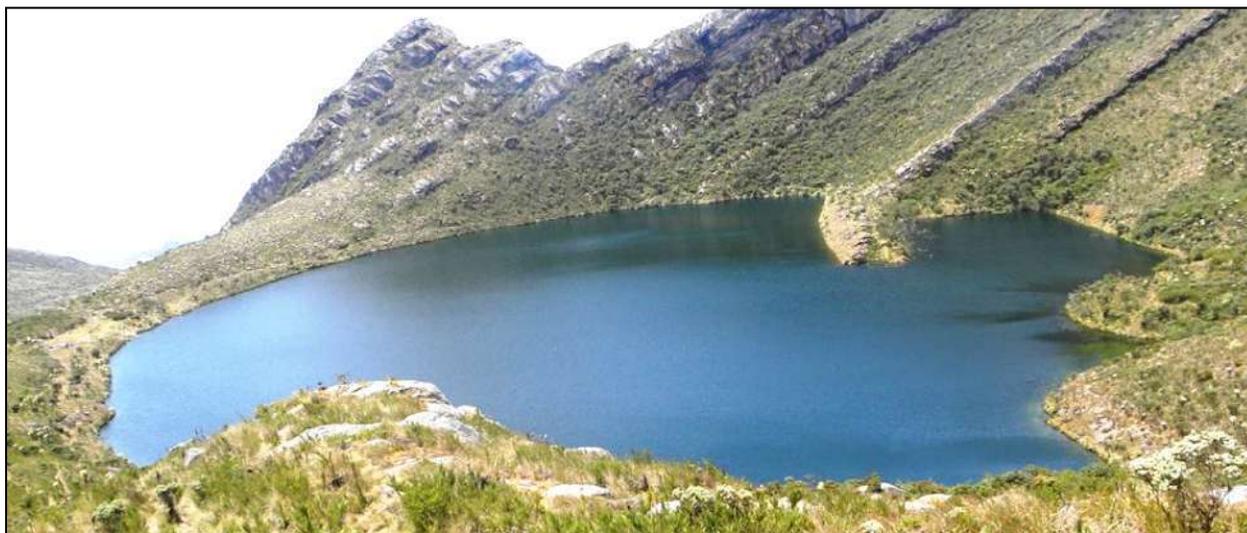


Ilustración 7 Paramo Cruz Verde

Fuente: Paramos de Colombia

De conformidad con lo establecido en el Artículo 58 del Decreto Distrital Distrital 555 de 2021, las áreas de Especial Importancia Ecosistémica contribuyen a la regulación del ciclo hidrológico a través de la conservación de los depósitos y flujos naturales del agua superficial y subterránea. En este componente se encuentran las categorías de paramo y el sistema hídrico que incluyen el Complejo de Paramos de Cruz Verde – Sumapaz y los cuerpos hídricos naturales y artificiales.

2.1.1.3 Áreas Complementarias para la Conservación

Son los espacios que, a partir de las condiciones biofísicas actuales, presentan parches de vegetación o relictos de ecosistemas naturales que aportan a la conectividad estructural y/o funcional ambiental

y además ofrecen el soporte cultural, físico, ecológico y paisajísticos del Distrito Capital, dotándolo de valores urbanísticos, estéticos, ambientales, organizativos y sensoriales.

2.1.2 Elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el Área de Influencia

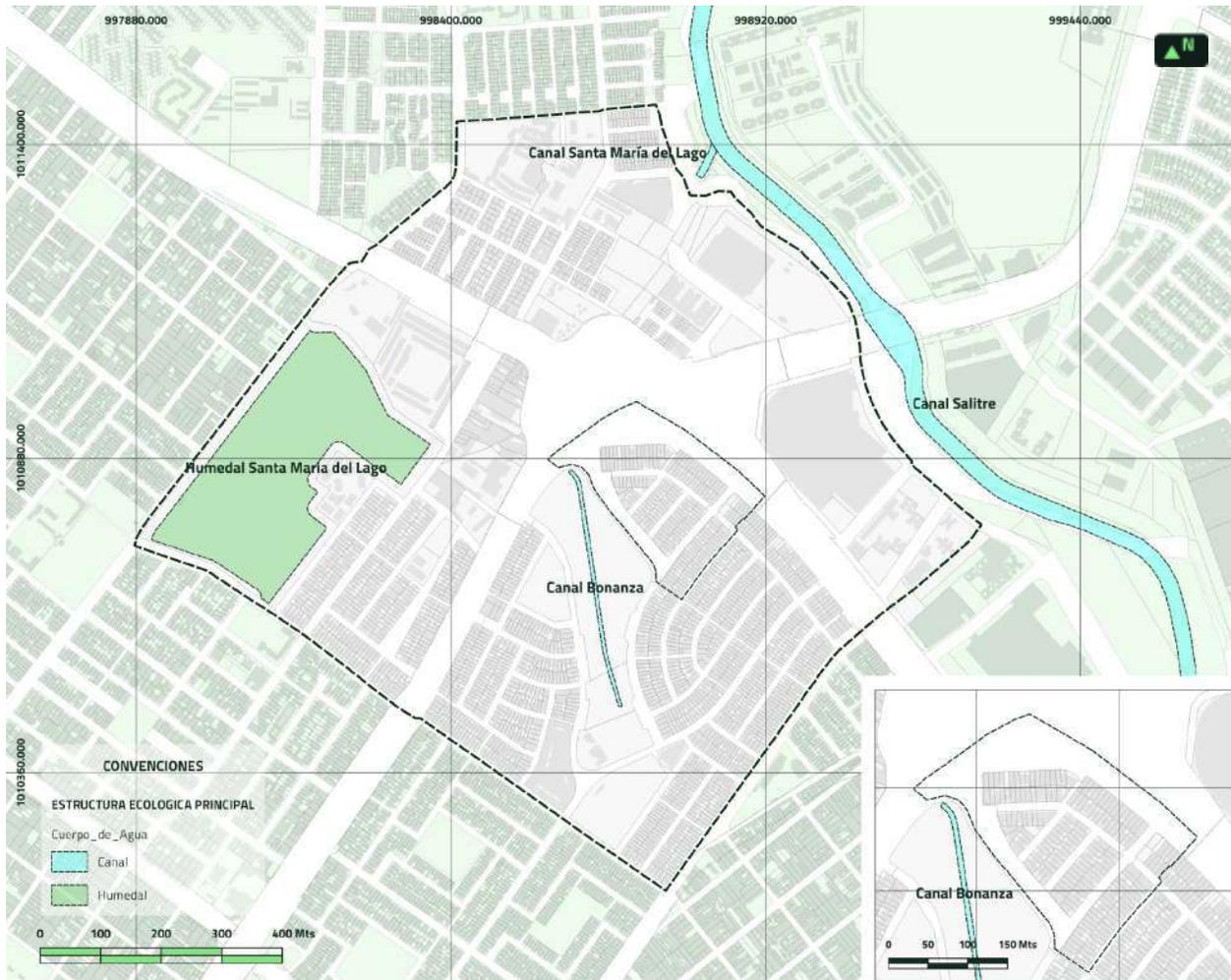


Ilustración 8 Elementos de la EEP presentes en el Área de Influencia

Por su parte, el área de influencia directa del Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza Reverdece contiene una de las categorías del componente de las Áreas de Especial Importancia Ecosistémica de la Estructura Ecológica Principal, correspondiente al Humedal Santa María del Lago. Este ecosistema se rige por los usos establecidos en el artículo 62 “Cuerpos hídricos naturales” del Decreto Distrital Distrital 555 de 2021, en armonía con los establecidos en el Acuerdo 16 de 1998 de la CAR o la norma que lo modifique adicione o sustituya.

El Humedal Santa María del Lago fue declarado Reserva Distrital de Humedal mediante el artículo 55 del Decreto Distrital Distrital 555 de 2021 dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y cuenta con

una extensión de 10.86 ha, dentro de las cuales el espejo de agua ocupa 5.64 ha (Secretaría Distrital de Ambiente, 2022).

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

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



Ilustración 9 Humedal de Bonanza

Fuente: Fundación Humedales de Bogotá

La Reserva Distrital de Humedal (RDH) Humedal Santa María del Lago está localizado al noroccidente de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Engativá, entre las coordenadas 1'010.600 – 1'011.150 Norte y 997.800 – 998.400 sur, extendiéndose en dirección sureste – noreste. Limita al norte con el conjunto Residencial de San Francisco; hacia el oriente con las carreras 74 y 73 Ay el conjunto

residencial Sago, por el occidente con la carrera 76 y por el sur con la calle 75 (Ficha parques ecológicos distritales de humedales – PEDH, 2022).

De acuerdo con el párrafo 4 del artículo 62 del Decreto en mención, es la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente quien realizara las intervenciones de recuperación, restauración, mantenimiento y protección ambiental que permitan mejorar la calidad de los ríos, quebradas y humedales, así como las soluciones basadas en la naturaleza, intervenciones hidráulicas e infraestructuras permitidas de conformidad con el régimen de usos, que mejoren los sistemas ecosistémicos.

Así mismo se identifica el canal Bonanza ubicado al interior del Parque Bonanza. Este Canal, 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, está delimitado por una gran cadena de Saucos (*Sambucus peruviana*) además de otros árboles nativos (*Clusia multiflora*) y otras exóticas especies.



2.2 Diagnóstico de la Estructura Integradora de los Patrimonios

Corresponden a fracciones del territorio dotadas de fisonomía, 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

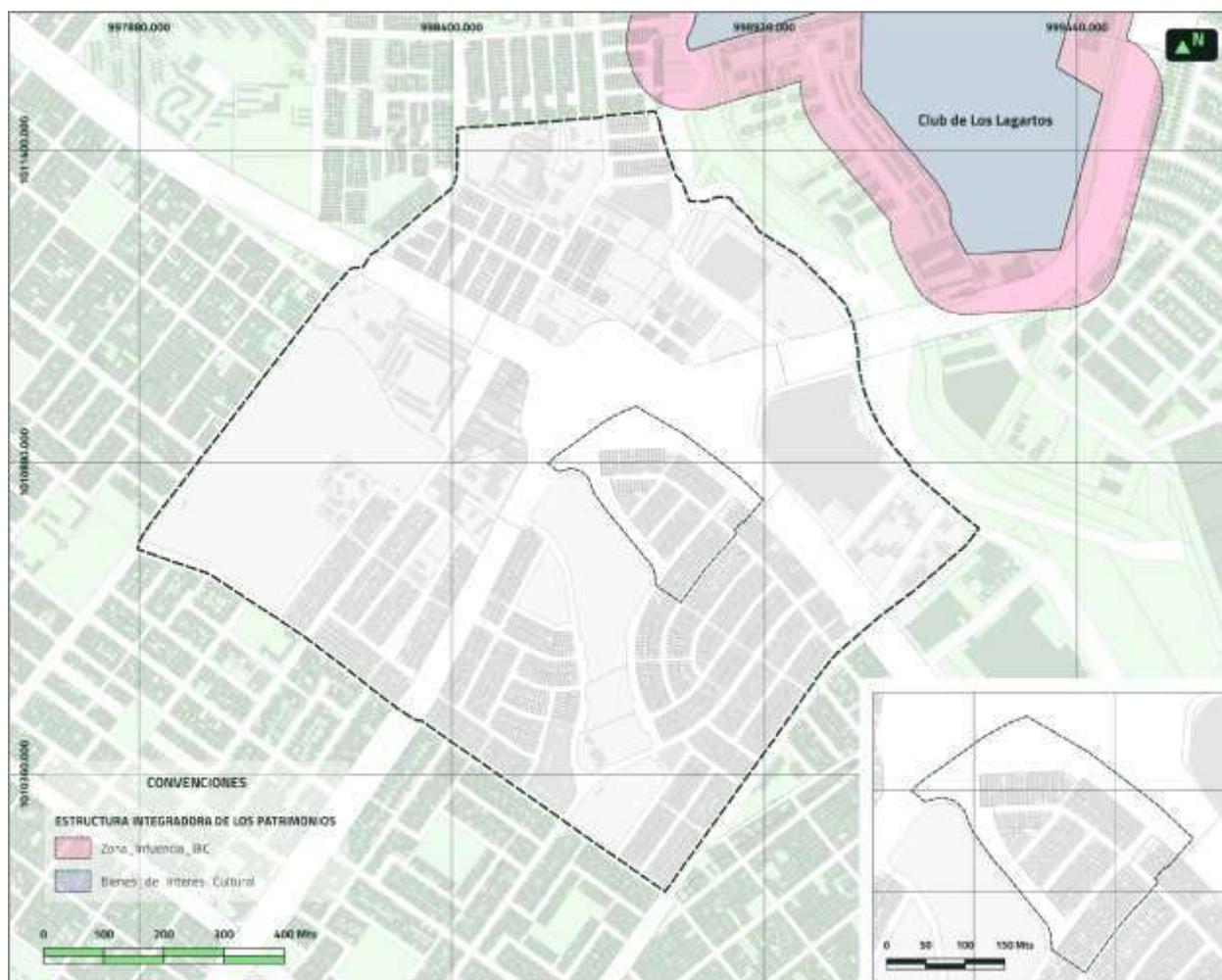


Ilustración 10 Estructura Integradora de Patrimonios

Fuente: Elaboración Propia

Aunque al interior del área de influencia no se identificaron elementos que conformen la Estructura Integradora de Patrimonios, si se encuentra aledaña a Bienes de Interés Cultural como es el Club de Los Lagartos, así como también la zona de influencia de dicho BIC.

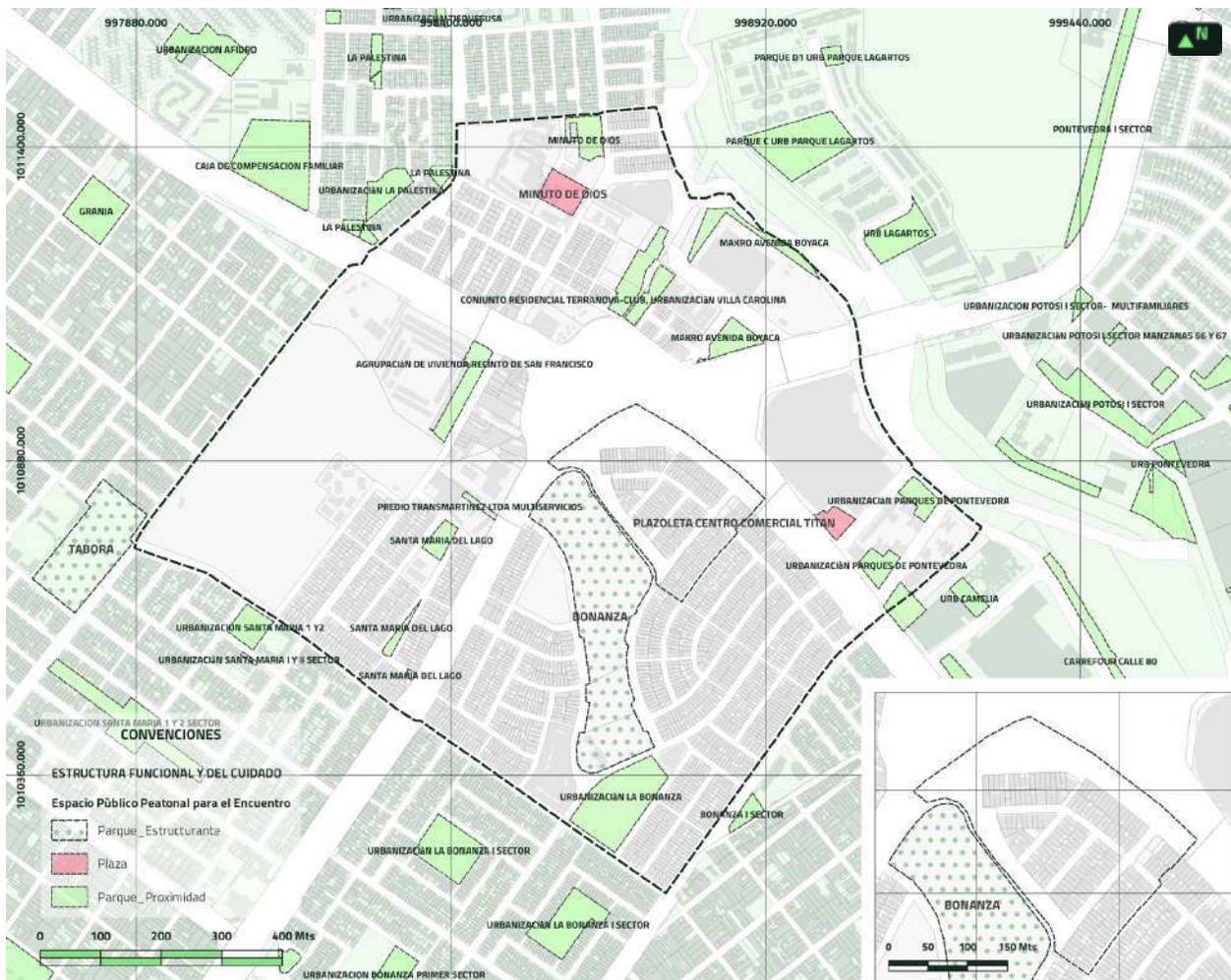
2.2.1 Componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80, el Decreto Distrital Distrital 555 de 2021 reconoce como componente de esta estructura los siguientes elementos:

1. Patrimonio Cultural Material
2. Los elementos del patrimonio cultural inmaterial que son reconocidos como tal por parte de las comunidades.
3. Patrimonio natural
4. Patrimonio arqueológico
5. Patrimonio paleontológico

