



Botánica

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

AUTORES:

LUIS GUSTAVO TOLOZA CAPATAZ

MARCELA BALLEEN CERON

MARÍA JOSÉ PINEDA HOYOS



TRABAJO DE GRADO

Presentado a:

Dra. GLORIA HENAO GONZÁLEZ

Directora De La Maestría En Derecho y Gestión Urbanística

TUTOR

ARQ. JUAN PABLO SERNA CARDONA



MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

BOGOTÁ D.C. 2023

TABLA DE CONTENIDO

	Pág.
1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	1
1.1 MARCO NORMATIVO.....	2
1.2. OBJETIVOS	7
1.2.1. <i>Objetivo general</i>	7
1.2.2. <i>Objetivos específicos</i>	7
1.3 LOCALIZACIÓN	7
1.4. DELIMITACIÓN P.P.R.U BOTANIKA	8
2. DIAGNOSTICO FÍSICO	10
2.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL EN EL MARCO DEL POT	10
2.1.1 <i>Amenaza y riesgo en el área objeto del Plan Parcial</i>	12
2.2 ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIOS – EIP.....	13
2.3 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC	17
2.3.1 <i>Sistema del cuidado y de servicios sociales (EQUIPAMIENTOS)</i>	1819
2.3.1.1 <i>Sistema del cuidado (EQUIPAMIENTOS)</i>	20
2.3.2 <i>Sistema de espacio público</i>	21
2.3.3 <i>Sistema de servicios públicos</i>	2424
2.3.4 <i>Sistema De Movilidad.</i>	25
2.4. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN – ESCEI.....	25
2.4.1. <i>Usos del suelo y alturas</i>	25
2.4.2. <i>Tratamiento y Área de Actividad</i>	29 Error! Marcador no definido.
2.4.3. <i>Localización de barrios</i>	29
2.4.4. <i>Valor de referencia M²</i>	29
2.5 CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO	39
2.5.1 <i>Estructura ecológica principal:</i>	39
2.5.2 <i>Estructura Funcional y del Cuidado</i>	40
2.5.3 <i>Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación – ESCE</i>	41
3. FORMULACIÓN	43
3.1. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO PROYECTADO	43
3.1.1. <i>Introducción</i>	43
3.1.2. PROPUESTA.....	43
3.1.2.1. <i>Sistema espacio público</i>	43
3.1.2.2. <i>Equipamiento público</i>	44
3.1.2.3. <i>Sistema De Movilidad</i>	45
3.1.2.4. <i>Sistema de servicios públicos</i>	47
3.1.3. <i>Áreas generales del plan parcial</i>	47
3.1.4. <i>Área neta urbanizable</i>	47
3.1.5. <i>Cesiones públicas proyectadas</i>	50
3.1.6. <i>Área útil propuesta</i>	52

3.2. USOS Y NORMATIVIDAD PROPUESTAS	53
3.2.1. Normas urbanísticas	53
3.2.2. Asignación específica de usos	63
3.2.2.1 Usos del P.P.R.U BOTANIKA.....	64
3.2.2.2 Área vendible.	65
3.2.3. Índices de Ocupación y Construcción	65
3.2.4. Normas volumétricas	66
3.2.4.1. Condiciones Volumétricas.	71
4. GESTIÓN FINANCIERA.....	77
4.1 PROCEDIMIENTO REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.....	77
4.2 APORTES Y PARTICIPACIÓN PREDIAL.....	78
4.3 CARGAS URBANÍSTICAS	78
4.3.1 Beneficios y aprovechamientos urbanísticos	78
4.3.2 Costos Directos de Construcción	81
4.3.3 Costos Indirectos de Construcción.....	81
4.3.4 Valor residual del suelo.....	82
4.3.5 Balance general del plan parcial.....	82
4.3.6 Reparto de cargas y beneficios.	82
4.4. GESTIÓN PREDIAL.....	84
4.4.1. Conceptualización Plan Parcial y Unidades de Actuación Urbanística.....	84
4.4.2. Unidades de Actuación Urbanística P.P.R.U BOTANIKA.....	85
4.4.2.1. Configuración de Manzanas, Predios y unidades inmobiliarias.....	86
4.4.2.2. Metodología de valoración del suelo.....	88
4.4.2.3 Modalidades de vinculación de los propietarios	91
5. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL⁹⁴	
5.1 POLITICA DE PROTECCION A MORADORES	94
5.1.1 BENEFICIARIOS	94
6. ¡Error! Marcador no definido.	
6.1 Estrategias de gestión de suelo, políticas de compensación y restitución.....	96
7. CONCLUSIONES ¡Error! Marcador no definido.	
8. BIBLIOGRAFIA	99

LISTA DE TABLAS

Pág.

Tabla 1 <i>Normatividad, Decreto 555 de 2021</i>	4
Tabla 2 <i>Espacio público peatonal y para el encuentro área circundante al P.P.R.U BOTANIKA</i>	23
Tabla 3 <i>Usos del suelo del área del P.P.R.U BOTANIKA</i>	27
Tabla 4 – <i>Alturas del área del P.P.R.U Botanika</i>	28
Tabla 5 <i>Inventario de la malla vial del área del P.P.R.U BOTANIKA</i>	46
Tabla 6 <i>Porcentaje de área útil dentro del P.P.R.U BOTANIKA</i>	52
Tabla 7 <i>Normativa aplicable al P.P.R.U BOTANIKA</i>	53
Tabla 8 <i>Usos principales y complementarios del P.P.R.U BOTANIKA</i>	64
Tabla 9 <i>Tabla del área vendible del P.P.R.U BOTANIKA</i>	65
Tabla 10 <i>Tabla del índice de ocupación y de construcción del P.P.R.U BOTANIKA</i>	65
Tabla 11 <i>Normativa de los índices volumétricos aplicables al P.P.R.U BOTANIKA</i>	66
Tabla 12 <i>Tabla de las alturas propuestas en el P.P.R.U BOTANIKA</i>	71
Tabla 13 <i>Área Vendible del P.P.R.U BOTANIKA</i>	79
Tabla 14 <i>Costo de construcción de metro cuadrado de cada uno de los usos del P.P.R.U BOTANIKA</i>	80
Tabla 15 <i>Ingresos por venta del P.P.R.U BOTANIKA</i>	80
Tabla 16 <i>Balance general del plan parcial</i>	82
Tabla 17 <i>Unidades de actuación urbana P.P.R.U BOTANIKA</i>	86
Tabla 18 <i>Manzanas catastrales, configuración manzana-predios P.P.R.U BOTANIKA</i>	86
Tabla 19 <i>Estudio de mercado área de influencia del PP Botanika</i>	89
Tabla 20 <i>Inventario unidades inmobiliarias del PP Botanika</i>	91

LISTA DE FIGURAS

	Pág.
Figura 1 Plano de localización	8
Figura 2 Plano de delimitación plan parcial	9
Figura 3 Plano de estructura ecológica principal	11
Figura 4 Plano de amenazas por movimientos en masa suelo urbano	12
Figura 5 Delimitación del plan parcial.....	13
Figura 6 Sistema de equipamientos.....	19
Figura 7 Equipamientos en el área de influencia	20
Figura 8 Plano de espacio público peatonal y para el encuentro existente	22
Figura 9 Plano de red matriz del sistema de acueducto	24
Figura 10 Plano de red troncal del sistema de alcantarillado sanitario.....	24
Figura 11 Plano de estructura vial	25
Figura 12 Usos del suelo del área del PP el renacimiento	26
Figura 13 Plano de altura del área del P.P.R.U BOTANIKA	28
Figura 14 Equipamiento del P.P.R.U BOTANIKA	44
Figura 15 Plano de la estructura vial propuesta en el P.P.R.U BOTANIKA	46
Figura 16 Cesiones urbanísticas del plan parcial botánica	51
Figura 17 Cesiones urbanísticas del plan parcial BOTANIKA.....	52
Figura 18 Usos Propuestos del plan parcial	63
Figura 19 Edificabilidad de la manzana 1 del P.P.R.U BOTANIKA	74
Figura 20 Edificabilidad manzana 2 del P.P.R.U BOTANIKA.....	74
Figura 21 Edificabilidad Parque 1 y 2 del PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA BOTANIKA	75
Figura 22 Plan parcial de renovación Urbana BOTANIKA	75
Figura 23 Configuración manzana-predios P.P.R.U BOTANIKA	87
Figura 24 configuración manzanas P.P.R.U BOTANIKA	88
Figura 25 Estudio de mercado área de influencia del PP Botanika	90

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Este proyecto se fundamenta en la necesidad de **renovar el diseño urbanístico**, de la Pieza Reencuentro, localizada en el Sector Mártires de Samper Mendoza en Bogotá, buscando el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, movilidad, seguridad y demás aspectos socioeconómicos, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de los habitantes de este sector céntrico de Bogotá, que tiene potencial de desarrollo urbanístico, social, económico pero que requiere una renovación urbanística, a partir de un estudio de las condiciones históricas y actuales de la población que lo compone.

La situación compleja de esta zona se ve reflejada en sus problemas sociales: como ventas ambulantes sin control, una población flotante de recicladores no organizados, que dispone inadecuadamente de los residuos sólidos sobrantes de sus actividades y que habita espacios públicos por la carencia de vivienda fija. Con respecto a lo urbanístico, la zona tiene antecedentes de deterioro desde 1948 en el siniestro **conocido como el Bogotazo**, que nunca fueron solucionados y que se han incrementado con la falta de atención por parte del Estado.

La propuesta contiene aspectos técnicos, jurídicos, financieros, económicos y de diseño urbanístico, que darán soporte al diseño de nuevos usos de la zona en estudio. El rediseño del uso de vivienda y de los tipos permitirá potencializar la edificabilidad, como elemento integrador a los usos adyacentes, a su vez, generará espacio público efectivo de calidad, que se articule con los usos y equipamientos propuestos. El proyecto contempla usos complementarios a la vivienda que dinamicen el sector, mejorando la calidad del espacio público y por ende las dinámicas sociales de la zona. A estos beneficios se suma la generación de una estructura vial que responda a la conectividad y permita la movilidad e integración con el resto de la ciudad.

Se quiere resaltar que el nombre Botanika obedece a que en el barrio Samper Mendoza, es conocido en América Latina por tener la primera plaza dedicada al comercio de plantas. Plaza considerada **PATRIMONIO INMATERIAL DE LA LOCALIDAD DE LOS MÁRTIRES**, caracterizada como espacio cultural, ancestral y botánico como un escenario de atractivo turístico para la ciudad, que guarda una riqueza patrimonial muy importante en el desarrollo económico de la zona, como la de miles de familias que se han formado y crecido allí, a lo largo de más de 60 años de su fundación, caracterizándose por ser un

epicentro internacional de la comercialización de hierbas único en el mundo. Donde se congregan campesinos y agricultores de todas las zonas de Colombia a comercializar diferentes especies de plantas, las que pueden ser más de 400 especies, con beneficios nutricionales, poderes curativos, farmacéuticos y de uso gastronómico, es la plaza de los 1000 olores.

Dada la importancia de que dicha plaza y el sector objeto de nuestro trabajo se evidencian problemas que son los que se plantean en este trabajo, como la inseguridad, presencia de habitantes de calle, que dan mal manejo a los residuos sólidos, generando problemas ambientales, como contaminación del aire y del suelo, invasión del espacio público, entre otros que perturban el desarrollo social, ambiental y económico de esta comunidad, de allí la importancia de la intervención que se pretende realizar con el presente plan parcial, para integrar la plaza Samper Mendoza al plan parcial.

1.1 Marco normativo

Este capítulo corresponde a la normatividad emitida desde La **Constitución Política**, la **Ley 388 de 1997**, que es el marco regulatorio del derecho urbano que consagra como 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 de la propiedad, estando definido en **el artículo 19** ibídem, el instrumento de planificación del plan parcial, el que fue reglamentado a través del **Decreto Nacional 2181 de 2006**, señalando textualmente:

“Instrumento mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidos en el suelo de expansión urbana además de los que se deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales”

El art. 91 ibídem que contempla el concepto de vivienda de interés social.

El **Decreto 1077 del 2015** compilatorios de la normatividad del sector ciudad vivienda y territorio, en el cual se hace un compendio de las normas vigentes y las que contienen disposiciones relativas a los planes parciales en cuanto a su definición utilidad y trámite ante la autoridad competente y al **Decreto 075 del 2013** por el cual se reglamenta el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas

de viviendas de interés social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos y desarrollo y de renovación urbana lo cual constituye una obligación urbanística a considerar en la formulación.

Hasta el Decreto 555 del 2021 -POT-, que definió los tratamientos urbanísticos y las áreas de actividad en función de las características físicas, Eco urbanas y construcción sostenible del Distrito de Bogotá, que establece en cada área de actividad los usos del suelo permitidos en función del área construida, su localización y condiciones de implantación, determinando las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales, entre otros el art. 119 que contempla las “Actuaciones Estratégicas para el desarrollo sostenible” A través de las normas de uso y aprovechamiento del suelo, se tuvieron en cuenta los art. 329 que contiene la obligación urbanística para equipamiento público, el art. 483, numeral 2 y párrafo 3 que define incentivos y contraprestaciones traducidos en derechos y obligaciones urbanísticas.

Para cumplir con la política de Revitalización Urbana y Protección a Moradores y Actividades Productivas, se dio aplicación al artículo 3 del Decreto 555 de 2021, definidas en los numerales 5 y 8 del artículo mencionado y la ley 2079 de 2021, que establece mecanismo que permiten reducir el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, mediante el aumento de subsidios, financiamiento de la demanda y la promoción de la oferta y el suelo urbanizable en el país.

Tabla 1.

Normativa, Decreto 555 de 2021

Decreto	Tema	Aporte a la investigación
Decreto 555 de 2021	Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá	Art. 3: Política de revitalización urbana y protección a moradores
		Art. 233: usos de suelos permitidos en Bogotá
		Art. 234: Clasificación de usos comerciales y de servicios
		Art. 238: Clasificación de usos industriales Art. 240 al 243: Áreas de actividad y sus condicionantes y mitigaciones urbanas y ambientales a implementar
		Art. 256: Normas urbanísticas comunes a los tratamientos urbanísticos
		Art. 257 edificabilidad máxima permitida en los tratamientos urbanísticos
		Art. 260 altura máxima de las edificaciones
		Art. 301 tratamiento de renovación urbana.
		Art. 302 ámbito de aplicación del tratamiento urbanístico de renovación urbana.
		Art. 303 exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamientos de renovación urbana.
		<p>Art. 304 reglas para la aplicación de índice de construcción efectivo en el tratamiento urbanístico de renovación urbana.</p> <p>Art. 305 condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana</p> <p>Art. 306 áreas con edificaciones en manzanas de ruina al tratamiento de renovación urbana</p> <p>Obligaciones urbanística en los tratamientos de renovación urbana/</p> <p>Art. 317 cálculo de obligaciones urbanísticas de cesión en suelo para espacio público.</p> <p>Art. 318 forma de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de cesiones para espacio publico</p> <p>Art. 319 obligaciones urbanísticas para mejorar las condiciones de infraestructuras y prestación del transporte de servicio público.</p>

Decreto 1077 de 2015	Único reglamentario del sector vivienda, ciudad y Territorio	<p>Capítulo 1 del título 4 que reglamenta, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales</p> <hr/> <p>Capítulo 7 Sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios.</p>
Decreto 1783 de 20 de diciembre de 2021	Por el cual se modifica parcialmente el decreto 1077 de 2015	
Ley 388 de 1997	Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones	Art 10 Determinantes de ordenamiento territorial y su orden de prevalencia.
Resolución 088 de 2021	Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección PEMP del Centro Histórico de Bogotá, declarado como bien de interés cultural del ámbito Nacional	Se tuvo en cuenta el PEMP del Centro Histórico.
Decreto 2181 de 2006	por el cual se reglamentan parcialmente las	

	disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística.	
--	---	--

Se tuvo en cuenta el anexo 5 que contiene el manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos materializado de la siguiente manera:

1. Limitantes generales de altura a toda edificación en el área urbana

Altura máxima según zonificación obstáculos Aerocivil = 133 ml.

2. Altura libre mínima y máxima por piso

Alturas mínimas y máximas entre placas 2.30 metros máximo 3.80 metros, y en comercio máximo 4.20 metros.

3. Retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos.

Distancia mínima entre paramentos $2/5$ partes de la altura máxima.

4. Aislamientos entre edificaciones de un mismo proyecto

La norma exige un aislamiento de $2/5$ partes de la altura promedio entre edificaciones a aislar.

5. ESTACIONAMIENTOS

USO RESIDENCIAL, un parqueadero para bicicleta por cada unidad de vivienda menor a 80 m².

USOS DIFERENTES A RESIDENCIAL, Un parqueadero para bicicleta por cada 100 m² de construcción de otros usos.

1.2. Objetivos

1.2.1. Objetivo general

Proponer un plan parcial de renovación urbana como mecanismo revitalizador estratégico de la UPL 23 centro histórico de la ciudad, articulando las diferentes estructuras territoriales que potencialicen la plaza SAMPER MENDOZA, para convertirlo en un hito, reviviendo su comercio, espacio público y tejiendo comunidad a través su identidad herbaria.

1.2.2. Objetivos específicos

- Generar espacio público efectivo de calidad, que se articule con los usos y equipamientos planteados.
- Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población.
- Crear un eje ambiental conector entre el parque el renacimiento y la plaza de mercado Samper Mendoza
- Dinamizar las actividades comerciales, productivas, culturales y sociales en la zona del ámbito del Plan Parcial

1.3 Localización

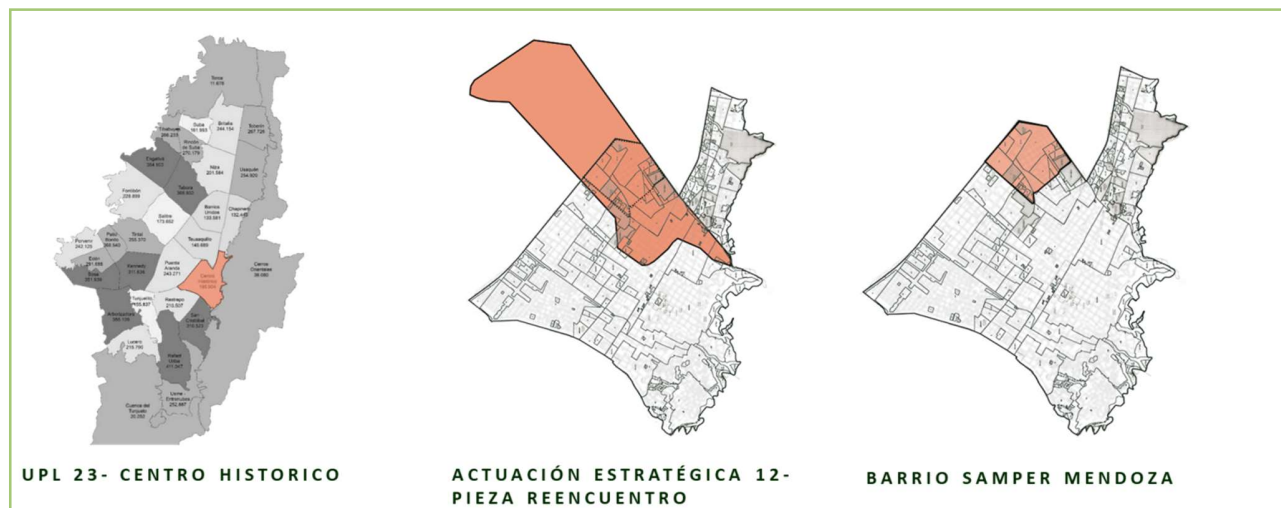
BotániKa es un Plan Parcial, localizado en la **UPL 23: Centro histórico**, Actuación estratégica 12: **PIENZA REENCUENTRO**, en el barrió Samper Mendoza, el cual es conocido en América Latina por tener la primera plaza dedicada al comercio de plantas. Plaza considerada **PATRIMONIO INMATERIAL DE LA LOCALIDAD DE LOS MÁRTIRES**, caracterizada como espacio cultural, ancestral y botánico como un escenario de atractivo turístico para la ciudad, que guarda una riqueza patrimonial muy importante en el desarrollo económico de la zona, como la de miles de familias que se han formado y crecido allí, a lo largo de más de 60 años de su fundación, caracterizándose por ser un epicentro internacional de la comercialización de hierbas único en el mundo. Donde se congregan campesinos y agricultores de todas las zonas de Colombia a comercializar diferentes especies de plantas, las que pueden ser más de 400 especies, con beneficios nutricionales, poderes curativos, farmacéuticos y de uso gastronómico, es la plaza de los 1000 olores.

Dada la importancia de que dicha plaza y el sector objeto de nuestro trabajo se evidencian problemas que son los que se plantean en este trabajo, como la inseguridad, presencia de habitantes de calle, que dan mal manejo a los residuos sólidos, generando problemas ambientales, como contaminación del aire y del suelo, invasión del espacio público, entre otros que perturban el desarrollo social, ambiental y económico de esta comunidad, de allí la importancia de la intervención que se pretende realizar con el presente plan parcial.

1.4. Delimitación P.P.R.U BOTANIKA

Figura 1.

Plano de localización



Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)

Botánica es un Plan Parcial, localizado en la **UPL 23: Centro histórico**, Actuación estratégica 12: **PIENZA REENCUENTRO**, en el barrio Samper Mendoza.

Figura 2.

Plano de delimitación plan parcial



Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)

El área de verificación del plan parcial es de 45,779,60 m² el cual se encuentra delimitado de la siguiente forma:

- Norte: calle 24.
- Occidente: carrera 27.
- Sur: limita con la calle 22 c.
- Oriente: carrera 25.

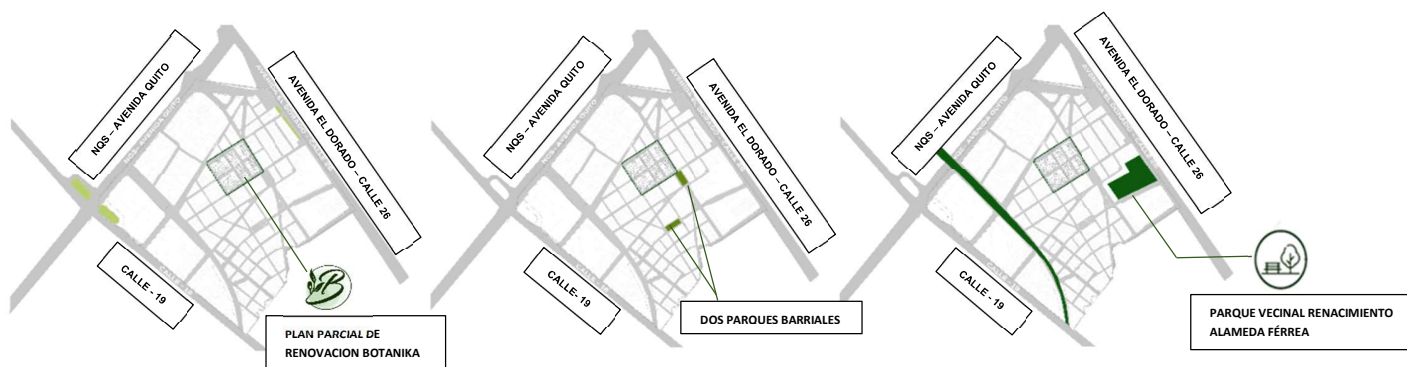
2. DIAGNOSTICO FÍSICO

2.1 Estructura Ecológica Principal en el marco del POT

El Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto N.º 555 de 2021, se estructuró buscando mitigar esos desafíos a la emergencia climática, desafíos que buscan mejorar el entorno de vida y salud de todas las formas de vida que yacen en el territorio de Bogotá.