2.3 Diagnóstico de la Estructura Funcional y del Cuidado

2.3.1 Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro



2.3.1.1 Componentes del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.2 Sistema de Movilidad

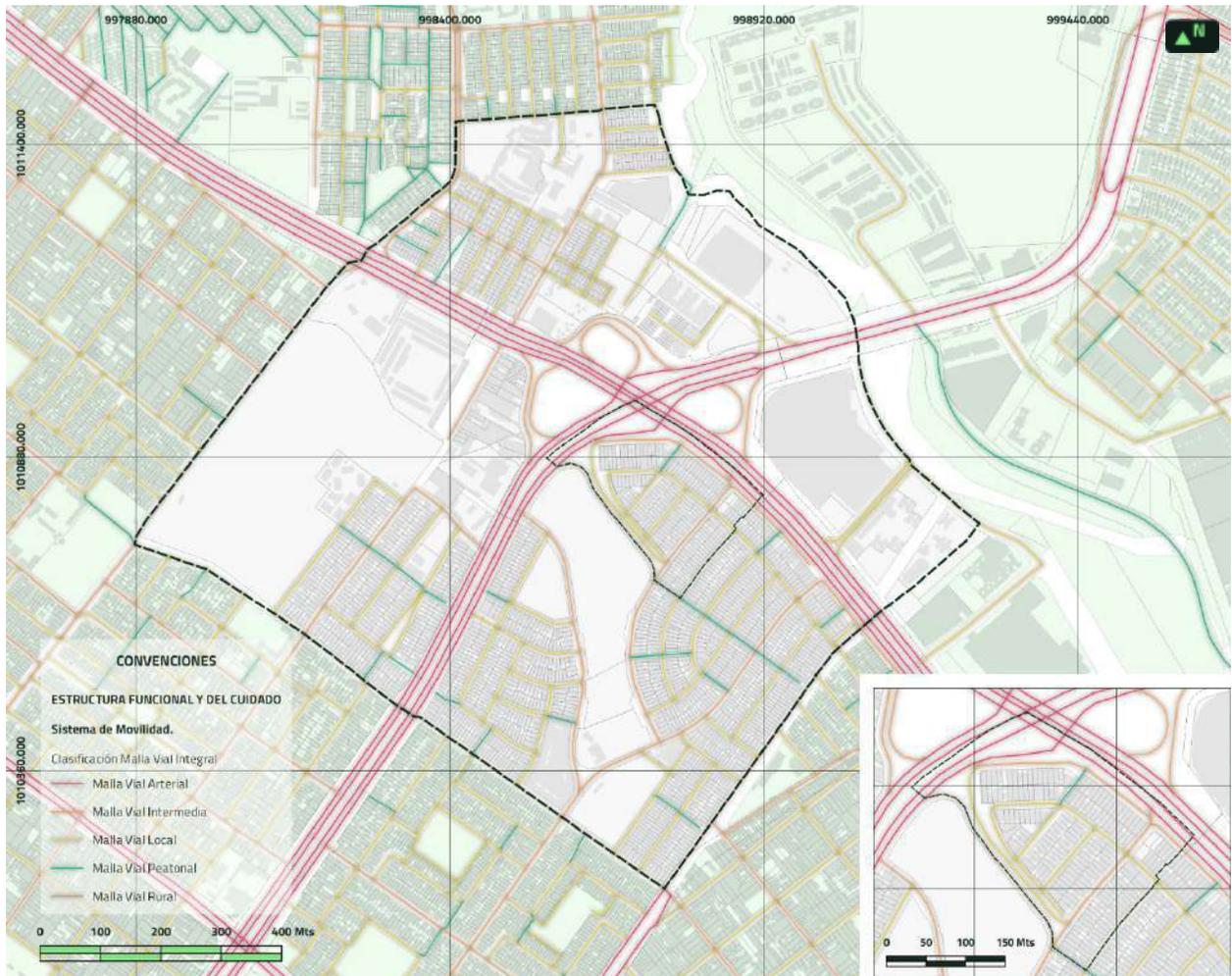


Ilustración 11 Sistema de Movilidad – Clasificación vial

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

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

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

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

2.3.2.1 Malla Vial Arterial:

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

2.3.2.1.1 Avenida Medellín (Calle 80)

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

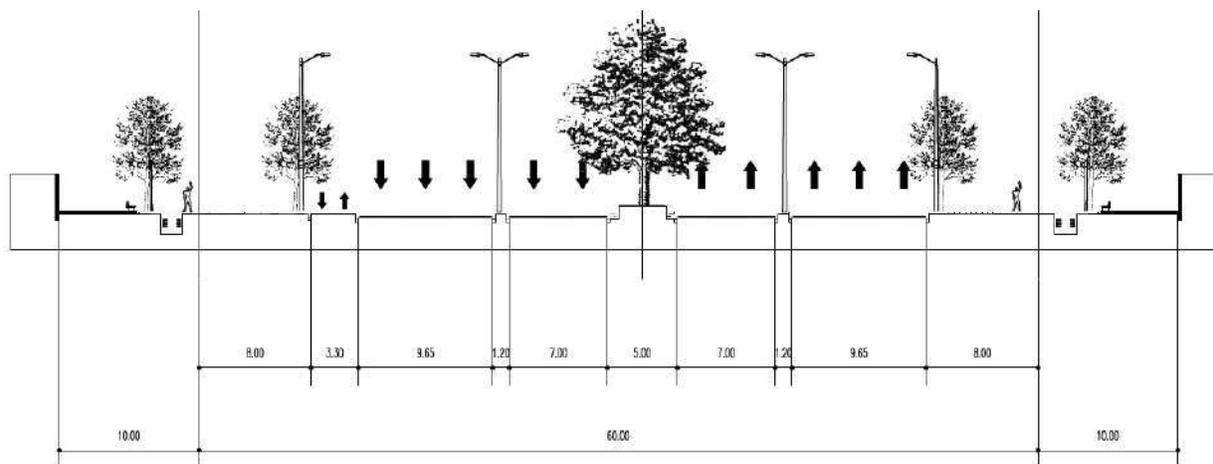


Ilustración 12 Perfil vial Avenida Medellín (Calle 80)

2.3.2.1.2 Avenida Boyacá (AK 72)

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

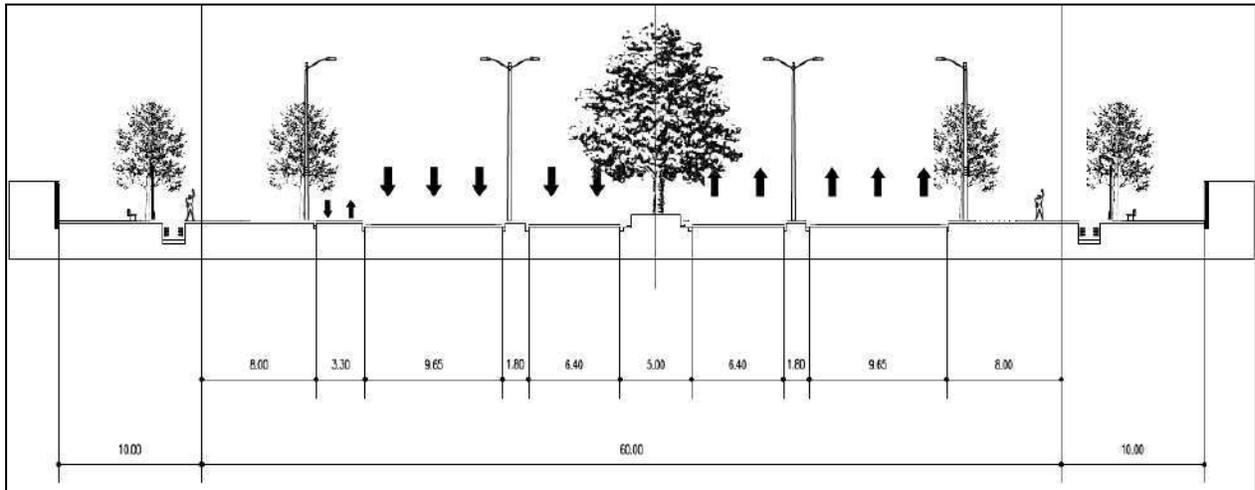


Ilustración 13 Perfil vial Av. Boyacá

2.3.2.2 Malla Vial Intermedia:

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

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



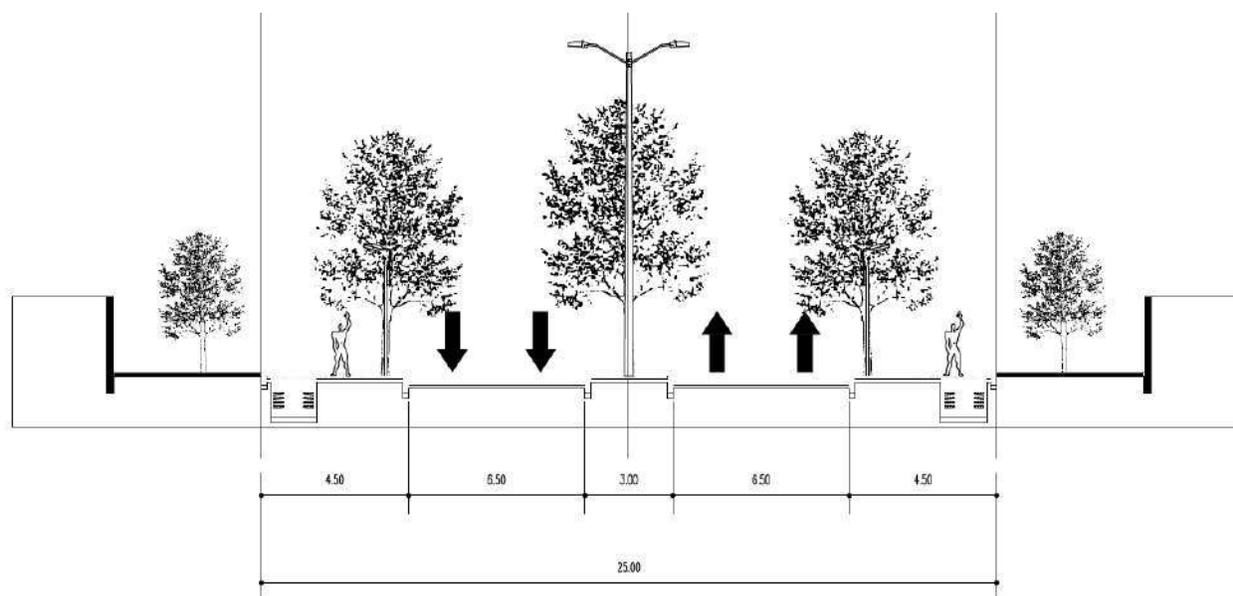


Ilustración 14 Perfil vial Malla Vial Intermedia

2.3.2.3 Malla Vial Local

Conforman esta categoría las vías que permiten el desarrollo de viajes de proximidad en Las Unidades de Planeamiento Local. De acuerdo con las necesidades del contexto, se permite la circulación de todos los modos de transporte, con prioridad la circulación peatonal y los vehículos de para la micromovilidad y el transporte de último kilómetro.

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

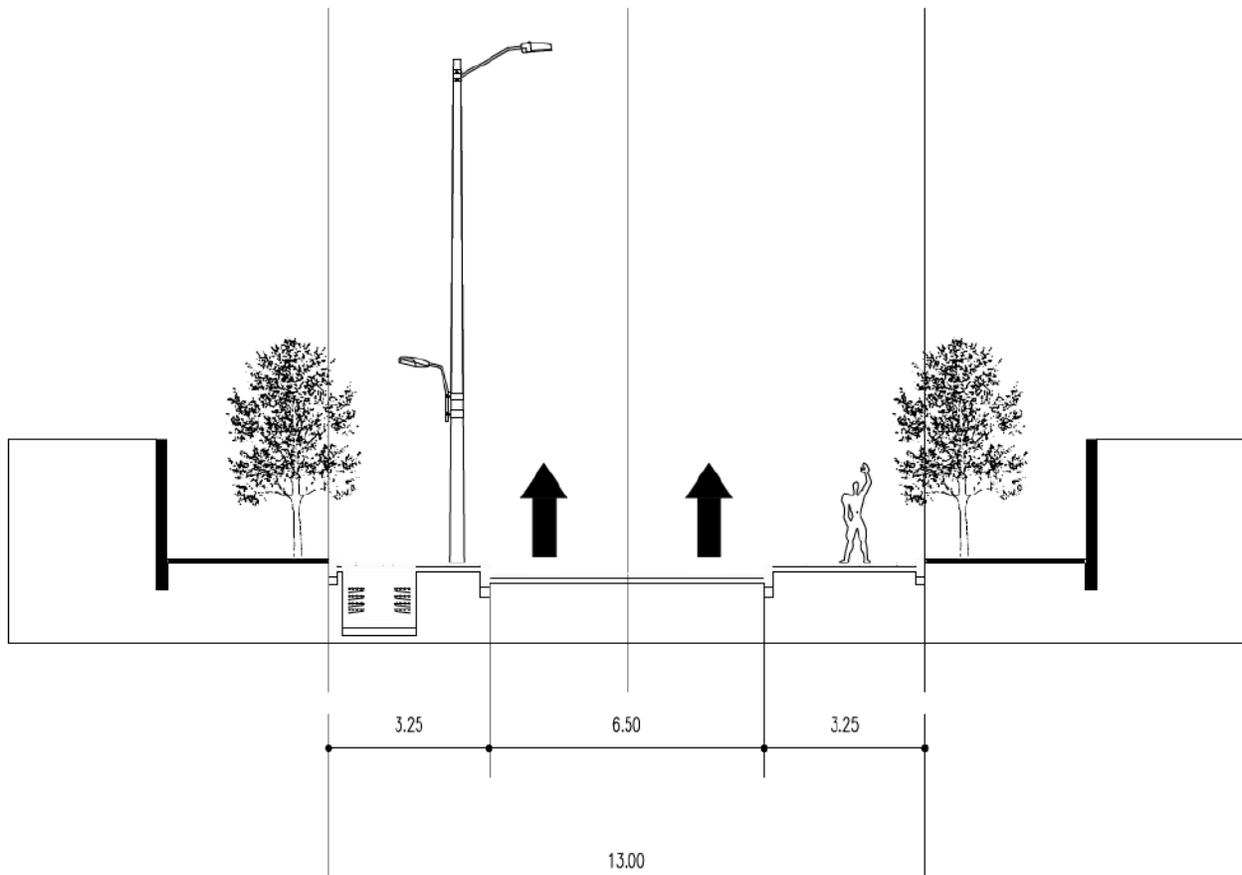


Ilustración 15 Perfil Malla Vial Local

2.3.2.4 Franjas de ciclo infraestructura

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

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

2.3.2.5 Red de transporte público urbano de pasajeros

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

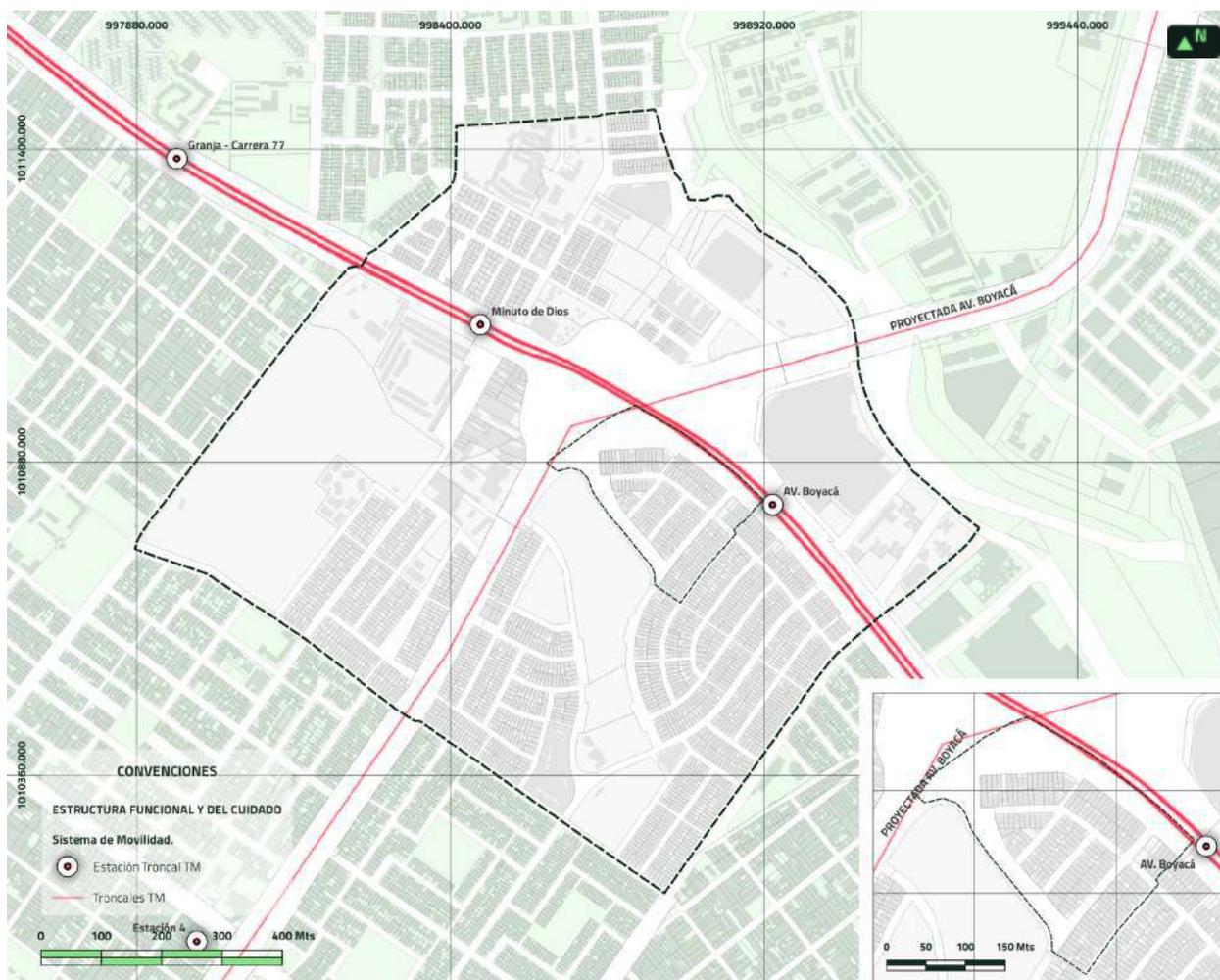


Ilustración 16 Red de transporte público de pasajeros urbano, rural y regional

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

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

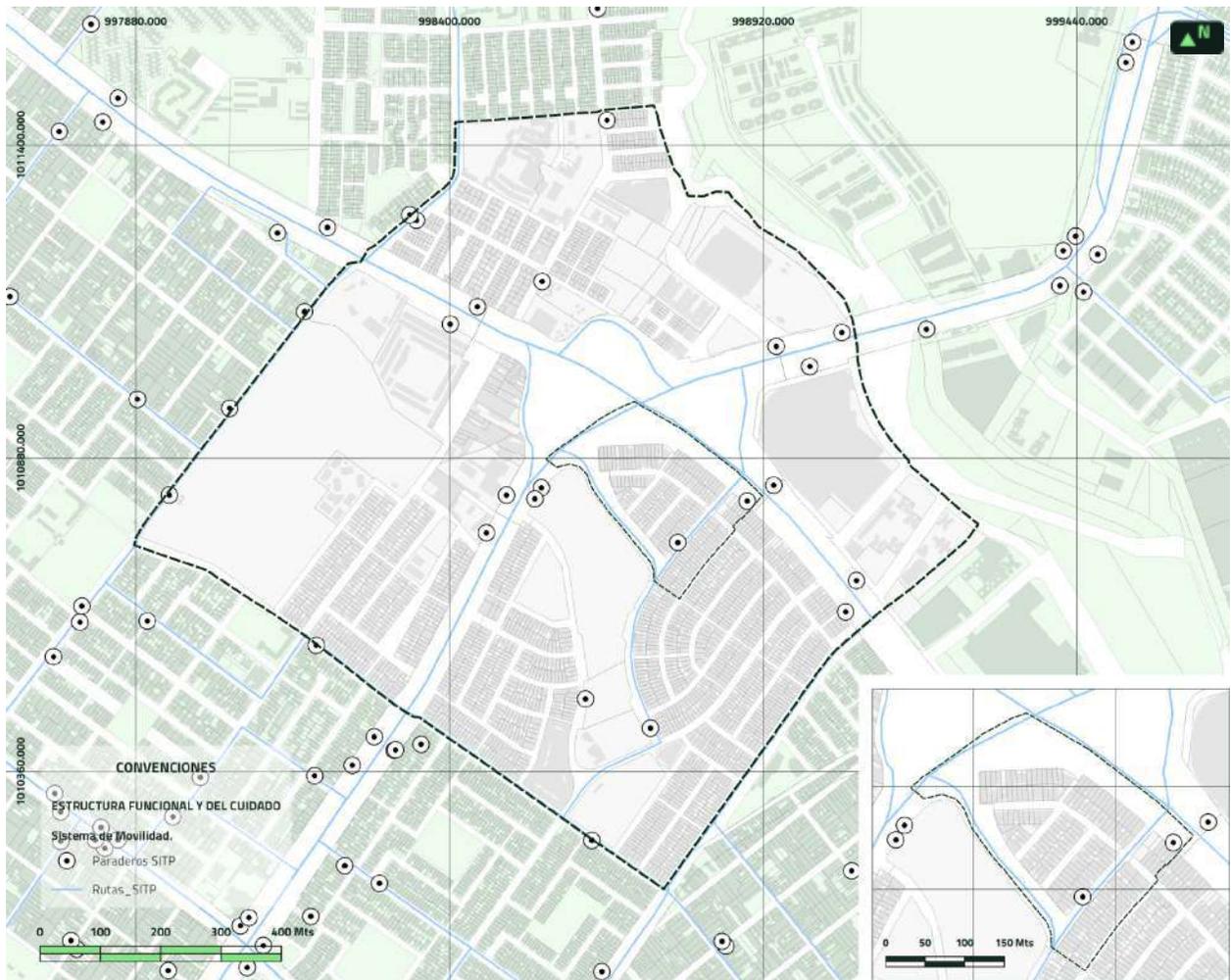


Ilustración 17 Rutas y paraderos del Sistema Integrado de Transporte Público SITP

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



2.4 Diagnóstico del Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales

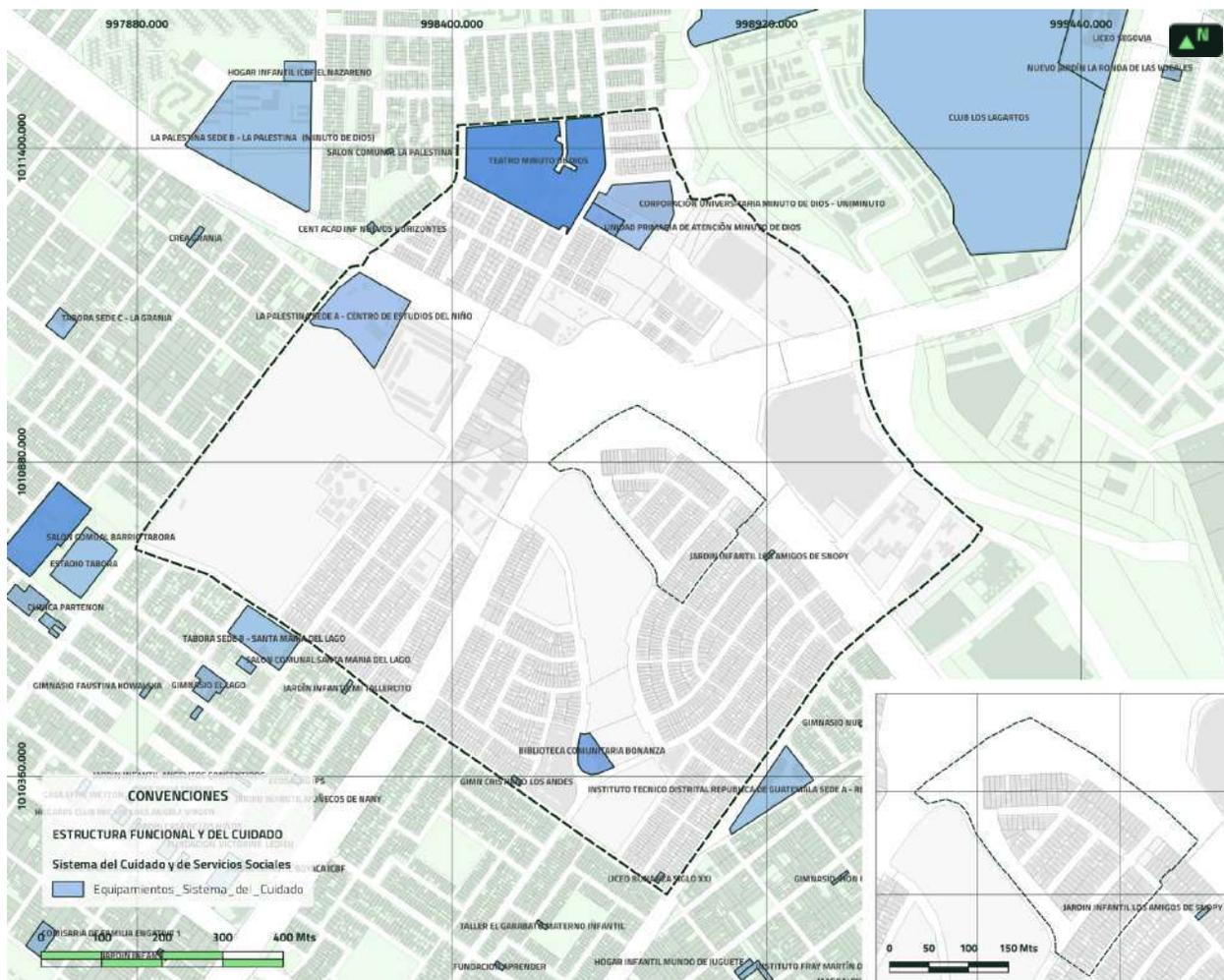


Ilustración 18 Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales

De conformidad con lo establecido en el artículo 170 del Decreto Distrital 555 de 2021, las redes de cuidado articulan los equipamientos y servicios de cuidado y sociales. principalmente, *“están conformados por jardines infantiles, colegios, parques, bibliotecas, centros de desarrollo comunitario, centros de salud, hospitales, casas de igualdad de oportunidades, centros de atención a personas mayores y con discapacidad y centros de felicidad agrupados en manzanas del cuidado en la Unidad de Planeamiento Local (UPL), unidades móviles en zonas rurales y urbanas o en equipamientos que, aunque dispersos, operan articuladamente.”*

Con base en lo anterior, se presenta una alta cobertura de equipamientos en el área de influencia, estos corresponden principalmente a equipamientos educativos.

2.4.1 Servicios del cuidado

2.4.1.1 Educación primera infancia, preescolar, básica y media.

Se identifica en el área de influencia el Colegio La Palestina y dentro del mismo el CED (Centro de Estudios) del niño el cual se integró al mismo en el año 2001. Con base en la anterior ilustración, se observa que el colegio La Palestina cuenta con un lote de gran expansión, así como la sede B, contigua a la delimitación del área de influencia

2.4.1.2 Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación.

En esta categoría, se identifica La Corporación Universitaria Minuto de Dios – UNIMINUTO. Junto a este equipamiento se ubica el Teatro Minuto de Dios que también hace parte de la Corporación Universitaria y finalmente, por su proximidad con el ámbito de aplicación del plan parcial, estas instituciones a futuro suplirán las necesidades de educación de la población que habitará el sector con el nuevo plan.



Ilustración 19 Corporación Universitaria Minuto de Dios

Fuente: Corporación Universitaria Minuto de Dios

2.4.1.3 Salud con enfoque social y resolutivo.

Esta categoría está conformada por *“servicios destinados a promover el cuidado de la salud, prevenir, diagnosticar, recuperar y rehabilitar la salud física y mental de la población, mediante la integración de las acciones en salud individuales y colectivas.”*

En la anterior clasificación se identifica la UPA (Unidad Primaria de Atención) el cual hace parte de la Corporación Universitaria actualmente.

2.4.2 Servicios de Cultura

De conformidad con lo establecido en el artículo 94 del Decreto Distrital 555 de 2021, en esta clasificación, se encuentran los equipamientos *“destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales a la custodia transmisión y difusión de conocimientos y fomento de la cultura y el arte, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura, la escultura, incluyendo los de propagación cultural y científica (museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías, teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, casas de la cultura, entre otros) y los de información y memoria: bibliotecas, hemerotecas, cinematecas, centros de documentación, entre otros.”*

En esta categoría se identificó la Biblioteca Comunitaria Bonanza ubicada al costado sur occidental del área de influencia y el Teatro Minuto de Dios.



Ilustración 20 Teatro Minuto de Dios

Fuente: Foursquare City Guide

2.5 Sistema de Servicios Públicos

Los sistemas primarios de abastecimiento y manejo, y, disposición final de servicios públicos domiciliarios se encuentran cartografiados en el mapa C.U – 4.2.1 y 4.2.2 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Acorde con el Decreto Distrital 555 de 2021, el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios en la ciudad de Bogotá se encuentra compuesto por los siguientes servicios:

- Servicio de Acueducto
- Servicio de Alcantarillado
- Servicio de Aseo y Recolección de Residuos
- Servicios de Energía Eléctrica
- Servicio de Telecomunicaciones
- Servicios de Gas Natural

2.5.1 Sistema de Acueducto

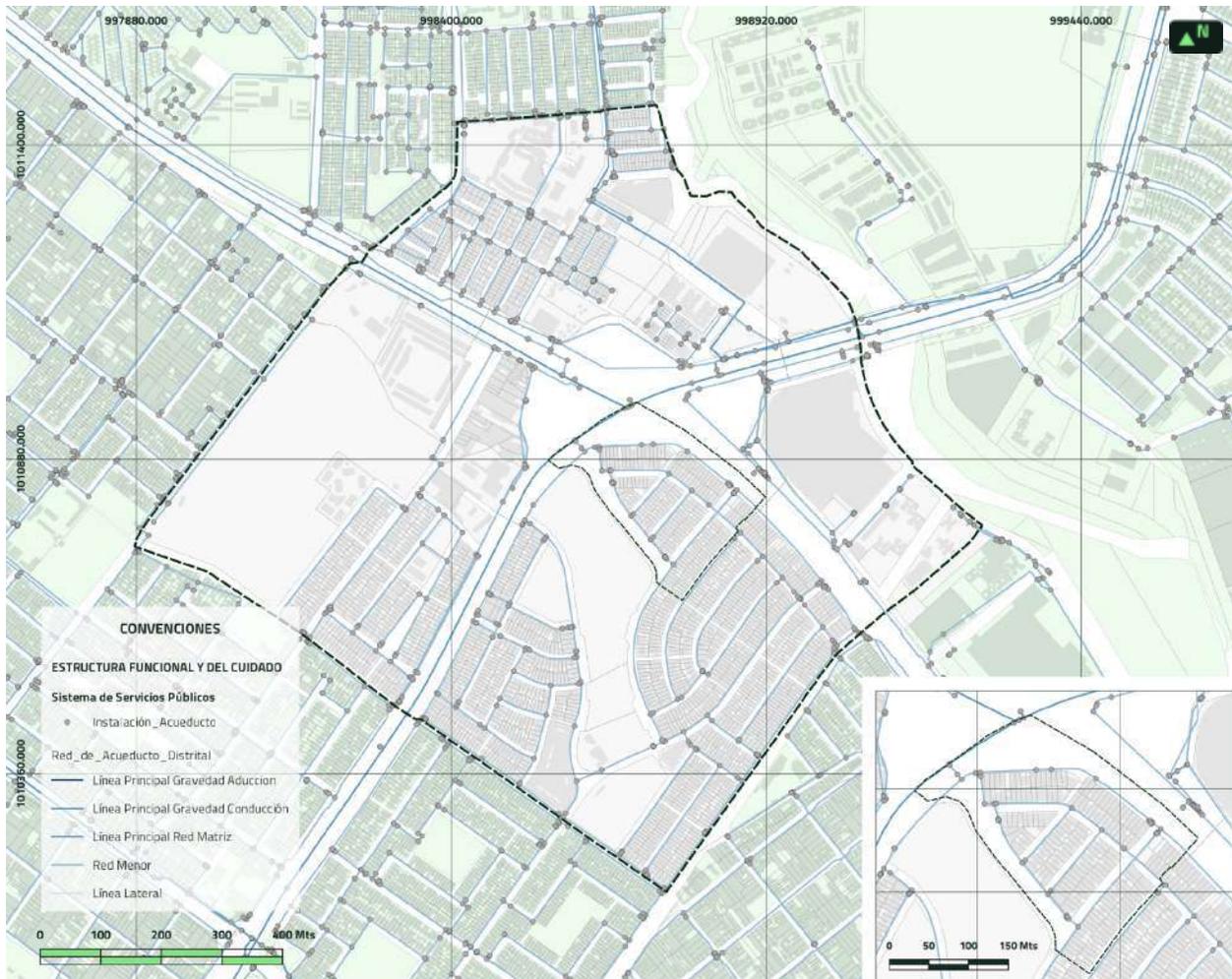


Ilustración 21 Sistema de Acueducto

De acuerdo con el Artículo 98 del Decreto Distrital 555 de 2021, el Sistema de Acueducto está constituido por la infraestructura para el abastecimiento, almacenamiento, tratamiento y

potabilización de agua, por las redes matrices, secundarias y locales de acueducto para la distribución en la zona urbana y la infraestructura rural de abastecimiento de agua potable.

2.5.2 Sistema de Alcantarillado Sanitario

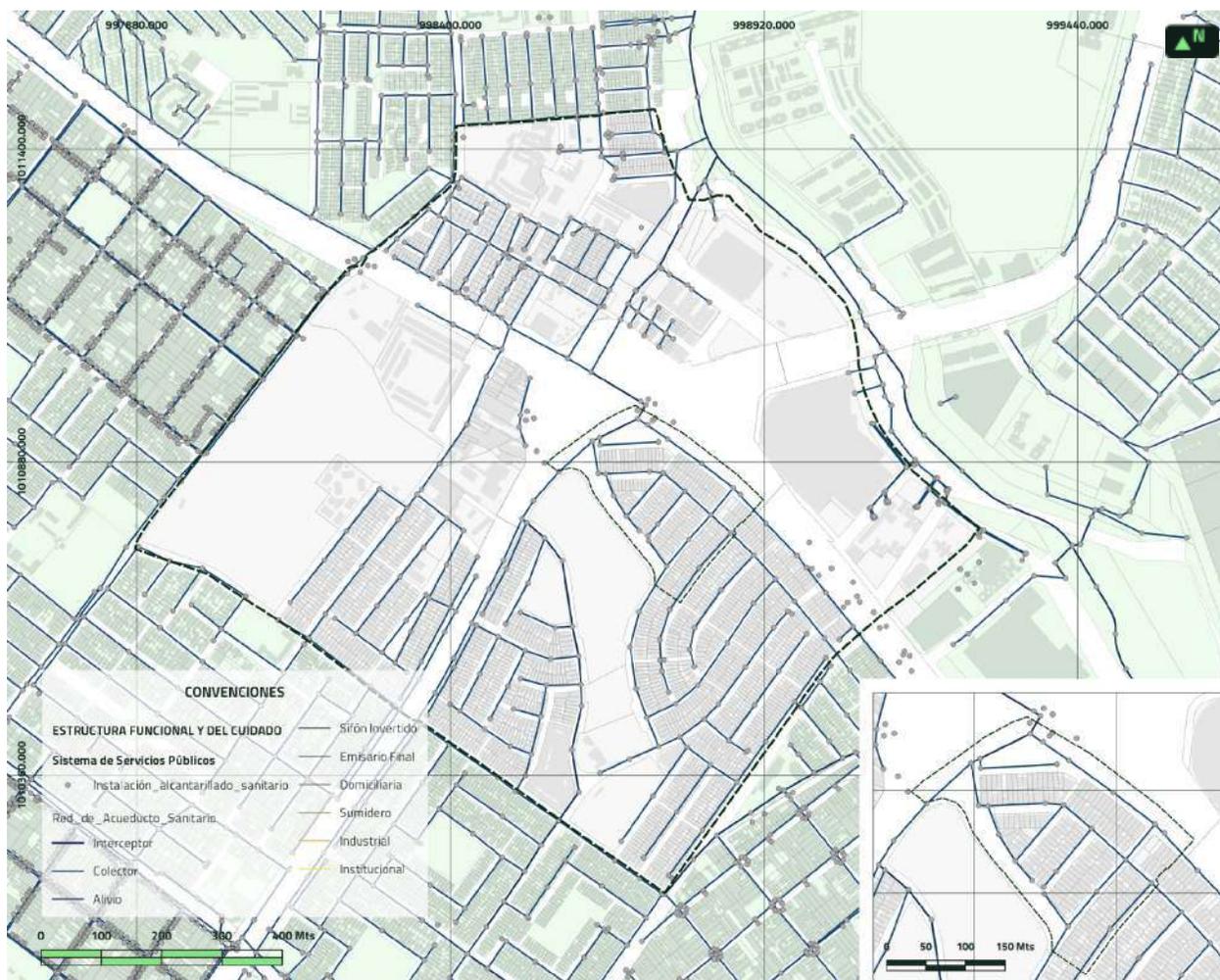


Ilustración 22 Sistema de Alcantarillado Sanitario

Según el numeral b del artículo 98 del mencionado Decreto, el 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.

2.5.3 Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible

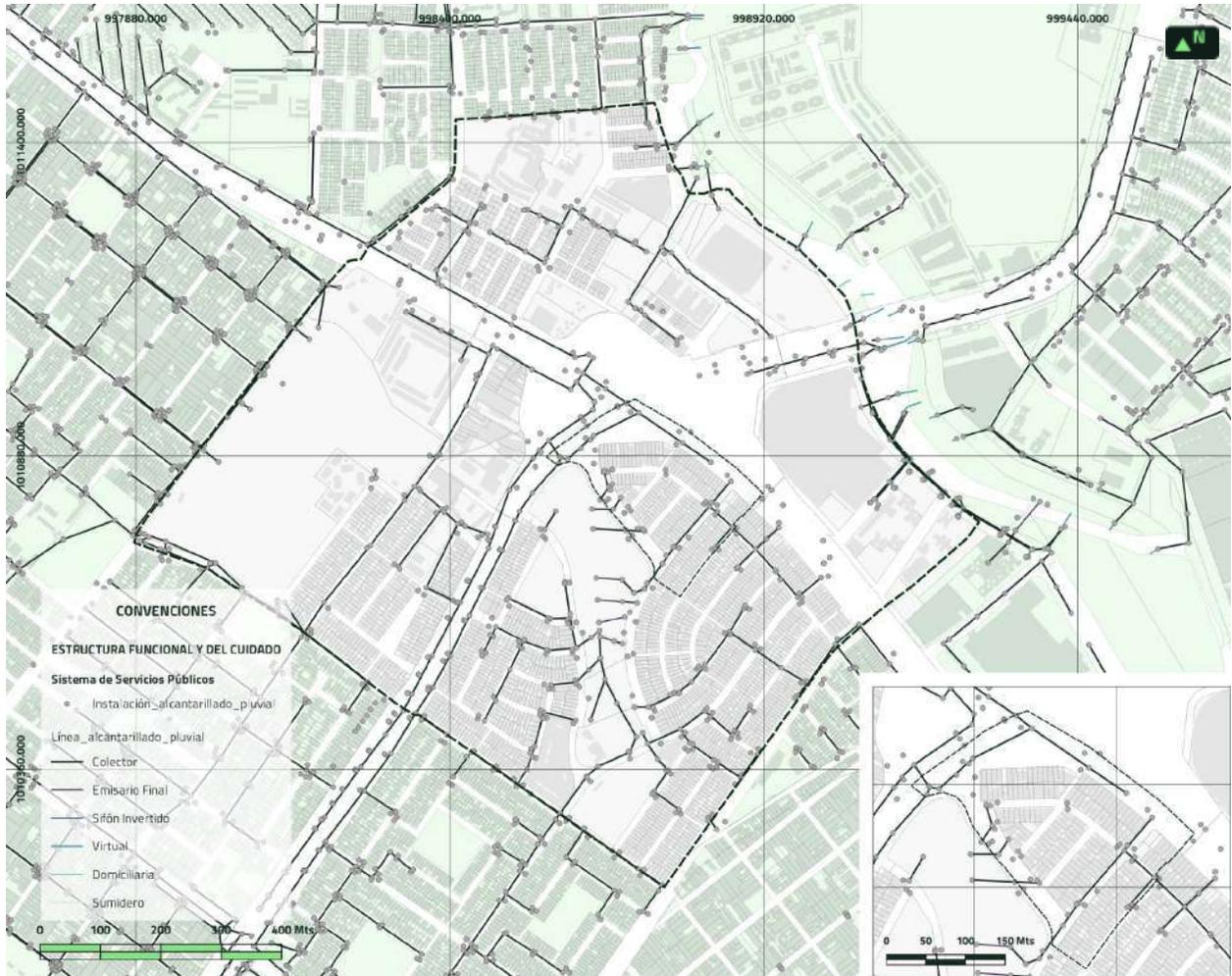


Ilustración 23 Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible

Fuente: Elaboración propia

De conformidad con el Artículo 98 del Decreto en mención, el Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible se define como el Sistema de drenaje natural que se conforma por los elementos naturales del sistema hídrico y áreas permeables de la Estructura Ecológica Principal; y por las infraestructuras de drenaje y alcantarillado pluvial, dentro de las que se encuentran las redes de alcantarillado pluvial, los pondajes, zonas para humedales artificiales, cuencas de infiltración, infraestructuras de control de torrentes, vallados y Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS).

2.5.4 Servicio de Aseo y Recolección de Basura

Con base en el numeral 2 del artículo 98, el sistema integral de residuos sólidos Está conformado por las infraestructuras para la Gestión Integral de Residuos que se clasifican según su nivel de impacto territorial, y por el mobiliario y elementos conexos.