El Plan de Ordenamiento Territorial establece en sus políticas a largo plazo la protección del medio ambiente, la conservación y manejo de los recursos naturales, estos como eje ordenador en busca de la protección de los paisajes del Distrito Capital, cuya finalidad es mejorar la calidad de vida de sus habitantes y del mismo modo la calidad de los ecosistemas a escala urbana y rural. Con esta política se garantiza una continuidad entre la estructura ecológica de Bogotá y las áreas de importancia ambiental a escala regional y local.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial – Bogotá Verdece 2022-2035, artículo 41; Definición de la estructura ecológica Principal – EEP, identificadas en el Mapa CG-3.2 “Estructura Ecológica Principal”, se resalta que en el contexto del área a intervenir no cumple con lo requerido con la OMS para una calidad de vida buena, la OMS (organización mundial de la salud) estipula que el mínimo de metros cuadrados por habitante son **9m²/Hab**, el área a analizar del P.P.R.U cuenta con una estructura ecológica principal de **m²/Hab**.

Figura 3.*Plano de estructura ecológica principal*

Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)

Las cuales se analizaron en tres fases:

- **Zonas verdes:** El barrio Samper Mendoza cuenta con 12,200 m² de presencia de zonas verdes, zonas no transitables para el peatón
- **Parques Barriales:** cuenta con dos parques barriales: 6,905 m², aprovechados por la comunidad para el encuentro de la comunidad, conocidos como parque Samper Mendoza y parque Santafé.
- **Espacios Ecológicos principales:** La presencia de 38,488 m² en dos espacios ecológicos que son Hitos distritales: corredor ecológico de la vía férrea de la Sabana y el **Parque Metropolitano el renacimiento.**

Teniendo como base la cartografía adoptada por el POT en cuanto a la estructura ecológica principal y el área de delimitación del plan parcial sobre la calle 24, solo refleja una cobertura Arbórea localizada sobre el espacio público, la cual conecta con el parque “El Renacimiento”, **por lo que se evidencia que, sobre el perímetro circundante al plan parcial, no se encuentran áreas protegidas, ni elementos de la estructura ecológica principal.**

Se busca la implementación de terrazas amigables con el medio ambiente, como una estrategia para mejorar la calidad ambiental, dando aplicación al Capítulo 3 Decreto 555 de 2021 “*Ecurbanismo y Construcción sostenible*”, teniendo en cuenta las disposiciones referentes al reverdecimiento del territorio

que incluye superficies verdes y arborización, normas urbanísticas e incentivos aplicables a construcción sostenible y eficiencia de los recursos renovables.

De acuerdo con la Organización Mundial de la Salud (OMS), a partir de la Agenda 21 se recomienda que en las ciudades se alcance el estándar de al menos 1 árbol por cada 3 habitantes, lo cual indicaría un ratio de 0.33. Para Bogotá el indicador se ubica en 0,17.

2.1.1 Amenaza y riesgo en el área objeto del Plan Parcial

Figura 4.

Plano de amenazas por movimientos en masa suelo urbano



Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)

Dentro del área de delimitación y circundante del plan parcial, no existe amenaza por remoción en masa, inundación y suelos de protección por riesgo.

2.2 Estructura Integradora de Patrimonios – EIP

La Ley 397 de 1997 desarrolla los artículos 70, 71 y 82 de la Constitución Política, dictando lineamientos generales sobre patrimonio cultural, fomentos, y estímulos a la cultura y la Ley 1185 de 2008, la cual modifica Título II de Ley 397 y actualiza la definición de patrimonio cultural de la nación, define un régimen específico para la salvaguarda, protección, sostenibilidad, divulgación y estímulo para los Bienes de Interés Cultural (BIC)

El Plan de Ordenamiento Territorial – Bogotá Reverdece 2022-2035, a través del artículo 80, define la estructura integradora de patrimonios, esta estructura contempla la integración del patrimonio cultural material, inmaterial y natural del Distrito Capital, toda vez que el mismo constituye la memoria y testimonio de la ciudad construida a través del tiempo.

Dentro del área de delimitación **del plan parcial no encontramos patrimonio cultural material de naturaleza inmueble**, pero cabe resaltar que en el área de influencia del proyecto de plan parcial se localiza un BIC perteneciente al grupo arquitectónico que contiene rasgos distintivos y representativos del desarrollo de la arquitectura del Distrito Capital, cuya reglamentación vigente está contenida en el Decreto 560 de 28 de septiembre de 2018, y sus anexos.

Figura 5. Delimitación Plan Parcial.



Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)



Centro administrativo Distrital (CAD)



Número de Ficha: 006101-020-01

Nombre BIC: La Florida

Dirección BIC: AK 30 25 90

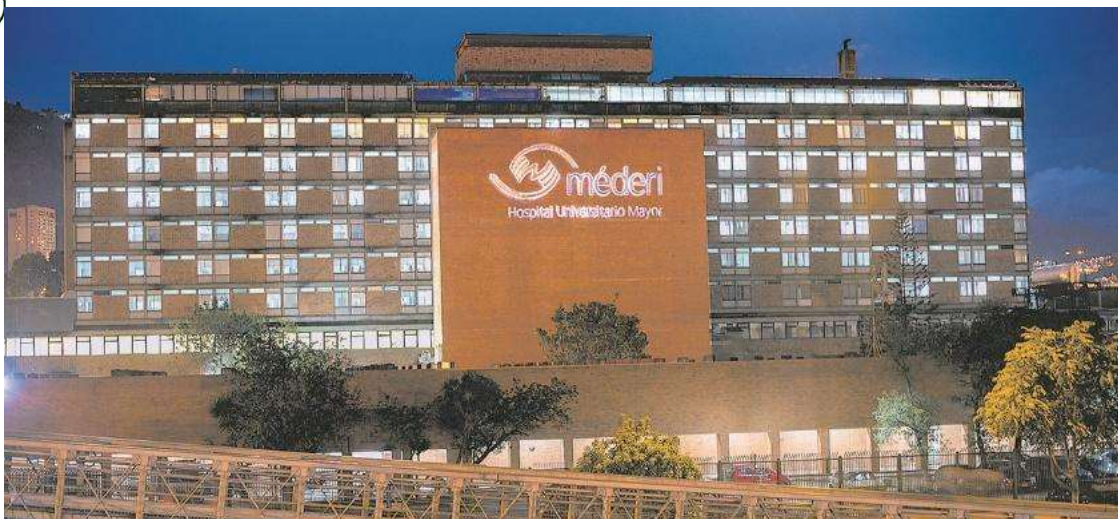
Acto Administrativo Adopción: DEC

Número Acto Administrativo: 606

Ámbito: Distrital

Responsable: IDPC - Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Hospital Universitario Méderi



Número de Ficha: 006110-001-02



Nombre BIC: Clínica San Pedro Claver / Méderi

Dirección BIC: CL 24 29 45

Acto Administrativo Adopción: RES

Número Acto Administrativo: 562

Ámbito: Distrital

Categoría: Conservación Tipológica

Responsable: IDPC - Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Plaza de Paloquemao

Número de Ficha: 006107-001-11

Nombre BIC: Plaza de Paloquemao

Dirección BIC: AC 19 25 2

Acto Administrativo Adopción: DEC

Número Acto Administrativo: 606

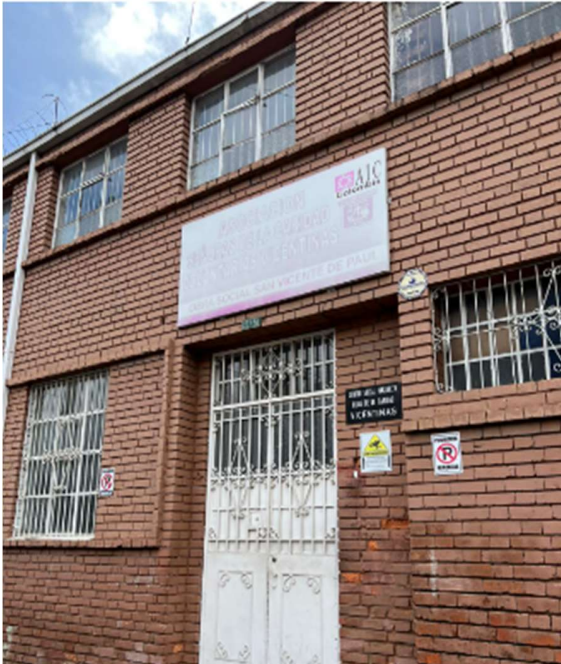
Ámbito: Distrital

Categoría: Conservación Tipológica

Responsable: IDPC - Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Casa san Vicente de Paul

Número		de		Ficha: 006108-019-08
Nombre	BIC: Casa	San	Vicente	de Paul
Dirección	BIC: CL	22	C	26 35
Acto		Administrativo		Adopción: DEC



Número Acto Administrativo: 606
 Localización: Bien Interés Cultural - Fuera de Sector Interés Cultural

Ámbito: Distrital

Categoría: Conservación Integral
 Responsable: IDPC - Instituto Distrital de Patrimonio Cultural



Cementerio hebreo

Número de Ficha: 0061034626

Nombre BIC: CEMENTERIO HEBREO

Dirección BIC: KR 25 24 B 98

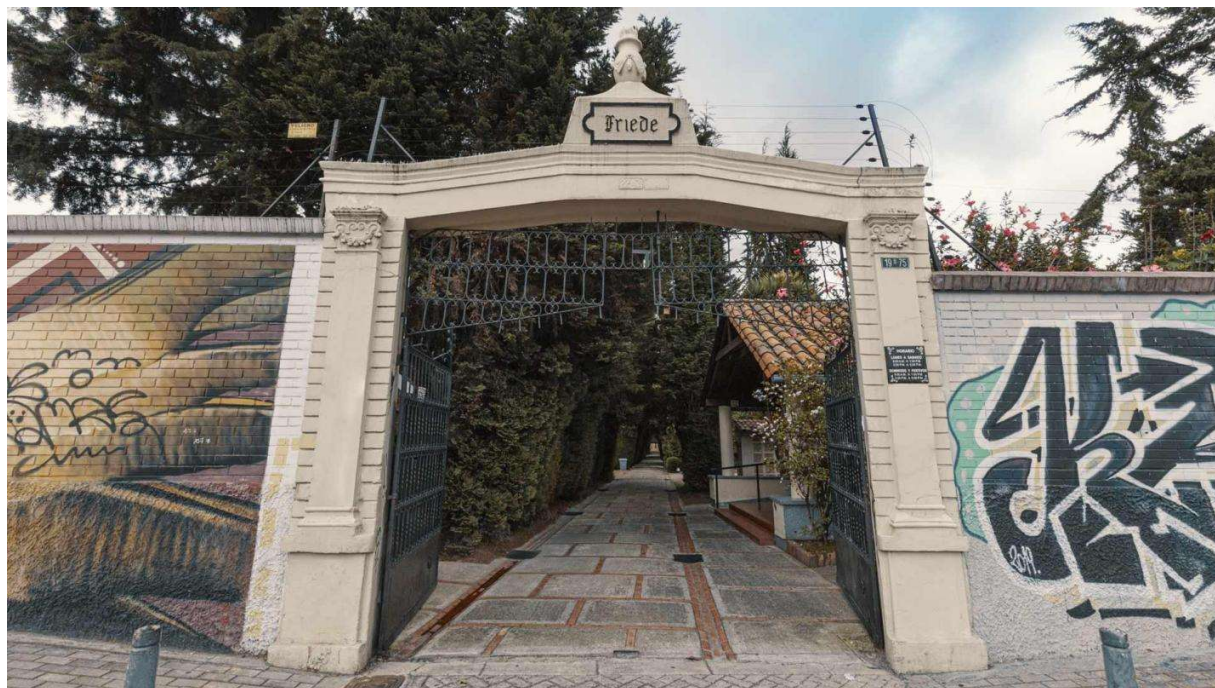
Localización: Conjunto Funerario del barrio Santa Fe

Ámbito: Distrital

Categoría: Conservación Tipológica

responsable: IDPC - Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

Cementerio Alemán



Observaciones: Sector de Interés Cultural - Conjunto Funerario Barrio Santa Fe - Decreto Distrital 396 de 2003 / Se asigna categoría de intervención mediante Resolución SDP 1059 de diciembre 28 de 2007.

Otros Actos Administrativos: Oficio SDP 2-2017-44846 de agosto 28 de 2017

Localización: Conjunto Funerario del barrio Santa Fe

Ámbito: Distrital

Categoría: Conservación Tipológica

Responsable: IDPC - Instituto Distrital de Patrimonio Cultural

2.3 Estructura Funcional y del Cuidado – EFC

El artículo 88 del decreto 555 del 2021 por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C define la estructura funcional y del cuidado como:

“El soporte del territorio y garante del derecho a la ciudad para todas y todos, ya que de esta depende la accesibilidad a sus servicios, la conectividad entre los diversos territorios de Bogotá y fuera de Bogotá, la prestación de todos los servicios de inclusión y cuidado, y el goce y disfrute del espacio público. Por su naturaleza, todos los propósitos y proyectos relacionados con la

Estructura Funcional y del Cuidado deben garantizar la accesibilidad universal, la perspectiva de género y la inclusión de todas y todos: mujeres, niñas y niños, adultos mayores, personas en situación de discapacidad, habitantes de calle y población vulnerable”.

Y de la misma forma el artículo referido señala que EFC está conformada por los siguientes sistemas: 1. Sistema de espacio público peatonal y para el encuentro 2. Sistema de movilidad 3. Sistema del cuidado 4. Sistema de servicios públicos.

2.3.1 Sistema del cuidado y de servicios sociales (EQUIPAMIENTOS)

Dentro del área de influencia del plan parcial de renovación urbana BOTANIKA, se encontraron los siguientes equipamientos:

- Equipamiento Administrativo:
CAD (Centro Administrativo Distrital): En este espacio se reúnen las oficinas del distrito capital, reúne los principales servicios gubernamentales de Bogotá.
- Equipamientos Sanitario:
Hospital Universitario Mayor Mederi: Este hospital universitario se especializa en tratamientos de piel, tratamientos del dolor y cuidados paliativos.
- Equipamientos recreativos y deportivos
Parque el renacimiento: Este parque fue diseñado por el arquitecto Jorge Villate Liévano, en la primera administración de Enrique Peñalosa, este parque hace parte de una pieza verde importante a nivel distrital por las especies arbóreas con las que cuenta, además de tener una escultura realizada por Fernando Botero.
Centro Comercial Mall Plaza: Este centro comercial es el cuarto centro comercial más grande del país, además de estar muy bien ubicado, demarca el perfil urbano entre la zona industrial y el centro de la ciudad, este equipamiento es un nicho para atraer nueva población flotante al sector-
- Equipamientos turísticos y culturales:
Centro de reconciliación y Paz, centro Memoria: tiene la tarea de construir comunidad a través de la recopilación de la memoria que contribuye a la paz de nuestro país

2.3.1.1 Sistema del cuidado (EQUIPAMIENTOS)

Dentro del área de análisis que es el barrio Samper Mendoza se encontraron tres sistemas del cuidado importantes para el desarrollo de la comunidad: **sistema educativo del sector** dentro de los cuales se encontraron **9 equipamientos** educativos que ofrecen los diferentes niveles escolares; **sistema del cuidado de la población más vulnerable** se encontraron **5 equipamientos** del cuidado a los diferentes grupos vulnerables que habitan el área de influencia del P.P.R.U BOTABIKA; **sistema de atención y encuentro social**, el barrio Samper Mendoza cuenta con equipamientos barriales que hacen parte de la cadena de atención inmediata a la seguridad y salud de la población, así como un espacio barrial de encuentro entre la comunidad. En la siguiente figura se explican estos tres sistemas del cuidado encontrados en el área:

Figura 7.

Equipamientos en el área de influencia.



Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

2.3.2 Sistema de espacio público

Dentro del área del P.P.R.U BOTANIKA, se encontraron 5 hitos de espacio público: 2 parque barriales utilizados para encuentros deportivos inter barriales, un parque de escala metropolitana, un centro de cultura y un centro comercial; en el área se reconocen las 2 clases de espacio público que se determina dentro de la cartografía del Decreto 555 del 2021.

- **Espacio público Peatonal y para el encuentro**

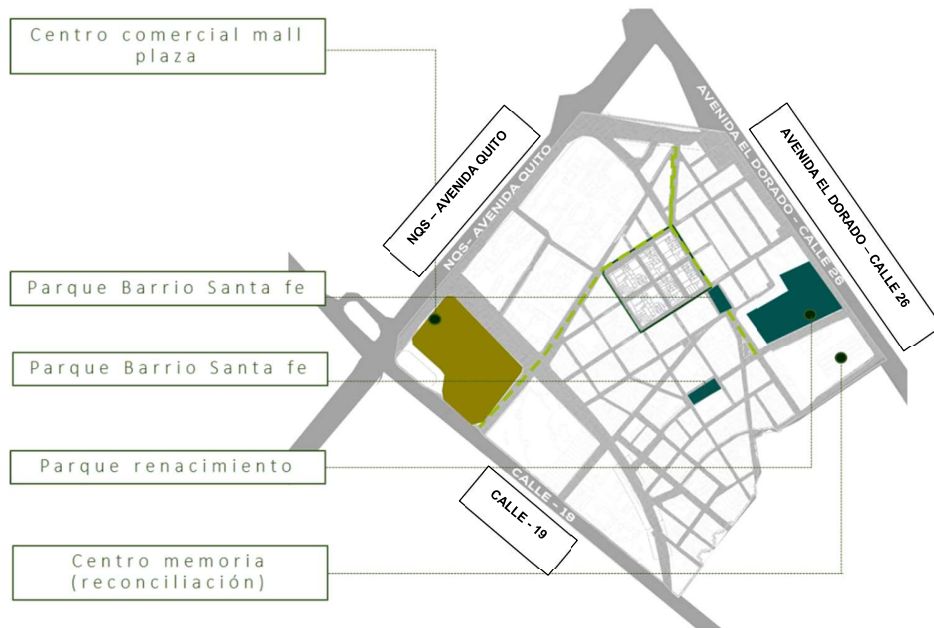
Según el artículo 90 del decreto 555 del 2021, define este espacio público así:

“Está constituido por áreas destinadas al uso, goce y disfrute colectivo localizados en suelo urbano y rural cuyo propósito es el recorrido, el esparcimiento, la inclusión, el encuentro social, la recreación, el deporte, la cultura, la contemplación y el contacto con la naturaleza, que permiten garantizar una circulación y recorridos seguros, autónomos y confortables. Está conformado por franjas de circulación peatonal, franjas de paisajismo y calidad urbana, parques, plazas, plazuelas, elementos complementarios y elementos privados afectos al uso público.”

En la siguiente figura se reconocen los espacios públicos peatonales y para el encuentro en el área circundante al P.P.R.U BOTANIKA y se identifican según el nivel en estructurante, y de proximidad.

Figura 8.

Plano de espacio público peatonal y para el encuentro existente.



Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)

Tabla 2.

Espacio público peatonal y para el encuentro área circundante al P.P.R.U BOTANIKA

Identificador Único	Nombre	Tipología	Nivel	Actuación	Tipo (según BDGC a la fecha de corte)	Observación	Área
14-036	CALLE 26 El renacimiento - parque cementerio central	Cultural	Estructurante	Re naturalizar	Metropolitano	EEP	27733,68
4-037	Reconciliación	Cultural	Estructurante	Consolidar	Metropolitano propuesto	EEP	39589,01
PARQUES DE LA ESCALA DE PROXIMIDAD							
14-035	BARRIO SAMPER MENDOZA						415,62
07-030	SANTA FE III SECTOR						429,62
14-014	BARRIO SANTA FE						1802,75
14-012	BARRIO SANTA FE						2020,99

Fuente: Información tomada de Anexo 03 Inventario de Espacio Público Peadonal y para el Encuentro.

Se evidencia claramente que los espacios públicos señalados se encuentran al costado sur del área a intervenir del P.P.R.U BOTANIKA, sobre y hacia el costado de la calle 26, carece de espacio público al costado norte del P.P.R.U objeto del presente estudio, sobre y hacia el costado de la carrera 30.

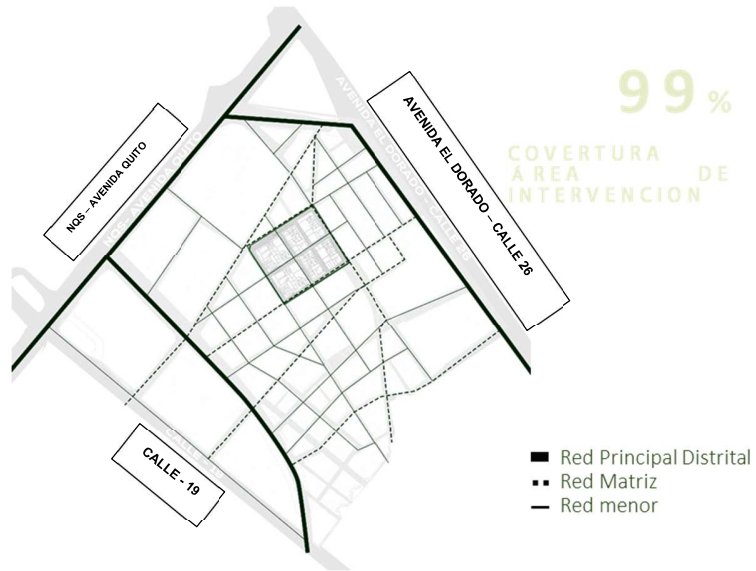
Espacio Público para La Movilidad Red de Ciclo infraestructura y Ciclo Alamedas:

Dentro de este tipo de espacio público encontramos el ciclo alamedas, la cual existe una que rodea lateralmente el costado occidental y sur del área circundante del PP EL RENACIMIENTO, y se puede reconocer que existe y se proyectó ciclo infraestructura creando un circuito circundante al área del P.P.R.U.

2.3.3 Sistema de servicios públicos

Figura 9.

Plano de red matriz del sistema de acueducto



Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)

Figura 10.

Plano de red troncal del sistema de alcantarillado sanitario



Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)

2.3.4 Sistema De Movilidad.

Figura 11.