2.5.5 Servicio de Energía Eléctrica

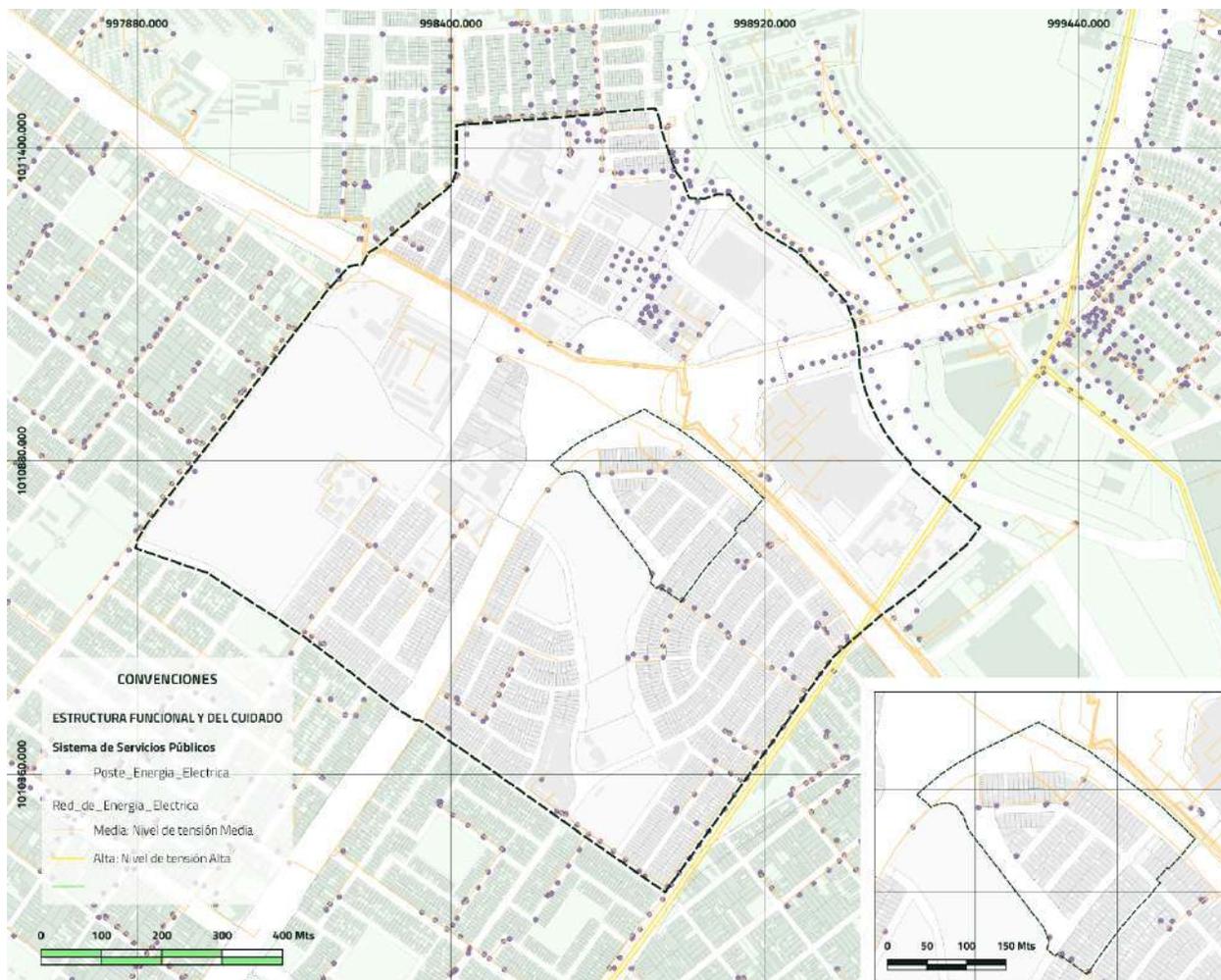


Ilustración 24 Sistema de Energía Eléctrica

Fuente: Elaboración propia

La energía eléctrica es una forma de energía que se deriva de la existencia en la materia de cargas eléctricas positivas y negativas que se neutralizan, esta puede transformarse en otras formas de energía, tales como la energía luminosa, energía mecánica o energía térmica. Actualmente, el servicio de energía eléctrica en el sector es operado por el Grupo Enel, empresa multinacional del sector

energético y operador integrado en los mercados mundiales de electricidad y gas, que permite la cobertura del servicio en la totalidad del Distrito Capital.

Por su parte, el numeral define el Sistema de energía eléctrica, alumbrado público, y fuentes no convencionales de energía renovable como el conjunto de infraestructuras para la generación, transmisión, transformación, distribución, consumo del servicio público de energía eléctrica, la recarga de vehículos y flota del sistema de transporte público y el alumbrado público.

2.5.6 Servicio de Telecomunicaciones

El servicio de Telecomunicaciones definido en el numeral 5, como el conjunto de infraestructuras, redes y mobiliario necesarios para la prestación efectiva del servicio de tecnologías de información y las comunicaciones, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1341 de 2009 o la norma que la modifique o sustituya.



2.5.7 Servicio de Gas Natural



Ilustración 25 Sistema de gas natural

Fuente: Elaboración propia

Se define en el numeral 4 como el 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.

2.6 Conclusiones del Diagnóstico Físico

- 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.
- Se pudo constatar la existencia de dos cuerpos hídricos que hace varios años se conectaban, lo cual genera una oportunidad magnífica entre el distrito y la comunidad, además dotar de

varios equipamientos a el sector y a por supuesto al distrito, generando espacios verdes de calidad y rescatando el sentido ambiental de esta parte de la ciudad y que el Plan de Ordenamiento Territorial establece como fin.

- 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.
- 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 puede 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.
- 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.
- 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.
- En la zona existe un déficit de espacio público, teniendo en cuenta las fuertes dinámicas peatonales del sector. Dado que en todos los puntos mencionados anteriormente acerca de la discontinuidad, la fragmentación y la falta de espacios dinámicos para la población se concluye, que esta zona requiere una renovación y un desarrollo de acuerdo con la vida del sector. Se evidencia la importancia de conectar y articular el espacio público con la vida de la zona.
- En general la malla vial del plan parcial se encuentra en un aceptable estado, pero se observa problemas de fondo a nivel de bancada, debido a la vetustes de los materiales utilizados.
- En el sector conocido como la oreja del puente de la calle 80 se genera un volumen importante de vehículos y genera congestión vehicular, por lo que en la propuesta del plan parcial esto



- deberá ser tenido en cuenta, ya que si genera más densidad de habitantes esto podría convertirse en un problema importante para los habitantes del sector y de la ciudad.
- Los puentes de Transmilenio deberán ser ampliados en caso de aumentarse la densidad de habitantes en el sector, lo anterior con el fin de evitar el colapso en horas pico de movilidad y generar un mejor tránsito de ingresos y salida del sistema.
 - La dinámica en el sector de los puentes tanto peatonales como vehicular de varias personas generando un comercio informal y formal además de una mayor congestión vehicular, en el plan parcial que se proponga estas deberán ser objeto de reubicación en locales comerciales a nivel de calle para generar así orden en la zona y un aprovechamiento comercial de los habitantes del sector y generar mejor movilidad del sector.
 - Actualmente no se observan vías peatonales o de ciclorrutas importantes o con gran relevancia en las zonas circundantes a los equipamientos, a medida que cobre importancia las zonas verdes e hídricas en el plan parcial esta deberá tener importantes vías de comunicación para que los ciudadanos del sector las puedan disfrutar, tanto vehiculares como peatonales o de ciclorrutas.
 - Debido a la congestión vehicular que se genera en la oreja del puente de la calle 80, en la propuesta del plan parcial esta se movió 100 metros al sur para mejorar la dinámica de movilidad en el sector
 - En concordancia con la propuesta ambiental y ecológica propuesta en el plan parcial bonanza reverdece, se genera un paso deprimido vehicular sobre la vía 79G para impactar lo menos posible y generar así apropiación del espacio público generando la conexión perdida muchos años atrás con el cuerpo de agua.
 - También es importante resaltar que en el marco del espíritu del proyecto de plan parcial este tendrá el mínimo impacto posible en vías y priorizará el desplazamiento peatonal, bicicletas, patinetas y otro vehículo de energías limpias, correspondiente con la política de ciudades a 30 minutos.
 -

CAPÍTULO No.3
FORMULACIÓN
DEL PPRU



3. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BONANZA

3.1 Introducción de la Formulación del Plan Parcial

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

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

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

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

La ciudad necesita proveer cada vez más de espacios públicos eficaces, que integren satisfactoriamente los conceptos de movilidad, sostenibilidad, integración social, vivienda e igualdad de oportunidades laborales y de explotación de calidad de vida óptima. Pues he aquí grandes oportunidades para repensar la estructura de ciudad, y reorganizarla para dirigir la mirada urbana hacia el futuro tanto cercano como lejano. Es de vital importancia plantear proyectos urbanos que tengan una solidez en el tiempo, y permitan un desarrollo paulatino, constante y sobre todo coherente con sus intermediaciones que se irán conectando poco a poco y paso a paso, y coherente también con la visión futura de ciudad.

Para ello se planteará con el presente Plan Parcial, un proyecto de gran importancia en un sector urbanísticamente consolidado, pero que por esa misma condición es un sector que ofrece a la ciudad

una gran conectividad y un referente en su sistema vial, comercial, y de vivienda. Por tanto, el planteamiento de un proyecto urbano en un sector ya consolidado plantea retos, pero también la oportunidad de dirigir el urbanismo de la ciudad a otros niveles. La malla vial, el entramado social y natural serán los bastiones que definen al proyecto como un nuevo proyecto urbano que apuesta por una ciudad más conectada, más moderna, más igualitaria y verde.

3.2 Lineamientos y Criterios de Formulación del Plan Parcial

3.2.1 Lineamientos Generales

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

3.2.2 Lineamientos Específicos por Componente

3.2.2.1 Componente Ambiental

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

3.2.2.2 Componente de Espacio Público

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

3.2.2.3 Componente Urbano

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

3.2.2.4 Componente Social

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



3.3 Concepto Urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana

3.3.1 Concepto de Construcción de Ciudad / Ciudad de los 15 minutos



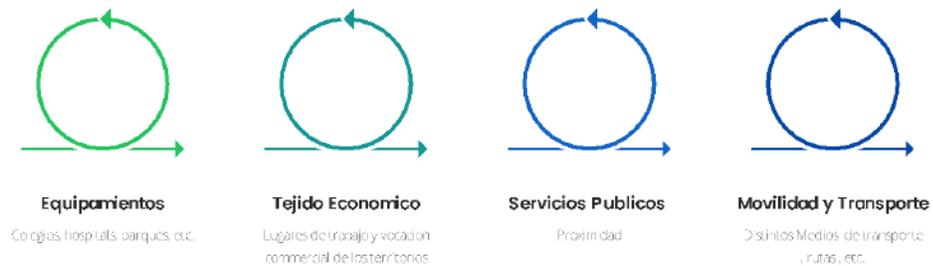
3.3.1.1 Múltiples centralidades

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

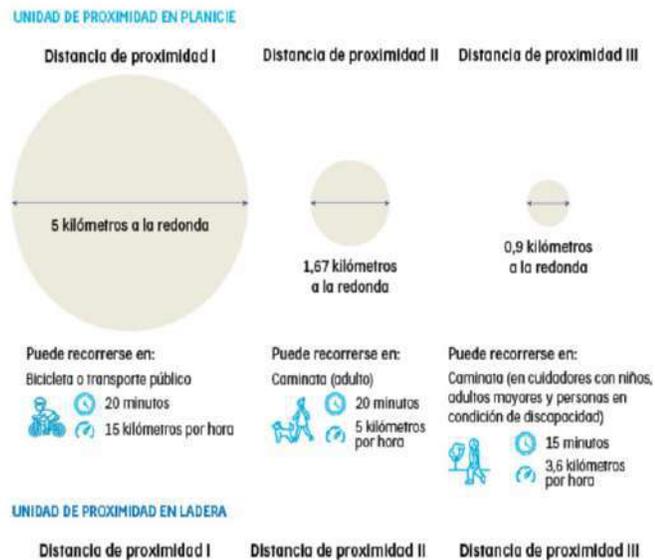
3.3.1.2 Proximidad

VARIABLES PARA TENER PROXIMIDAD

Indicadores, intervenciones, acciones para tener proximidad



Distancia recorrida caminando de 15 a 30 minutos



Fuente de Información- Secretaria de Planeación y Secretaria de Movilidad

3.3.1.3 Conclusiones

- El POT (Distrital 555 DE 2022) busca una mejor calidad de vida de los ciudadanos mediante una equidad representada en el tiempo y bienestar mediante la creación de los 30 distritos que asegura que estén al alcance los distintos servicios requeridos para el desarrollo libre del ciudadano ya que hoy el distrito cuenta con una economía dispersa y con servicios dispersos llevando así a desplazamientos largos en temas de empleo, cultura, ocio, etc. Con esta propuesta de POT busca un tejido económico próximo.
- Haciendo el Análisis de nuestro Plan Parcial Bonanza Reverdece -PPB. Este da respuesta claramente a la iniciativa de planificación como es la de PROXIMIDAD, igualmente en nuestro planteamiento urbano como es la conexión de las piezas ecológicas y la conformación del NUCLEO ECOLOGICO estamos ratificando lo planteado logrando así una planificación para ciudad cercana o próxima.

3.3.2 Conceptualización del Proyecto Urbanístico

A. Desconstrucción del Concepto Urbanístico

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.

VERDECER:

- 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 a tierra y los árboles de verdor. Dicho de la tierra o las plantas, “cubrirse de verde”.

REVERDECER

- 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).

B. Antecedentes del concepto y del lugar

- 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.

C. Construcción del concepto

- 1 **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.
- 2 **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.
- 3 **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.
- 4 **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.

3.4 Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana

Con el fin de poner su consideración la propuesta urbanística que sustenta la presente formulación, a continuación, se analizan la totalidad de los elementos que la componen y refleja las conclusiones y recomendaciones de los estudios que le sirven de soporte a la misma, y la cual se ilustra a continuación:

El Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza Reverdece busca desarrollar un proyecto de vivienda integral que permita la articulación del área de delimitación con el Distrito Capital, mediante los principales ejes de conexión vial esto es Avenida Boyacá (AK 72) y Avenida Medellín (Calle 80), la relación con el espacio público y la armonización con los elementos de la Estructura Ecológica Principal (Humedal Santa María del Lago) presente en el ámbito de aplicación, lo que permite un desarrollo económico y social del sector.

La apuesta por redensificar este sector de la corresponde a las necesidades habitacionales y el déficit cuantitativo de vivienda en la región, que no solo responde a una necesidad cuantitativa, sino que integre, de manera eficiente, los sistemas estructurantes existentes y la nueva propuesta urbana,



donde la población tenga acceso la infraestructura de transporte público, a equipamientos de salud, educación, bienestar social, seguridad ciudadana entre otros y a espacios públicos de calidad.

Así mismo, el planteamiento urbanístico del plan parcial Bonanza Reverdece se proyecta como un proyecto urbano que tiene como finalidad contribuir a una mejor calidad de vida mediante la reconfiguración del espacio público para el goce y disfrute de los ciudadanos.

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

El proyecto busca la conexión de varias piezas ecológicas como es el espacio público (puntualmente las zonas verdes generadas por las exigencias de la normativa del POT – Decreto Distrital 555 de 2021 a plan parcial el parque Bonanza y el Humedal Santa María del lago conformando así un núcleo ecológico en el territorio.

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



Ilustración 26 Planteamiento urbanístico del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia

3.4.1 Áreas Generales del Plan Parcial

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BONANZA REVERDECE					
Cuadro de Áreas Propuesta Urbanismo General					
No.	ITEM	ÁREA M2	% A.O.R	%A.N.U	%A.U
1.	ÁREA OBJETO DE REPARTO (A.O.R)	46.071,07	100,00%		
2.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL	8.996,88	19,53%		
2.1	ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL VEHICULAR	8.996,88	19,53%		
2.1.1	Configuración Andén Peatonal / Perfil Vial Av. Boyacá (AK 72)	344,00	0,75%		
2.1.2	Configuración Andén Peatonal / Perfil Vial Av. Medellín (AC 80)	661,83	1,44%		
2.1.3	Ampliación Perfil Vial V-3 / Calle 79 A	6.189,91	13,44%		
2.1.4	Ampliación Perfil Vial V-3 / Carrera 70 G	1.801,14	3,91%		
3	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	37.074,19	80,47%	100,00%	
4.	CONTROL AMBIENTAL	3.785,05	8,22%	10,21%	
4.1	CONTROL AMBIENTAL No.1 / AVENIDA BOYACÁ (AK 72)	593,26	1,29%	1,60%	
4.2	CONTROL AMBIENTAL No.2 / AVENIDA MEDELLÍN (AC 80)	1.092,15	2,37%	2,95%	
4.4	CONTROL AMBIENTAL No. 3 / CALLE 79A	1.306,18	2,84%	3,52%	
4.5	CONTROL AMBIENTAL No.4 / CARRERA 70G	793,45	1,72%	2,14%	
4.5.1	Control Ambiental No. 4.1 / Carrera 70 G	215,70	0,47%	0,58%	
4.5.2	Control Ambiental No. 4.2 / Carrera 70 G	577,75	1,25%	1,56%	
5.	DESTINACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	4.453,90	9,67%	12,01%	
5.1	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE AMBITO DEL PPRU	4.453,90	9,67%	12,01%	
5.2	RECONFIGURACIÓN ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	4.453,90	9,67%	12,01%	
5.2.1	Plazoleta Pública No. 1	2.453,90	5,33%	6,62%	
5.2.2	Plazoleta Pública No. 2	2.000,00	4,34%	5,39%	
6.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL	20.756,50	45,05%	55,99%	
6.1	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO	14.650,20	31,80%	39,52%	
6.1.1	CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO	12.440,01	27,00%	33,55%	
6.1.1.1	Plazoleta Pública No. 3	3.517,38	7,63%	9,49%	
6.1.1.2	Parque Público No.1	3.035,25	6,59%	8,19%	
6.1.1.3	Parque Público No. 2	5.887,38	12,78%	15,88%	
6.1.2	CESIÓN EN SUELO PARA MALLA VIAL LOCAL	2.210,19	4,80%	5,96%	
6.1.2.1	Configuración Perfil Vial Local L7 - Calle 79 B	2.210,19	4,80%	5,96%	
6.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	6.106,30	13,25%	16,47%	
6.2.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.106,30	13,25%	16,47%	
	Área Total Construida P.P.R.U Bonanza Reverdece	203.543,33			
6.2.2.1	Equipamiento Público No.1 / área total construida *Nota 1	6.106,30	13,25%	16,47%	
7.	CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES URBANÍSTICAS *Nota 2	33.538,43	72,80%	90,46%	
7.1	(2. Obligaciones Carácter General) + (4. Control Ambiental) + (6. Obligaciones Urbanísticas)	33.538,43	72,80%	90,46%	
8.	ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO (A.U)	14.185,05	30,79%	38,26%	100,00%
8.1	MANZANA ÚTIL No.1	7.110,05	15,43%	19,18%	50,12%
8.2	MANZANA ÚTIL No.2	7.065,70	15,34%	19,06%	49,81%
9.	OBLIGACIÓN DESTINACIÓN CONSTRUCCIÓN VIS/ VIP *Nota 4	24.425,20		12,00%	
9.1	Cumplimiento Obligación VIP en área construida / 6% ICe	12.212,60		6,00%	
9.2	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / 6% ICe	12.212,60		6,00%	

*Nota 1: La obligación urbanística para equipamiento público se cumplirá destinando el tres por ciento (3%) del área total construida. (Art 329 - Dec 555 2021)

*Nota 2: El porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas en planes parciales incluirá las de carácter general y local. (Art 328 - Dec 555 2021)

*Nota 3: Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad (Art 328 - Dec 555 2021)

*Nota 4: Los planes parciales de renovación urbana deberán cumplir esta obligación siempre in situ (Art 323 - Dec 555 2021)

*Nota 5: Sobre la Obligación relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario en proyectos de Renovación Urbana que requieren de la formulación de plan parcial, se deberá realizar la consulta a la EAAB sobre la capacidad de las redes secundarias y locales para establecer si debe asumir directamente el diseño y la construcción de las redes como parte del proceso de reurbanización (Art 320 - Dec 555 2021)

Tabla 1 Cuadro general de áreas
Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta que el área objeto de reparto (A.O.R) asciende a 46.071,07 m², equivalente a 4,60 hectáreas; se garantizan, en un Área Neta Urbanizable (ANU) de 37,074,19 m², de los cuales

20,756,50 m² corresponden a las obligaciones urbanísticas de carácter local, conformada por la cesión de espacio público en suelo, cesión en suelo para malla vial local y el equipamiento público, lo anterior en razón del artículo 329 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Cada uno de los mencionados componentes se desarrollan de manera detallada en los componentes ambiental y de movilidad del presente documento.

Así mismo, se determinó un área útil de 14.185,05 m² conformadas por la manzana útil número uno y dos identificadas en el ítem 8 del anterior cuadro general como "Área útil del proyecto (A.U).

3.5 Componente Ambiental

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

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

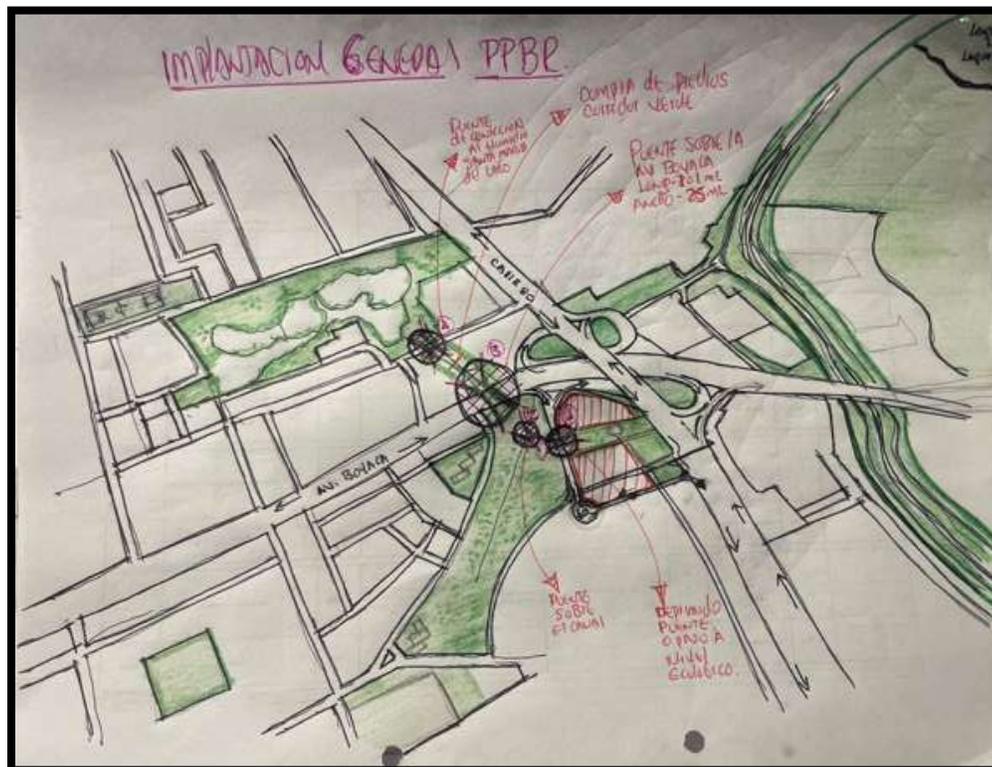
Es importante tener en cuenta que cuando la actividad socioeconómica secciona los corredores e interrumpe la conectividad ecológica, no sólo se ven afectados los procesos que garantizan la integridad de los espacios naturales y los ecosistemas más valiosos, sino también la capacidad de interrelación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

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

Los diversos ecosistemas dispersos en una matriz urbana son rezago de una fragmentación histórica que aconteció en múltiples momentos en el altiplano cundiboyacense, que por décadas ha copado sus espacios con concreto, disminuyendo día a día los espacios ecológicos que conectan estos fragmentos de naturaleza al interior de la ciudad. Así mismo, estos pequeños ecosistemas generan una gama de servicios ambientales importantísimos para todos los habitantes de Bogotá, tales como lo son recarga de acuíferos, estabilización de riveras, protección contra inundaciones, retención y exportación de sedimentos y nutrientes, depuración de aguas, reservorios de biodiversidad, valores culturales, recreación y turismo y mitigación del cambio climático y adaptación al mismo (RAMSAR, 2020).



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



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

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

1. Intervenciones Urbanas:

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

3.6 Área Objeto de Reparto (A.O.R)

El área total del predio objeto de plan parcial corresponde a 46.071,07 m² lo cual corresponde a 4,60 hectáreas de territorio en suelo urbano del Distrito Capital. De acuerdo con el plano C.U -5.1 "Tratamientos" del Acuerdo Distrital 555 de 2021, el predio se ubica en el polígono de Renovación.

El Área Objeto de Reparto representa el 100% del área total para el cálculo de las obligaciones urbanísticas, de las que trata el artículo 104 Capítulo 8 "De la norma general para el suelo urbano".

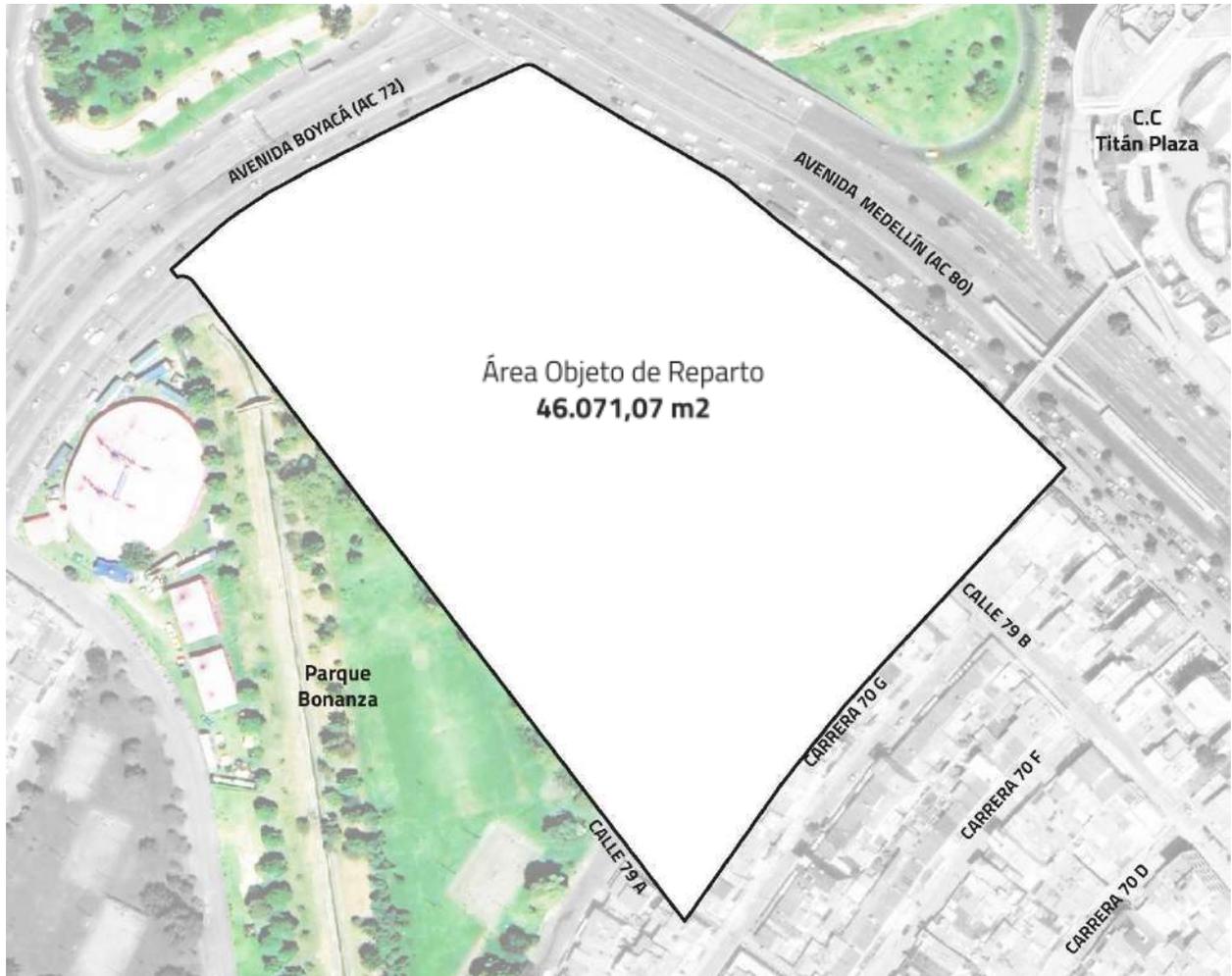


Ilustración 27 Área Objeto de Reparto (AOR)
Fuente: Elaboración propia

3.7 Cargas de Carácter General del Plan Parcial de Renovación Urbana

Se determinan como cargas generales en suelo dentro de la delimitación del Plan Parcial, todas las áreas definidas como afectaciones, señaladas en el cuadro de áreas contenido en el Planteamiento Urbanístico, las referidas afectaciones se encuentran contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el caso de la Avenida Boyacá (AK 72) y Avenida Medellín (Calle 80), su trazado cuenta

con un diseño, el cual precisa el perfil vial y establece los anchos mínimos para garantizar la construcción o ampliación de las vías públicas. .

3.7.1 Configuración andén peatonal Av. Boyacá (AK 72)

La configuración de andén o franja de circulación peatonal sobre la Avenida Boyacá, en el costado noroccidental del ámbito de aplicación se asume como carga general y afectación vial al interior del polígono objeto de plan parcial. Esta afectación asciende a 344,00 m² del área objeto de reparto El Plan Parcial, asumirá como carga general el desarrollo de esta franja de circulación peatonal sobre este eje vial, el cual corresponde a una vía tipo VO con un perfil vial de cuatro calzadas vehiculares, de 9 y 6 metros de ancho aproximadamente, un separador vial central de 5,00 m, franja de circulación peatonal de 8.00 m en ambos sentidos viales y una ciclorruta de 3.30 m tal y como se observa en la siguiente ilustración:

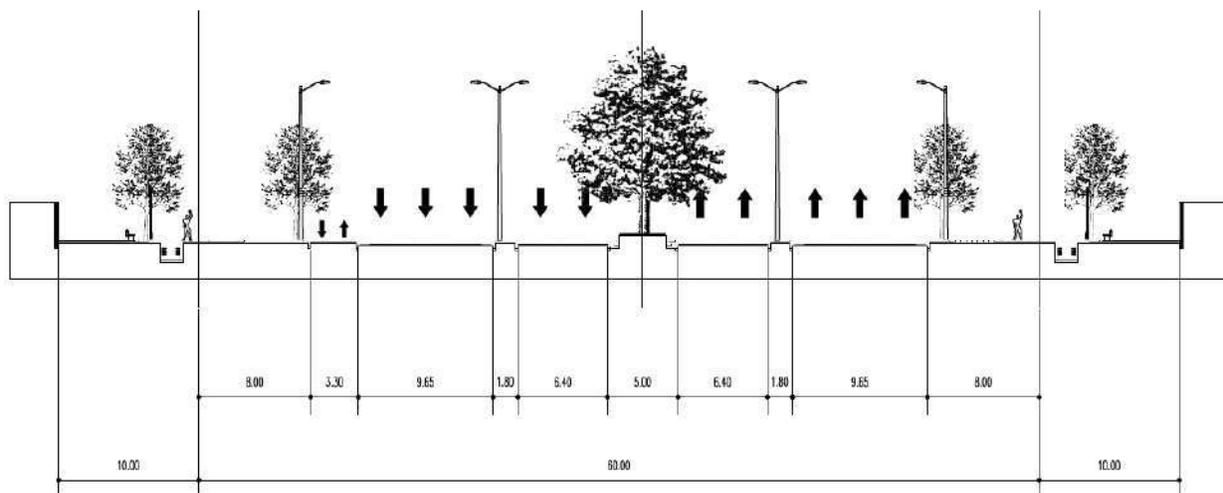


Ilustración 28 Perfil vial Av. Boyacá

Fuente: Elaboración propia

3.7.2 Configuración andén peatonal Av. Medellín (Calle 80)

Por su parte, sobre el costado nororiental del ámbito de aplicación, se encuentra la afectación por reserva vial de la Avenida Medellín (Calle 80). Esta afectación presenta un área total de 661,83 m². El perfil vial de ancho mínimo 60.00 m, está conformado por cuatro calzadas vehiculares; un separador central de 5.00 metros, una franja de circulación peatonal del 8.00 m de ancho, franja de paisajismo de 10.00 a cada lado de la vía y una franja de ciclorruta de 3.30 m.

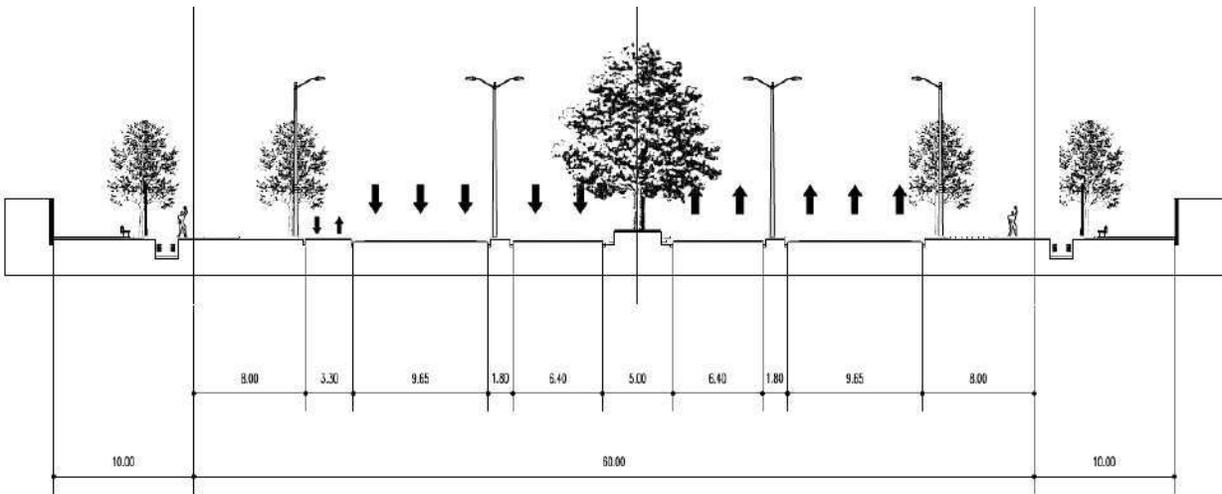


Ilustración 29 Perfil vial Avenida Medellín

3.8 Controles ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana

Las franjas de control ambiental son las áreas de cesión gratuita, no edificable que se extiende a cada lado de las vías de la malla vial arterial e intermedia presentes en el ámbito de aplicación con la función principal es la de aislar el entorno del impacto generado por las mismas y como elemento para mejorar la condición ambiental y paisajística del entorno.

De conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 154 "Estrategia de calles completas y franjas funcionales de la red vial" las franjas ambientales están asociadas a diferentes necesidades urbanas, entre ellas las siguientes:

- Infraestructura peatonal y ciclo infraestructura
- Mitigación de impacto ambiental en la malla de integración regional y arterial
- Elementos de segregación del tráfico mixto





Ilustración 30 Control ambiental
Fuente: Elaboración propia

3.9 Reconfiguración del Espacio Público Existente

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

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

Tabla 2 Reconfiguración del Espacio Público

Nro.	ITEM	ÁREA
5.	DESTINACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	4.453,90
5.1	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE 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

3.10 Cargas de Carácter Local del Plan Parcial de Renovación Urbana

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

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



3.10.1 Obligación urbanística en suelo

3.10.1.1 Cesión en suelo para espacio público



Ilustración 31 Espacio público en suelo

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3 Cesión en suelo para espacio público

Nro.	ITEM	ÁREA
6.1.1	CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO	12.440,01
6.1.1.1	Plazoleta Pública No. 3	3.517,38
6.1.1.2	Parque Público No.1	3.035,25
6.1.1.3	Parque Público No. 2	5.887,38

La cesión en suelo para espacio público, corresponde a la plazoleta publica No. 3, parque público No. 1 y 2 como se observa en la anterior imagen.:

El cálculo para el cumplimiento de esta obligación se desarrolló bajo las condiciones definidas en el artículo 328 del Decreto en mención.