Plano de estructura vial



Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)

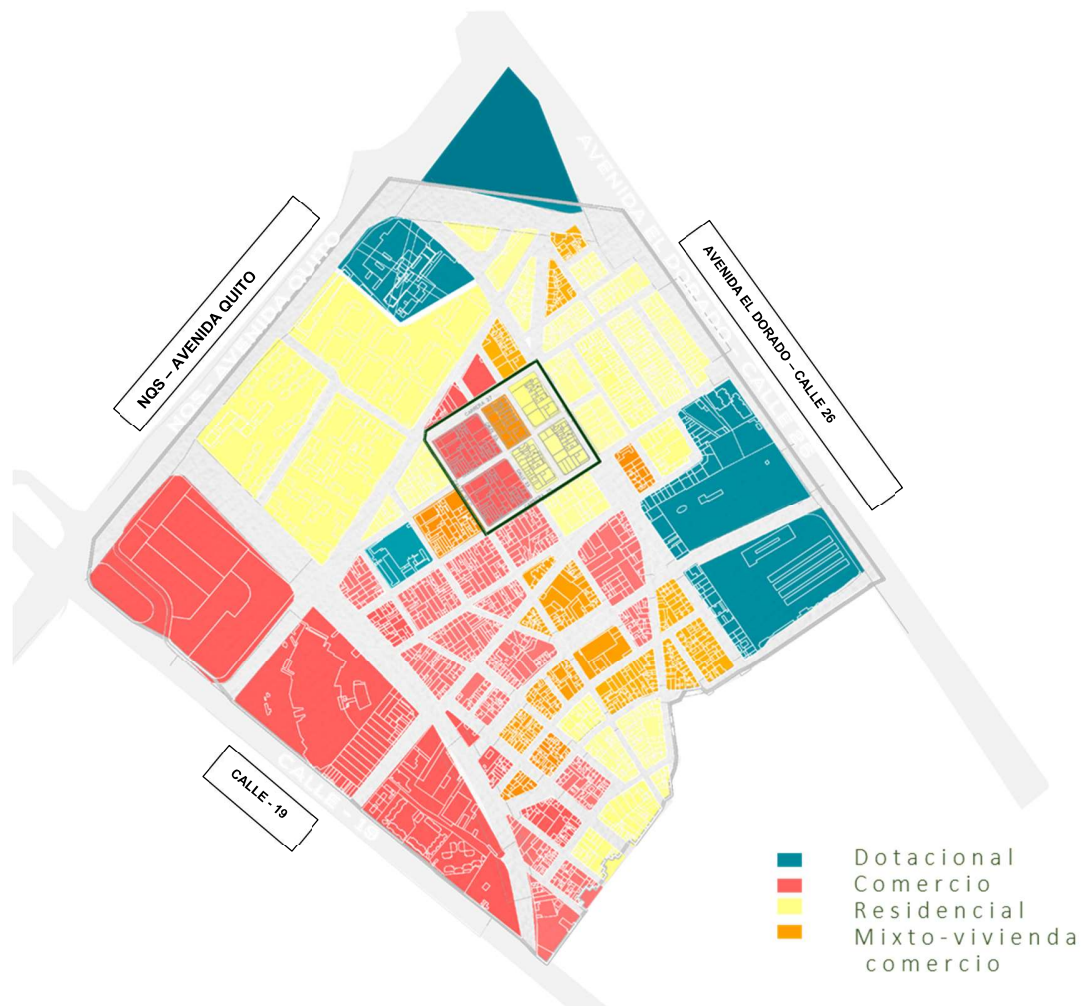
2.4. Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación – ESCEI

2.4.1. Usos del suelo y alturas

Los usos que se han desarrollado en el área de intervención del plan parcial BOTANIKA son los que se reconocen en la siguiente figura y tabla:

Figura 12.

Usos del suelo del área del PP el renacimiento



Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)

Tabla 3.*Usos del suelo del área del P.P.R.U BOTANIKA*

USOS	MZ 1	MZ 2	MZ 3	MZ 4	MZ 5	TOTAL USOS X MZ	TOTAL %
OFICINAS EN BODEGAS Y/O INDUSTRIAS	1		1		1	3	2,78%
OFICINAS Y CONSULTORIOS (PROPIEDAD PARTICULAR)		1			2	3	2,78%
COMERCIO EN CORREDOR COMERCIAL	2	2	4		2	10	9,26%
DEPOSITOS DE ALMACENAMIENTO	8	2	2		4	16	14,81%
HABITACIONAL MENOR O IGUAL A 3 PISOS	5	9	3	13	16	46	42,59%
HABITACIONAL MAYOR O IGUAL A 4 PISOS				1		1	0,93%
BODEGA DE ALMACENAMIENTO	3	1	4	1	7	16	14,81%
EDIFICIO DE PARQUEO						0	0,00%
ENRRAMADAZ COVERTIZOS CAYENES						0	0,00%
DEPOSITO LOCKERS						0	0,00%
COMERCIO PUNTUAL					3	3	2,78%
PARQUEO LIBRE						0	0,00%
ACTIVIDAD ARTESANAL (ANTES INDUSTRIA ARTESANAL)				2	1	3	2,78%
INDUSTRIA MEDIANA		1				1	0,93%
IGLESIA						0	0,00%
PARQUEADERO CUBIERTO		1				1	0,93%
OFICINAS Y CONSULTORIOS DOTACIONAL OFICIAL		1				1	0,93%
BODEGA ECONOMICA				4		4	3,70%
OFICINAS OPERATIVAS						0	0,00%
INSTITUCIONAL PUNTUAL						0	0,00%
GRANDES ALMACENES (ANTES BODEGA COMERCIAL)						0	0,00%

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Como se evidencia en la tabla anterior, después de hacer una debida tabulación de usos del área total del plan parcial el uso que tuvo mayor desarrollo es el habitacional menor o igual a 3 pisos, correspondiente al 33,63% del total de usos, teniendo como uso predominante vivienda de baja altura, el segundo uso preponderante en dicha zona es depósitos de almacenamiento equivalente al 17,49% y el tercer uso es bodega de almacenamiento con un 16,14%, lo que nos hace tomar como punto de partida que si sumamos los dos porcentaje anteriores el 33,63% el sector tiene una actividad comercial de bodegaje, y adicionalmente se puede concluir que la vocación de dicha área es mixta por una parte es residencial coincidiendo por ser un área estructurante receptora de interés social y por otro lado presta servicios comerciales dedicados al almacenaje.

Alturas de edificaciones de área de intervención del plan parcial BOTANIKA

Las alturas que han desarrollado las edificaciones del área de intervención del plan parcial BOTANIKA son las que se reconocen en la siguiente figura y se listan en la siguiente figura:

Figura 13.

Alturas del área del P.P.R.U BOTANIKA



Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Tabla 4 – Alturas del área del P.P.R.U Botanika

número de pisos	porcentaje
un piso	9%
dos pisos	45%
tres pisos	30%
cuatro pisos	16%

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Revisadas las alturas de las seis manzanas que comprenden el área que se va a intervenir, se puede evidenciar que de los 141 inmuebles que hacen parte del área del P.P.R.U BOTANIKA, ha sido de baja densidad.

2.4.2. Tratamiento y Área de Actividad

Para el área de intervención del plan parcial BOTANIKA, el decreto 555 del 2021 determinó el tratamiento de renovación urbana, el área puntual de intervención del P.P.R.U BOTANIKA pertenece al estrato 3, al igual que el 88 % del contexto del P.P.R.U, y el 0,7% pertenece al estrato 4.

2.4.3. Localización de barrios

BOTANIKA es un Plan Parcial, localizado en la localidad de los Mártires, barrio Samper Mendoza, el cual es conocido en América Latina por tener la primera plaza dedicada al comercio de plantas. Plaza considerada patrimonio inmaterial de la localidad de Los Mártires, caracterizada como espacio cultural, ancestral y botánico como un escenario de atractivo turístico para la ciudad.

2.4.4. Valor de referencia M²

Se tuvo en cuenta el avalúo catastral incrementado en un 20%, de conformidad con la encuesta realizada a las inmobiliarias Oikos y Century 21 quienes señalaron que, de acuerdo con la oferta y la demanda, el avalúo catastral se debía de incrementar en este porcentaje, para obtener el precio ajustado al mercado inmobiliario.

Manzana	No.	CHIP	Área terreno m ²	Dirección	Área de construcción	Avaluó catastral	Valor Comercial
MZ 1	1	AAA0073AR CN	117	AK 27 23A 42	514	\$432,876,000. 00	\$519,451,200. 00
	2	AAA0073AR DE	97.7	CL 24 26 77	164.6	\$299,625,000. 00	\$359,550,000. 00
	3	AAA0073AR EP	99.2	CL 24 26 69	203.7	\$312,922,000. 00	\$375,506,400. 00
	4	AAA0073AR FZ	254.1	CL 24 26 51	317.9	\$1,138,332,00 0.00	\$1,365,998,40 0.00

	5	AAA0073AR NX	423.2	CL 24 26 45	344	\$1,502,916,00 0.00	\$1,803,499,20 0.00
	6	AAA0073AR HK	418.6	CL 24 26 37	418.6	\$1,329,764,00 0.00	\$1,595,716,80 0.00
	7	AAA0073AR JZ	82	CL 24 26 17	164	\$257,979,000. 00	\$309,574,800. 00
	8	AAA0073AR KC	85.6	CL 24 26 15	165.14	\$266,538,000. 00	\$319,845,600. 00
	9	AAA0073AR LF	124.3	KR 26 23A 53	435.3	\$419,952,000. 00	\$503,942,400. 00
	10	AAA0073AR MR	519.4	KR 26 23A 41	519.4	\$1,779,523,00 0.00	\$2,135,427,60 0.00
	12	AAA0073AP YN	537.9	KR 26 23A 05	537.9	\$4,151,672,00 0.00	\$4,982,006,40 0.00
	13	AAA0073AP ZE	245	CL 23A 26 24	345.3	\$892,404,000. 00	\$1,070,884,80 0.00
	14	AAA0073AR AW	263	CL 23A 26 36	360	\$851,081,000. 00	\$1,021,297,20 0.00
	15	AAA0073AR BS	1,514.10	AK 27 23A 40	1,312.60	\$3,906,913,00 0.00	\$4,688,295,60 0.00
TOTAL Manzana 1			4,781.10			\$17,542,497,0 00.00	\$21,050,996,4 00.00
							20%
Manzan a	No.	CHIP	Área terreno m²	Dirección	Área de la construcción	Avalúo catastral	Valor inicial m²
MANZA NA 2	35	AAA0073AS CX	150.10	AK 27 23 50	285.6	\$114,883,000. 00	\$ 137,859,600.0 0
	34	AAA0073AS DM	107	CL 23A 26 71	203.8	\$260,293,000. 00	\$ 312,351,600.0 0
	15	AAA0073AS HY	50.6	CL 23A 26 55 AP 301	92.3	\$157,128,000. 00	\$ 188,553,600.0 0
	16	AAA0073AS KL	520	CL 23A 26 45	753.4	\$2,301,201,00 0.00	\$ 2,761,441,200 .00
	17	AAA0180LW SK	373.14	CL 23A 26 33	537.83	\$1,101,860,00 0.00	\$ 1,322,232,000 .00
	18	AAA0073AS MS	471	CL 23A 26 29	530.7	\$1,694,043,00 0.00	\$ 2,032,851,600 .00

19	AAA0073AS NN	127.5	CL 23A 26 19	212.3	\$299,936,000. 00	\$ 359,923,200.0 0
20	AAA0073AS OE	136.9	CL 23A 26 07	251.5	\$324,981,000. 00	\$ 389,977,200.0 0
21	AAA0073AS PP	544	KR 26 23 31	598.5	\$1,767,500,00 0.00	\$ 2,121,000,000 .00
22	AAA0073AR OM	69.9	KR 26 23 01	67.24	\$203,876,000. 00	\$ 244,651,200.0 0
23	AAA0073AR PA	108.1	CL 23 26 08	290	\$271,235,000. 00	\$ 325,482,000.0 0
24	AAA0073AR RJ	88,30	CL 23 26 18	71.5	\$193,990,000. 00	\$ 232,788,000.0 0
25	AAA0180LW RU	210	CL 23 26 28	287	\$620,228,000. 00	\$ 744,273,600.0 0
26	AAA0073AR TD	32.7	CL 23 26 46	106.7	\$91,153,000.0 0	\$ 109,383,600.0 0
27	AAA0073AR UH	25	CL 23 26 50	75	\$68,263,000.0 0	\$ 81,915,600.00
28	AAA0073AR WW	350.7	CL 23 26 62	370	\$1,121,741,00 0.00	\$ 1,346,089,200 .00
29	AAA0073AR XS	192	CL 23 26 66	161.32	\$571,157,000. 00	\$ 685,388,400.0 0
30	AAA0073AR YN	96	CL 23 26 82	150.7	\$224,615,000. 00	\$ 269,538,000.0 0
31	AAA0073AR ZE	65.5	AK 27 23 10	65.5	\$146,957,000. 00	\$ 176,348,400.0 0
32	AAA0073AS AF	29.5	AK 27 23 14	94.5	\$91,087,000.0 0	\$ 109,304,400.0 0
33	AAA0073AS BR	567.8	AK 27 23 26	508.8	\$1,821,312,00 0.00	\$ 2,185,574,400 .00
TOTAL Manzana 2		4227.44			\$13,447,439,0 00.00	\$ 16,136,926,80 0

Manzana	No.	CHIP	Área terreno m ²	Dirección	Área de la construcción	Avalúo catastral	Valor inicial m ²
MANZANA 3	36	AAA0073AT HK	155.3	AK 27 22C 90	155.3	\$455,479,000.00	\$ 546,574,800.00
	37	AAA0073AT JZ	78.4	CL 23 26 67	161.22	\$237,680,000.00	\$ 285,216,000.00
	38	AAA0073AT KC	80.8	CL 23 26 61	121.6	\$178,848,000.00	\$ 214,617,600.00
	39	AAA0073AT LF	152	CL 23 26 55	421.2	\$367,738,000.00	\$ 441,285,600.00
	40	AAA0073AT MR	278	CL 23 26 49	384.04	\$1,028,217,000.00	\$ 1,233,860,400.00
	41	AAA0073AT NX	218.2	CL 23 26 41	460.95	\$1,066,764,000.00	\$ 1,280,116,800.00
	42	AAA0073AT OM	213	CL 23 26 35	202.06	\$35,340,000.00	\$ 42,408,000.00
	43	AAA0073AT PA	40	CL 23 26 27	67.6	\$49,659,000.00	\$ 59,590,800.00
	44	AAA0073AT RJ	36.4	CL 23 26 25	72.8	\$82,625,000.00	\$ 99,150,000.00
	45	AAA0073AT SY	79.3	CL 23 26 17	218.22	\$249,292,000.00	\$ 299,150,400.00
	46	AAA0073AT TD	51	CL 23 26 11	52.61	\$107,436,000.00	\$ 128,923,200.00
	47	AAA0073AT UH	47.4	CL 23 26 07	114.6	\$144,061,000.00	\$ 172,873,200.00
	48	AAA0073AT WW	57.7	KR 26 22C 91	120.92	\$174,012,000.00	\$ 208,814,400.00
	50	AAA0073AT XS	100	KR 26 22C 85	265.1	\$248,235,000.00	\$ 297,882,000.00
49	AAA0073AT YN	100	KR 26 22C 77	130	\$230,062,000.00	\$ 276,074,400.00	

	51	AAA0073AT ZE	100	KR 26 22C 75	105.03	\$294,159,000. 00	\$ 352,990,800.0 0
	52	AAA0073AU AF	150	KR 26 22C 69	150	\$477,207,000. 00	\$ 572,648,400.0 0
	53	AAA0073AU BR	150.5	KR 26 22C 67	275	\$294,159,000. 00	\$ 352,990,800.0 0
	54	AAA0073AU CX	487.4	KR 26 22C 59	614.7	\$2,311,653,00 0.00	\$ 2,773,983,600 .00
	55	AAA0073AU DM	480.8	KR 26 22C 47	873.7	\$2,442,772,00 0.00	\$ 2,931,326,400 .00
	56	AAA0073AU EA	480.4	KR 26 22C 37	874.8	\$2,459,883,00 0.00	\$ 2,951,859,600 .00
	57	AAA0073AU FT	300	KR 26 22C 23	300	\$672,257,000. 00	\$ 806,708,400.0 0
	58	AAA0073AU HY	300	KR 26 22C 13	433.3	\$965,390,000. 00	\$ 1,158,468,000 .00
	59	AAA0073AS RU	300	KR 26 22C 09	695.1	\$1,093,813,00 0.00	\$ 1,312,575,600 .00
	60	AAA0073AS SK	210	CL 22C 26 34	210	\$672,867,000. 00	\$ 807,440,400.0 0
	61	AAA0073AS TO	210	CL 22C 26 42	210	\$732,209,000. 00	\$ 878,650,800.0 0
	62	AAA0073AS UZ	210	CL 22C 26 46	210	\$614,224,000. 00	\$ 737,068,800.0 0
	63	AAA0073AS WF	210	CL 22C 26 56	378.33	\$681,141,000. 00	\$ 817,369,200.0 0
	64	AAA0073AS XR	300	CL 22C 26 64	288.06	\$670,336,000. 00	\$ 804,403,200.0 0
	71	AAA0073AS YX	150	AK 27 22C 02	169.4	\$480,444,000. 00	\$ 576,532,800.0 0

	70	AAA0073AS ZM	150	AK 27 22C 14	496.65	\$766,309,000. 00	\$ 919,570,800.0 0
	69	AAA0073AT AW	300	AK 27 22C 28	389.64	\$248,768,000. 00	\$ 298,521,600.0 0
	68	AAA0073AT BS	460	AK 27 22C 40	460	\$1,747,232,00 0.00	\$ 2,096,678,400 .00
	67	AAA0255LJ NN	202.24	AK 27 22C 54 DP 2	151.82	\$631,317,000. 00	\$ 757,580,400.0 0
	66	AAA0073AT EP	302	AK 27 22C 64	609.4	\$1,284,122,00 0.00	\$ 1,540,946,400 .00
	65	AAA0073AT FZ	308	AK 27 22C 78	412.3	\$1,071,019,00 0.00	\$ 1,285,222,800 .00
TOTAL Manzana 3			7,448.84			\$25,266,729,0 00.00	\$ 30,320,074,80 0
Manzan a	No.	CHIP	Área terreno m ²	Dirección	Área de la construcción	AVALUO CATASTRAL	Valor inicial m ²
MANZA NA 4	127	AAA0073AH LF	99	CL 24 25 81	309.9	\$ 354,420,000	\$ 425,304,000
	128	AAA0073AH MR	167	CL 24 25 67	40.01	\$ 351,259,000	\$ 421,510,800
	129	AAA0073AH NX	18.2	CL 24 25 61 AP 101	33.9	\$ 63,464,000	\$ 76,156,800
	130	AAA0073AH YN	12.57	CL 24 25 49 AP 101	29.3	\$ 113,889,000	\$ 136,666,800
	131	AAA0073AJJ Z	10.19	CL 24 25 39 CN 101	29.7	\$ 108,159,000	\$ 129,790,800
	132	AAA0073AJ TD	63.29	CL 24 25 25 LC 1	154.4	\$ 107,215,000	\$ 128,658,000
	133	AAA0073AK CX	129.2	CL 24 25 17	239.4	\$ 499,150,000	\$ 598,980,000
	134	AAA0268RD AF	18.05	CL 24 25 05 AP 302	37.43	\$ 101,979,000	\$ 122,374,800
	135	AAA0073AK EA	199.8	KR 25 23A 37	636.98	\$ 738,247,000	\$ 885,896,400
	136	AAA0073AK FT	188	KR 25 23A 29	443.35	\$ 502,012,000	\$ 602,414,400

	137	AAA0073AK HY	199.8	KR 25 23A 21	396.8	\$ 892,864,000	\$ 1,071,436,800
	138	AAA0073AF RJ	414.72	CL 23A 25 22	250.92	\$ 1,221,577,000	\$ 1,465,892,400
	139	AAA0073AF SY	9.05	CL 23A 25 32 AP 101	10.2	\$ 23,205,000	\$ 27,846,000
	140	AAA0073AF YN	15.11	CL 23A 25 40 CN 101	17.1	\$ 34,108,000	\$ 40,929,600
	141	AAA0073AH CN	13.38	CL 23A 25 52 CN 101	15.6	\$ 31,288,000	\$ 37,545,600
	124	AAA0073AH HK	722.2	KR 26 23A 02	722.2	\$ 2,707,119,000	\$ 3,248,542,800
	125	AAA0073AH JZ	252	KR 26 23A 30	292.76	\$ 904,033,000	\$ 1,084,839,600
	126	AAA0073AH KC	71	KR 26 23A 40	178.42	\$ 182,519,000	\$ 219,022,800
TOTAL Manzana 4			2,602.56			\$ 8,936,507,000	\$ 10,723,808,400
Manzana	No.	CHIP	Área terreno m ²	Dirección	Área de Construcción	AVALUO CATASTRAL	Valor inicial m ²
MANZANA 5	108	AAA0073AL FZ	90.1	KR 26 23 42	196.06	\$ 286,302,000	\$ 343,562,400
	109	AAA0073AL HK	442	CL 23A 25 73	514.11	\$ 1,508,578,000	\$ 1,810,293,600
	110	AAA0073ALJ Z	846	CL 23A 25 47	1,220.84	\$ 2,778,485,000	\$ 3,334,182,000
	111	AAA0073AL KC	255.7	CL 23A 25 01	336.1	\$ 585,920,000	\$ 703,104,000
	112	AAA0073AL LF	486.2	KR 25 23 41	486.2	\$ 1,587,591,000	\$ 1,905,109,200
	113	AAA0073AL MR	120.6	KR 25 23 19	209.23	\$ 381,998,000	\$ 458,397,600
	114	AAA0073AK KL	148	CL 23 25 06	395.46	\$ 775,041,000	\$ 930,049,200
	115	AAA0073AK MS	148.6	CL 23 25 12 LC	225.7	\$ 535,785,000	\$ 642,942,000
	116	AAA0073AK PP	257	CL 23 25 20	257	\$ 1,024,631,000	\$ 1,229,557,200
	117	AAA0073AK RU	239	CL 23 25 34	361.2	\$ 745,332,000	\$ 894,398,400
	118	AAA0073AK SK	120	CL 23 25 46	363.2	\$ 439,683,000	\$ 527,619,600