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

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



3.10.1.2 Espacio público sobre malla vial local

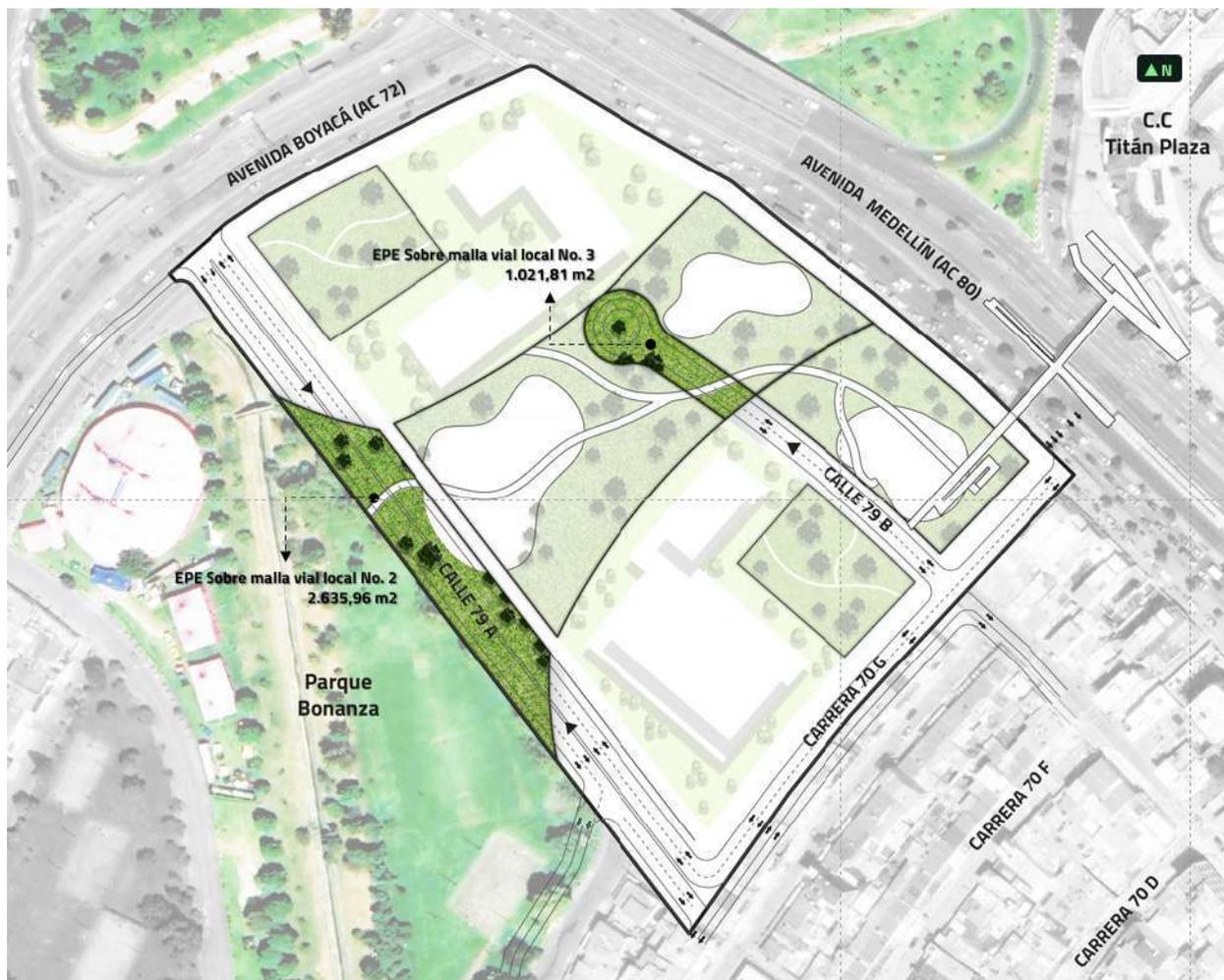


Ilustración 32 Espacio público efectivo sobre MVL

Tabla 4 Calculo para el índice de espacio público por habitante

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

3.10.1.3 Cesión en suelo para Malla Vial Local

3.10.1.3.1 Ampliación perfil vial Calle 79 A

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

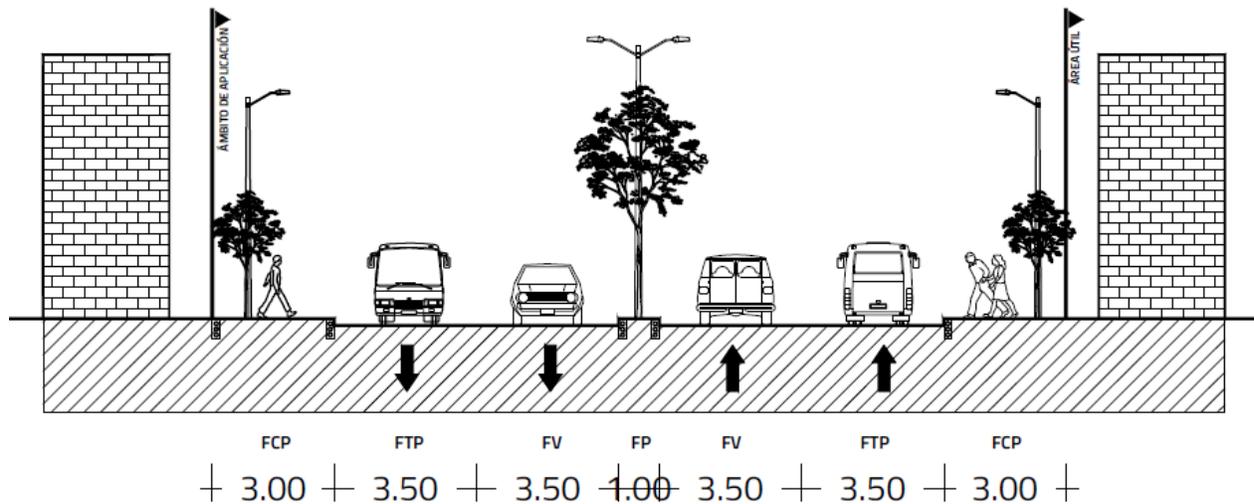


Ilustración 33 Perfil vial 79^a

Fuente: Elaboración propia

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

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

3.10.1.3.2 Ampliación perfil vial Carrera 70G

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

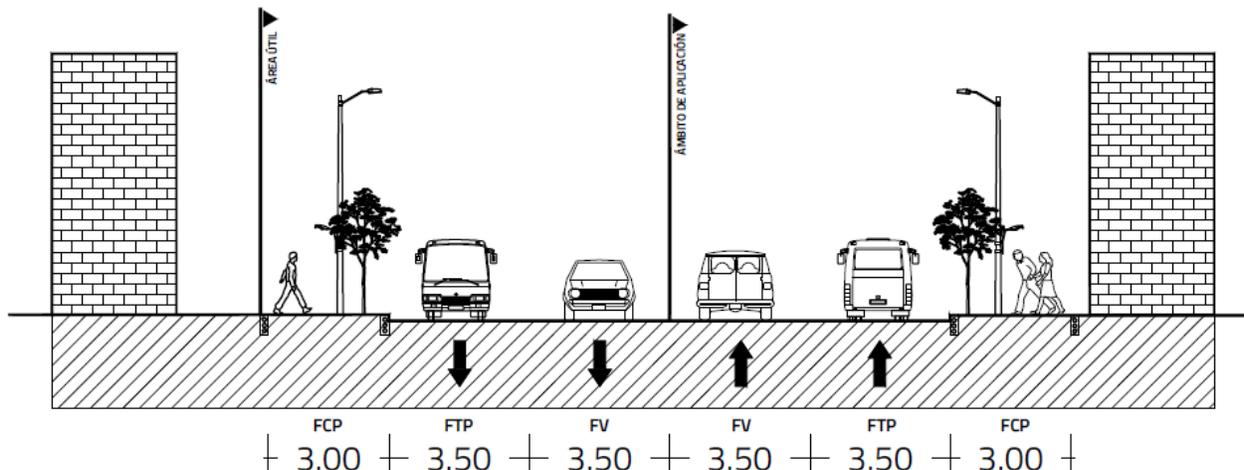


Ilustración 34 Perfil vial Carrera 70G

Fuente: Elaboración propia

3.10.2 Equipamiento público

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

Tabla 5 Obligación urbanística para equipamiento público

Nro.	ITEM	ÁREA
6.2.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.106,30
	Área Total Construida P.P.R.U Bonanza Reverdece	203.543,33
6.2.2.1	Equipamiento Público No.1 / área total construida	6.106,30

3.10.3 Cumplimiento VIS – VIP

En cumplimiento con el artículo 323 *“Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente a metros cuadrados de construcción”*, el Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza ha destinado suelo para la construcción de esta obligación urbanística como se evidencia en la siguiente tabla:

Tabla 6 Obligación destinación en sitio construcción de VIS-VIP

Obligación destinación en sitio construcción de VIS/VIP			
No.	ITEM	Valor	Índices
1.	IC Efectivo (ICe)	203.543,33	4,42
1.1	Obligación VIP hasta 31 de diciembre de 2027	6%	
1.2	Obligación VIS hasta 31 de diciembre de 2027	6%	
2.	Total, Obligación en área construida VIP	12.212,60	m2
3.	Total, Obligación en área construida VIS	12.212,60	m2

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 322 se define *2. Progresividad en el cumplimiento de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción*. En proyectos de Consolidación y de Renovación Urbana el porcentaje obligatorio para VIS y VIP que permita acceder a la edificabilidad adicional, se calcular teniendo en cuenta los siguientes parámetros.

Tabla 7 Parámetros para acceder a edificabilidad

IC Efectivo (ICe)	Hasta el 31/12/2027			Desde el 01/01/2028 en adelante
	VIP	VIS	VIS (AIM)	
ICe ≤ 2	N/A	N/A	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación definida en el numeral precedente
2 < ICe ≤ 3	4% VIP ó 8% VIS		2,5%	
3 < ICe ≤ 4	6% VIP ó 12% VIS		7%	
4 < ICe ≤ 5	3%	6%	7%	
4 < ICe ≤ 7	6%	6%	7%	
IC > 7 ó Planes parciales	6%	8%	15%	

Fuente: Decreto Distrital 555 de 2021"

3.11 Área Útil del Plan Parcial de Renovación Urbana

Los beneficios del Plan Parcial, en los términos establecidos por el Decreto Distrital 555 de 2021, corresponden a los aprovechamientos en edificabilidad establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá

Con la finalidad de lograr una ocupación con altos estándares de habitabilidad y dadas las condiciones del mercado, se encuentra necesario para dar viabilidad al proyecto alcanzar un máximo aprovechamiento en 25 pisos de altura para usos residenciales y, en el caso de la manzana útil número 2, se destinarán los primeros dos pisos para el uso comercial.

El proyecto urbanístico en términos de edificabilidad quedará como se muestra la siguiente tabla:

Tabla 8 Edificabilidad área útil

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
	Manzana Útil No.2	7.065,70	m2
	Índice de Ocupación Propuesto / A.U	0,80	
	Área Total Huella Torre a Ocupar / A.U	5.652,56	m2
	Área Vendible / Huella Torre	4.804,67	m2
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	m ²
8	Área Total Construida para Índice del Proyecto	120.314,01	m ²

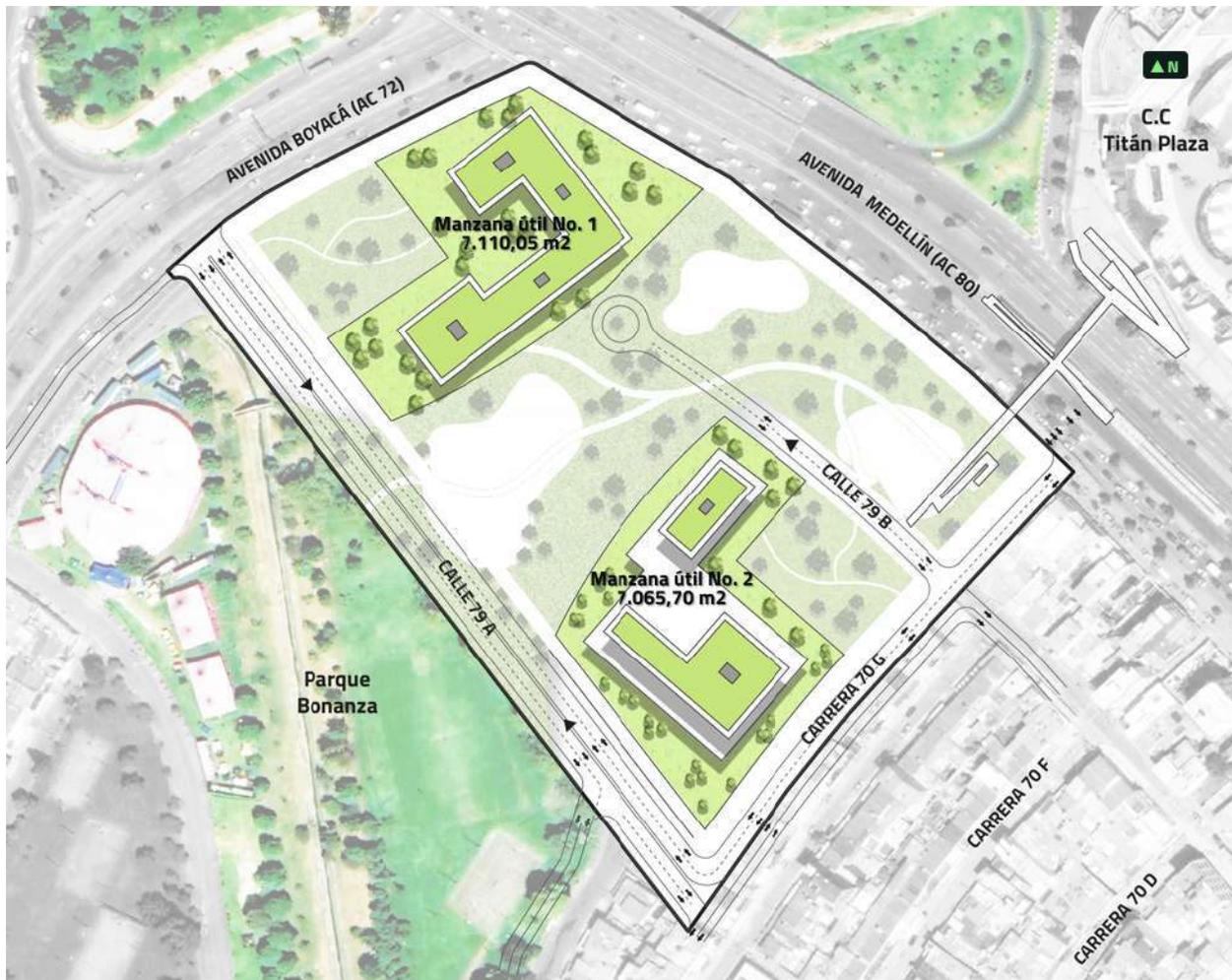
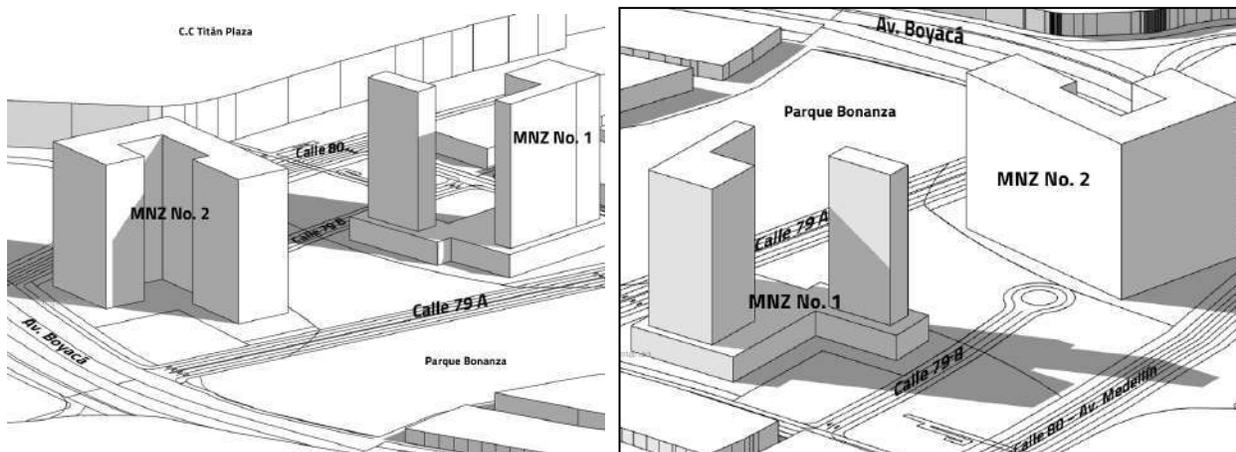


Ilustración 35 Área útil



Fuente: Elaboración propia



3.12 Estudio De Mercado

3.12.1 Análisis Predial de Compra

3.12.1.1 Totalidad de predios

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

3.12.1.2 Análisis de construcciones por pisos

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

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

Tabla 9 Análisis de predios por piso

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

3.12.1.3 Análisis Valor de Suelo y Construcciones

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

Tabla 10 Análisis del valor del suelo y construcciones

ANALISIS VALOR DEL SUELO Y CONSTRUCCIONES			
Descripción	Área m2	Promedio valor del m2	Valor Total
Área Construida primer piso	21,644	3,800,000	82,247,200,000
Área Total Construida existente	39,793	3,800,000	151,213,400,000
TOTAL	61,438		233,460,600,000

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

3.12.2 Estudio de mercado en sitio

Tabla 11 Estudio de mercado en sitio

TIPO INMUEBLE	DESCRIPCION	DIRECCION	FRENTE POR FONDO	M2 CONSTRUIDOS	PISOS	No. HABITACIONES	LOCAL	VR. VENTA	VR. MINIMO VENTA	VALOR M2	CONTACTO	CELULAR
CASA	DOS PISOS, BIFAMILIAR, ESQUINERA.	Carrers 71A No. 79A-02	7,5 x 19,5	224,29	2	8		\$ 880.000.000	\$ 800.000.000	\$ 3.700.566	Janeth López	3015932702
CASA	DOS PISOS, UNIFAMILIAR	Carrers 71B No. 74C-03	6 x 20	210	2	5		\$ 550.000.000	\$ 520.000.000	\$ 2.619.048	Daniel Lara	3204130052
CASA	DOS PISOS, UNIFAMILIAR	Carrera 72 No.77A-80	7 x 20	270	2	5		\$ 490.000.000	\$ 470.000.000	\$ 1.814.815	Inmobiliaria	3015251798
CASA	ESQUINERA, DOS PISOS, TERRAZA CUBIERTA + HABITACION Y APDO	Carrera 70G No.78-69	7 x 20	200	2	6		\$ 550.000.000	\$ 540.000.000	\$ 2.750.000	Michael Hdez.	3045612147
CASA	DOS PISOS UNIFAMILIAR	Carrera 71B No. 74C-21	6 x 20	240	2	5		\$ 600.000.000	\$ 570.000.000	\$ 2.500.000	Inmobiliaria	3208295728
CASA	CASA 1 PISO BLANCA	Carrera 70 No. 76-10	6 x 19	114	2	3		\$ 450.000.000	\$ 450.000.000	\$ 3.947.368	Inmobiliaria	3208877249-3112654106
CASA Y LOCAL	VIVIENDA CON COMERCIO 3 PISOS	AC 80 No. 71.73	8 X 22	no saben	3	8 APTOS	1	\$ 1.100.000.000	\$ 1.100.000.000		Deyanira Ferreiro	3134743504-3139743504
CASA Y LOCAL	VIVIENDA CON LOCAL 1 PISO	AC 80 No. 70F 29	6,70 X 21,50 (4 X 5 PARA EL LOCAL)	144,05 (122,50 VIVIENDA Y 20 PARA EL LOCAL)	1	5	1	\$ 700.000.000	\$ 700.000.000	\$ 4.859.423	Yamil Ferriano	3112785850
CASA	SECTOR RESIDENCIAL Y COMERCIO 1 Y 2 PISO	AV ROJAS 78-49	6 X 25	260	2	7	1	\$ 550.000.000	\$ 550.000.000	\$ 2.115.385	Mauricio Calcedo	3214497862
CASA	VIVIENDA 2 PISOS		6X 21	252				\$ 480.000.000		\$ 1.904.762	SOLUCION INMOBILIARIA IR	3142112537
CASA	VIVIENDA AMARILLA 1 PISO		6 X 20	120				\$ 550.000.000		\$ 4.583.333	VENTA	3125925087
CASA	VIVIENDA AMARILLA 1 PISO		6 X 20	120				\$ 550.000.000		\$ 4.588.333	VENTA	3125925087
CASA	SECTOR VIVIENDA 5 PISOS		12,50 X 28,50	356,25							VENTA	3137283312
CASA	VIVIENDA	CL 79A No. 71B-35	12,50 X 25,80	276	2	4		\$ 750.000.000	\$ 750.000.000	\$ 2.717.391	Pedro Parra	317281123-3197932485
CASA	VIVIENDA										VENTA	3137283312
CASA	VIVIENDA 2 PISOS	KR 71A 79-52	6 X 20	197	2	5		\$ 600.000.000	\$ 600.000.000	\$ 3.045.685	VENTA	3142657029

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta la información anterior encontramos

PREDIOS TOTALES	VIVIENDA	COMERCIO
434	399	35

3.12.3 Vivienda

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

3.12.4 Comercio

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

Esto naturalmente complica el análisis predial, porque no permite analizar comercio y vivienda por separado, por lo cual, en la etapa de diagnóstico, se investigó en terreno en cada comercio, como se



tenía repartido internamente el predio y si había uso habitacional allí, a lo cual, la respuesta en más del 80% de los casos fue afirmativa.

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

3.12.5 Análisis de lucro cesante y daño emergente - calculo en las 35 unidades de comercio

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

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

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

3.13 Análisis de Venta de apartamentos nuevos en el sector

3.13.1 Análisis del mercado en venta de apartamentos

En el área delimitada del Plan Parcial no se encontraron proyectos de Propiedad Horizontal con apartamentos donde se pudiera identificar metros construidos, distribución arquitectónica y 7o valor de venta, a excepción de un caso particular en una única construcción, donde existen 5 pisos en un área irregular de 6.50 mts de frente con 22 mts de fondo, en cuyo primer piso se dedica a parqueadero y zona comunal, y 2do, 3er, 4to y 5to piso está dedicado a apartamentos de Propiedad Horizontal, de área de 106 Mts² y de 86 Mts² en cuyo proyecto inmobiliario, según ha indicado la persona contactada designada para atender los interesados en el proyecto "es el único proyecto ahora y el valor de metro cuadrado es económico, está alrededor de los \$4'300.000" (M. Casas, comunicación personal, 12 de julio de 2022);



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

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

3.13.2 Valor de venta del m2 en el Plan Parcial

Vivienda \$8'200.000

VIP 2'100.000

VIS 3'100.000

E4 5'650.000

Comercio \$9'000.000



CAPÍTULO No.4
PLAN DE
GESTIÓN SOCIAL



4. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

4.1 Objetivo General

- Proponer estrategias para una gestión social sostenible que mitiguen los impactos sociales y los riesgos asociados a la ejecución del plan de renovación urbana “Bonanza 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.

4.2 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.

4.3 Elementos normativos

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

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

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

4.4 Estrategias

- Las estrategias previstas desde el Decreto son:
- Prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales, acordes con los objetivos del plan, en el ámbito de este.
- Gestionar enlace con programas distritales sociales y económicos que atiendan las principales necesidades de los habitantes y actividades a permanecer.
- Proponer estrategias para la sostenibilidad financiera de las copropiedades tales como el aprovechamiento económico de las áreas comunes.