	119	AAA0073AK TO	108	CL 23 25 50	209.67	\$ 257,125,000	\$ 308,550,000
	120	AAA0073AK WF	102.5	CL 23 25 56	102.5	\$ 229,409,000	\$ 275,290,800
	121	AAA0073AK XR	102.4	CL 23 25 58	198.19	\$ 318,630,000	\$ 382,356,000
	122	AAA0073AK YX	185	CL 23 25 62	136.9	\$ 406,449,000	\$ 487,738,800
	123	AAA0073AK ZM	15.8	CL 23 25 74	44.5	\$ 39,901,000	\$ 47,881,200
	104	AAA0073AL BS	246.9	CL 23 25 76	683.3	\$ 30,618,000	\$ 36,741,600
	105	AAA0073AL CN	83.4	KR 26 23 20	451	\$ 396,729,000	\$ 476,074,800
	106	AAA0073AL DE	87.3	KR 26 23 28	202.66	\$ 300,638,000	\$ 360,765,600
	107	AAA0073AL EP	89	KR 26 23 34	156.47	\$ 241,126,000	\$ 289,351,200
TOTAL Manzana 5			4,173.50			\$ 12,869,971,000	\$ 15,443,965,200
Manzana	No.	CHIP	Área terreno m²	Dirección	Área de la construcción	AVALUO CATASTRAL	Valor inicial m²
MANZANA 6	72	AAA0073A MNN	161.4	KR 26 22C 84	249.03	\$ 492,434,000	\$ 590,920,800
	73	AAA0073A MOE	64.4	CL 23 25 69	132.5	\$ 155,146,000	\$ 186,175,200
	74	AAA0073AL YN	83.8	CL 23 25 59	161.6	\$ 200,153,000	\$ 240,183,600
	75	AAA0073A MPP	254	CL 23 25 51	254	\$ 823,651,000	\$ 988,381,200
	76	AAA0073A MRU	153.4	CL 23 25 43	153.1	\$ 491,416,000	\$ 589,699,200
	77	AAA0073A MSK	402	CL 23 25 37	402	\$ 1,322,411,000	\$ 1,586,893,200
	78	AAA0073A MTO	311	KR 25 22C 87	377.96	\$ 1,029,140,000	\$ 1,234,968,000
	79	AAA0073A MUZ	300	KR 25 22C 81	365.9	\$ 1,201,344,000	\$ 1,441,612,800
	80	AAA0073A MWF	300	KR 25 22C 67	417	\$ 1,033,803,000	\$ 1,240,563,600
	81	AAA0073A MXR	470	KR 25 22C 57	95.26	\$ 1,309,415,000	\$ 1,571,298,000

82	AAA0073A MYX	479	KR 25 22C 43	473.1	\$ 1,620,944,000	\$ 1,945,132,800
83	AAA0073A MZM	202.4	KR 25 22C 35	374.46	\$ 30,677,000	\$ 36,812,400
84	AAA0073AN AW	271.8	KR 25 22C 29	186.7	\$ 586,359,000	\$ 703,630,800
85	AAA0073AN BS	300	KR 25 22C 21	379	\$ 1,316,869,000	\$ 1,580,242,800
86	AAA0073AN CN	300	KR 25 22C 11	379	\$ 1,368,703,000	\$ 1,642,443,600
87	AAA0073AL NX	78	KR 25 22C 05	251.46	\$ 198,764,000	\$ 238,516,800
88	AAA0073AL OM	75	CL 22C 25 12	281.5	\$ 284,588,000	\$ 341,505,600
89	AAA0073AL PA	75.2	CL 22C 25 18	76.5	\$ 220,783,000	\$ 264,939,600
90	AAA0073AL RJ	75	CL 22C 25 26	76.5	\$ 168,237,000	\$ 201,884,400
91	AAA0073AL SY	199.1	CL 22C 25 30	271.51	\$ 457,064,000	\$ 548,476,800
102	AAA0073AL TD	200	CL 22C 25 36	417.88	\$ 678,806,000	\$ 814,567,200
103	AAA0073AL UH	398.2	CL 22C 25 56	398.2	\$ 1,346,381,000	\$ 1,615,657,200
101	AAA0073AL WW	197.1	CL 22C 25 68	620.4	\$ 729,617,000	\$ 875,540,400
100	AAA0073AL XS	108	KR 26 22C 02	111	\$ 435,006,000	\$ 522,007,200
99	AAA0219NU WW	114.5	KR 26 22C 18	114.45	\$ 253,606,000	\$ 304,327,200
98	AAA0073AL ZE	96	KR 26 22C 12	97.7	\$ 384,160,000	\$ 460,992,000
97	AAA0073A MAF	96	KR 26 22C 16	193.18	\$ 301,170,000	\$ 361,404,000
96	AAA0073A MCX	150	KR 26 22C 20	456	\$ 529,112,000	\$ 634,934,400
95	AAA0073A MDM	150	KR 26 22C 26	385.5	\$ 171,898,000	\$ 206,277,600
94	AAA0073A MEA	473	KR 26 22C 32	932.8	\$ 1,501,728,000	\$ 1,802,073,600
93	AAA0073A MFT	473	KR 26 22C 48	647.9	\$ 183,461,000	\$ 220,153,200
92	AAA0073A MHY	479	KR 26 22C 62	652.2	\$ 224,733,000	\$ 269,679,600
91	AAA0204LA AW	300.14	KR 26 22C 66	401.7	\$ 1,294,463,000	\$ 1,553,355,600

	90	AAA0073A MMS	300	KR 26 22C 76	300	\$ 963,964,000	\$ 1,156,756,800
TOTAL Manzana 6			8,090			\$ 23,310,006,000	\$ 27,972,007,200
	MANZANA	CANTIDAD	UNIDAD	31,323.8 8			
	manzana 1	4805.00	m2				
	manzana 2	4458.00	m2				
	manzana 3	8242.00	m2				
	manzana 4	4621.00	m2				
	manzana 5	4279.00	m2				
	manzana 6	8132.00	m2				
	Espacio público y vías	7,459,72	m2				
	TOTAL	45.779	M2				
Área bruta	45,780						
Propietario	ÁREA PREDIAL m2 a comprar		% de participación en el área total	Valor inicial por m2	Valor inicial total (\$) (Vi)	% de participación en el valor total	
TOTAL	53,859.00		100%	\$ 3,500,00 0.00	188,506,500,000.00	100%	

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKÁ

2.5 Conclusiones del diagnóstico

En virtud de las fortalezas y debilidades estudiadas en el diagnóstico del área de Plan Parcial de renovación urbana PP BOTANIKA se concluyó:

2.5.1 Estructura ecológica principal:

Dentro del área de intervención del plan parcial BOTANIKA, no hay elementos que hacen parte de la estructura ecológica principal Distrital, sin embargo, se encontraron elementos de estructura ecológica con gran potencial para la integración del territorio en búsqueda de una mejor calidad de vida de los pobladores del barrio Samper Mendoza, como lo son: el eje verde de la vía férrea de la sabana, es importante reconocerla y generar una vinculación.

Al reconocer que no existen elementos de la estructura ecológica principal protegida, no hay condicionantes en este aspecto que impida o limite la intervención de dicha área.

- Presenta elementos que hacen parte de la EEP de Bogotá el área circundante norte y sur, el área a intervenir del P.P.R.U EL BOTANIKA permite generar una conexión longitudinal entre los dos costados.
- Se requiere aumentar el área de m² zonas verdes por habitante como estrategia de mejoramiento en la calidad de vida de los habitantes
- GESTIÓN DE RIESGO: El área de intervención del P.P.R.U BOTANIKA, al igual que el área circundante no presenta amenazas en ninguno de los 3 fenómenos: inundación, avenidas torrenciales y movimientos en masa.
- Dentro del área de intervención del plan P.P.R.U BOTANIKA no se encuentra una construcción declarada patrimonio.
- El área de intervención del P.P.R.U BOTANIKA presenta viviendas con un alto grado de vetustez y deteriorada urbanísticamente.

2.5.2 Estructura Funcional y del Cuidado

- EQUIPAMIENTOS: Actualmente en el área de intervención del PP, se encuentran funcionando un equipamiento, el que será trasladado y se integrarán a la propuesta de intervención.
- ESPACIO PÚBLICO: Dentro del área de intervención del plan parcial no existen elementos del espacio público; existen elementos del espacio público en el área circundante, en este caso al norte y al sur, por lo cual en el área de intervención se formularán elementos de espacio público articuladores con los existentes.
- SERVICIOS PÚBLICOS: Dentro del área de intervención del plan parcial no pasa ninguna red matriz de servicios públicos, lo que permitirá una reconfiguración si se propusiera.
- SISTEMA VIAL: Dentro del área de intervención del plan parcial no existen tramos viales de malla arterial, el tramo de este tipo limita al norte el área de intervención del PP, por lo que no incidirá su intervención en la propuesta
- SISTEMA VIAL: Dentro del área de intervención del plan parcial pasan dos tramos viales de la malla intermedia, los cuales atraviesan el área a intervenir longitudinal y transversalmente y tienen continuidad, lo que permite concluir que el área de intervención tiene buena accesibilidad y salida vial.
- SISTEMA VIAL: El 70 % de las vías dentro del área de intervención son de la malla vial local, y la mayoría no se encuentran dentro de un circuito, ya que no tienen continuidad para un solo costado.
- SISTEMA VIAL: Las vías correspondientes a la malla vial local tienen perfiles viales muy angostos, lo que limita un poco el tránsito vial por el área intervenida del plan parcial.
- SISTEMA VIAL: No hay ninguna presencia de red de ciclovía como método de transporte alternativo sostenible, estrategia de acercamiento mediante recorridos en el territorio

2.5.3 Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación – ESCE

- USOS: La vocación del suelo del área de intervención del plan parcial es mixto, desarrollando en primera medida el uso residencial, pero dicho uso se ha dado de baja densidad, ya que se ha presentado en bajas alturas.
- USOS: El desarrollo de usos de bodegaje y depósitos ha sido importante en la ocupación del territorio, y se ha presentado en baja densidad.
- USOS: Teniendo en cuenta el desarrollo de los usos predominantes ha sido en baja densidad en el área de intervención del plan parcial, se puede concluir que el suelo del área ha sido subutilizado.
- ALTURAS: Teniendo en cuenta que en el área de intervención del plan parcial el 45 % de las construcciones han desarrollado hasta 2 pisos de altura, se ratifica que el suelo del área de intervención está siendo subutilizado, lo que justifica su intervención.
- TRATAMIENTO URBANÍSTICO: La normativa vigente decreto 555 del 2021, es concordante con el diagnóstico del área de intervención del plan parcial, ya que el tratamiento es de renovación urbana.
- ÁREA DE ACTIVIDAD: La normativa vigente decreto 555 del 2021, es concordante con el diagnóstico del área de intervención del plan parcial, ya que es un área estructurante receptora de Vivienda de interés social, respondiendo a la vocación de territorio.
- ESTRATIFICACIÓN: El área de intervención del plan parcial se encuentra clasificada en estrato 3, a pesar de que el área circundante occidental se encuentra en estrato 4 y 5.
- La actuación estratégica no está reglamentada, razón por la que no se cumple con los objetivos de densificar.

- No se aplicó en el presente trabajo de grado el art. 374 del decreto 555, que contempla la participación de los operadores urbanos públicos en planes parciales, áreas de integración modal y actuaciones estratégicas, por considerarlo violatorio de la ley, el hecho de tener que contratar a una entidad pública, en un proyecto que es de iniciativa privada.
- El Estado debe homologar los programas a implementar con los moradores teniendo en cuenta el cambio en las condiciones de vida y la alteración del tejido social, para poder obtener un cierre financiero, pues se protege mucho más al poseedor que al propietario.
- El área no cuenta con espacios sociales dedicados a la población vulnerable: mujeres cabezas de hogar, habitantes de calle, entre otros grupos incluyentes.
- 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.

3. Formulación

3.1. Planteamiento urbanístico proyectado

3.1.1. Introducción

La ubicación del plan parcial Botanika Es un área estratégica para generar usos que se complementen con una mayor edificabilidad, contribuyendo a mejorar el déficit de espacio público efectivo y la ausencia de equipamientos. Resaltando la importancia de su ubicación, la cual contribuye al modelo de ciudad de proximidad por su cercanía al centro.

Se desarrollará en seis manzanas localizadas en la UPL 23, Centro Histórico, Actuación Estratégica 12: Pieza Reencuentro, localidad los Mártires en el barrio Samper Mendoza

3.1.2. Propuesta

3.1.2.1. Sistema espacio público. El plan parcial BOTANIKA es un proyecto urbano ubicado en la UPL 23, en el barrio Samper Mendoza a tres cuadras de la plaza de mercado denominada “**SAMPER MENDOZA**” **dedicada** a la venta de diferentes plantas en Bogotá, declarado patrimonio inmaterial, esta plaza es hito referente a nivel nacional y es el eje conceptual del P.P.R.U BOTANIKA, en donde se analizó el territorio en los dos conceptos de la botánica:

- Botánica pura (función- distribución estudia el conjunto articulador de las plantas): donde se plantea articular los elementos de la Estructura Ecológica Principal a través del espacio público de circulación y 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.
- Botánica aplicada (fines prácticos): el P.P.R.U BOTANIKA es una apuesta ambiental resaltando la importancia del bien inmaterial: PLAZA SAMPER MENDOZA, que busca la Integración de la comunidad mediante Plazas y espacios de reunión, contribuyendo a la calidad de vida de los habitantes del sector

Además de la plaza, en el contexto intermedio del P.P.R.U se encuentran equipamientos como el Hospital de Mederi, del cementerio central, parque Bavaria, Jumbo de la carrera 30, plaza de mercado de Paloquemao, el Complejo Judicial de Paloquemao, centro comercial Mall plaza, estación de la

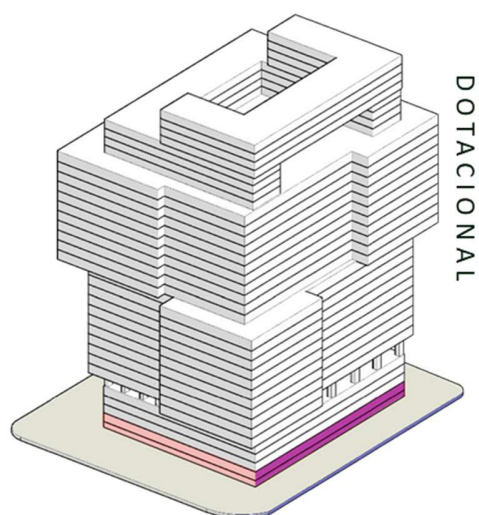
Sabana, los cuales son hitos distritales, entre otros, así como vías arteriales aledañas como la Carrera 30, Calle 26 y avenida las Américas, así las cosas, se evidencia que se encuentra ubicado en una zona con servicios y un buen sistema de movilidad; la finalidad de este plan parcial es reconfigurar el espacio público existente generando mayores conexiones peatonales y espacios para el encuentro y acercamiento de la comunidad.

Dado que, el diagnóstico realizado arroja que la zona del plan parcial no cumple con los M2/hab que declara la OMS para que el territorio sea óptimo para la calidad de vida de los pobladores, solo tiene una estructura de espacio público colindante que es el parque del barrio Santa Fe y el renacimiento, por consiguiente, hay un déficit de espacio público y zonas verdes.

3.1.2.2. Equipamiento público. De acuerdo con el diagnóstico del plan parcial se identificó que en el área a intervenir no existe ningún equipamiento público.

El Decreto 555 de 2021 establece en su artículo 265 como carga de carácter local las zonas de cesión para equipamiento comunal público y en el art 329 calcula el equipamiento destinando el 3% del área del terreno o el 3% del área total construida, teniendo en cuenta la información anterior se propuso un equipamiento nuevo del 3,19% equivalente a un área de 7.598 m2.

Figura 14. *Equipamiento del P.P.R.U BOTANIKA*



Centro de atención y ayuda a Mujeres y población vulnerable
Centro cultural de botánica

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

3.1.2.3. Sistema De Movilidad

- **Malla vial arterial e intermedia como límite**

El marco del plan parcial se encuentra alindado por la calle 24 que cuenta con 4 carriles en la misma dirección de la vía, sentido norte y la carrera 27 hacia el occidente con dos carriles que desembocan en la calle 24 las cuales actúan como apoyo del sistema de movilidad para ingresar al plan, en el sur se limita con la carrera 22 C girando, posteriormente cierra el área delimitada en el oriente con la carrera 25 hasta la carrera 27.

- **Malla Vial Intermedia**

En el interior del área del plan parcial se encuentra una malla vial intermedia identificada como la carrera 25 la cual se dejará de 2 carriles vehiculares acompañada de una franja de ciclorruta, y la carrera 26 la cual está ubicada entre las manzanas del plan parcial dividiendo la unidad de actuación 1 y 2, se propone peatonalizar, para el desarrollo de la alameda conectora entre el parque el renacimiento y la plaza Samper Mendoza, generando un eje peatonal en el sector.

En ese orden de ideas se busca eliminar dicha malla vial que será compensada por una plazoleta, la que se encuentran ubicadas en la manzana 2 de 1.866 m² y una alameda que mide 3.415 m²

- **Malla Vial Local**

En el área del plan parcial se evidencia que es necesario conservar la carrera 25 con el fin de manejar la continuidad de la malla vial hasta la calle 24 como eje estructurante de conectividad.

- **Inventario Del Sistema Vial**

El espacio público que hace parte de la malla vial del plan parcial cuenta con un área de 6.424,14 m² de la siguiente forma:

Tabla 5.

Inventario de la malla vial del área del P.P.R.U BOTANIKA

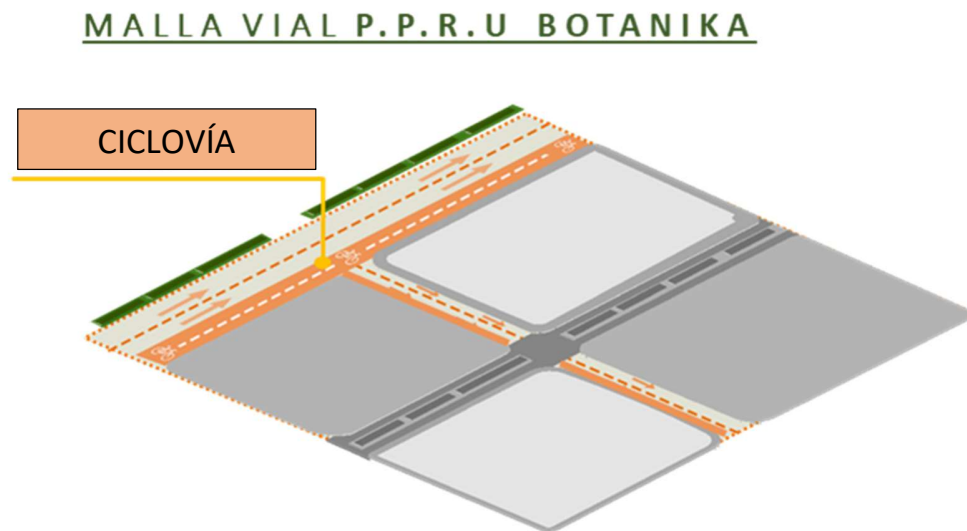
MALLA VIAL	M2
Cra 26 entre calle 22c-24	3.339,89
Calle 23 entre carrera 26 y 27	1.029,30
Calle 23 A entre carrera 26 y 27	1.059,29
Calle 23 A entre carrera 25 Y 26	995,66

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Una vez identificada en el diagnóstico la malla vial se concluyó que el área a conservar es del 68,01%, y se realizó una reconfiguración de las vías eliminando la calle 23 A entre carrera 27 a 25 con el fin de dar continuidad a dos unidades de actuación que se rompían por dichas vías.

Figura 15.

Plano de la estructura vial propuesta en el P.P.R.U BOTANIKA



Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

3.1.2.4. Sistema de servicios públicos. De acuerdo con el diagnóstico dentro del área del plan parcial los servicios de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario no están ubicados al interior del mismo, el trazado del alcantarillado sanitario está ubicado sobre la calle 24 y en cuanto al alcantarillado pluvial está trazado por la calle 26, por lo tanto se mantienen los servicios públicos de acueducto y alcantarillado ya que garantizan la conectividad con el proyecto y no generan ningún tipo de obstáculo para el desarrollo del mismo.

Así mismo se cumplirá con la normativa nacional y distrital en cuanto a los que refiere a los servicios públicos, a continuación se enuncian algunas normas aplicables:

- Ley 142 de 1994: Régimen de servicios públicos domiciliarios.
- Decreto 1429 de 1995: Reglamenta la ley 142 de 1994, en relación con el Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios.
- Acuerdo 21 de 1996: Obras públicas de instalación, extensión o reparación de redes de servicios públicos.

3.1.3. Área general del plan parcial

El área de verificación del plan parcial es de 45,779,60 m².

3.1.4. Área neta urbanizable

El área neta urbanizable corresponde a descontar del área verificable, las cesiones urbanísticas y los elementos correspondientes a la estructura ecológica principal y reservas de futuras afectaciones. En la propuesta del plan parcial se le restó al área verificable que es 45.779.60 m² lo equivalente a obligación urbanística de carácter general, que es la ampliación perfil vial V-3 / carrera 27 que mide 3.111.23 m², la configuración de los andenes peatonales, el que se puede ver discriminado de la siguiente manera:

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BOTANIKA					
Cuadro de Áreas Propuesta Urbanismo General					
No.	ITEM	ÁREA M2	% A.O.R	%A.N.U	%A.U
1.	ÁREA DE VERIFICACION	45.779,60	100,00%		
2.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL	4.654,67	10,17%		
2.1.1	Ampliación Perfil Vial V-3 / Carrera 27	3.111,23	6,80%		
2.1.2	Configuración Andén Peatonal 4 mts / Perfil Vial Calle 22 C	493,36	1,08%		
2.1.3	Configuración Andén Peatonal 4 mts / Perfil Vial Carrera 25	534,83	1,17%		
2.1.4	Configuración Andén Peatonal 4 mts / Perfil Vial Calle 24	515,25	1,13%		
3.	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	41.124,93	89,83%	100,00%	
4.	CONTROL AMBIENTAL	1.020,37	2,23%	2,48%	
4.1	CONTROL AMBIENTAL No.1 / CARRERA 27	1.020,37	2,23%	2,48%	
4.1.1	Control Ambiental No. 1 / Carrera 27	578,86	1,26%	1,41%	
4.1.2	Control Ambiental No. 2 / Carrera 27	441,51	0,96%	1,07%	
5.	DESTINACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	7.459,72	16,29%	18,14%	
5.2.1	Espacio sin intervención / Perfil Vial Calle 23 (12 mts)	2.178,29	4,76%	5,30%	
5.3	RECONFIGURACIÓN ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	5.281,46	11,54%	12,84%	
5.3.1	Alameda Pública No. 1	3.415,18	7,46%	8,30%	
5.3.2	Plazoleta Pública No. 1	1.866,27	4,08%	4,54%	

6. OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL	25.085,84	54,80%	61,00%	
6.1.1 CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO <i>*Nota 1</i>	17.487,73	38,20%	42,52%	
6.1.1.1 Parque Público No.1	7.995,86	17,47%	19,44%	
6.1.1.2 Parque Público No.2	9.491,88	20,73%	23,08%	
6.2 OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN ÁREA CONSTRUIDA	7.598,11	16,60%	18,48%	
Área Total Construida P.P.R.U Botanika	253.270,38			
6.1.2.1 Equipamiento Público No.1 / área total construida <i>*Nota 2</i>	7.598,11	16,60%	18,48%	

7. CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES URBANÍSTICAS <i>*Nota 3</i>	30.760,89	67,19%	74,80%	
7.1 (2. Obligaciones Carácter General) + (4. Control Ambiental) + (6. Obligaciones Urbanísticas)	30.760,89	67,19%	74,80%	

8. ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO (A.U)	15.156,67	33,11%	36,86%	100,00%
8.1 MANZANA ÚTIL No.1	7.371,73	16,10%	17,93%	48,64%
8.2 MANZANA ÚTIL No.2	7.784,94	17,01%	18,93%	51,36%

9. OBLIGACIÓN DESTINACIÓN CONSTRUCCIÓN VIS/ VIP <i>*Nota 6</i>	35.457,85		14,00%	
9.1 Cumplimiento Obligación VIP en área construida / 6% ICe	15.196,22		6,00%	
9.2 Cumplimiento Obligación VIS en área construida / 8% ICe	20.261,63		8,00%	

**Nota 1:* Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad (Art 328 - Dec 555 2021)

**Nota 2:* La obligación urbanística para equipamiento público se cumplirá destinando el tres por ciento (3%) del área total construida. (Art 329 - Dec 555 2021)

**Nota 3:* El porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas en planes parciales incluirá las de carácter general y local. (Art 328 - Dec 555 2021)

**Nota 4:* Los planes parciales de renovación urbana deberán cumplir esta obligación siempre en sitio (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)

**Nota 6:* La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas descritas en este capítulo. (Art 322 - Dec 555 2021)

Cuadro de Espacio Público Efectivo del Plan Parcial Botanika		
No.	ITEM	ÁREA M2
	1. ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO DEL PLAN PARCIAL	22.769,19
1.1	Alameda Pública No. 1	3.415,18
1.2	Plazoleta Pública No.1	1.866,27
1.3	Parque Público No.1	7.995,86
1.4	Parque Público No.2	9.491,88

3.1.5. Cesiones públicas proyectadas

El Decreto 555 de 2021 establece unas cargas urbanísticas del 65% para los planes parciales de renovación urbana, así las cosas con el fin de cumplir con el porcentaje establecido, se destinará un área total de 30.760 m2 para cesiones urbanísticas, que corresponde al 67.19%.