- Definir las condiciones para la mitigación de los impactos económicos que puede generar el proyecto sobre los habitantes del ámbito durante las etapas de ejecución del plan parcial, tales como arrendamientos temporales, viviendas transitorias, ayudas monetarias, entre otros.
- Implementar los mecanismos de comunicación que permita el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre el formulador y los habitantes del ámbito del plan parcial a lo largo de todas las etapas del proyecto.
- Incorporar los estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión.

4.5 Estrategias de gestión suelo, políticas de compensación y restitución

4.5.2 Factor Económico

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

Movilización: De acuerdo con el Decreto Distrital Distrital 555 de 2021, que establece los gastos de mudanza en dos ocasiones, en el momento de la entrega del inmueble para la ejecución del proyecto y al momento en que retome la vivienda de reemplazo. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles. Este factor por concepto de traslado estará determinado por el valor promedio de la mudanza. Para ello, se tendrán en cuenta cotizaciones presentadas por las unidades sociales conforme a cada situación. En todo caso, el valor mínimo a reconocer por cada traslado no será inferior a medio (0.5) SMLMV ni superior a un (1) SMLMV.

Arrendamiento transitorio: Este reconocimiento es aplicable al propietario, poseedor o tenedor del bien inmueble residente y que decida permanecer en el ámbito del proyecto. Se realiza por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a favor del proyecto o la entidad encargada de su gestión y la entrega del inmueble de reemplazo, sin que supere un año de arrendamiento, prorrogable una vez por un periodo de seis (6) meses. El valor mensual debe ser equivalente al canon que se pague en la misma zona, en un inmueble con características similares.

Gastos por movilización de las actividades productivas: Es el reconocimiento por concepto de gastos de mudanza a un lugar dentro de Distrito Capital, en que incurrirán los propietarios de actividades productivas; se reconocerá hasta en dos oportunidades: por una vez correspondiente a los gastos de traslado de los bienes y enseres localizados en el ámbito del proyecto, para el ejercicio de la actividad productiva; y por una segunda vez en los casos en que haya retorno y el propietario se acoja al derecho de preferencia y permanencia en el ámbito del proyecto. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles. Este factor por concepto de traslado estará determinado por el valor promedio de la mudanza, para ello, se tendrán en cuenta cotizaciones

presentadas conforme a cada situación. En todo caso, el valor mínimo a reconocer por cada traslado no será inferior a un (1) SMLMV ni superior a dos (2) SMLMV.

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

4.5.3 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:

Metros cuadrados definidos en el boletín catastral

El factor entre el valor residual por uso y el valor de venta futuro

La vetustez de la edificación (antigüedad)

Uso del inmueble

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

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



4.5.4 Acciones de implementación

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

Previo a la implementación de la Política de moradores, se realizará un ejercicio de acercamiento a la comunidad en el ámbito del proyecto y concertar la oportuna realización de las actividades que este implica y los tiempos para su realización.

Realización de Caracterización socioeconómica, que debe identificar y precisar las características sociodemográficas, económicas, prediales y de vulnerabilidad de las unidades sociales y productivas, formales e informales que se localizan en el ámbito del plan parcial.

Se diseñará una estrategia de divulgación, pedagogía y participación, donde se garanticen los mecanismos necesarios para informar a los moradores y a las actividades productivas, acerca de los derechos y obligaciones enmarcados en la política de protección a moradores y la divulgación del alcance, temporalidad, impactos, características y etapas del proyecto a todos los interesados.

Mitigación de impactos, a través de la identificación de impactos sobre las unidades sociales y económicas a raíz de la intervención; restableciendo o mejorando sus condiciones iniciales con las respectivas estrategias de prevención, mitigación, corrección o compensación.

El acuerdo entre las partes es el entendimiento que se genera para el englobe de predios y la forma en se dará cumplimiento a lo pactado, se deberá evidenciar mediante documento dicho acuerdo.

Se vinculará a las entidades públicas en la atención de la población vulnerable, los casos que requieren atención inmediata, la vinculación a la oferta institucional y los programas de desarrollo propuestos por el Distrito con miras a fortalecer el desarrollo social y económico del sector. En este sentido se propone la articulación con la Secretaría de Integración Social, la secretaria de Desarrollo Económico, la secretaria para la Mujer, el Instituto Distrital de la Participación y la Acción Comunal (IDPAC), el Instituto para la Economía Social (IPES), la Secretaría de Salud, La Secretaría de Educación, IDIPRON y la Alcaldía Local de Engativá.

También se propone vincular a entidades privadas y gremios que permitan la oferta de programas de empleabilidad, formación técnica y especializada, encadenamiento inclusivo, apertura de nuevas líneas de negocios para el sector y el fortalecimiento del clúster de madera y muebles, con estrategias de innovación y mercadeo, a través de la Cámara de Comercio de Bogotá

4.5.5 Programas y proyectos

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

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

1. Prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales, acordes con los objetivos del plan, en el ámbito de este.
2. Gestionar enlace con programas distritales sociales y económicos que atiendan las principales necesidades de los habitantes y actividades a permanecer.
3. Proponer estrategias para la sostenibilidad financiera de las copropiedades tales como el aprovechamiento económico de las áreas comunes.
4. Definir las condiciones para la mitigación de los impactos económicos que puede generar el proyecto sobre los habitantes del ámbito durante las etapas de ejecución del plan parcial, tales como arrendamientos temporales, viviendas transitorias, ayudas monetarias, entre otros.
5. Implementar los mecanismos de comunicación que permita el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre el formulador y los habitantes del ámbito del plan parcial a lo largo de todas las etapas del proyecto.
6. Incorporar los estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión, dando aplicación a las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 448 de 2014 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o complementen”.

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

4.5.5.1 Programa de sostenibilidad del espacio público y programas de seguridad

Objetivo General

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

¿Cómo?



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

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

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

Estrategias

Estructurar un plan de acción con el IPES para la reubicación de los vendedores informales en la misma zona.

Socializar la conexión ecológica propuesta entre el Canal Bonanza, y el humedal Santa María del Lago

Acciones de tipo socio cultural que favorezcan el uso del espacio público y mantengan la memoria histórica del sector.

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.

Consolidación de proyectos como los DEMOS, que generarán procesos de arraigo y consolidación de la comunidad y de manera propositiva, articulación Distrito, promotor, comunidad en pro de garantizar a los moradores del proyecto, y en términos generales, a la ciudad.

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

4.5.5.2 Programa de comunicación y divulgación

Objetivo General



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

¿Cómo?

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

Estrategias:

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.

Información escrita y seguimiento de las unidades vinculadas en cada proceso.

Reuniones con comunidad, líderes y autoridades locales.

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.

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.

4.5.5.3 Programa de reconocimientos económicos

Objetivo general

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

¿Cómo?

A través de la incorporación de estímulos e incentivos a propietarios y moradores que permitan facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria u otros mecanismos de gestión, dando aplicación a las disposiciones contenidas en la política de moradores prevista en el Decreto Distrital Distrital 555 de 2021 y demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o complementen.

Estrategias



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.

Negociación: Acompañamiento durante el proceso de presentación de alternativas de compensación y restitución.

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.

Hacer seguimiento a los casos

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

4.5.5.4 Programa de asistencia social

Objetivo general

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

¿Como?

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

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

Estrategias:

Realizar un censo poblacional de la zona de influencia directa del proyecto ubicado en el sector Bonanza, localidad de Engativá.

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.

Identificación de las redes de apoyo de las personas en alta vulnerabilidad y generar estrategias de comunicación y acercamiento.

Gestión de recursos institucionales para los casos identificados y seguimiento.

4.5.5.5 Programa de beneficios a las copropiedades**Objetivo General**

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

¿Cómo?

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

Estrategias:

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

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)

4.5.5.6 Programa de asistencia técnica a unidades con actividades económicas**Objetivo General**

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

¿Cómo?

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

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

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.5
GESTIÓN Y
FINANCIACIÓN



5. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

Desde la Ley 388 de 1997, se establecen los principios fundamentales del ordenamiento territorial siendo el Reparto equitativo de Cargas y Beneficios, un mecanismo de gestión y financiación de la infraestructura pública de naturaleza no tributaria, que permite desarrollar las cargas o inversiones en los soportes urbanos y los sistemas generales de equipamientos y espacio público, mediante la acción urbanística provista por la norma de usos e intensidad de los mismos.

En tal sentido para las acciones urbanísticas del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana, se establece que la norma urbanística concretada desde el plan parcial estará condicionada a la inversión de infraestructuras públicas, (cargas urbanísticas), que den soportes urbanos a los usos e intensidad de los mismos, así como, a la ampliación de soportes y redes en caso de así requerirse.

Con la implementación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, se pretende que los aprovechamientos autorizados y propuestos por el plan parcial Bonanza Reverdece, sean el mecanismo de financiación de las cargas urbanísticas locales de conformidad con el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, las cuales, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, y para la dotación de los equipamientos comunitarios, y, de igual manera, las cargas urbanísticas generales correspondientes al valor del suelo y el valor de la infraestructura vial principal, de redes matrices de servicios públicos requeridas para la adecuación y habilitación urbanística de predios en áreas de desarrollo y la cesión de suelos de protección pertenecientes a la Estructura Ecológica Principal.

En tal sentido, el Plan Parcial de Renovación Urbana Bonanza Reverdece, deberá propender por la articulación y desarrollo de las citadas cargas urbanísticas conforme a:

- El suelo y la financiación de las obras de infraestructura pública denominadas como cargas generales
- El suelo y la financiación de las obras de infraestructura pública denominadas como cargas locales
- El suelo y la ejecución de áreas destinadas a espacio público
- El suelo y la ejecución de áreas destinadas a equipamientos públicos

La equidad entre los aprovechamientos permitidos y los soportes urbanos identificados anteriormente, son los materializados en el plan parcial a través de los metros cuadrados autorizados en el mismo, así como la cuantificación económica de los costos asociados al desarrollo de las cargas locales, generales y la valoración de dicho suelo.

Para el desarrollo del presente ejercicio de reparto, se utiliza la estimación del valor residual del suelo a partir de un valor teórico de venta, ajustado a las condiciones del mercado y del entorno del proyecto para los usos proyectados.

Con base en el planteamiento urbanístico del plan parcial descrito en los capítulos que anteceden, se procedió a realizar un presupuesto general, que incluye la estimación presupuestal requerida para obras de Carga General y para obras de Carga Local. Luego, se establece la edificabilidad requerida como contraprestación al valor de las cargas, diferenciando el índice básico y máximo y posibles aprovechamientos adicionales por uso, en la que se determine la posibilidad de asumir Cargas Generales mediante la cesión de suelo o mediante la ejecución directa de parte o de la totalidad de obras de Carga General en el plan parcial por parte de los propietarios del suelo, en el marco normativo del Decreto Distrital Distrital 555 de 2021

A continuación, se desarrolla el análisis paso a paso para la formulación del Reparto de Cargas y Beneficios del plan parcial:

CONDICIONES INICIALES - DIVISIÓN Y CONFIGURACION PREDIAL ACTUAL								
AREA BRUTA		46,071						
Manzana	Propietarios en 7 manzanas con 188 predios (ver DTS Composición 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 % según la caracterización 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 participación 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%	\$ 7,990,292,485.79	0.522
TOTAL 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			AREA CESIONES			AREA USOS		
Área Bruta	46,071		Espacio público	12,440		Vivienda ingresos altos	193,933	
Cargas generales	8,996.88		Equipamientos	6,106		Vivienda ingresos medios	12,212.60	
Área Neta Urbanizable	37,074.12		Vías	2,210		Vivienda ingresos bajo	12,212.60	
Cesiones	14,650					Comercio	9,609	
Espacio Público	12,440.01							
Equipamientos	6,106							
Vías	2,210							
Área Útil	14,185.05							
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				



CÁLCULO UTILIDAD						
Usos	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN			Total	USO	Utilidad sobre ventas
	MZ1	MZ2				
Vivienda ingresos altos	132,414,601,585	106,122,888,415		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%		

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL			
1. Valor total ingresos por ventas (Vt)	\$	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)	\$	444,310,404,498.90	25.0%
4. Utilidad (U)	\$	266,865,826,677.27	15.0%
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Vt+G-Cic-U)	\$	379,063,456,818.23	21.3%
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%
8. Valor inicial (Vi)	\$	246,304,942,000.00	13.9%
DIFERENCIA	\$	85,039,298,592.90	5.8%
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 \$5.039 MILLOES SE DESTINARA UN 15 % QUE CORRESPONDE A 15.307 MILLOES PARA LEY DE MORADORES

	Vr. Total	V. M2 de suelo bruto
Valor inicial del suelo	\$ 246,304,942,000.00	5,346,203.51
Valor residual del suelo	\$ 331,173,329,768.50	7,388,325.19
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 (v. Inicial - vr residual suelo *)	\$	\$15,307,073,746.72	0.0%

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 (Vt+G-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 planteamiento urbanistico	79%	21%	100%
carga planteamiento 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	

5.1 Cronograma Projectado del Plan Parcial

Tabla 22 Cronograma Projectado Plan Parcial Bonanza Reverdece

CRONOGRAMA PROYECTADO PLAN PARCIAL BONANZA REVERDECE																									
DESCRIPCION		2022												2023											
ACTIVIDADES A DETALLE	SEMANA	FEB	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOV	DIC	ENERO	FEB	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	2023	2024	2025	2026	2027		
	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA	SEMANA		
1	Estudio Diagnóstico	2																							
2	Formulación	3																							
3	Gestión	6																							
4	Estudios y diseños y licencia	6																							
5	Pal moneo Subnormo - Fuduca	1,5																							
6	Ventas y Punto de Equilibrio	2423 und de E4, 271 und de VMS y 290 und VIP																							
7	Construcción	5 años																							
8	Escrituración y Entrega																								

CONCLUSIONES DEL EJERCICIO

En el desarrollo del ejercicio académico, y en la aplicación del Decreto Distrital 555 de 2021, como grupo, realizamos actividades tendientes a establecer conclusiones sobre la materialización de este a través de los planes parciales, como instrumentos de planeación derivados del POT, con alcance sobre territorios concretos y que precisan y articulan de manera específica las decisiones del ordenamiento, de acuerdo con el artículo 485 del Decreto.

1. FRENTE A LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

Si bien el artículo 546 del Decreto Distrital 555 de 2021 (*que regula la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística*) establece en el numeral segundo que la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, incluimos dentro del ejercicio de reparto de cargas y beneficios la liquidación de la plusvalía, con la finalidad de verificar, en nuestro plan parcial, qué resultaría más benéfico para el Distrito.

En nuestro ejercicio, con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, se entregará un 72% de espacio público, lo que da cumplimiento a uno de los lineamientos de la actuación estratégica, y

además cumple por demás la entrega de un 65% de espacio público adicional, como resultado del proceso de renovación urbana, establecido en el POT.

Pero, integrando el cálculo de plusvalía al ejercicio de cargas y beneficios que se presentó en la sustentación del trabajo de grado, encontramos que la participación en plusvalía equivaldría a \$57.863.895.123,01, valor que resulta de la presente operación:

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)	\$ 746.236.017.187,5	100,0%	
2. Costos directos de construcción (Cd)	\$ 73.397.811.136,00	9,8%	
3. Costos indirectos de construcción (Ci)	\$ 35.538.504.296,88	4,8%	
4. Utilidad (U)	\$ 66.881.832.654,14	9,0%	
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VU-Ci-Cd-U)	\$ 884.791.338.744,03	118,7%	\$ 336.688,04
6. Costos total del urbanismo (Ca)	\$ 11.403.862.500,00	1,5%	
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 873.295.476.244,03	117,0%	\$ 7.812.133,39
8. Valor inicial (Vi)	\$ 243.587.688.000,00	32,5%	\$ 338.192,81
9. Plusvalía (Pr-Vr)	\$ 629.707.788.244,03	84,5%	\$ 511.940,58
10. Total	\$ 873.295.476.244,03		
Valor inicial del suelo	\$ 243.587.688.000,00		\$ 338.192,81
Valor residual del suelo	\$ 873.295.476.244,03		\$ 7.812.133,39
Diferencia	\$ 629.707.788.244,03		\$ 511.940,58
Porcentaje de aumento	259,0%		
% Participación en plusvalías (depena de la reglamentación del municipio)			
10. Participación en plusvalías	\$ 57.863.895.123,01	8,3%	\$ 236.970,29
11. Remuneración final de los propietarios (Inicial + 50% plusvalía)	\$ 311.431.381.123,02	35,7%	\$ 388.163,10

	M21	M22	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTV)	\$ 615.177.085.544	\$ 222.798.020.644	\$ 837.975.106.188
2. Costos directos de construcción (Cd)	\$ 117.747.506.944	\$ 226.497.834.508	\$ 344.245.341.452
3. Costos indirectos de construcción (Ci)	\$ 216.388.436.436	\$ 221.189.207.681	\$ 437.577.644.117
4. Utilidad (U)	\$ 275.871.837.882	\$ 132.385.104.527	\$ 408.256.942.409
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VU-Ci-Cd-U)	\$ 666.538.284.962,40	\$ 680.688.063.947,23	\$ 1.347.226.348.909,63
% de distribución de las cargas por acercamiento			
	49,56%	50,44%	100%
% de distribución de las cargas para disminuir transferencias			
	64,80%	35,20%	100%
6. Costos total del urbanismo (Ca)	\$ 11.403.862.500,00	\$ 11.403.862.500,00	\$ 22.807.725.000,00
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 688.822.712.171,77	\$ 683.860.794.717,86	\$ 1.372.683.506.889,63
Área bruta por manzana			
	23.109	22.962	46.071
Vr residual por m2			
	\$ 30.243,60	\$ 30.243,60	\$ 30.243,60
Valor a remunerar 1/m2 de suelo bruto			
	\$ 29.943,90	\$ 29.943,90	\$ 29.943,90
Transferencias			
	\$ 703.873.134,61	\$ 643.954,76	\$ 704.517,37

De lo anterior, podemos colegir que para el Distrito resulta mucho más benéfico el recibir el espacio público generado por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, ya que el mismo cumple con los principios y objetivos del plan de ordenamiento territorial, dentro de los cuales es necesario traer a colación la protección de la estructura ecológica principal y los paisajes bogotanos y la generación de condiciones de una relación más armoniosa y sostenible de la ciudad, el incremento de la capacidad de resiliencia del territorio frente a la ocurrencia de desastres derivados de la variabilidad y del cambio climático, la mejora del ambiente urbano, la revitalización de la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad, la promoción del dinamismo y la reactivación económica y la creación de empleos.

Si el Distrito decidiera recibir su porcentaje de participación en plusvalía le resulta más oneroso, no sólo en términos administrativos (procedimientos internos de las secretarías de Planeación y Hacienda), sino en términos de tiempo. Lo anterior, por cuanto puede pasar tiempo para que se decida la destinación de los recursos.

Incluso, si el Distrito quisiera habilitar ese espacio público, tendrá que realizar el ejercicio dando cumplimiento a la Ley 80 de 1993 (Licitación), establecer las condiciones para la contratación (diseños, materiales, interventoría, supervisión del contrato) y hasta asumir Incumplimientos y demoras en la entrega de las obras, lo que va a redundar en detrimento patrimonial.

En cambio, al imponer esa carga al desarrollador, tiene más garantías en que la ejecución no sólo se realizará en menos tiempo (el desarrollador entregará más rápido), sino además será efectiva, los costos serán inferiores, no hay desgaste administrativo, ni contractual, y adicionalmente, se garantiza el cumplimiento de la función social del urbanismo.

2. FRENTE A LA PROPUESTA DE CONEXIÓN ECOLÓGICA

Sabemos que nuestra propuesta es ambiciosa, y que, en principio, puede suponer que la propuesta de la conexión ecológica entre el humedal Santa María del Lago y el Canal Bonanza sería incluido como carga dentro de nuestro plan parcial. Sin embargo, la propuesta busca no solo materializar los lineamientos de la actuación estratégica, sino además, generar una garantía efectiva del derecho humano al ambiente sano, reconocido como tal por la ONU, en julio de 2022.