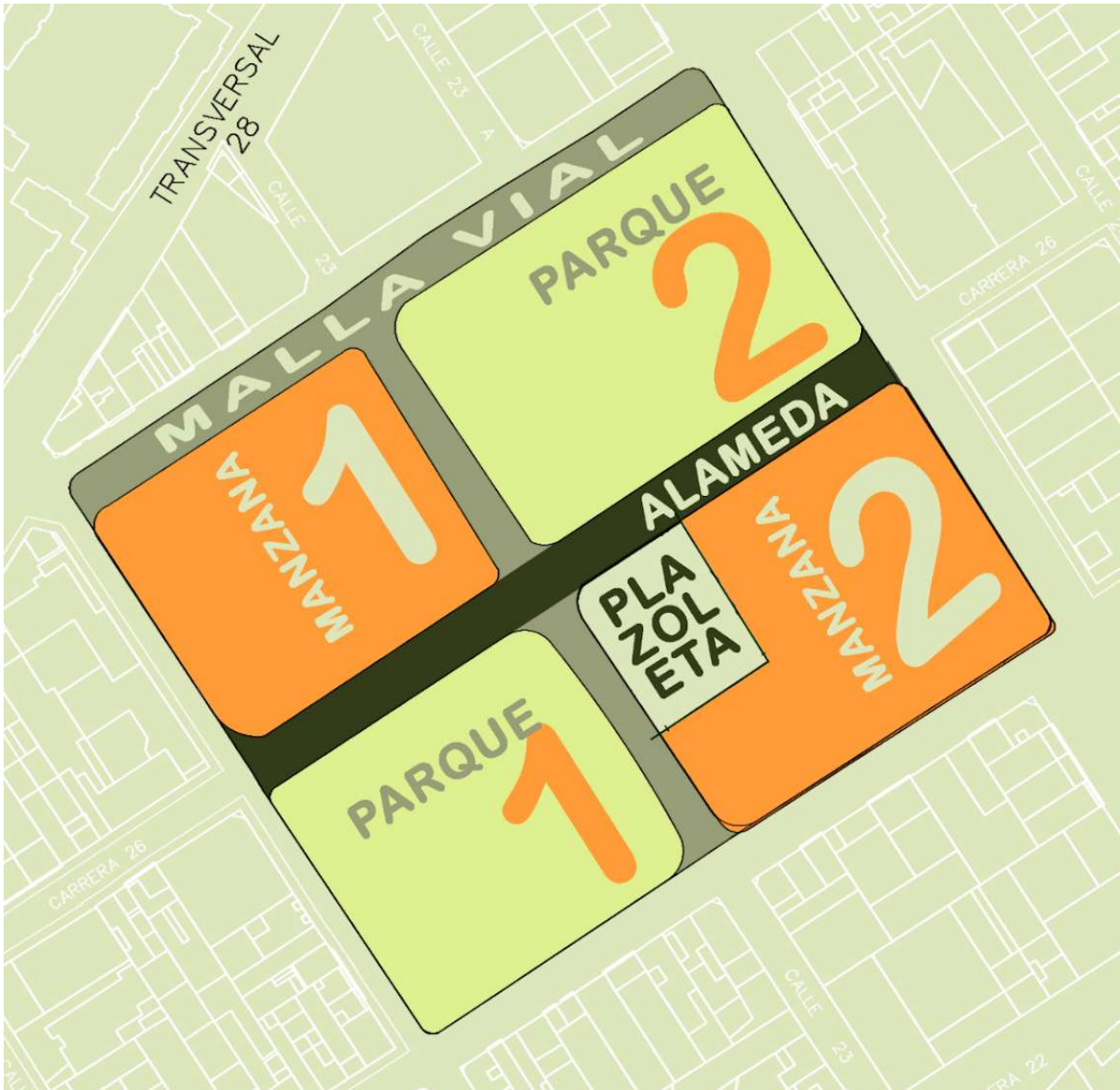
En cuanto a las cesiones para parques y zonas verdes, franjas ambientales en sitio se destinarán 1.020,37 m2 que corresponde al 31,34% del área verificable ubicada en la manzana 1 del proyecto, para un total de cesión de espacio público de 61,30%.

El plan parcial propone realizar una cesión de espacio público en sitio con un área de 45.779 m2 convirtiéndose en dos parques públicos, los cuales buscan mejorar los m2/hab en el sector, generar espacios de huertas urbanas donde la gente conozca más sobre la botánica, y canchas de futbol, baloncesto y voleibol, ya que se encontró que las comunidades acostumbran a realizar torneos Inter barriales en la zona, también cuenta con una alameda de conexión y una gran plazoleta para el encuentro.

En la manzana 1 y 2 se plantea un área útil de 15,156,67m2, que se distribuyen de la siguiente forma: manzana 1 de 7,371,73 m2 se desarrollaran una distribución funcional de equipamiento dotacional y vivienda multifamiliar, en la manzana 2 de 7,784,94 m2 se desarrollaran una distribución funcional de comercio y zonas culturales, vivienda V.I.P, vivienda V.I.S y vivienda no V.I.S, en ambas construcciones se contempla el diseño de un espacio público funcional circundante, terrazas verdes para ayudar a la purificación del aire y el bienestar de la población, contrastando la contaminación de las dos vías arteriales cercanas al proyecto: Calle 26 y Carrera 30, además de la polución en el ambiente, también

se propone que las terrazas sean transitables para la comunidad; en la parte superior de la volumetría se proponen paneles solares, apostando a un sistema energético sostenible para impulsar las energías amigables con el ambiente generando el bajo consumo de energías fósiles y contaminantes.

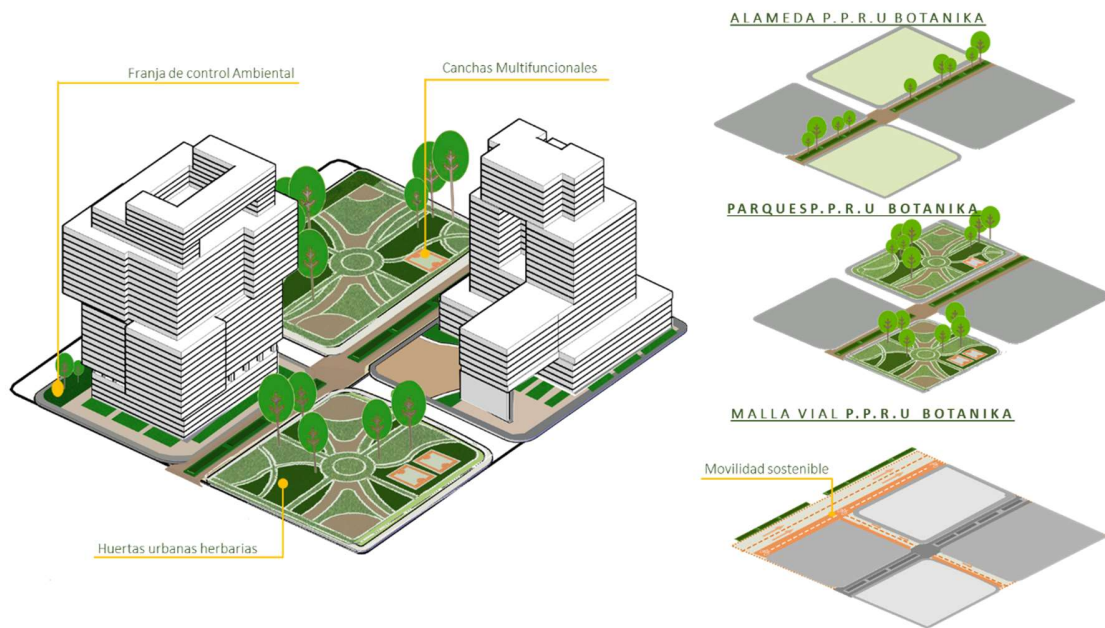
Figura 16. Cesiones urbanísticas del plan parcial Botánica



Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)

Figura 17.

Cesiones urbanísticas del plan parcial BOTANIKA.



Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

3.1.6. Área útil propuesta

Es el resultado de descontar del área verificable las áreas de cesiones urbanísticas, de acuerdo con esta fórmula el área útil propuesta es 15.156,67 m² que corresponde al 45% del área verificable.

El área útil está repartida en partes iguales en entre la Manzana Útil 1 y la Manzana Útil 2.

Tabla 6.

Porcentaje de área útil dentro del P.P.R.U BOTANIKA

Manzana util (UAU)	% AU	Área util
Manzana Util No 1	50%	7.371,73
Manzana Util No 2	50%	7.784,94
total	100%	15.156,67

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

3.2. Usos y normatividad propuestas

3.2.1. Normas urbanísticas

La Ley 388 de 1997, en su artículo 15 define las normas urbanísticas como aquellas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas, en este nivel normativo o complementario se desarrollan las normas urbanísticas que desarrollan los planes parciales para las unidades de actuación en áreas de tratamiento de renovación urbana.

Que teniendo en cuenta la localización del área de planificación de **P.P.R.U BOTANIKA**, las normas vigentes aplicables del Decreto N.º 555 de 29 de diciembre de 20221 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, a los planes parciales es:

Tabla 7.

Normativa aplicable al P.P.R.U BOTANIKA

Decreto N.º 555 de 29 de diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”	
	Descripción
Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana.	<p>Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana. En función de la estructura urbana definida en el presente Plan, el suelo urbano y de expansión se zonifica en tres (3) áreas de actividad, las cuales se identifican en el Mapa n.º CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo” del presente Plan, así:</p> <p>1. Área de Actividad Estructurante. Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos.</p> <p>Se compone de dos zonas:</p> <p>a. Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.</p>

<p>Obligaciones urbanísticas.</p>	<p>Artículo 265. Obligaciones urbanísticas. Son un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Para tal efecto las cargas urbanísticas son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De carácter local. 2. De carácter general.
<p>Tratamiento de renovación urbana.</p>	<p>Artículo 301. Tratamiento de renovación urbana. Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.</p> <p>Este tratamiento se concreta en el presente Plan mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en sectores de ciudad en consideración a las condiciones de soporte urbanístico en términos de vías, servicios públicos y espacio público y a las condiciones de estratégicas de localización respecto del modelo de ocupación del territorio.</p> <p>La modalidad de revitalización busca promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto.</p> <p>En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o través de Plan Parcial.</p>
<p>Plan Parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana</p>	<p>Artículo 303. Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana. Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0).</p> <p>En este caso, el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración de acuerdo la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos, 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.</p>
<p>Permanencia y desarrollo del suelo dotacional.</p>	<p>Artículo 175. Permanencia y desarrollo del suelo dotacional.</p> <p>Parágrafo 4. En planes parciales de renovación urbana se podrá reconfigurar, manteniendo como mínimo, el área del equipamiento existente y sus áreas de funcionamiento.</p>
<p>obligaciones e incentivos Urbanísticos por edificabilidad.</p>	<p>Artículo 266: <i>Las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad están determinados para cada uno de los tratamientos, teniendo en cuenta la regulación de una edificabilidad base, una edificabilidad efectiva y una edificabilidad</i></p>

	<p>adicional, que se calculan con base en la definición del índice de construcción, de acuerdo con las siguientes definiciones:</p> <p>1. Índice de Construcción Base: Factor numérico que multiplicado por el área de terreno arroja como resultado el área construida en un proyecto urbanístico o arquitectónico a la cual podrá acceder cada predio sin el pago de obligaciones urbanísticas para el caso de aquellos localizados en los tratamientos de renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación. En el tratamiento urbanístico de desarrollo, corresponde con el área a que tiene derecho los propietarios en forma proporcional a su participación en cargas locales.</p>																																									
<p>Obligación de vivienda VIS / VIP construcción</p>	<p>Artículo 322. Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. Los proyectos desarrollados bajo las condiciones de los tratamientos de consolidación o de renovación urbana podrán acceder a la edificabilidad adicional por encima del índice base, siempre y cuando se cumpla con las siguientes condiciones:</p> <table border="1" data-bbox="486 875 1370 1111"> <thead> <tr> <th colspan="4">RENOVACIÓN URBANA</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">IC Efectivo (ICe)</th> <th colspan="3">Hasta el 31/12/2027</th> <th rowspan="2">Desde el 01/01/2028 en adelante</th> </tr> <tr> <th>VIP</th> <th>VIS</th> <th>VIS (AIM)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ICe ≤ 2</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td>N/A</td> <td rowspan="7">Se debe cumplir la totalidad de la obligación definida en el numeral precedente</td> </tr> <tr> <td>2 < ICe ≤ 3</td> <td>4% VIP ó 8% VIS</td> <td>2,5%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3 < ICe ≤ 4</td> <td>6% VIP ó 12% VIS</td> <td>7%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4 < ICe ≤ 5</td> <td>3%</td> <td>6%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>4 < ICe ≤ 7</td> <td>6%</td> <td>6%</td> <td>7%</td> </tr> <tr> <td>IC > 7</td> <td>6%</td> <td>8%</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>ó Planes parciales</td> <td>6%</td> <td>8%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	RENOVACIÓN URBANA				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	6%	8%	15%	ó Planes parciales	6%	8%	15%
RENOVACIÓN URBANA																																										
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	6%	8%	15%																																							
ó Planes parciales	6%	8%	15%																																							
<p>Obligaciones urbanísticas para Planes Parciales</p>	<p>Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial. Para el cálculo de estas obligaciones urbanísticas se deberá tener en cuenta la siguiente fórmula :</p> $CS = AV * Fs$ <p>Donde:</p> <p>CS = Área a ceder en m2 de suelo AV= Área de verificación del plan parcial en m2 de suelo Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con la siguiente tabla:</p> <table border="1" data-bbox="564 1435 1299 1514"> <thead> <tr> <th>IC Efectivo (ICe)</th> <th>Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)</th> <th>Área de verificación del plan parcial (AV)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Resultante</td> <td>65%</td> <td>Mínimo tres (3,0) hectáreas</td> </tr> </tbody> </table> <p>Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad.</p> <p>Parágrafo 1. El área de verificación del plan parcial será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. 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.</p> <p>Parágrafo 2. El porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas en planes parciales incluirá las de carácter general y local.</p> <p>Parágrafo 4. Se deberá cumplir con lo establecido en el capítulo de protección a moradores.</p>	IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)	Área de verificación del plan parcial (AV)	Resultante	65%	Mínimo tres (3,0) hectáreas																																			
IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)	Área de verificación del plan parcial (AV)																																								
Resultante	65%	Mínimo tres (3,0) hectáreas																																								

<p>Obligación urbanística para equipamiento público.</p>	<p>Artículo 329. Obligación urbanística para equipamiento público. La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida.</p> <p>Cuando el cumplimiento de esta obligación se de en área construida, la localización deberá garantizar el acceso directo e independiente desde el espacio público, cumpliendo en todo caso con condiciones de acceso universal y las que la norma sismo resistente establezca para el uso.</p>
<p>Protección a moradores y actividades productivas.</p>	<p>Artículo 372. Principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas. La protección de moradores y actividades productivas en zonas objeto de revitalización urbana tendrá en cuenta los siguientes principios:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Equidad: Las estrategias deben plantearse en proporción a los impactos generados por los proyectos de intervención y teniendo en cuenta el grado de vulnerabilidad de los beneficiarios. Se materializa en el sistema de reparto de cargas y beneficios, programas y proyectos determinados en cada uno de los instrumentos de planeación y/o gestión que se definan para el desarrollo de la intervención. 2. Inclusión: Los beneficiarios deberán ser tenidos en cuenta durante el proceso de formulación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas. Se materializa en la definición de estrategias de gestión social, programas y proyectos que establezcan de manera clara la forma de mitigación de impactos o de compensación de sus efectos. Su definición deberá garantizar la participación incidente de los involucrados. 3. Restablecimiento de las condiciones originales para moradores y actividades económicas. En ningún caso se podrán desmejorar las condiciones iniciales presentes en el momento en que se inicia la acción y actuación urbanística, las cuales quedarán registradas en la caracterización de moradores, propendiendo por la recomposición de redes sociales institucionales o familiares, que se vean afectadas por causa del desarrollo del proyecto, especialmente aquellas que se constituyan en mínimos vitales. 4. Permanencia y protección: Se deberá otorgar el derecho de preferencia para recibir como remuneración por sus aportes inmuebles de reemplazo en el ámbito de intervención de la acción o actuación urbanística, de conformidad con las disposiciones de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 119 de la Ley 388 de 1997. 5. Diversidad: Apunta a generar espacios urbanos heterogéneos que promuevan la vitalidad, el intercambio a través de la diversificación de usos, actividades y de grupos sociales con diferentes condiciones socioeconómicas que limiten la gentrificación.

<p>Estrategias sociales a implementar – Artículo 373</p>	<p>formulación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas, se deberán implementar estrategias de gestión social encaminadas a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Caracterizar a moradores y actividades productivas. 2. Establecer las medidas para mitigación de los impactos económicos sobre moradores y actividades productivas. 3. Promover la diversidad social y de usos, que mitiguen los procesos de exclusión y de gentrificación. 4. Generar los mecanismos necesarios para la oportuna y permanente pedagogía y divulgación de información referente al proyecto, y a los procesos que lo constituyen, especialmente el de adquisición de predios, el de vinculación de los moradores al negocio inmobiliario y el de traslado de población en los casos en que haya lugar. 5. Generar y dinamizar espacios de participación y concertación. 6. Producir, gestionar y dar acceso a la información de manera clara, completa y oportuna. 7. Informar y vincular, cuando sea aplicable, a los beneficiarios a los servicios del Distrito, especialmente a los servicios del cuidado y a los programas de generación de empleo y de capacidades, para la recuperación económica de la población. 8. Definir las medidas para garantizar el reemplazo de los inmuebles de los propietarios dentro del proyecto, en proporción al valor y/o área construida de los mismos. 9. Definir las medidas de compensaciones a las que haya lugar. 10. Definir estrategias para apoyo a arrendatarios con más de dos (2) años de permanencia, a través del desarrollo del derecho preferencial a recibir un nuevo inmueble en arriendo dentro del proyecto o para la adquisición en propiedad de un inmueble asociado al otorgamiento de subsidios y/o acompañamiento para la obtención de crédito. 11. Crear bancos de oferta de inmuebles en arrendamiento dentro del proyecto o en otros proyectos similares que facilite la reubicación de los arrendatarios, que residen dentro del ámbito de intervención y apoyo a los trámites requeridos para dicho traslado. 12. Oferta de vivienda en alquiler a través de alianzas público-comunitarias.
---	--

Obligaciones para Desarrolladores	<p>Artículo 375. Obligaciones para desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas. Los desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas tendrán las siguientes obligaciones respecto de los moradores y actividades productivas que se localicen en su ámbito, para la garantía del derecho preferencial:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los propietarios, poseedores y usufructuarios que hayan aportado el inmueble podrán optar por un inmueble de reemplazo en el mismo proyecto, sin perjuicio que voluntariamente se acuerden otras condiciones para la restitución del aporte. <p style="margin-left: 40px;">Para tal efecto, se tendrá en cuenta como mínimo:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Las condiciones para la construcción y entrega del o los inmueble (s) de reemplazo, cuya equivalencia se calculará prioritariamente en metros cuadrados construidos, en proporción al valor y/o al área construida del inmueble aportado. b. Cuantificación de las indemnizaciones que los propietarios eventualmente deben pagar a los arrendatarios. 2. Para otros moradores, se deberá ofrecer tales inmuebles por escrito a un precio preferencial, en primera opción de compra, como mínimo seis (6) meses antes de su comercialización. <ol style="list-style-type: none"> a. A partir del recibido de la oferta, el beneficiario tendrá un plazo máximo de seis (6) meses calendario para aceptar o rechazar la oferta por escrito. Vencido este plazo, sin manifestación escrita de aceptación se entenderá rechazada la oferta. b. Cuando el precio de comercialización sea inferior al precio preferencial al inicialmente ofertado, el beneficiario que hubiera rechazado la oferta tendrá la posibilidad de adquirir el inmueble al precio más bajo, siempre que haga uso de tal derecho dentro de los tres (3) meses siguientes a la comunicación que para el efecto le remita el desarrollador informando dicha situación. 3. Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto, mediante las gestiones que permitan su relocalización en condiciones equivalentes de área, habitabilidad y localización. Para el efecto, se tendrán en cuenta lo siguiente: <ol style="list-style-type: none"> a. En caso de que se requiera adelantar procesos de reubicación de unidades residenciales o productivas el desarrollador deberá prestar el apoyo requerido a los moradores y priorizar su nueva localización en el mismo sector o en caso necesario en la misma Unidad de Planeamiento Local. b. El desarrollador deberá ofrecer hasta dos (2) alternativas de relocalización, como mínimo un (1) mes antes de la entrega del inmueble para el desarrollo del proyecto. c. A partir del recibido de la oferta, el beneficiario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para aceptar o rechazar la oferta por escrito. Vencido este plazo, sin manifestación escrita de aceptación, se entenderá rechazada la oferta y cumplida la obligación de restablecimiento de las condiciones originales.
--	--

<p>Obligaciones transitorias respecto de propietarios de viviendas y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto.</p>	<p>Artículo 376. Obligaciones transitorias respecto de propietarios de viviendas y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto. El desarrollador del proyecto deberá:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Movilización. Corresponde al reconocimiento al pago en dos oportunidades de los gastos de mudanza. 2. Garantizar el pago de arrendamiento, para propietarios de vivienda residentes dentro del ámbito del proyecto, por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, con características similares. 3. Reconocimiento del lucro cesante, para actividades productivas, por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo.
<p>Anexo 05. Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos: ALTURA DE LAS EDIFICACIONES</p>	<p>1.1. Limitantes generales de altura a toda edificación en el área urbana</p> <ol style="list-style-type: none"> a. La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil) o la entidad que haga sus veces, mediante el mapa de <i>Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá</i>, que forma parte del presente anexo o mediante concepto técnico específico de dicha entidad. <p>1.2. Altura libre mínima y máxima por piso</p> <ol style="list-style-type: none"> c. La altura libre entre placas no podrá ser inferior a 2,30 m. Aplicable también a sótanos y semisótanos. a. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para el uso de vivienda será de 3.80 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 3.80 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional. b. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos dotacionales, de comercio y servicios y en pisos en los que se localicen estacionamientos será de 4.20 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 4.20 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional. c. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos industriales será la necesaria para el desarrollo del uso.

<p>Anexo 05. Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos</p>	<p>1.4. Retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos.</p> <p>a. En los tratamientos de consolidación y renovación urbana, la altura de la edificación sobre el plano de fachada no puede superar dos punto cinco (2.5) veces la distancia que hay entre la línea de paramento de construcción correspondiente y la línea de paramento del predio separado por el espacio público o vía. Una vez alcanzada esa altura se podrá generar un único retroceso de la fachada con dimensión de un quinto (1/5) de la altura adicional de la edificación.</p> <p>2. AISLAMIENTOS, PATIOS Y OTROS ELEMENTOS VOLUMÉTRICOS</p> <p>2.1. Aislamientos laterales</p> <p>a. En todos los casos, la dimensión del aislamiento lateral reglamentario se toma sobre la perpendicular al lindero y rigen para la totalidad del plano de fachada. No se permite la aplicación del aislamiento en forma escalonada.</p> <p>b. El ancho mínimo del aislamiento lateral es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento lateral hasta la parte más alta de la fachada en ese punto, y en todo caso nunca menos de cuatro (4.00) metros.</p>
<p>Anexo 05. Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos</p> <p>3. ANTEJARDINES</p>	<p>2.3. Eliminación de aislamientos</p> <p>a. Cuando un proyecto se realiza en un terreno producto de integraciones prediales, por englobe, por acuerdo entre diferentes propietarios de predios contiguos o cuando se presentan varios proyectos en una misma gestión, se pueden eliminar los aislamientos exigidos entre dichos predios, manteniendo los aislamientos contra predios vecinos. En ningún caso se permite la generación de culatas.</p> <p>3. ANTEJARDINES</p> <p>En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente.</p> <p>En esos tratamientos, solo se permitirán los retrocesos en primeros pisos cuando se planteen para cumplir con las condiciones sobre retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos, cuando se dispongan áreas privadas afectas al uso público producto de los requerimientos de mitigación del uso o cuando se utilicen como parte del aprovechamiento económico y funcional de áreas comerciales, servicios o dotacionales. Estas áreas deberán estar a nivel del espacio público, dando continuidad a éste y libre de cerramiento.</p>

<p>Anexo 05. Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos</p> <p>6. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO</p>	<p>6.2. Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado</p> <p>a. Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda que compartan áreas comunes, y los proyectos destinados a usos diferentes al residencial con más de 800 mts² de área construida salvo los proyectos con equipamientos que presten servicios sociales educativos, deberán prever con destino al equipamiento comunal privado, las áreas mínimas en la proporción y con la destinación que se señala a continuación. Cuando se planteen usos distintos en un mismo proyecto, el cálculo se debe realizar sobre cada uno de los usos según la siguiente exigencia:</p> <p>b. Para los predios en sectores regulados por los Tratamientos de Consolidación, Renovación Urbana, Mejoramiento Integral y predios nivel 4 en el tratamiento de conservación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Proyectos de vivienda, VIS y VIP: <ul style="list-style-type: none"> - Hasta 150 viviendas: 6 mts² por cada unidad de vivienda. - Más de 150 viviendas: 8.5 mts² por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas. 2. Proyectos de vivienda, no VIS ni VIP: 10 mts² por cada 80 mts² de área neta de construcción en el uso. 3. Para usos diferentes a vivienda: 10 mts² por cada 120 mts² de área neta de construcción en el uso.
<p>Anexo 05. Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos</p> <p>9. ESTACIONAMIENTOS</p>	<p>Se deberá contar con los siguientes cupos mínimos obligatorios para cualquier área de actividad:</p> <p>9.1. Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micromovilidad</p> <p>Buscando estimular la utilización de este tipo de vehículos, se considera obligatoria la disposición de cupos para bicicletas u otro tipo de vehículos de micromovilidad, así en un rango de</p> <ol style="list-style-type: none"> a. 1 cupo por cada 100 m² de área construida para los usos distintos al residencial. b. Para usos residenciales, se establece como mínimo la siguiente relación de cupos: <ul style="list-style-type: none"> - 1 estacionamiento por cada vivienda de hasta 80 m², - 2 estacionamientos por vivienda de más de 80 m² y hasta 120 m², - 3 estacionamientos por vivienda de más de 120m². <p>9.2. Cupos accesibles para personas con discapacidad</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Todos los proyectos con estacionamiento abierto al público deberán destinar cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 2% del total de cupos de estacionamiento habilitados del proyecto, los cuales deben cumplir con las condiciones de configuración establecidas en este plan, estar debidamente señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y demás normas señaladas sobre accesibilidad en los estacionamientos por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. b. En equipamientos de salud se debe destinar a cupos accesibles para personas con discapacidad como mínimo el 4% del total de cupos de estacionamiento del proyecto.

	<p>9.7. Dimensión de los estacionamientos</p> <p>Las dimensiones mínimas para los cupos de estacionamientos son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Las dimensiones de los cupos de estacionamientos destinados para vehículos automóviles, camionetas y camperos son de 5,00 metros por 2,40 metros libres.b. Las dimensiones para los estacionamientos para personas con movilidad reducida deberán ser de mínimo 5,00 metros x 3,70 metros libres y atender lo establecido en la Normas Técnicas Colombianas de accesibilidad al medio físico.c. Las dimensiones de cupos para motos son de 1,00 m x 2,50 m. En caso de quedar contra las paredes de la edificación, se incrementará el ancho en 0,15 m. La circulación depende de la distribución de los cupos de parqueo, cuando se organizan a 90° respecto a la circulación y es doble sentido será de 2,5 m. Cuando se organizan a 60° respecto a la circulación es de 1,75 m, cuando se organizan a 45° es de 1,50 m y cuando se organizan a modo de cordón la circulación es de 1,20 m.
--	---

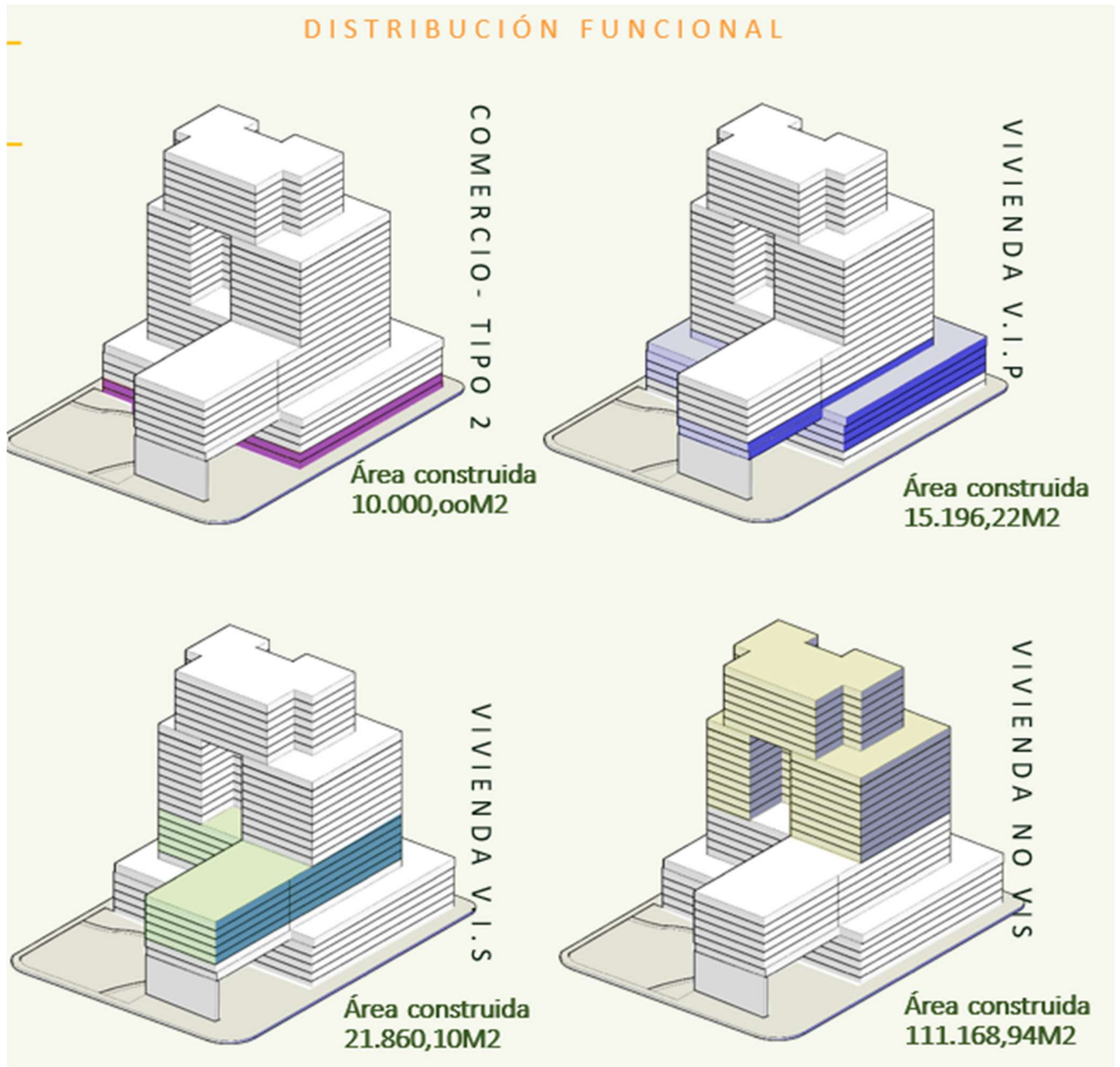
Fuente: Elaboración propia. Información tomada de (Decreto 555, 2021)

3.2.2. Asignación específica de usos

Los usos que se formularon para el **P.P.R.U BOTANIKA**, son los presentados en proporción de intensidad en la siguiente figura:

Figura 18.

Usos propuestos dentro del plan parcial Botanika



Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Por lo anterior y de conformidad con el artículo 243 del Decreto 555 de 2021, los usos urbanos específicos para el P.P.R.U BOTANIKA mantienen el modelo de ordenamiento de la ciudad, ya que considera los usos permitidos según el área de actividad como lo son el residencial y comercio y servicios.

Por lo anterior y según el artículo 242, se definen los usos de la siguiente forma:

Artículo 242. Usos principales, complementarios y restringidos. Son usos principales, complementarios y restringidos los siguientes:

1. **Uso principal:** Uso predominante, que determina el destino urbanístico del Áreas de Actividad y como tal, se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.
2. **Uso complementario:** Aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica. .
3. **Uso restringido:** Uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas puede permitirse.

Por ende, los usos permitidos en las UAU del PP son los que se presentan en la siguiente tabla:

3.2.2.1 Usos del P.P.R.U BOTANIKA

Tabla 8.

Usos principales y complementarios del P.P.R.U BOTANIKA

UAU	USO PRINCIPAL	Uso complementario
Manzana Útil No.2	VIVIENDA V.I.P., VIVIENDA V.I.S., VIVIENDA NO VIS	Comercio, servicios y dotacional
Manzana Útil No.1	DOTACIONAL VIVIENDA MULTIFAMILIAR	

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA.

En todas las manzanas, los tres primeros pisos sólo tendrán la siguiente destinación: usos de comercio y/o servicios y dotacional.

3.2.2.2 Área vendible. Para efectos del reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial, los beneficios se entienden como los metros cuadrados de área vendible a los que los propietarios y/o desarrollador tiene derecho por la asunción de cargas. En la siguiente Tabla se indican los metros cuadrados vendibles.

Tabla 9.

Tabla del área vendible del P.P.R.U BOTANIKA

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BOTANIKA			
Cuadro de Edificabilidad y Usos del Suelo propuestos			
No.	ITEM	Valor	Índice
Valores de Referencia NO Definitivos			
	Índice de Construcción Base (ICb) / Aterreno	59.513,48	1,30
	Índice de Construcción Máximo (ICm) / A.N.U	370.124,33	9,00
Inputs Vivienda VIP			
	m2 Unidad VIP - Residencial	42,00	m2
	Valor m2 de Venta VIP	2.485.714,29	COP
	Valor Unidad de Venta VIP	104.400.000,18	COP
Inputs Vivienda VIS			
	m2 Unidad VIS -Residencial	45,00	m2
	Valor m2 de Venta VIS	3.866.666,67	COP
	Valor Unidad de Venta VIS	174.000.000,00	COP
Inputs Vivienda NO VIS			
	m2 Unidad E4 - Residencial	80,00	m2
	Valor m2 de Venta E4	7.250.000,00	COP
	Valor Unidad de Venta E4	580.000.000,00	COP
Inputs Comercio			
	Valor m2 de Venta Comercio	12.500.000,00	COP

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

3.2.3. Índices de Ocupación y Construcción

Tabla 10.

Tabla del índice de ocupación y de construcción del P.P.R.U BOTANIKA

	Manzana Útil No.2	7.784,94	m2
	Índice de Ocupación Propuesto / A.U	0,80	
	Área Total Huella Torre a Ocupar / A.U	6.227,95	m2
	Área Vendible / Huella Torre	5.293,76	m2

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Que teniendo en cuenta los reglamentado por el Decreto 555 de 2021, artículo 303, el cual permite un índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7,0), este no es posible en el área de este Plan Parcial, considerando las limitaciones que cuenta con respecto a la Aeronáutica Civil y aislamientos y retrocesos sobre espacio público.

3.2.4. Normas volumétricas

De conformidad con el Decreto N.º 555 de 29 de Diciembre de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, las normas volumétricas puntuales tenidas en cuenta en los prediseños de las construcciones de las Manzana útil 1 y Manzana útil 2, son las siguientes:

Tabla 11.

Normativa de los índices volumétricos aplicables al P.P.R.U BOTANIKA

NORMAS VOLUMÉTRICAS – U.A.U	
COMPONENTE	NORMA
Limitantes generales de altura a toda edificación en el área urbana	<p>“La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil) o la entidad que haga sus veces, mediante el mapa de Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá”</p> <p>En este sentido el área de intervención del PP se encuentra en el rango de altura de 133 Metros</p>
Altura libre mínima y máxima por piso	<p>La altura libre entre placas no podrá ser inferior a 2,30 m. Aplicable también a sótanos y semisótanos.</p> <p>a. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para el uso de vivienda será de 3.80 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 3.80 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.</p> <p>b. La altura libre máxima de cada piso, entre placas, en metros, para usos dotacionales, de comercio y servicios y en pisos en los que se localicen estacionamientos será de 4.20 metros. Cuando se supere esta altura libre, cada 4.20 metros adicionales o fracción serán contabilizados como un piso adicional.</p>
Retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos.	<p>a. En los tratamientos de consolidación y renovación urbana, la altura de la edificación sobre el plano de fachada no puede superar dos punto cinco (2.5) veces la distancia que hay entre la línea de paramento de construcción correspondiente y la línea de paramento del predio</p>

NORMAS VOLUMÉTRICAS – U.A.U	
COMPONENTE	NORMA
	<i>separado por el espacio público o vía. Una vez alcanzada esa altura se podrá generar un único retroceso de la fachada con dimensión de un quinto (1/5) de la altura adicional de la edificación.</i>
Aislamientos entre edificaciones de un mismo Proyecto	<i>d. En los demás tratamientos, el aislamiento mínimo entre edificaciones de un mismo proyecto será de dos quintos (2/5) de la altura promedio de las edificaciones que se aíslan, medida desde el nivel de terreno, placa superior del semisótano o placa superior de plataforma, y en ningún caso podrá ser menor a ocho (8.00) metros.</i>
Sótanos y semisótanos	<p><i>Los sótanos y semisótanos deberán cumplir las siguientes condiciones para las obras nuevas o las áreas ampliadas de edificaciones existentes:</i></p> <p><i>a. La placa superior del sótano no puede sobresalir del nivel natural del terreno.</i></p> <p><i>b. La placa superior del semisótano puede sobresalir hasta 1,50 metros del nivel natural del terreno.</i></p> <p><i>c. Los Sótanos y Semisótanos se pueden destinar para estacionamientos, depósitos, cuartos de basura, cuartos de máquinas, áreas de equipamiento comunal privado y otros espacios necesarios para el mantenimiento de la edificación</i></p>
Antejardines	<p><i>En los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana no se exigen antejardines, a excepción de los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente. En esos tratamientos, solo se permitirán los retrocesos en primeros pisos cuando se planteen para cumplir con las condiciones sobre retroceso de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos, cuando se dispongan áreas privadas afectas al uso público producto de los requerimientos de mitigación del uso o cuando se utilicen como parte del aprovechamiento económico y funcional de áreas comerciales, servicios o dotacionales. Estas áreas deberán estar a nivel del espacio público, dando continuidad a éste y libre de cerramiento.</i></p>
Localización de cesiones de Espacio Público	<p><i>Se establecen los siguientes criterios de localización aplicables a todos los tratamientos de acuerdo con la siguiente priorización:</i></p> <p><i>a) Contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado, usos comerciales y de servicios y/o usos dotacionales o vivienda productiva de los primeros pisos, en consecuencia,</i></p>

NORMAS VOLUMÉTRICAS – U.A.U	
COMPONENTE	NORMA
	<p><i>no se permiten culatas sobre el espacio público peatonal y para el encuentro.</i></p> <p><i>b) Articuladas con los espacios públicos peatonales y para el encuentro existentes, elementos del espacio público para la movilidad y elementos de la Estructura Ecológica Principal.</i></p> <p><i>c) Integradas con el sistema de transporte público como accesos a estaciones, portales y terminales del transporte masivo.</i></p>
Accesos y salidas vehiculares de los estacionamientos	<p><i>Los accesos y salidas vehiculares de estacionamientos deben cumplir con las siguientes condiciones:</i></p> <p><i>a. No se permiten accesos y salidas vehiculares a menos de 15 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.</i> <i>En los predios cuya única posibilidad de acceso vehicular se encuentre dentro de esta dimensión, se podrá plantear el acceso vehicular a menos de los 15 metros medidos entre los puntos de terminación de las curvas de sardinel del acceso y el de la esquina más próxima.</i></p> <p><i>b. Deben garantizar la continuidad para el libre tránsito de los peatones desde el espacio público hasta los accesos peatonales de las edificaciones, cumpliendo con las normas que permitan la movilidad y accesibilidad para personas con discapacidad.</i></p> <p><i>c. Deben garantizar condiciones seguras para el ingreso y la salida de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad, en los casos en donde existan más de 50 cupos para el parqueo de bicicletas, se deberán delimitar los flujos con demarcación o segregación física, especialmente en ingresos con rampas.</i></p> <p><i>d. Los accesos y salidas vehiculares no podrán tener acceso peatonal por el mismo espacio físico.</i></p> <p><i>e. Pueden efectuarse mediante rampas y sistemas elevadores de vehículos (ascensores y similares). La rampa para salvar el desnivel entre la calzada y el andén deberá localizarse en la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana, de forma que la franja de circulación peatonal sea constante, de acuerdo con los parámetros determinados en el Manual de Espacio público</i></p> <p><i>f. En caso de contar con un solo frente de manzana, se debe plantear un único acceso vehicular que cumplirá ambas condiciones de acceso y</i></p>

NORMAS VOLUMÉTRICAS – U.A.U																				
COMPONENTE	NORMA																			
	<p>salida.</p> <p>g. En caso de contar con 2 o más frentes de manzanas distintos, se podrán plantear de manera independiente el acceso y salida vehiculares, cada uno en un frente de manzana diferente, siempre y cuando las vías desde las cuales se plantea el acceso y salida correspondan a la malla vial local o intermedia, brindando los elementos de protección y priorización de los flujos no motorizados.</p> <p>h. El ancho mínimo del acceso a los espacios destinados para estacionamiento de vehículos al interior de los predios es de 2,5 m para usos residenciales y de 3 m para usos no residenciales. Para predios con menos de (20) cupos, se pueden configurar la entrada y salida de forma combinada con un ancho mínimo de 3,0 m. Para predios con más de 20 cupos deberán configurar el ingreso y salida con carriles independientes.</p> <p>i. En caso de que se planteen bahías vehiculares, estas deben localizarse al interior de los predios, con un ancho mínimo de 5,0 m. En ningún caso pueden plantearse en la franja de antejardín y nunca con andenes de menos de 2,0 m.</p>																			
Voladizos	<p>Las dimensiones de los voladizos sobre vías públicas, antejardines y cesiones por efecto de obligaciones urbanísticas objeto del presente Plan, se determinan en función del perfil vial así:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">PREDIOS CON ANTEJARDÍN</th> <th>PREDIOS SIN ANTEJARDÍN</th> </tr> <tr> <th>Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente</th> <th>Dimensión en metros</th> <th>Dimensión en metros</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Menor o igual a 10,00 metros</td> <td>0,60</td> <td rowspan="2">0,60</td> </tr> <tr> <td>Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros</td> <td>0,80</td> </tr> <tr> <td>Mayor a 15,00 metros y hasta 22,00 metros</td> <td>1,00</td> <td rowspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Mayor a 22,00 metros y vías arterias</td> <td>1,50</td> </tr> <tr> <td>Vías peatonales</td> <td colspan="2">No se permite</td> </tr> </tbody> </table> <p>Las dimensiones presentadas en la tabla anterior se aplican para intervenciones de obras nuevas y para las áreas ampliadas de edificaciones existentes. Las demás modalidades y otras actuaciones podrán conservar los voladizos existentes. Adicionalmente, aplican lo siguiente:</p> <p>a. Sobre las vías con perfil menor a 6,00 metros no se permite voladizo.</p> <p>b. Las dimensiones previstas aplican sobre áreas de control ambiental existentes.</p>	PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN	Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros	Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60	Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80	Mayor a 15,00 metros y hasta 22,00 metros	1,00		Mayor a 22,00 metros y vías arterias	1,50	Vías peatonales	No se permite	
PREDIOS CON ANTEJARDÍN		PREDIOS SIN ANTEJARDÍN																		
Perfil vial sobre el cual el predio presenta frente	Dimensión en metros	Dimensión en metros																		
Menor o igual a 10,00 metros	0,60	0,60																		
Mayor a 10,00 metros y hasta 15,00 metros	0,80																			
Mayor a 15,00 metros y hasta 22,00 metros	1,00																			
Mayor a 22,00 metros y vías arterias	1,50																			
Vías peatonales	No se permite																			

NORMAS VOLUMÉTRICAS – U.A.U	
COMPONENTE	NORMA
	<p>c. <i>Sobre cesiones públicas para parques y equipamientos y senderos no se permiten voladizos.</i></p> <p>d. <i>Contra edificaciones colindantes de tipología continua con voladizo existente, se debe exigir el empate de voladizo en una longitud de fachada no menor a dos (2) metros ni mayor a cinco (5) metros, a partir del cual la edificación debe plantear el paramento de construcción normativo.</i></p> <p>e. <i>La altura mínima a partir de la cual se permite el voladizo es de seis (6) metros desde el nivel del terreno, salvo que existan edificaciones de tipología continua con voladizo existente, en cuyo caso se dará aplicación a las condiciones de empate.</i></p>
Rampas peatonales y escaleras	<p><i>Las rampas peatonales y escaleras se rigen por las siguientes condiciones:</i></p> <p>a. <i>En sectores sin antejardín, en terreno plano e inclinado, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio.</i></p> <p>b. <i>En sectores con antejardín, en terreno plano, el desarrollo de la rampa o escalera debe hacerse de la línea de paramento de construcción hacia el interior del predio; en terrenos inclinados, se permite su desarrollo en antejardín, con una ocupación no superior al 30% del área de antejardín.</i></p> <p>c. <i>Las rampas que se desarrollen mediante las modalidades de licencia de construcción diferentes a obra nueva, para cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con discapacidad, se exceptúan de las condiciones anteriores.</i></p> <p>d. <i>Las rampas deberán cumplir las dimensiones y características establecidas en la norma técnica colombiana NTC- 3313 “Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos. Rampas Fijas Adecuadas y Básicas” y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya. Si estas rampas hacen parte del sistema de evacuación su pendiente máxima será del 8 % según lo señalado en el título K de la NSR-10.</i></p> <p>e. <i>Las escaleras deberán cumplir la norma técnica NTC- 4145 “Accesibilidad de las personas al medio físico- Edificios y Espacios Urbanos y Rurales. Escaleras” y sus actualizaciones y los requisitos señalados en la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya.</i></p>

NORMAS VOLUMÉTRICAS – U.A.U	
COMPONENTE	NORMA
	<p>f. La rampa peatonal y para personas con discapacidad deben cumplir con las disposiciones de la NSR-10 o la norma que la modifique o sustituya, con una pendiente constante a lo largo de toda su longitud. Los cambios de inclinación que haya necesidad de hacer en la dirección del recorrido se practicarán únicamente en los descansos.</p> <p>g. Las rampas y escaleras deben estar provistas de pasamanos los cuales deben cumplir la norma de evacuación de la NSR-10.</p>

Fuente: Elaboración propia. Información tomada de (decreto distrital 555 de 2021).

3.2.4.1 Condiciones Volumétricas. Se determina una altura máxima permitida de encuentra condicionada por el concepto de alturas que expide la Aeronáutica Civil, sin embargo, en el marco normativo del Anexo 5 del Decreto 555 de 2021, se prevé que el plan parcial pueda acceder a una altura de treinta (30) pisos para ambas manzanas útiles, con el fin de garantizar el cumplimiento de las normas volumétricas como se evidencia en la siguiente tabla:

Tabla 12.

Tabla de las alturas propuestas en el P.P.R.U BOTANIKA

Simulación Edificación Manzana Útil No. 1				
	Altura Entre Piso	Á. Vendible E4	Área Equip. Púb	Zonas Comúnes
Piso 1/ Equip.	3,50	0,00	3.799,06	2.098,33
Piso 2 / Equip	3,50	0,00	3.799,05	2.098,34
Piso 3	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 4	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 5	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 6	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 7	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 8	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 9	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 10	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 11	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48

Piso 12	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 13	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 14	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 15	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 16	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 17	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48

Piso 18	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 19	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 20	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 21	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48

Piso 22	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 23	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 24	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 25	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 26	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 27	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 28	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 29	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Piso 30	2,50	4.717,91	0,00	1.179,48
Total Mzn No.1	77,00	132.101,44	7.598,11	37.222,02

Simulación Edificación Manzana Útil No. 2						
	Altura Entre Piso	Á. Vendible E4	Á. Vendible VIP	Á. Vendible VIS	Á. Vendible COM	Zonas Comúnes
Piso 1 / Com	3,50	0,00	0,00	0,00	5.000,00	1.227,95

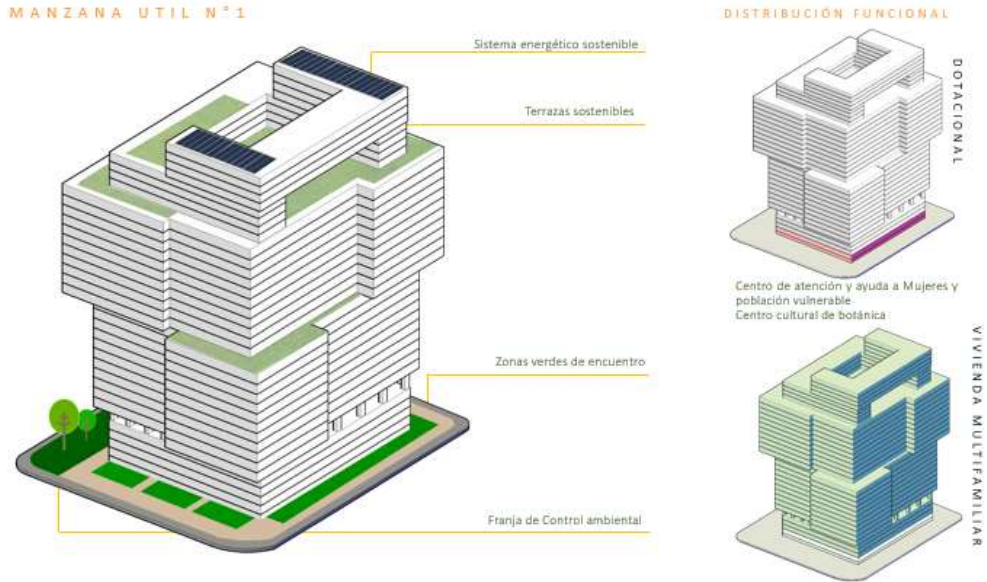
Piso 2 / Com	3,50	0,00	0,00	0,00	5.000,00	1.227,95
Piso 3	2,50	0,00	5.293,76	0,00	0,00	934,19
Piso 4	2,50	0,00	5.293,76	0,00	0,00	934,19
Piso 5	2,50	0,00	4.608,70	685,06	0,00	934,19
Piso 6	2,50	0,00	0,00	5.293,76	0,00	934,19
Piso 7	2,50	0,00	0,00	5.293,76	0,00	934,19
Piso 8	2,50	0,00	0,00	5.293,76	0,00	934,19
Piso 9	2,50	0,00	0,00	5.293,76	0,00	934,19
Piso 10	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19

Piso 11	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 12	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 13	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 14	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 15	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 16	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 17	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 18	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 19	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 20	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 21	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 22	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 23	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 24	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 25	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 26	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 27	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 28	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 29	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Piso 30	2,50	5.293,76	0,00	0,00	0,00	934,19
Total Mzn						
No.2	77,00	111.168,94	15.196,22	21.860,10	10.000,00	28.613,30

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Figura 19.

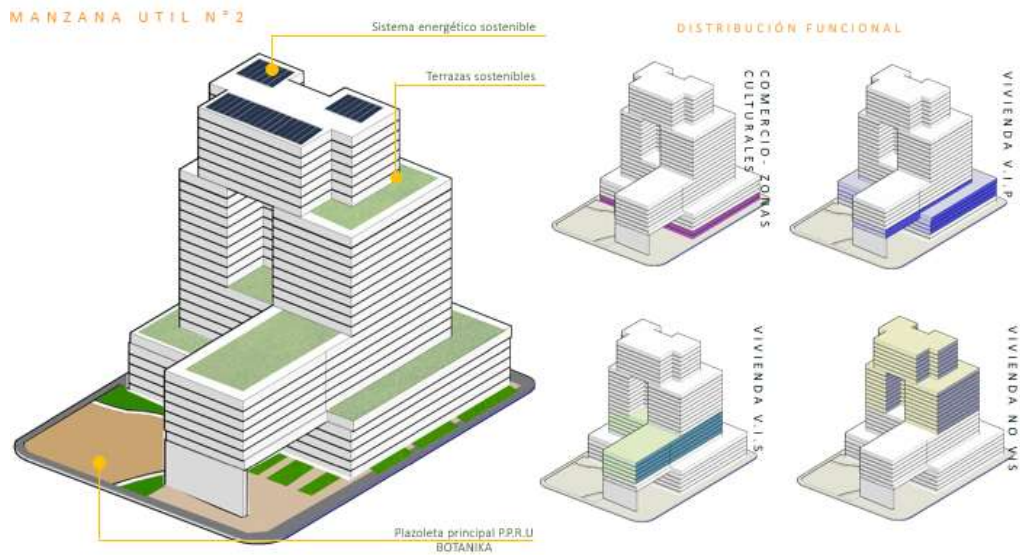
Edificabilidad de la manzana 1 del P.P.R.U BOTANIKA



Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Figura 20.

Edificabilidad manzana 2 del P.P.R.U BOTANIKA



Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Figura 21.

Edificabilidad Parque 1 y 2 del PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA BOTANIKA



Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Figura 22.

Plan parcial de renovación Urbana BOTANIKA



Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

COMPARATIVO

	Vivienda	Espacio Público Efectivo	Área Comercial	Equipamientos	Control Ambiental
EXISTENTE	150	0 m ²	3.200 m ²	0 m ²	0 m ²
					
PROPUESTO	3.886	22.769,19 m ²	10.000 m ²	7.598,11 m ²	1.020 m ²

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Cuadro de Edificabilidad Propuesto por el Plan Parcial Botanika		
Total Unidades Vendibles Manzana No.1 - No.2	3.886,00	und
Total Ventas del Proyecto Manzana No.1 - No.2	2.010.278.400.064,83	COP
Área Total Construida para (ICe) Manzana No.1 - No.2	253.270,38	m2
Índice de Construcción Base (ICb) / Aterreno <i>*Nota 1</i>	1,30	
Índice de Construcción Efectivo (ICe) / A.N.U <i>*Nota 2</i>	6,16	
Índice de Ocupación / A.U	0,80	
Área Total Construida para Índice del Proyecto (Equip-VIP-VIS-E4-Com)	290.326,69	m2
Índice de Construcción del Proyecto / A.N.U	7,06	

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

4. Gestión Financiera

4.1 Procedimiento reparto de cargas y beneficios

El reparto de cargas y beneficios consagrado en la Ley 388 de 1997, responde al principio equitativo que otorga la Ley, el cual debe cumplir los principios de Equidad el detenta que todos los aportantes tienen derecho a participar de los beneficios en proporción a sus aportes y de las cargas en proporción a los beneficios. El de Igualdad en cuanto a las condiciones del desarrollo deben ser iguales para todos, a menos que existan restricciones externas o por otros conceptos que no lo permitan y el de Causalidad cuyo derecho real a los beneficios solo se adquiere con el otorgamiento de las cargas u obligaciones urbanísticas.

Para conseguir el cumplimiento de estos principios, lo primero que se hizo fue definir e identificar todas las cargas generales y locales que se deberán asumir en el marco del plan parcial, luego de esto se calculó sobre el área de verificación el suelo que se destinará para tales elementos de uso público, que, en el Plan Parcial, serán, equipamiento, zonas verdes y/o recreativas. Acto seguido, cuantificamos el valor de las obras a ejecutar en el desarrollo del Plan Parcial y definimos aquellas que se imputaron al sistema de reparto de cargas y beneficios.

Luego se calculó el valor de los beneficios traducidos en aprovechamientos urbanísticos -ver tabla "ÁREA VENDIBLE POR USO" del presente documento- , los cuales conseguimos con base en la norma urbana señalada en el POT, y el cual corresponde al valor del suelo urbanizado con norma específica de acuerdo al uso asignado, así mismo se identificaron las cargas del Plan Parcial.

Por último, se halló el valor residual del suelo o valor máximo que pagaría un promotor o constructor por el suelo útil destinado para un uso específico dentro del Plan Parcial, obteniendo así un residuo o saldo entre el precio de venta del respectivo proyecto inmobiliario (de acuerdo con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible) restándole lo siguiente:

- 1) El valor inicial del suelo
- 2) El costo de construcción o adecuación de las cargas locales del sistema de reparto.
- 3) Los costos directos e indirectos de construcción y La utilidad esperada.

4.2 Aportes y participación predial.

Para poder consolidar el reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial, se entiende el aporte inicial como la cantidad de metros cuadrados de suelo privado que tiene la única UAU prevista para el proyecto, que acorde con el levantamiento realizado corresponden a 45.779,60 m2 de área bruta y 53.859 m2 de área construida de los predios existente en el ámbito del proyecto.

4.3 Cargas urbanísticas

En este sentido es importante señalar que este Plan Parcial cuenta con cargas generales y locales, las cuales señalamos a continuación:

- **Cargas Urbanísticas de carácter Generales:** 5.682,87 m2, que equivalen al 12,4% del área objeto del reparto.
- **Cargas locales:** 25.085,84 m2, equivalentes al siguiente reparto:
 - Cesión en suelo para espacio público: 17.487,73 m2
 - Obligación urbanística en área construida: 7.598,11 M2

Además de las mencionadas cargas físicas, también existen otras cargas que discriminamos así:

- De formulación del plan parcial.
- De gestión.
- Imprevistos.

4.3.1 Beneficios y aprovechamientos urbanísticos

Los beneficios del Plan Parcial se establecen a través de la valoración económica de los aprovechamientos urbanísticos resultantes de la aplicación de la norma urbana en lo referente a usos y edificabilidades permitida, con base en las tendencias y ofertas del mercado inmobiliario para el año 2022. Teniendo en cuenta las condiciones normativas, las necesidades de espacio público y el potencial de

desarrollo establecido para la zona, se define una edificabilidad máxima para Índice de Construcción Efectivo (ICe) de 253.270,83 m² y un Índice Total del proyecto de 290.326,69, el cual incluye (Equip-VIP-VIS-E4-Comercio) distribuido en la única UAU del plan parcial.

La cuantificación de los aprovechamientos se soporta en precios de venta del metro cuadrado construido, de diferentes productos inmobiliarios y sus costos derivados. Para establecer estos datos, se consultaron diferentes fuentes, como los proyectos desarrollados en el área de influencia del Plan Parcial. De acuerdo con esto, uno de los insumos para la valoración de los aprovechamientos y para la construcción del sistema de reparto de cargas y beneficios, será el área vendible, que en este caso es de 297.925 m², y que se discrimina por usos así:

Tabla 13.

Área Vendible del P.P.R.U BOTANIKA

m2 construcción			
Uso	MZ 1	MZ 2	
Vivienda Estrato 4	132.096	111.175	243.270
Vivienda VIS	-	21.860	21.860
Vivienda VIP	-	15.196	15.196
Comercio	-	10.000	10.000
Equipamiento	7.598	-	7.598
Total	139.694	158.231	297.925

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Una vez obtenida el área vendible, se procedió a encontrar un valor estimado que nos permitiera conocer cuánto podría costar comercialmente cada metro cuadrado partiendo por supuesto que el valor comercial de la unidad residencial para la tipología VIP y VIS se encuentra reglamentado por el gobierno nacional mediante número de Salarios Mínimos Legales Vigente (SMLV) mientras que, para el residencial Estrato 4 y el uso comercial, está dado por el estudio sobre los proyectos del área de influencia, lo cual resulta en el cuadro presentado a continuación:

Tabla 14.

Costo de construcción de metro cuadrado de cada uno de los usos del P.P.R.U BOTANIKA tomado de revista Construdata año 2022.

USO	Precio de venta m2 construido (\$)
Vivienda E4	\$ 7.250.000
Vivienda VIS	\$ 3.866.667
Vivienda VIP	\$ 2.485.714
Comercio y Servicios	\$ 12.500.000

Fuente: Elaboración propia con base en información de la revista Construdata 2022

En consecuencia, tenemos que las ventas esperadas para la UAU de acuerdo con el área vendible de cada manzana útil, con la que cada uno podrá contar será la descrita a continuación con los valores dados en miles de pesos colombianos:

Tabla 15.

Ingresos por venta del P.P.R.U BOTANIKA

Usos	MZ 1	MZ 2	Total
Vivienda E4	\$ 957.694.652.687	\$ 806.015.573.255	\$ 1.763.710.225.942
Vivienda VIS	\$ -	\$ 84.525.705.523	\$ 84.525.705.523
Vivienda VIP	\$ -	\$ 37.773.456.555	\$ 37.773.456.555
Comercio	\$ -	\$ 125.000.000.000	\$ 125.000.000.000
	\$ -	\$ -	\$ -
Total	\$ 957.694.652.687	\$ 1.053.314.735.333	\$ 2.011.009.388.020
% participación	47,6%	52,4%	100%

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

4.3.2 Costos Directos de Construcción

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				USO	Costo de construcción/m2 (\$)
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Usos	MZ1	MZ2	Total		
Vivienda E4	\$ 422.706.605.324	\$ 355.758.597.851	\$ 620.587.035.936	Vivienda E4	\$ 3.200.000
Vivienda VIS	\$ -	\$ 45.906.202.138	\$ 25.694.445.000	Vivienda VIS	\$ 2.100.000
Vivienda VIP	\$ -	\$ 22.034.516.286	\$ 17.741.402.500	Vivienda VIP	\$ 1.450.000
Comercio	\$ -	\$ 16.000.000.000	\$ 15.374.960.000	Comercio y Servicios	\$ 1.600.000
	\$ -	\$ -	\$ -		
Total	\$ 422.706.605.324	\$ 439.699.316.274	\$ 679.397.843.436		
% participación	50,7%	49,3%	100%		

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

4.3.3 Costos Indirectos de Construcción

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				Costos Indirectos	% sobre ventas
	MZ1	MZ2	Total		
Costos indirectos	229.846.716.645	252.795.536.480	482.642.253.125	HONORARIOS	13,0%
% participación	48%	52%	100%	IMPUESTOS	4,7%
				GASTOS ADMINISTRACIÓN	0,3%
				GASTOS VENTAS	2,0%
				GASTOS FINANCIEROS	4,0%
				Total	24,0%

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

4.3.4 Valor residual del suelo.

Este valor lo obtuvimos una vez realizadas las cuentas del valor que se espera recibir por todas las ventas del proyecto al cual le restamos el valor de todos los egresos que generará este, como lo son los costos directos e indirectos, las cargas físicas, las cargas en dinero, otras cargas, los imprevistos, las utilidades y el costo por la puesta en marcha del plan de gestión social del proyecto. Esto da como resultado un valor de \$361.295.476.246 de valor residual del suelo bruto, que corresponde al valor del suelo urbanizado menos el costo total de urbanismo, resultando en un valor por m2 residual de suelo bruto de \$7.842.133,39.

4.3.5 Balance general del plan parcial

Tabla 16.

Balance general del plan parcial

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL			
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 2.011.009.388.019,78	100,0%	
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 679.397.843.436,00	38,2%	
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 482.642.253.124,75	24,0%	
4. Utilidad (U)	\$ 266.881.920.459,10	15,0%	
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 386.751.338.746,03	21,8%	\$ 8.394.668,04
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 36.448.302.000,00	1,8%	
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 361.295.476.246,03	20,3%	\$ 7.842.133,39
8. Valor inicial (Vi)	\$ 188.506.500.000,00	9,4%	\$ 4.117.696,73

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

4.3.6 Reparto de cargas y beneficios.

El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial pretende construir un equilibrio entre los beneficios y las obligaciones para cada una de las unidades de gestión y entre ellas; de esta manera. De acuerdo con el planteamiento propuesto de distribución del Plan Parcial en cada UAU, la condición para alcanzar el equilibrio se encuentra en el balance final y está dada por la equivalencia entre

la proporción en el aporte inicial de suelo y la proporción de la participación en el valor residual resultante para cada una de las UAU.

De esta manera, las UAU que al final del ejercicio obtienen una participación en el residual que, en proporción, es superior a su aporte, tienen un exceso de recursos que deben "transferir" a las UAU que al final del ejercicio obtienen una participación en el residual que, en proporción, es inferior a su aporte. En este orden de ideas, para alcanzar la condición de equilibrio es necesario construir un sistema de transferencias de recursos entre unidades de actuación, que elimine los excedentes, lo que en la práctica se hará a través de una fiducia, en donde los socios de la UAU 1, alcanzarán el equilibrio a través de la transferencia de recursos que haga la UAU 2 para así equilibrar el balance final. Sin embargo, entendiendo que el Plan Parcial de Renovación Urbana Botanika, no cuenta con más de dos Unidades de Actuación Urbanística, no se requiere de realizar este equilibrio, por consiguiente, el cuadro final posterior a este balance es el presentado a continuación:

BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS

	MZ1	MZ2	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 891.464.578.591,85	\$ 885.906.611.974,89	\$ 1.777.371.190.566,74
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 422.706.605.323,70	\$ 439.699.316.273,90	\$ 862.405.921.597,60
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 229.846.716.644,76	\$ 252.795.536.479,99	\$ 482.642.253.124,75
4. Utilidad (U)	\$ 143.654.197.902,98	\$ 156.918.023.361,79	\$ 300.572.221.264,77
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 193.865.300.643,05	\$ 192.882.425.148,22	\$ 386.747.725.791
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 17.357.623.556,04	\$ 19.090.678.443,96	\$ 36.448.302.000,00
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 181.222.197.930,25	\$ 180.069.665.361,02	\$ 361.291.863.291,27
Vr. residual por m2	\$ 7.842.133,39	\$ 7.842.133,39	\$ 7.842.133,39

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

4.4. Gestión Predial

4.4.1. Conceptualización Plan Parcial y Unidades de Actuación Urbanística

El instrumento de planificación “Plan Parcial” tiene su origen legal en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el cual los define como:

“(…) los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que se deban desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales”.

Teniendo en cuenta lo anterior, el decreto 555 del 2021, indica en el artículo 303:

“Exigencia de Plan Parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana: Se deberá formular y adoptar el respectivo Plan Parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0).

En este caso, el área del proyecto será de mínimo cuatro hectáreas (4.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración de acuerdo la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos, 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”

Dependiendo de las características propias de cada Plan Parcial, los mismos podrán ser desarrollados a través de unidades de actuación urbanística y/o mediante unidades de gestión, según lo señalado en el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y artículo 515 del decreto 555:

“(…) las unidades de actuación urbanística corresponden al área conformada por uno o varios inmuebles que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover un uso adecuado del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.”

Adicional señala el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del mismo Decreto 1077 del 2015:

“los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados por el Plan Parcial.”

Así las cosas, esta figura urbanística solo resultará aplicable siempre que exista un único propietario, o que los propietarios del área que conforma la unidad estén de acuerdo en la forma de ejecución de esta, no siendo necesario establecer previamente las bases de la actuación, ni acudir a la expropiación de propietarios que no estén de acuerdo.

4.4.2. Unidades de Actuación Urbanística P.P.R.U BOTANIKA

Para el Plan Parcial el “BOTANIKA”, se plantearon 2 manzanas útiles, para su desarrollo; en la siguiente tabla se describen datos resultantes de la aplicación normativa para desarrollar el P.P.R.U BOTANIKA:

Tabla 17.*Unidades de actuación urbana P.P.R.U BOTANIKA*

Manzanas	% A. U	Área Útil m2	Área Bruta	m2 construcción	IC (AU)	IC (AB)	IO (prom)	Área ocupada	Pisos (prom)
MZ 1	48,64%	7.372	22.267	139.694	18,9	6,3	0,80	5.898	30
MZ 2	51,36%	7.784	23.512	148.231	19,0	6,3	0,80	6.228	30
Total	100%	15.157	45.780	287.925	19,0	6,3	0,80	12.125	30

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

4.4.2.1. Configuración de Manzanas, Predios y unidades inmobiliarias. El área del P.P.R.U BOTANIKA, está configurado con 6 manzanas y 141 predios. Las unidades de actuación urbana propuesta se encuentran configurada de la siguiente forma:

UAU 1: La unidad de actuación urbana 1, está configurada por las siguientes manzanas:

Tabla 18.*Manzanas catastrales, configuración manzana-predios P.P.R.U BOTANIKA*

MANZANA	NUMERO DE PREDIOS POR mz	CANTINDAD	UNIDAD
manzana 1	15	4,192	m2
manzana 2	20	4,611	m2
manzana 3	36	7,372	m2
manzana 4	18	5,076	m2
manzana 5	20	5,073	m2
manzana 6	32	7,996	m2
Esp. Pub y vías		11,459	m2
TOTAL	141	45,779	M2

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Figura 23.

Configuración manzana-predios P.P.R.U BOTANIKA



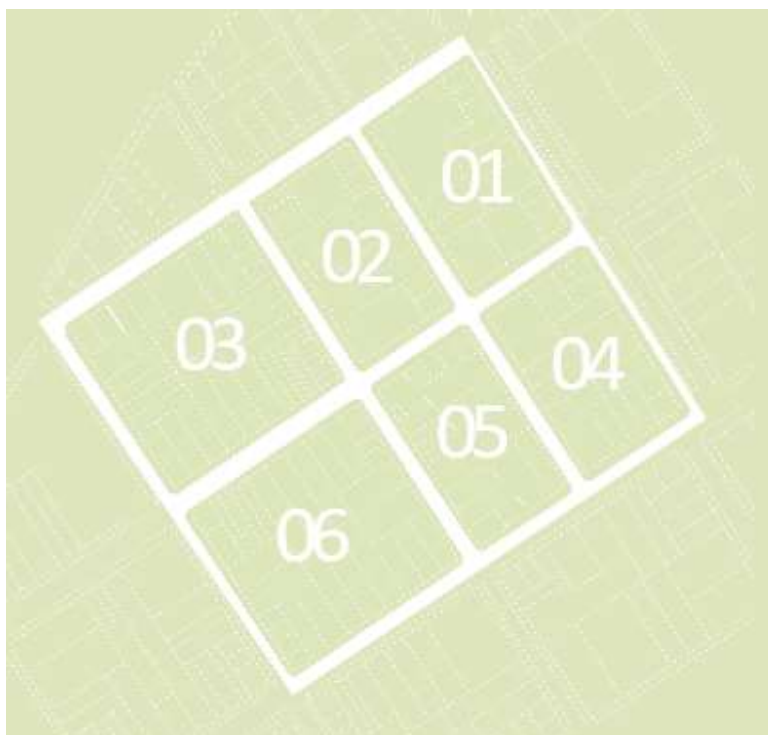
Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

La manzana útil No. 1 está conformada por 1 manzanas actual y un tramo de vía, con 36 predios y la manzana útil está conformada por 2 manzanas, la manzana 4 y 5, conformadas con 38 predios, el parque Público No 1 está conformado por la manzana 1 y 2, conformadas por 35 predios en total, mientras

que el Parque público No 2 está conformado por la manzana 6 con 32 predios, el plan parcial Botanika toma 141 predios en total.

Figura 24.

configuración manzanas P.P.R.U BOTANIKA



Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Como se evidencia la Unidad de Actuación está equilibrada en la conformación de los números prediales, esto con el fin de darle viabilidad, teniendo en cuenta que la gestión y adquisición de predios es similar.

Así mismo se está garantizando el reparto equitativo de cargas y beneficios, ya que cada una está cumpliendo con el porcentaje similar tanto de áreas de cesión para parque como áreas de cesión para equipamiento.

4.4.2.2. Metodología de valoración del suelo. Para la metodología de valoración del suelo, para las ventas de la vivienda tanto VIS como tipo 1 y tipo 2 se generó un estudio de mercado del sector y área de influencia del PP BOTANIKA, teniendo en cuenta los siguientes proyectos:

Tabla 19.

Estudio de mercado área de influencia del PP Botanika

	Proyecto	Vendedor	Dirección	ÁREA (M2)	Precio m2 (COP \$)
V I S	SCALENO	COLPATRIA	Ubicación Calle 16 # 21 - 68	30,10	5.192.005,91
	TORRES DE VICINO	KUMAN	Calle 12 #25A 12	35	4.714285
	NOVUM RICAUTE	CONSTRUCTORA BOLIVAR	Cl. 10 #2620,	30	5.723.333,33
	TERRAZAS DE SAN FAZON	ARQUITECTURA Y CONCRETO	Cra. 19a # 16 - 48	33,91	4.552.698,32
N O	RENOVA 22	CONDIVALSAS	Cra. 22 #22c-46	42,95	6.885.822,70
	URBANA 30	CONSTRUCTORA BOLIVAR	Ave Cra 30 # 13a - 33	31	6.129.032,26
	ASTORIA 19	SUPREMA	Cl. 19 #22-95,	28	6.587.428
V I S	ZIMA 26	GALLO+LONDOÑO ARQUITECTOS	Cra. 25 #24c-44,	50	10.420.000
	MERIDIANO	BUEN VIVIR CONSTRUCCIONES	Tv. 28 #2471	21,84	9.294.871,79

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

Como se evidencia en la tabla anterior el metro cuadrado de vivienda de interés social en venta en el sector del PP BOTANIKA más económico es de \$4.552.698,39, cabe señalar que dichos proyectos se denominan de interés social, pero no cumplen con el tope del valor total que se determina que sea VIS que para el caso de Bogotá para poder acceder al subsidio es \$150.000.000 millones. Por lo anterior la propuesta del PP BOTANIKA cumple con el tope que determina el ministerio de vivienda para acceder al subsidio “el valor de la propiedad no deberá superar los 150 SMMLV, es decir, los 150 millones de pesos” y cumple con el parágrafo 1 del artículo 384 del decreto 555 del 2021, el cual señala “Parágrafo 1.

En todos los tratamientos urbanísticos, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere este Plan, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m²), ya que se determinó como área para VIS 45 M2 y el valor de venta por metro cuadrado es de \$3.333.333.

No obstante, tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 SMMLV). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 SMMLV), sin que este exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 SMMLV), sin embargo, se trabajó con 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes para poder acceder los moradores al subsidio.

Los proyectos mencionados se localizan en la siguiente figura:

Figura 25.

Estudio de mercado área de influencia del PP Botanika



Fuente: Imagen propia. Información tomada de (Mapas Bogotá, 2022)

De la misma forma que se tuvieron en cuenta los valores del metro cuadrado de vivienda de interés social en el ya mencionado estudio de mercado, también se analizaron los valores de venta de vivienda no vis, los cuales oscilan entre los \$6.129.032,26 y los 10.420.000, y para el caso puntual del PP BOTANIKA permitió definir el valor del metro cuadrado de lo denominado vivienda tipo 1 y vivienda tipo 2, el cual se propuso en \$7.250.000, valor intermedio que se está planteando como estrategia para acelerar las ventas. Por lo anterior cabe señalar que en el estudio de mercado las viviendas no VIS manejan metraje de construcción bajo, y el presente PP, está determinando vivienda no VIS con área de 80 m2.

4.4.2.3. Modalidades de vinculación de los propietarios (Gestión Social). Al reconocer tanto la estrategia de gestión del suelo como el método de valoración, es importante validar como se van a vincular los propietarios originarios del perímetro del PP BOTANIKA, lo que permite respetar los derechos de los moradores, y lo cual se realizó de la siguiente forma:

PAGO DE ARRIENDOS: Para la formulación del P.P.R.U BOTANIKA, se realizó un inventario de unidades inmobiliarias donde se obtuvo que actualmente existen las siguientes:

Tabla 20.

Inventario unidades inmobiliarias del PP Botanika

		ARRENDATARIOS	PROPIETARIOS NO RESIDENTES	PROPIETARIOS RESIDENTES	MESES PROPIETARIOS NO RESIDENTES	MESES DE ARRENDAMIENTO PROPIETARIOS RESIDENTES	MESES DE ARRENDAMIENTO ARRENDATARIOS	VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO	MOVILIZACIONES	VALOR MOVILIZACIÓN	LUCRO CESANTE	MESES LUCRO CESANTE
150	UNIDADES RESIDENCIALES	83	33	50	36	36	6	\$ 1.200.000,00	2	\$ 1.160.000		
52	UNIDADES COMERCIALES	35	18	17	36	36	6	\$ 2.000.000,00	2	\$ 1.160.000	\$ 30.000.000,00	12
56	UNIDADES DE BODEGA							\$ 15.000.000,00	2	\$ 3.600.000	\$ 12.000.000,00	3
3	UNIDADES DE OFICINA							\$ 2.000.000,00	2	\$ 300.000	\$ -	0
1	CULTO							\$ 6.000.000,00	2	\$ 800.000		

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

A partir de conocer la cantidad específica de unidades inmobiliarias por uso desarrollado se propone garantizar el pago de arriendo al 45 % de los propietarios, teniendo en cuenta que se identificaron usos comerciales y residenciales , se propone un canon de arrendamiento de \$1.200.000 para residencial, para comercio \$2.000.000, unidades de bodega \$15.000.000, unidades de oficina \$2.000.000 y la unidad de culto \$6.000.000, esto señalando que este valor es un promedio y depende de las áreas de las unidades inmobiliarias que son menores se encuentran entre 15 a 20 m2.

Para propietarios no residentes y propietarios residentes se dará el canon de arrendamiento durante 36 meses y para arrendatarios 6 meses.

Lo anterior lo respalda el decreto 555 del 2021 con el siguiente artículo:

“Artículo 376. Obligaciones transitorias respecto de propietarios de viviendas y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto. El desarrollador del proyecto deberá: ... 2. Garantizar el pago de arrendamiento, para propietarios de vivienda residentes dentro del ámbito del proyecto, por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, con características similares.”

- **ESTRATEGIAS SOCIALES:** Se implementan las que señala el decreto 555 del 2021 en el siguiente artículo:

“Artículo 373. Implementación de estrategias sociales. De manera simultánea al proceso de formulación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas, se deberán implementar estrategias de gestión social encaminadas a: 1. Caracterizar a moradores y actividades productivas. 2. Establecer las medidas para mitigación de los impactos económicos sobre moradores y actividades productivas. 3. Promover la diversidad social y de usos, que mitiguen los procesos de exclusión y de gentrificación. 4. Generar los mecanismos necesarios para la oportuna y permanente pedagogía y divulgación de información referente al proyecto, y a los procesos que lo constituyen, especialmente el de adquisición de predios, el de vinculación de los moradores al negocio inmobiliario y el de traslado de población en los casos en que haya lugar. 5. Generar y dinamizar espacios de participación y concertación. 6. Producir, gestionar y dar acceso a la información de manera clara, completa y oportuna. 7. Informar y vincular, cuando sea aplicable, a los beneficiarios a los servicios del Distrito, especialmente a los servicios del cuidado y a los programas de generación de empleo y de capacidades, para la recuperación económica de la población. 8. Definir las medidas para garantizar el reemplazo de los inmuebles de los propietarios dentro del proyecto, en proporción al valor y/o área construida de los mismos. 9. Definir las medidas de compensaciones a las que haya lugar. 10. Definir estrategias para apoyo a arrendatarios con más de dos (2) años de permanencia, a través del desarrollo del derecho preferencial a recibir un nuevo inmueble en arriendo dentro del proyecto o para la adquisición en propiedad de un inmueble asociado al otorgamiento de subsidios y/o

acompañamiento para la obtención de crédito. 11. Crear bancos de oferta de inmuebles en arrendamiento dentro del proyecto o en otros proyectos similares que facilite la reubicación de los arrendatarios, que residen dentro del ámbito de intervención y apoyo a los trámites requeridos para dicho traslado. 12. Oferta de vivienda en alquiler a través de alianzas público-comunitarias. Parágrafo. Se requerirá como mínimo la instalación de un espacio físico en el ámbito del proyecto durante la fase de formulación y el periodo requerido para la implementación de las estrategias relacionadas con estos principios.”

Para dicha estrategia se dispone de un presupuesto de \$7.177.040.033 millones de pesos, los cuales servirán para todo lo concerniente a la promoción y publicación.

PAGO ARRENDAMIENTO RESIDENCIAL		TOTAL	PAGO MOVILIZACION RESIDENCIAL		TOTAL	PAGO LUCRO CESANTE	
ARRENDATARIO	\$ 7.200.000	\$ 237.600.000	ARRENDATARIO	\$ 2.320.000	\$ 76.560.000		
PROPIETARIOS RESIDENTES	\$ 43.200.000	\$ 2.160.000.000	PROPIETARIOS RESIDENTE	\$ 2.320.000	\$ 116.000.000		
PROPIETARIOS NO RESIDENTES	\$ 43.200.000	\$ 1.425.600.000	PROPIETARIOS NO RESIDENTE	\$ 2.320.000	\$ 2.320.033		
		\$ 3.823.200.000		\$ 6.960.000	\$ 194.880.033		
PAGO ARRENDAMIENTO COMERCIAL		TOTAL	PAGO MOVILIZACION COMERCIAL		TOTAL	PAGO LUCRO CESANTE COMERCIO	
ARRENDATARIO	\$ 12.000.000,00	\$ 216.000.000,00	ARRENDATARIO	\$ 2.320.000	\$ 41.760.000	ARRENDATARIO	\$ 30.000.000,00
PROPIETARIOS RESIDENTES	\$ 72.000.000,00	\$ 1.224.000.000,00	PROPIETARIOS RESIDENTE	\$ 2.320.000	\$ 39.440.000	PROPIETARIOS RESIDENTES	\$ 0
PROPIETARIOS NO RESIDENTES	\$ 72.000.000,00	\$ 1.296.000.000,00	PROPIETARIOS NO RESIDENTE	\$ 2.320.000	\$ 41.760.000	PROPIETARIOS NO RESIDENTE	\$ 30.000.000,00
		\$ 2.736.000.000,00		\$ 6.960.000	\$ 122.960.000		\$ 60.000.000,00
PAGO ARRENDAMIENTO BODEGA		TOTAL	BODEGA		TOTAL	BODEGA	
ARRENDATARIO	\$ -	\$ -	ARRENDATARIO	\$ 7.200.000	\$ 0	ARRENDATARIO	\$ 30.000.000,00
PROPIETARIOS RESIDENTES	\$ -	\$ -	PROPIETARIOS RESIDENTE	\$ 7.200.000	\$ 0	PROPIETARIOS RESIDENTES	\$ 0
PROPIETARIOS NO RESIDENTES	\$ -	\$ -	PROPIETARIOS NO RESIDENTE	\$ 7.200.000	\$ 0	PROPIETARIOS NO RESIDENTE	\$ 30.000.000,00
		\$ -		\$ 21.600.000	\$ 0		\$ 180.000.000,00
PAGO ARRENDAMIENTO OFICINA		TOTAL	OFICINA		TOTAL	OFICINA	
ARRENDATARIO	\$ -	\$ -	ARRENDATARIO	\$ 1.800.000	\$ 0	ARRENDATARIO	\$ 30.000.000,00
PROPIETARIOS RESIDENTES	\$ -	\$ 0	PROPIETARIOS RESIDENTE	\$ 1.800.000	\$ 0	PROPIETARIOS RESIDENTES	\$ 0
PROPIETARIOS NO RESIDENTES	\$ -	\$ -	PROPIETARIOS NO RESIDENTE	\$ 1.800.000	\$ 0	PROPIETARIOS NO RESIDENTE	\$ 30.000.000,00
		\$ -		\$ 5.400.000	\$ 0		\$ 60.000.000,00
PAGO ARRENDAMIENTO CULTO		TOTAL	CULTO		TOTAL	CULTO	
ARRENDATARIO	\$ 0	\$ 0	ARRENDATARIO	\$ 0	\$ 0	ARRENDATARIO	\$ 0
PROPIETARIOS RESIDENTES	\$ -	\$ -	PROPIETARIOS RESIDENTE	\$ 1.600.000	\$ 0	ARRENDATARIO	\$ 0
PROPIETARIOS NO RESIDENTES	\$ 0	\$ 0	PROPIETARIOS NO RESIDENTE	\$ 0	\$ 0	PROPIETARIOS RESIDENTES	\$ 0
		\$ -		\$ 1.600.000	\$ 0	PROPIETARIOS NO RESIDENTE	\$ 0
TOTAL ARRENDAMIENTOS		\$ 6.559.200.000,00	TOTAL MOVILIZACIONES		\$ 317.840.033	TOTAL LUCRO CESANTE	
						\$ 300.000.000,00	

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIK A

5. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

5.1 POLÍTICA DE PROTECCIÓN A MORADORES

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

5.1.1 BENEFICIARIOS

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

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

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

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

Se entiende por propietarios originales, los siguientes:

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

- c. Los usufructuarios siempre que dicha condición se encuentre inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria por lo menos seis (6) meses antes a la radicación de la formulación del Plan Parcial o instrumento de planeamiento y los herederos de un propietario, con sucesión ilíquida.

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

6. ESTRATEGIAS DE GESTIÓN SOCIAL

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

Se plantean cinco estrategias de gestión social que se definen a continuación con su respectivo programa:

- 1 Prever las áreas requeridas para que las personas hagan parte del plan parcial.
Programa Proyecto: Programa de Asistencia Social todos somos Botanika
- 2 Aprovechar los programas las entidades Distritales que atiendan población con características vulnerables.
- 3 Definir las condiciones para la reducir los impactos económicos, tales como: arrendamientos temporales, lucro cesante y movilizaciones.
- 4 Implementar los mecanismos de publicidad y comunicación atendiendo las inquietudes de los habitantes.
- 5 Fomentar estímulos e incentivos a propietarios y moradores, a fin de facilitar procesos de concertación e integración inmobiliaria.

6.1 Estrategias de gestión de suelo, políticas de compensación y restitución:

1. Restitución o Reposición en metros cuadrados (M2) es decir Metro a Metro M2 Construido de acuerdo con el M2 del inmueble aportado y el Avalúo Comercial Valor M2 de acuerdo con el valor del inmueble aportado
2. Venta del Inmueble (\$) de acuerdo con el avalúo Comercial y se paga en dinero + ofertas de alternativas de relocalización
3. Participación como inversionista (\$) teniendo en cuenta el Avalúo Comercial Participa como inversionista en el negocio inmobiliario
4. A los Arrendatarios que hagan uso del derecho de preferencia Permanencia en el proyecto tendrán la Primera opción de compra en el proyecto.

7. CONCLUSIONES

- El distrito va a ganar porque se va a poder aplicar la norma para potenciar un sector de la ciudad que se encuentra con alto grado de deterioro y vetustez.
- En la propuesta del plan parcial se va a plantear para cesiones de parques y zonas Verdes de proximidad de 25.085.84 m² del total del área de verificación
- Se está proponiendo un equipamiento de 7.598.11 m² del total de área construida.
- Generación de empleo durante la ejecución del plan parcial.
- Se va a poder reemplazar los inmuebles en proporción de valor con productos inmobiliarios nuevos.
- Reposición de igual o mayor número de unidades de vivienda para negocios de arrendamiento.
- Se va a contar con un urbanismo renovado y adecuado a las necesidades del sector y la ciudad.
- Se van a brindar oportunidades de crecimiento en dinámicas comerciales y de servicios.
- Se va a dotar de equipamiento público
- Se va a mantener la estratificación original y se va a conservar el tejido social existente.
- Las bajas densidades que permiten realizar una transformación urbana integral
- En el área del plan parcial había poca cantidad de propietarios por las áreas de los lotes, contribuye a un mayor aprovechamiento del suelo.
- Se evidenció Incompatibilidad de Usos de Bodega, industriales Vs Vivienda, por lo tanto se generaron usos acorde con su ubicación estratégica y compatibles como comercio y residencial

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL				
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$	2.011.009.388.019,78	100%	
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$	862.405.921.597,60	43%	
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$	482.642.253.124,75	24%	
4. Utilidad (U)	\$	300.572.221.264,77	15%	
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$	365.388.992.032,66	18%	\$ 7.981.481,04
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$	36.448.302.000,00	2%	
6.1 Política de moradores (Pm)	\$	8.177.040.033,00	0%	
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO (Vr-Cu-Pm)	\$	320.763.649.999,66	16%	\$ 7.006.694,37
8. Valor inicial (Vi)	\$	188.506.500.000,00	9%	\$ 4.117.696,73

Fuente: Elaboración propia propuesta P.P.R.U BOTANIKA

8. Bibliografía

- Ley 388. (1997). *Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.* From <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>.
- Ley 142. (1994). *Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios.* <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=2752>
- Decreto 1077. (26 de mayo de 2015). *Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.* Diario Oficial año CL. N. 49523. 26, Mayo, 2015. Pag. 1072.
- Decreto 1232 compilado por el Decreto 1077 del 2015. (14 de septiembre de 2020). *Por medio del cual se adiciona y modifica el artículo 2.2. 1.1 del Título 1, se modifica la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 y se adiciona al artículo 2.2.4.1.2.2 de la sección 2 del capítulo 1 del Título 4, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077.* Diario oficial: Año CLV No. 51.437, Bogotá, D. C., Lunes, 14 de septiembre del 2020 PAG 4.
- Decreto 1429. (1995). *Por el cual se reglamenta el Capítulo I del Título V de la Ley 142 de 1994, en relación con el Control Social de los Servicios Públicos Domiciliarios.* From <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=3368>.
- Decreto 555 de 2021 [Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.]. *Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. 29 de diciembre de 2021.*
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). *DTS_libroii_componente_urbano*. www.sdp.gov.co: https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_libroii_componente_urbano_1.pdf
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). *DTS_libroiv_instrumentos*. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_libroiv_instrumentos_0.pdf
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). *sinupotp*. [http https://sinupot.sdp.gov.co/visor/](http://sinupot.sdp.gov.co/visor/)
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Alcaldía Mayor de Bogotá, Archivo de Bogotá. (2010). *Bogotá Vuelo al Pasado*. Villegas Editores.
- Semana. (2021). *Subsidio de vivienda en Bogotá: ¿cómo acceder al Programa Oferta Preferente?* From <https://www.semana.com/actualidad/articulo/subsidio-de-vivienda-en-bogota-como-acceder-al-programa-oferta-preferente/202143/>