Para ello, buscamos fuentes de financiación externas, dentro de las cuales encontramos:

1. Recursos propios de inversionistas que quieran hacer parte de un consorcio, de una unión temporal y que vean el futuro en este proyecto.
2. Una cofinanciación territorial, creo que el distrito tiene recursos ahora con un plan de desarrollo tan importante donde tiene el componente ambiental, en ese contrato socio ambiental que desarrollaba la alcaldía de Bogotá
3. El BID-Banco Interamericano de Desarrollo o el CAF-Banco de Desarrollo de América Latina, considerando que la comunidad Andina de Naciones estableció la carta ambiental Andina,

donde uno de los temas son las ciudades sostenibles, lo que amplía el abanico de posibilidades para financiar el proyecto.

4. También ONU-Hábitat tienen un componente para la construcción de ciudades sostenibles y por supuesto, todos los recursos de diferentes actores territoriales en la ciudad de Bogotá podrían converger hacer una bolsa común para el desarrollo de este país.
5. Tasas preferenciales y exención de impuestos
6. Incentivos construcción sostenible
7. Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
8. Secretaria Distrital de Ambiente
9. Gestionar recursos con entidades de orden internacional
10. Fondo para el Medio Ambiente Mundial
11. Fondo Verde para el Clima

Como conclusión de este ejercicio encontramos que si bien estamos naturalizando la ciudad, y efectivamente, el mayor beneficiario en este proceso de construcción de ciudad es el Distrito y sus ciudadanos, no necesariamente la financiación debe resultar del proceso de apropiación de recursos por parte de Bogotá o como resultado de una carga adicional, a las que ya tiene el instrumento, sino que, por el contrario, existen recursos a nivel nacional e internacional que propenden por la protección de los recursos naturales y la generación de corredores ecológicos urbanos que reconecten y resguarden la estructura ecológica principal de la ciudad.

Adicionalmente, el proyecto y el sector se beneficiarán por el incremento del valor por metro cuadrado final, teniendo en cuenta la valorización que va a tener el sector por el desarrollo de la conexión ecológica y el desarrollo urbanístico, que proyectará la zona como una de las más importantes de la ciudad.

3. FRENTE A LA POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES

El artículo 370 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece que las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención y



que se permitan en el área de actividad en la que se desarrolla la acción o la actuación urbanística, así como establece taxativamente que se debe aplicar de manera obligatoria en actuaciones estratégicas y en planes parciales de renovación urbana, entre otros.

Teniendo en cuenta nuestro proyecto, dimos cumplimiento dentro del planteamiento, a la política de moradores, la cual genera una carga en los costos de nuestro plan, relacionados de la siguiente manera:

Política de Moradores	Compensación Arrendatarios		\$15,307,073,746.72	\$ 15,276,309,798	
	Lucro cesante propietarios				
	Inmuebles reemplazo industria activa	Compensación por construcción			
		Desmote industrial			
	Nuevos terrenos				
COSTO FORMULACION PLAN PARCIAL BONANZA			2,665,862,426.99	2,665,862,426.99	0.15%
TOTAL CARGAS			\$ 37,828,470,747	\$ 9,921,509,427	47,719,216,225.32
% participación			79%	21%	100%

Para dar cumplimiento a la política de protección a moradores,, la diferencia del valor inicial de compra de lote con el valor residual del suelo bruto que son 85.039 millones se destinará un 15 % que corresponde a 15.307 millones.

4. FRENTE AL ESPACIO PÚBLICO

El distrito desea generar más espacio público con la imposición de la entrega de un área de espacio público muy alta, que generará, por parte del desarrollador, equilibrar su proyecto, para que pueda tener cierre financiero, y que sea atractivo como negocio, sin olvidar la premisa de que el espacio público debe responder la necesidad de la comunidad del sector.

En el caso del Plan Parcial "Bonanza Reverdece" el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas genera una entrega del 72% de área de espacio público nueva, más 4400 mt2 de espacio público que ya existía; sin embargo, el índice de espacio público efectivo por habitante es de 2.52 m2/habitante, lo que a primera vista arroja un valor que no es el esperado.



En consecuencia, la única manera en la que el desarrollador va a poder cerrar financieramente el proyecto, dando cumplimiento a las cargas urbanísticas, es incrementando el índice de construcción, lo que redundará en la densificación del territorio.

CONCLUSIONES DEL PROCESO

A partir de las directrices instauradas en la Ley 388 de 1997, se establecen mecanismos que permiten promover el ordenamiento del territorio, el uso equitativo y racional del suelo a través de los siguientes principios:

- La Función social y ecológica de la propiedad
- La Prevalencia del interés general sobre el particular
- La Distribución equitativa de cargas y beneficios

Guardando armonía con la norma nacional, el Decreto Distrital 555 de 2021 establece dentro de sus principios:

- Respuesta y adaptación al cambio climático, a través del reverdecimiento de Bogotá, el uso racional y controlado de los recursos naturales, la protección del corredor de páramos de Sumapaz- Chingaza - Guerrero y del complejo de alta montaña, la economía de energía y el uso de energías renovables, la descarbonización de la movilidad priorizando al peatón, el incentivo de la movilidad sostenible, el acceso a bienes y servicios por medio de canales digitales y de acceso remoto, el manejo alternativo de aguas lluvias y la incorporación del riesgo al ordenamiento, impulsando decididamente el ecourbanismo y la construcción sostenible.
- Conectividad ecosistémica, como garantía de continuidad entre la Estructura Ecológica Principal bogotana y las áreas de importancia ambiental regional, y de coherencia en el ordenamiento territorial en sus escalas regional, distrital y local.
- Construcción de un modelo de ciudad y territorio inteligente, promoviendo -a través del ecosistema digital de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, y mediante la implementación de tecnologías IoT (Internet de las Cosas)- la consolidación de un gobierno inteligente de la ciudad, con participación activa de la ciudadanía en los procesos de transformación de la ciudad y soluciones sostenibles e inteligentes de: movilidad, alumbrado público, servicios públicos, energía, gestión ambiental, telemedición de riesgos, etc.



- El derecho a la ciudad, como derecho individual y colectivo para el disfrute de una vida urbana y rural en la cual exista el ejercicio efectivo de todos los derechos humanos

Y en el mismo tenor, establece como objetivo a largo plazo:

- Proteger la estructura ecológica principal y los paisajes bogotanos y generar las condiciones de una relación más armoniosa y sostenible de la ciudad con su entorno rural. El Distrito Capital busca proteger, consolidar, conectar y apropiar socialmente, todos los elementos de importancia paisajística y ambiental, para mejorar la calidad vida de sus habitantes, actuales y futuros, y la calidad de los ecosistemas urbanos, rurales, distritales y regionales.
- Incrementar la capacidad de resiliencia del territorio frente a la ocurrencia de desastres derivados de la variabilidad y del cambio climático. El Distrito Capital incorpora la gestión del riesgo en el ordenamiento territorial y la implementación de medidas de adaptación y mitigación que inciden en la protección de la vida y el bienestar de la población.
- Mejorar el ambiente urbano y de los asentamientos rurales. El Distrito Capital busca mejorar la calidad ambiental de los entornos construidos, promoviendo la calidad del aire, la protección frente al ruido, el control del riesgo tecnológico, la disminución y el control de la contaminación de los cuerpos hídricos y, en general, la reducción de los impactos ambientales del desarrollo territorial.
- Revitalizar la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad. El Distrito Capital busca revitalizar y embellecer la ciudad, incentivando la producción de vivienda y soluciones habitacionales que promuevan la conservación de los barrios y edificios de importancia arquitectónica y urbanística, cualificando los barrios consolidados, y los asentamientos legalizados, desarrollando nuevas piezas ejemplares de ciudad y focalizando el mejoramiento integral y la renovación urbana en la modalidad de revitalización en sectores estratégicos, promoviendo la permanencia de moradores, unidades productivas y propietarios en los proyectos que transforman el territorio.

Como hemos desarrollado en el presente documento los humedales son ecosistemas de gran valor natural y cultural, los cuales al estar constituidos por un cuerpo de agua permanente o estacional de escasa profundidad y debido al crecimiento poblacional, manejo de residuos, disminución o desvíos de ríos, entre otros factores, han causado que la mayoría de los humedales estén en riesgo de extinción,

así como todas las especies que ellos habitan. Si bien es cierto el parque Bonanza ha sido el mayor afectado desde la perspectiva ambiental, nunca es tarde para tratar de reconstruir espacios ambientales y retribuir a la naturaleza parte de lo que nos ha entregado.

Hemos considerado que la urbanización sostenible es fundamental para la consecución de los objetivos mundiales de desarrollo ODS, pero esto solo es posible a través de una clara estrategia de transformación y una nueva visión del desarrollo en donde buscando un enfoque holístico hacia un nuevo proceso de urbanización, convierte a la conexión ecológica en una gran alternativa para responder a los nuevos problemas de desarrollo y al futuro de la construcción urbana a nivel distrital y nacional.

El corredor ambiental que sirve como conector ecológico entre el Humedal Santa María del Lago y el Parque Bonanza, es la manera promover soluciones urbanas innovadoras con base empírica, que pueden llegar hacer normativas y operacionales para el beneficio de todos, aportando a la consecución de una mejor ciudad, al objetivo general de la Nueva Agenda Urbana y el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, logrando que Bogotá sea una ciudad más inclusiva, segura, resiliente y sostenible; más aún si consideramos que según la ONU se espera que dentro de 30 años dos tercios de la población mundial probablemente vivirán en zonas urbanas y que las nuevas tendencias de urbanización marcarán el futuro de la calidad ambiental de las futuras generaciones.

En este contexto, la conexión ecológica se enfoca en todo el sistema de las Naciones Unidas basado en los derechos humanos, en donde se reconoce el derecho al acceso de un medio ambiente saludable y sostenible como derecho universal, lo que significa que como ciudadanos tenemos el deber de presentar las propuestas que permitan contribuir al desarrollo de este derecho en nuestras ciudades y de esta manera podamos contribuir a la capacidad de los titulares de deberes de cumplir sus obligaciones y la capacidad de los titulares de derechos de reivindicarlos.

Finalmente, con este proyecto estamos aportando a la visión general de ONU-Hábitat de “una mejor calidad de vida para todos en un mundo en proceso de urbanización”, donde unificando todos nuestros esfuerzos hacemos frente a los nuevos desafíos globales y buscamos la interrelación del medio ambiente, la recuperación del mismo y la continuidad del desarrollo social y urbanístico de la ciudad de Bogotá.



El Plan Parcial es un instrumento muy útil para organizar urbanísticamente un área determinada donde confluyen varios intereses públicos y privados. Organizar y planificar la ciudad debe partir del hecho de entender y armar esos intereses en una malla que genere una sinergia entre los habitantes y su ciudad y el medio ambiente. El Plan Parcial es un instrumento que aporta considerablemente en la filosofía de generar ciudad en términos de sectorizar y conectar la actividad urbanizadora, y no solo para construir proyectos inmobiliarios en términos de intereses privados únicamente, sino para que se pueda entender el espacio público como elemento integrador y determinante del proyecto en la zona, en el barrio, en la ciudad y en todo el territorio aledaño. Se trata de pensar en ciudad, de pensar en comunidad y de pensar en el dinamismo de estas, integrando desde luego, todo el trabajo que existe para mitigar los riesgos del cambio climático y para proteger al medio ambiente natural.

Sin embargo, generar un Plan Parcial según las directrices del Decreto Distrital 555 del 2001, resulta muy difícil en términos de argumentar financieramente su desarrollo, entendiéndolo como un proyecto inmobiliario, toda vez que la carga que impone en cuanto a la cesión del espacio público en un 65% fuera del espacio público ya existente en sitio, respecto del área de influencia del Plan Parcial en tratamiento de suelo de renovación urbana, es un porcentaje muy alto y un reto complejo de alcanzar.

De manera que todo dependerá del espacio público ya existente en el sitio y de lo factible que pueda ser adquirir los predios del área de influencia; por lo que generar la actividad urbanizadora en términos de ciudad mediante el Plan Parcial, no se verá motivado sino en sitios donde escasea el espacio público (piénsese en espacios industriales, espacios de almacenamiento de comercio y productos, espacios donde existan grandes predios privados con bajo uso (ya sea habitacional, de comercio o de industria) y pocos espacios públicos).

Es decir, en estas condiciones no se piensa para las áreas centrales de la ciudad. Es claro que muchas veces es más factible realizar y planear ciudad con la actividad del licenciamiento, mediante la cual no habría una lógica coetánea entre los desarrollos inmobiliarios de la ciudad.

Sin embargo, el Plan Parcial "**Bonanza Reverdece**" cumple, no sólo con los requisitos establecidos en la norma, sino, además, presenta una propuesta de renovación urbana que obedece a la dinámica cambiante de un sector que, independientemente de que este consolidado, se encuentra en proceso

de deterioro, los andenes evidencian procesos de vetustez y la demanda de soluciones habitacionales es cada vez, más grande.

Debemos contemplar al urbanismo como un tejido vivo, que debe oxigenarse, y recuperarse cuando se deteriora. Máxime en una ciudad como Bogotá, que a través de la articulación del plan de ordenamiento territorial hace tangible la necesidad de generar nuevos planteamientos urbanísticos, tendientes a consolidar ciudades sostenibles y con una conectividad ecosistémica funcional, es decir, que haga aportes materializados en el incremento de la oferta de bienes y servicios ecosistémicos (*áreas verdes, parques, avifauna, mayor aprovechamiento del espacio público, entre otros*), potenciando la valoración del territorio y la calidad de los elementos que afectan el desplazamiento de los organismos que se encuentran en la zona.

Desafortunadamente, el aislamiento ecosistémico avanza en la mayoría de la geografía nacional, y todos los esfuerzos desplegados, desde lo institucional y lo privado, siguen siendo insuficientes, más ahora, que el derecho al medio ambiente sano, fue reconocido por Naciones Unidas, como un derecho humano, cumpliendo además con los objetivos de desarrollo sostenible de ONU-HABITAT (ciudades sostenibles y vida de ecosistemas terrestres).

El Plan Parcial de Renovación Urbana "**Bonanza Reverdece**" será un hito en los proyectos urbanos venideros, porque aportará calidad de vida, conectividad ecológica funcional a la ciudad, reconstrucción del tejido ecológico de la ciudad y solucionará la necesidad de espacio público, siendo ejemplo del concepto de ciudad de 15 minutos.



RENDERS





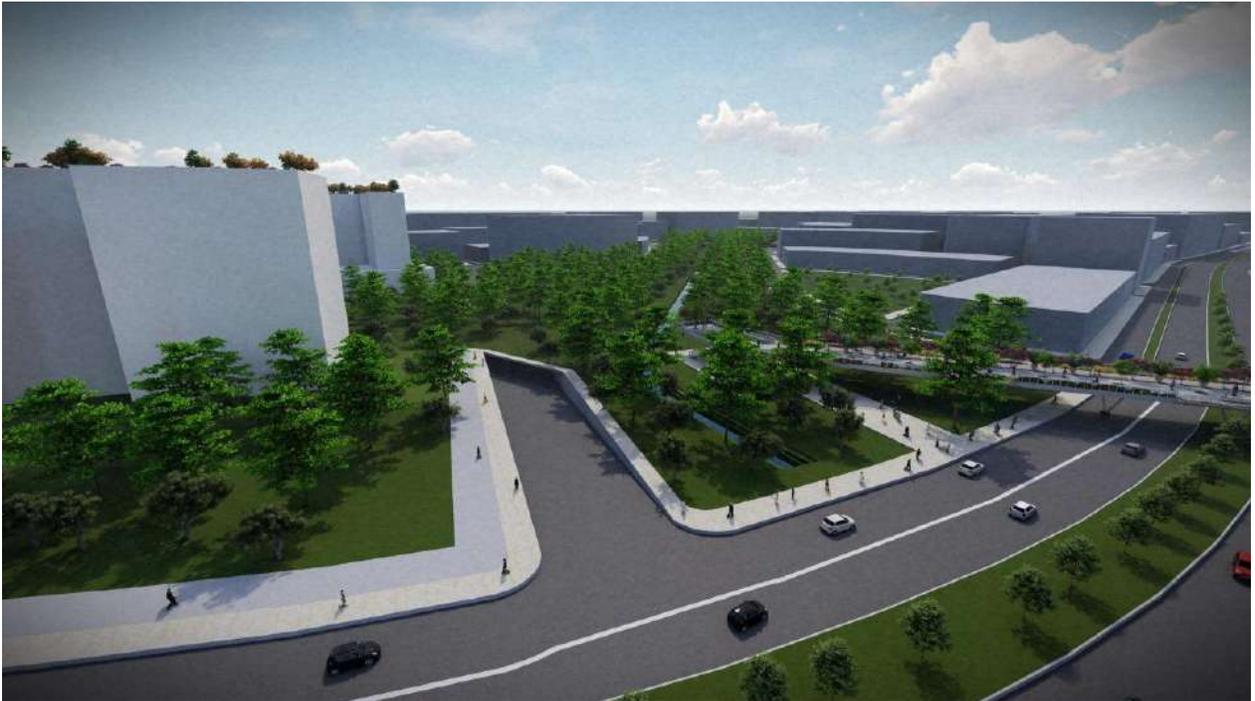










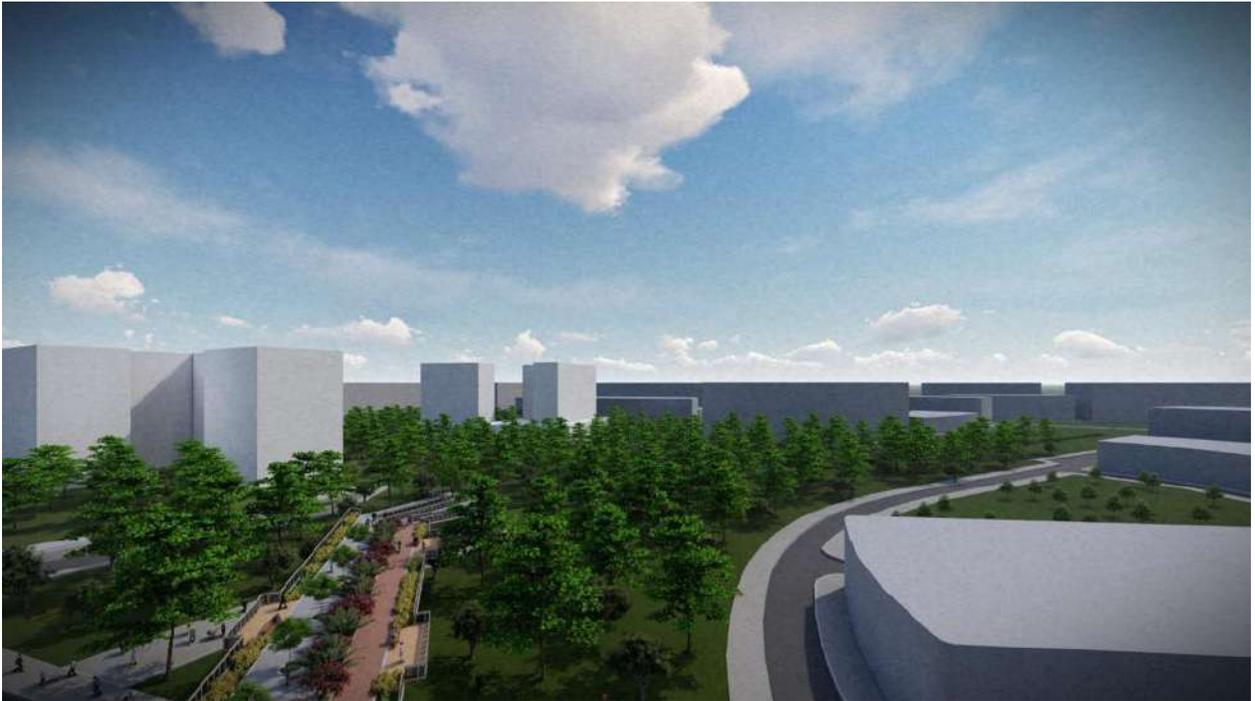




















RE BONANZA ERDECE

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia