



COLEGIO MAYOR NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO

Facultad De Jurisprudencia

Maestría En Derecho Y Gestión Urbanística

PLAN PARCIAL ECOVITALIA

Documento Técnico Soporte, Diagnóstico y Formulación.

TESIS

Para optar el título de Magister en Derecho y Gestión Urbanística.

PRESENTA:

Kira Vanesa Diaz Sandoval

Yendaliht Torres Camacho.

DIRECTOR DE TESIS

Cesar Henao

TUTORA

Marisol Ruiz Cano

Bogotá, Colombia

Enero 2024

Tabla de Contenido

1. DIAGNÓSTICO.....	9
1.1 Introducción.....	9
1.2 Contexto Urbano.....	10
1.3 Localización.....	11
1.3.1 Unidad de Planeamiento Local, Actuación Estratégica, Localidad y Barrio.....	11
1.3.2 Delimitación Plan Parcial.....	15
1.4 Determinantes de ciudad.....	16
1.4.1 Determinantes de ciudad para la localización del Plan Parcial.....	17
1.5 Marco normativo.....	20
1.6 Tratamiento Urbanístico.....	22
1.7 Área de actividad.....	24
1.7.1 Usos permitidos por área de actividad.....	25
1.8 Estructuras Territoriales.....	28
1.8.1 Estructura Ecología Principal.....	28
1.8.2 Estructura Integrado de Patrimonio.....	30
1.8.3 Estructura Funcional y del Cuidado.....	33
1.8.3.1 Sistema de espacio público, peatonal y para el encuentro.....	33
1.8.3.2 Sistema de movilidad.....	34
1.8.3.2.1 Espacio público para la movilidad.....	34
1.8.3.2.2 Red de transporte público de pasajeros, urbano, rural y regional.....	36
1.8.3.2.3 Red de transporte público aéreo y red de transporte de carga y para la actividad logística.....	37
1.8.3.2.4 Sistema del cuidado y servicios sociales.....	37
1.8.3.2.5 Sistema de servicios públicos.....	40
1.8.4 Estructura socioeconómica, creativa y de la innovación.....	41
1.8.4.1 Dinámica poblacional y demográfica.....	42
1.8.4.2 Conformación de Hogares.....	44
1.8.4.3 Población residente.....	46
1.8.4.4 Densidad poblacional.....	46
1.8.4.5 Desequilibrios habitacionales.....	47

1.9 Información Catastral.....	49
1.9.1 Cantidad de manzanas, lotes y unidades prediales.....	49
1.9.2 Diagnóstico de Construcciones y alturas.....	51
1.9.3 Usos preexistentes.....	52
1.9.4 Valor del suelo.....	56
1.10 Conclusiones Diagnóstico.....	60
2. FORMULACIÓN.....	62
2.1 Objetivos.....	62
2.1.1 Objetivo general.....	62
2.1.2 Objetivos específicos.....	62
2.2 Directrices Normativas.....	63
2.3 Criterios de Intervención y estrategia de diseño.....	65
2.3.1 Condiciones técnicas del planteamiento.....	68
2.4 Área de verificación.....	69
2.5 Obligaciones Urbanísticas.....	70
2.5.1 Obligación de equipamiento público.....	74
2.5.2 Obligación de vivienda.....	74
2.6 Planteamiento Urbanístico.....	76
2.6.1 Áreas generales.....	77
2.6.2 Sistema de espacio público.....	78
2.6.2.1 Movilidad.....	78
2.6.2.2 Control ambiental.....	79
2.6.2.3 Espacio Público Peatonal y para el Encuentro.	80
2.7 Ecurbanismo y Construcción sostenible.....	80
2.8 Usos y edificabilidad.....	83
2.8.1 Uso residencial.....	84
2.8.2 Uso comercio y servicios.....	88
2.8.3 Uso Dotacional.....	89
2.9 Edificabilidad.....	91
2.10 Delimitación Unidades de Actuación Urbanística.....	91
2.11 Modelo de gestión.....	91

2.11.1 Gestión predial.....	94
2.12 Plan de gestión social.....	96
2.12.1 Caracterización moradores.....	98
2.12.2 Alternativas para la participación y Derecho de Preferencia.....	99
2.12.3 Ejecución de estratégica moradores y gestión financiera.....	100
2.13 Reparto de Cargas y Beneficios.....	116
2.13.1 Aprovechamientos Urbanísticos por UAU.....	116
2.13.2 Ingresos por ventas.....	117
2.13.3 Costos directos de construcción.....	119
2.13.4 Costos indirectos de construcción.....	121
2.13.5 Utilidad.....	121
2.13.6 Cargas Urbanísticas.....	123
2.13.7 Balance general.....	124
2.14 Esquema fiduciario	127
2.15 Etapas de desarrollo	130
3. CONCLUSIÓN CRÍTICA.....	131
4. ANEXOS PLAN PARCIAL ECOVITALIA.....	133
5. BIBLIOGRAFIA.....	134

Ilustraciones

<i>Ilustración 1: Centro Ampliado y Distrito de Ciencia, tecnología e innovación Centro.....</i>	<i>11</i>
<i>Ilustración 2: Ubicación en el Ámbito de Ciudad.....</i>	<i>12</i>
<i>Ilustración 3: Localización general.....</i>	<i>13</i>
<i>Ilustración 4: Límites UPL Centro Histórico.....</i>	<i>13</i>
<i>Ilustración 5: Ubicación Actuación Estratégica (AE) Pieza Reencuentro.....</i>	<i>14</i>
<i>Ilustración 6: Delimitación de Zonas en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro.....</i>	<i>14</i>
<i>Ilustración 7: Localización Barrio Samper Mendoza.....</i>	<i>15</i>
<i>Ilustración 8: Demarcación del ámbito de planificación.....</i>	<i>15</i>
<i>Ilustración 9: Ubicación de determinantes de ciudad.....</i>	<i>20</i>
<i>Ilustración 10: Tratamiento urbanístico.....</i>	<i>24</i>
<i>Ilustración 11: Área de actividad.....</i>	<i>24</i>
<i>Ilustración 12: Estructura Ecológica Principal.....</i>	<i>28</i>

<i>Ilustración 13: Proyecto de Bosque Urbano. Bogotá Reverdece</i>	29
<i>Ilustración 14: Configuración de Alameda sobre la Calle 24</i>	30
<i>Ilustración 15: Estructura Integradora de Patrimonio</i>	31
<i>Ilustración 16: Espacio Público Peatonal Para el Encuentro</i>	34
<i>Ilustración 17: Espacio Público para la Movilidad</i>	35
<i>Ilustración 18: Red de transporte público existente y proyectada</i>	37
<i>Ilustración 19: Estructura Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales</i>	39
<i>Ilustración 20: Red de alcantarillado y acueducto</i>	41
<i>Ilustración 21: Red de energía eléctrica</i>	41
<i>Ilustración 22: Red de Gas natural</i>	41
<i>Ilustración 23: Manzanas del Plan Parcial</i>	50
<i>Ilustración 24: Altura de los predios del Plan Parcial</i>	51
<i>Ilustración 25: Usos del suelo de los predios del Plan Parcial</i>	52
<i>Ilustración 26: Valor del suelo de los predios del Plan Parcial por Avalúo catastral</i>	57
<i>Ilustración 27: Valor del suelo de los predios del Plan Parcial por Avalúo comercial</i>	57
<i>Ilustración 28: Maqueta Proyecto Plan Parcial Ecovitalia</i>	62
<i>Ilustración 29: Área de intervención</i>	66
<i>Ilustración 30: Calle 24 como Eje Estructurante</i>	67
<i>Ilustración 31: Carrera 27, objeto de intervención, ampliación y adecuación</i>	67
<i>Ilustración 32: Área privada afecta a uso público sobre la Calle 22</i>	69
<i>Ilustración 33: Cargas Locales y Generales Plan Parcial Ecovitalia</i>	70
<i>Ilustración 34: Planteamiento Urbanístico</i>	76
<i>Ilustración 35: Perfil vial Carrera 27</i>	79
<i>Ilustración 36: Propuesta de reverdecimiento urbano</i>	83
<i>Ilustración 37: Delimitación de Unidades de actuación Urbanísticas</i>	92
<i>Ilustración 38: Esquema Fiduciario</i>	127
<i>Ilustración 39: Diseño Plan Parcial Ecovitalia</i>	132

Tablas.

<i>Tabla 1: Usos de suelo permitido en el Área de Actividad Estructurante</i>	25
<i>Tabla 2: Tipo de uso Dotacional, Industrial y comercio y servicios</i>	26

<i>Tabla 3: Andenes y Calzada preexistente</i>	35
<i>Tabla 4: Equipamientos estructurantes y de proximidad</i>	38
<i>Tabla 5: Población por zonas de la AE</i>	43
<i>Tabla 6: Cantidad de lotes y unidades prediales</i>	50
<i>Tabla 7: Usos por Unidades Inmobiliarias</i>	54
<i>Tabla 8: Lotes, Unidades prediales, área de terreno y construida por Mz</i>	55
<i>Tabla 9: Valor promedio del M² por manzana</i>	58
<i>Tabla 10: Avalúo comercial y catastral del suelo</i>	59
<i>Tabla 11: Disposiciones Normativas para formulación</i>	63
<i>Tabla 12: Área de Verificación</i>	69
<i>Tabla 13: Área a ceder para espacio público artículo 328 D.555/2021</i>	71
<i>Tabla 14: Espacio público de proximidad</i>	73
<i>Tabla 15: Calculo para hallar valor a compensar en dinero</i>	73
<i>Tabla 16: Área para el calculo de las obligaciones urbanísticas</i>	73
<i>Tabla 17: Obligación de equipamiento</i>	74
<i>Tabla 18: Obligación de vivienda</i>	75
<i>Tabla 19: Áreas generales Plan Parcial Ecovitalia</i>	77
<i>Tabla 20: Áreas de Malla vial Preexistente</i>	78
<i>Tabla 21: Tipos de calles medidas en metros</i>	78
<i>Tabla 22: Elementos que integra la política de ecourbanismo</i>	80
<i>Tabla 23: Usos propuestos</i>	83
<i>Tabla 24: Tipología, área construida, área por unidad y unidades- Uso Residencial</i>	84
<i>Tabla 25: Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios</i>	84
<i>Tabla 26: Número de estudiantes que han ingresado en calidad de Visitantes</i>	88
<i>Tabla 27: área construida, área por unidad y unidades -Uso Comercio y Servicios</i>	89
<i>Tabla 28: Área predial por Manzana Y por Unidades de Actuación</i>	93
<i>Tabla 29: Área predial por UAU y Porcentaje de Participación</i>	93
<i>Tabla 30: Propietarios que no participan en el proyecto por UAU</i>	94
<i>Tabla 31: Propietarios que participan en el proyecto por UAU</i>	94

<i>Tabla 32: Gestión predial del suelo.....</i>	<i>95</i>
<i>Tabla 33: Propietarios por uso.....</i>	<i>97</i>
<i>Tabla 34: Propietarios y titulares de actividad productiva por uso.....</i>	<i>98</i>
<i>Tabla 35: Propietarios no moradores por uso.....</i>	<i>98</i>
<i>Tabla 36: Arrendatarios.....</i>	<i>98</i>
<i>Tabla 37: Estrategia propietarios. Estrategia de Gestión social.....</i>	<i>100</i>
<i>Tabla 38: Estrategia arrendatarios. Estrategia de Gestión social.....</i>	<i>101</i>
<i>Tabla 39: Identificación de Inmuebles objeto de compra.....</i>	<i>101</i>
<i>Tabla 40: Precio a pagar por inmueble objeto de compra.....</i>	<i>111</i>
<i>Tabla 41: Costo por Canje m2 a valor comercial del inmueble uso residencial.....</i>	<i>112</i>
<i>Tabla 42: Costo por Canje m2 a valor comercial del inmueble uso comercial.....</i>	<i>112</i>
<i>Tabla 43: Costo total por Canje m2 a valor comercial del inmueble.....</i>	<i>113</i>
<i>Tabla 44: Gestión financiera propietarios que aportan su inmueble y reciben metros cuadrados construidos.....</i>	<i>114</i>
<i>Tabla 45: Gestión financiera propietarios que participan como inversionistas y reciben utilidad.....</i>	<i>114</i>
<i>Tabla 46: Gestión financiera arrendatarios que no optan por el derecho de preferencia.....</i>	<i>115</i>
<i>Tabla 47: Costo total política de moradores.....</i>	<i>115</i>
<i>Tabla 48: Usos, área ocupada y aprovechamiento por UAU.....</i>	<i>116</i>
<i>Tabla 49: área construida por uso.....</i>	<i>116</i>
<i>Tabla 50: Precio de venta m2.....</i>	<i>118</i>
<i>Tabla 51: Ingresos por Ventas por UAU e ingresos totales.....</i>	<i>118</i>
<i>Tabla 52: Costo unitario de construcción del uso por metro cuadrado.....</i>	<i>120</i>
<i>Tabla 53: Costos directos por UAU y costo total.....</i>	<i>120</i>
<i>Tabla 54: Porcentaje sobre ventas de costos indirectos.....</i>	<i>121</i>
<i>Tabla 55: Costos indirectos por UAU y costo total.....</i>	<i>121</i>
<i>Tabla 56: Porcentaje de Utilidad.....</i>	<i>122</i>
<i>Tabla 57: Utilidad.....</i>	<i>122</i>
<i>Tabla 58: Costo del M2 de las cargas urbanísticas.....</i>	<i>123</i>
<i>Tabla 59: Costeo de las Cargas urbanísticas.....</i>	<i>123</i>

<i>Tabla 60: Cargas a asumir por UAU.....</i>	<i>124</i>
<i>Tabla 61: Balance general.....</i>	<i>125</i>
<i>Tabla 62: Costo de estrategia de gestión social para moradores abarca el 10% del total de las ventas.....</i>	<i>125</i>
<i>Tabla 63: Balance por unidad de actuación urbanística.....</i>	<i>125</i>
<i>Tabla 64: Balance Plan Parcial Ecovitalia luego de transferencias.....</i>	<i>126</i>
<i>Tabla 65: Porcentaje de aumento Balance general Plan Parcial Ecovitalia.....</i>	<i>125</i>

1. DIAGNÓSTICO.

1.1 Introducción.

El presente documento contiene la planificación urbanística del Plan Parcial Ecovitalia, el cual inicia a partir del estudio del Diagnóstico en donde se analizó el contexto físico, geográfico, social y económico del ámbito de planificación, con la finalidad de identificar sus características, potencialidades, principales problemáticas y necesidades, de este se evidenció el deslustre de las edificaciones, la carencia de espacio público y elementos naturales, viviendas en condiciones no aptas para su habitabilidad, y el bajo número de residentes en la zona.

A partir de la comprensión de estas particularidades y en beneficio de la localización estratégica del Plan Parcial Ecovitalia, se procedió al desarrollo de un planteamiento urbanístico que se adecue a las necesidades de la zona y las normas de ordenamiento territoriales preceptuadas en el Decreto 555 de 2021. Esta planificación propone optimizar el uso del suelo para aumentar la densidad urbana, generación de espacio público efectivo y mejorar la calidad de vida de los habitantes.

El Plan Parcial Ecovitalia transforma y revitaliza mediante una intervención integral una pieza urbana de la ciudad de Bogotá, aprovechando el potencial urbanístico de la zona para promover un desarrollo ordenado, sostenible y eficiente, generando nuevas oportunidades para la comunidad a través de la creación de espacios habitacionales, comerciales y recreativos. A demás se fomenta la integración social y el respeto por el medio ambiente, garantizando un equilibrio entre el crecimiento urbano y la sostenibilidad.

1.2 Contexto Urbano

La ciudad de Bogotá, al ser la capital del país, se configura como centro neurálgico para la actividad económica, gubernamental, cultural y administrativa de Colombia, al mismo tiempo, alberga una arquitectura colonial, moderna, y contemporánea, un sistema de movilidad integral y un atractivo paisaje natural. La ciudad cuenta con diferentes dinámicas productivas, al ser el punto de la sede principal de grandes empresas nacionales, del poder público en Colombia y sede de algunas multinacionales, además, tiene una amplia gama de instituciones de educación superior y de reservas naturales.

La ciudad en su entorno urbano vislumbra una gran arquitectura de edificaciones modernas e inteligentes, hasta construcciones del siglo XX que exhiben la creatividad constructiva a lo largo de la historia, estas edificaciones se extienden por toda Bogotá localizándose su mayoría en el centro de la ciudad, destacándose el rascacielos BD Bacatá, El Planetario, La Torre Colpatria, Las Torres Del Parque y el Barrio Quinta Camacho que se destaca por tener un diseño estilo tudor.

En línea con lo anterior, Bogotá es la ciudad del país que dispone de mayor variedad de centros culturales, museos, y teatros para el intercambio social y la recreación, como lo son El Museo Nacional de Colombia, El Museo Del Oro, El Recinto Ferial Agora, Centro Memoria Paz y Reconciliación y la Biblioteca Pública Virgilio Barco. Además, tiene un paisaje natural en el que sobre salen los Cerros Orientales y diversos ríos.

Por otro lado, cuenta con un sistema integral de transporte público, que integra la red de Transmilenio, y que integrará las redes del Metro, la red férrea, los cables aéreos, los corredores verdes y la red de la Ciclo Alameda, estos últimos son proyectos estructurantes adoptados a través del Decreto 555 de 2021, con el objetivo de lograr una movilidad sostenible y segura.

A partir de la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial Vigente de Bogotá, se planificó una estrategia integral de revitalización urbana para el Centro de la Ciudad, a partir de tres Actuaciones Estratégicas -AE, estas son la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro, Chapinero Verde y ZiBo, cada una de ellas localizadas en la zona más consolidada de Bogotá y demarcadas en un territorio específico en el Centro de Bogotá, denominado “Centro

Ampliado” -CA. Así mismo, a partir de estas tres Actuaciones Estratégicas se conforma el Anillo de la Innovación y del Conocimiento de Bogotá, o también denominado Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación (DCTIB), el cual se define como un territorio inteligente que aprovecha el potencial de conocimiento y de tecnología para constituir un territorio altamente avanzado y sostenible en los aspectos ambientales, sociales, y económicos, propicio para la generación de ideas y el desarrollo de proyectos innovadores.

Ilustración 1: Centro Ampliado y Distrito de Ciencia, tecnología e innovación Centro.



Fuente: Documento Técnico Soporte “Actuación Estratégica 12-Pieza Reencuentro. Directrices para la definición de lo público. Febrero de 2023”.

1.3 Localización

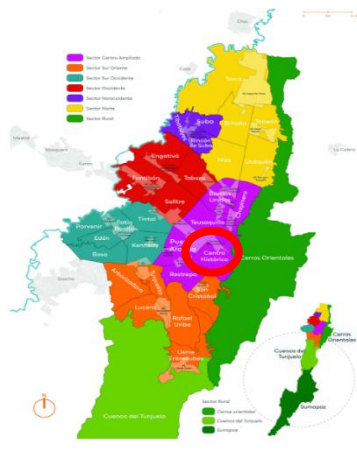
1.3.1 Unidad de Planeamiento Local, Actuación Estratégica, Localidad y Barrio.

Para una mejor organización territorial, gestionar a escala local las necesidades de los habitantes y cambiar los largos periodos de desplazamiento por proximidad, para mejorar la calidad de vida de los habitantes y optimizar el uso del tiempo, el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 555 de 2021) organizó la ciudad de Bogotá en Unidades de Planeamiento

Local-UPL, en reemplazo de las Unidades de Planeamiento Zonal-UPZ que adoptó el anterior Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 190 de 2004, definiendo en el artículo 490 este instrumento de planeación como “*Es un instrumento de planeación y gestión participativa mediante el cual se concreta el modelo de ocupación territorial a escala local dando solución a problemáticas y potenciando las oportunidades locales. Tiene como objetivo pasar de la planeación general a la gestión local con incidencia en la inversión, la localización y priorización de proyectos de proximidad, para garantizar las condiciones óptimas de accesibilidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y servicios sociales, y acceso a empleo en el marco de lo definido por el modelo de ocupación territorial del Plan de Ordenamiento Territorial y como resultado del proceso de participación de las comunidades.*”

El Plan Parcial Ecovitalia se localiza al interior de Unidad de Planeamiento Local Centro Histórico, la cual hace parte de las 30 UPL constituidas en el área urbana de la ciudad y constituye junto con las Unidades de Planeamiento Zonal Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero el Sector Ampliado de Bogotá o también llamado Centro Ampliado.

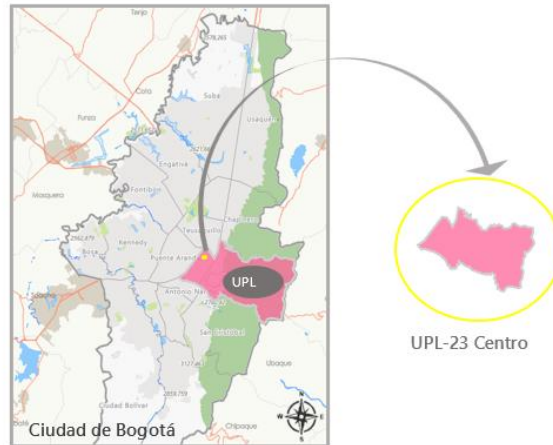
Ilustración 2: Ubicación en el Ámbito de Ciudad



Fuente: Elaboración propia con base en ilustración de Ciudad Bogotá de la Secretaría de Planeación Distrital.

La UPL Centro Histórico limita al Norte con la Calle 26 y la Calle 45, al Sur con la Calle 1, al oriente con los Cerros Orientales y al Occidente con la Avenida Norte Quito Carrera 30 y reúne tres localidades existentes, la localidad Los Mártires, Santafé y la Candelaria.

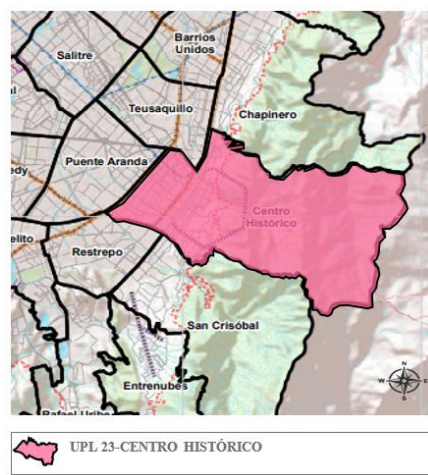
Ilustración 3: Localización general.



Fuente: Elaboración propia con base en cartografía de “Mapas Bogotá”.

Esta UPL limita al norte con la UPL Chapinero; al occidente con las UPL Teusaquillo y Puente Aranda; y al sur con las UPL Restrepo y San Cristóbal. La UPL Centro histórico tiene una superficie de tiene una superficie de 1.560,77 hectáreas y abarca gran parte de los Cerros Orientales, como se observa a continuación,

Ilustración 4: Límites de UPL 23-Centro Histórico.



Fuente: Elaboración propia con base en la cartografía de Mapas Pot Bogotá Reverdece 2022 - 2035

En la siguiente escala de localización, están las Actuaciones Estratégicas. El Plan Parcial Ecovitalia se localiza en la zona central de la Actuación Estratégica número 12 denominada Pieza Reencuentro, la cual se encuentra dividida en 4 zonas y es una según el Decreto 555 de 2021, es una de las nueve (9) AE priorizadas.

Ilustración 5: Actuación Estratégica (AE) Pieza Reencuentro.

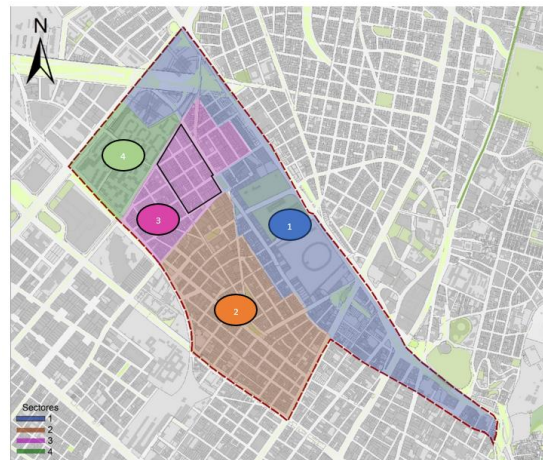


Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023

, POT 555 de 2021 Documento Técnico Soporte "Actuación Estratégica 12-Pieza Reencuentro."

El Plan Parcial de Renovación Urbana Ecovitalia se ubica al interior de la Zona 3, como se detalla en el siguiente Mapa.

Ilustración 6: Zonas de la AE Reencuentro



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT Decreto 555 de 2021

En cuanto a la Localidad y Barrio, se localiza en la localidad los Mártires y dentro del Barrio Samper Mendoza.

Ilustración 7: Barrio Samper Mendoza.

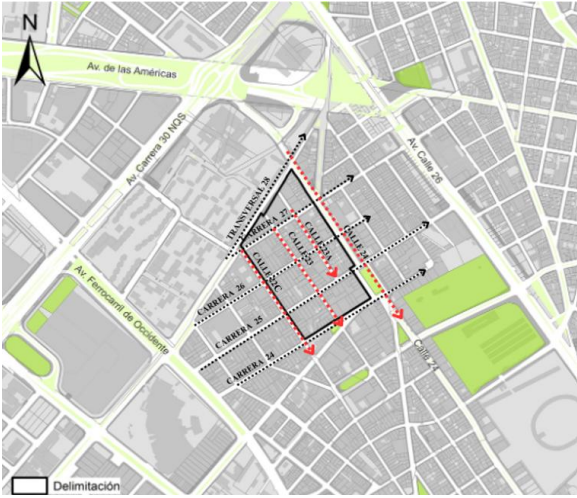


Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

1.3.2 Delimitación del ámbito del Plan Parcial.

El Plan Parcial Ecovitalia, reúne 11 manzanas delimitadas al norte con la calle 24, al sur con la calle 22C, al oriente con la carrera 24 y al occidente con la Carrera 27. Su ámbito de aplicación es de 8 Hectáreas (80.316,84 m²).

Ilustración 8: Demarcación del Ámbito de Planificación



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021.

1.4 Determinantes De Análisis Multiescalar

1.4.1 Determinantes de Ciudad para la localización del Plan Parcial.

Con el objetivo de cumplir con el modelo de ocupación determinado por el Decreto 555 de 2021 (POT de Bogotá D.C.), se analizó, principalmente, el sistema de transporte público y los equipamientos de proximidad que ofrece la ciudad frente a los diferentes sectores de la misma, para ello se tuvo en cuenta la ubicación de equipamientos como el Aeropuerto Internacional El Dorado y las vías principales de la ciudad que a él conducen. Del mismo modo, se tomó en consideración no solo la ubicación de las troncales existentes de Transmilenio, sino, también los proyectos estructurantes de movilidad impulsados por la administración pública, referente al Regiotram, al Metro y cables aéreos. Por último, como resultado del análisis de los nodos principales de la ciudad donde estas estrategias urbanas convergen, fue determinante identificar la cercanía a parques estructurantes y equipamientos de orden social y del cuidado.

A continuación, se detallan las determinantes de ciudad que llevaron a seleccionar la localización del Proyecto, antecedentes urbanos alrededor de lo que hoy se configura la propuesta de Plan Parcial Vitaliza.

1. **Aeropuerto Internacional El Dorado:** El Aeropuerto Internacional El Dorado es el principal Aeropuerto del país, y una de las conexiones aéreas más importantes de América Latina. La importancia de su ubicación radica en que este equipamiento tiene conectividad directa con el Barrio Samper Mendoza y la ciudad, a través de rutas de transporte público existentes y proyectadas como la red de Transmilenio sobre la calle 26 y la red del Regio Tram sobre la Calle 22, además, al ser el Aeropuerto Internacional una fuente de economía a través del turismo, este terminal aéreo permite que con el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana se potencialice la economía con la creación de vivienda, centros de comercio y de servicios de alta valoración, a tan solo 15 y 30 minutos de este.
2. **Corredor vial Calle 26 (Avenida El Dorado):** En línea directa con el determinante anterior, el corredor vial Calle 26 (Avenida El Dorado) cobra importancia al ser la vía principal de conexión entre el Aeropuerto Internacional El Dorado y el sistema actual de

transporte Público masivo de Bogotá. Este corredor vial cuenta con dos estaciones de alta capacidad con proximidad al Plan Parcial, la estación de la carrera 28 con calle 26 llamada “Concejo de Bogotá” y de la carrera 20 con calle 26 denominada “Centro Memoria”, brindando la comodidad a los residentes del proyecto y población flotante de movilizarse a otros lugares incluso los días en que la ciudad determine la restricción vehicular.

3. **Proyectos Estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial y Parques**

estructurantes: El Decreto 555 de 2021 establece una serie de proyectos estructurantes específicos para la movilidad, micromovilidad de los ciudadanos y para la consolidación de Barrios vitales eco sistemáticos, teniendo proximidad con el Plan Parcial Ecovitalia los siguientes proyectos: Proyecto Estructurante Corredor Férreo de Occidente (Regiotram), Primera Línea del Metro, consolidación de Bosques Urbanos en la escala de proximidad, Re naturalizar el parque Calle 26 Renacimiento y parque Cementerio Central y Corredores Verdes de Proximidad para descarbonizar la movilidad. Estos proyectos permiten:

- El aumento del avalúo comercial de las unidades inmobiliarias, una vez se materialicen estos proyectos de movilidad
- Mayor y mejor movilidad y tránsito de los residentes por toda la ciudad.
- Que los beneficiarios del proyecto interesados en realizar actividad física a través del ciclismo y caminatas o que deseen desplazarse mediante vehículos ligeros como patinetes eléctricos, monopatines eléctricos, bicicletas compartidas y bicicletas, lo puedan realizar sobre un corredor verde de forma segura y saludable.

Por otro lado, El Plan Parcial posee proximidad con dos Parques Estructurantes de la Estructura Ecológica Principal del POT, Parque renacimiento ubicado en la Calle 26 y la Carrera 19B y Parque de la Reconciliación lugar donde también se ubica el Centro Memoria, Paz y Reconciliación localizado sobre la Calle 26, entre las carreras 19 y 19B, los cuales, se encuentran en un rango de tiempo aproximado de 5 minutos caminando. Ambos parques al localizarse a pocos metros, generarán vida al proyecto además de permitir actividad física o tener un espacio para el esparcimiento y el encuentro.

- 4. Proyectos UPL Centro Histórico:** Bogotá al ser una de las ciudades con tiempos de viajes más largos, las Unidades de Planeamiento Local le apuestan a la proximidad en el modelo de ocupación territorial con el objetivo de construir una ciudad donde los tiempos de desplazamiento para realizar las actividades cotidianas no superen los 15 minutos caminando y los 30 minutos en bicicleta o transporte público, a través de tejidos de redes peatonales y servicios públicos a escala local y proyectos integrales de proximidad.

Al costado occidente sobre la carrera 27 del Plan Parcial Ecovitalia, la UPL Centro Histórico proyecta una red de ciclo infraestructura para la micromovilidad y al lado oriental sobre la Carrera 24, plantea un corredor de proximidad, para mejorar el flujo vehicular y peatonal, ambas vías conduciendo al Proyecto Integral De Proximidad “Nodo comercial y cultural Paloquemao- Estación de la Sabana” localizado desde la calle 22 hasta la calle 13, entre la carrera 30 y la carrera 19.

Proyecto Integral De Proximidad “Nodo comercial y cultural Paloquemao- Estación de la Sabana”, planifica una red comercial alrededor de la Plaza de Mercado de Paloquemao que conecte con la plaza Samper Mendoza, creando un núcleo cultural y de abastecimiento para la ciudad y la región. Este proyecto tiene por objeto mejorar el acceso y la consolidación del espacio público, intervenir las calles y las áreas exteriores del entorno de la Plaza de Mercado de Paloquemao, potenciando así la actividad comercial y turística.

Este proyecto de proximidad activa aún más la actividad comercial del sector y del centro ampliado de la ciudad, mejora la accesibilidad a las centrales de abastecimiento y al tener comercio local aumenta la seguridad ya que la presencia activa de las personas propicia tranquilidad y protección.

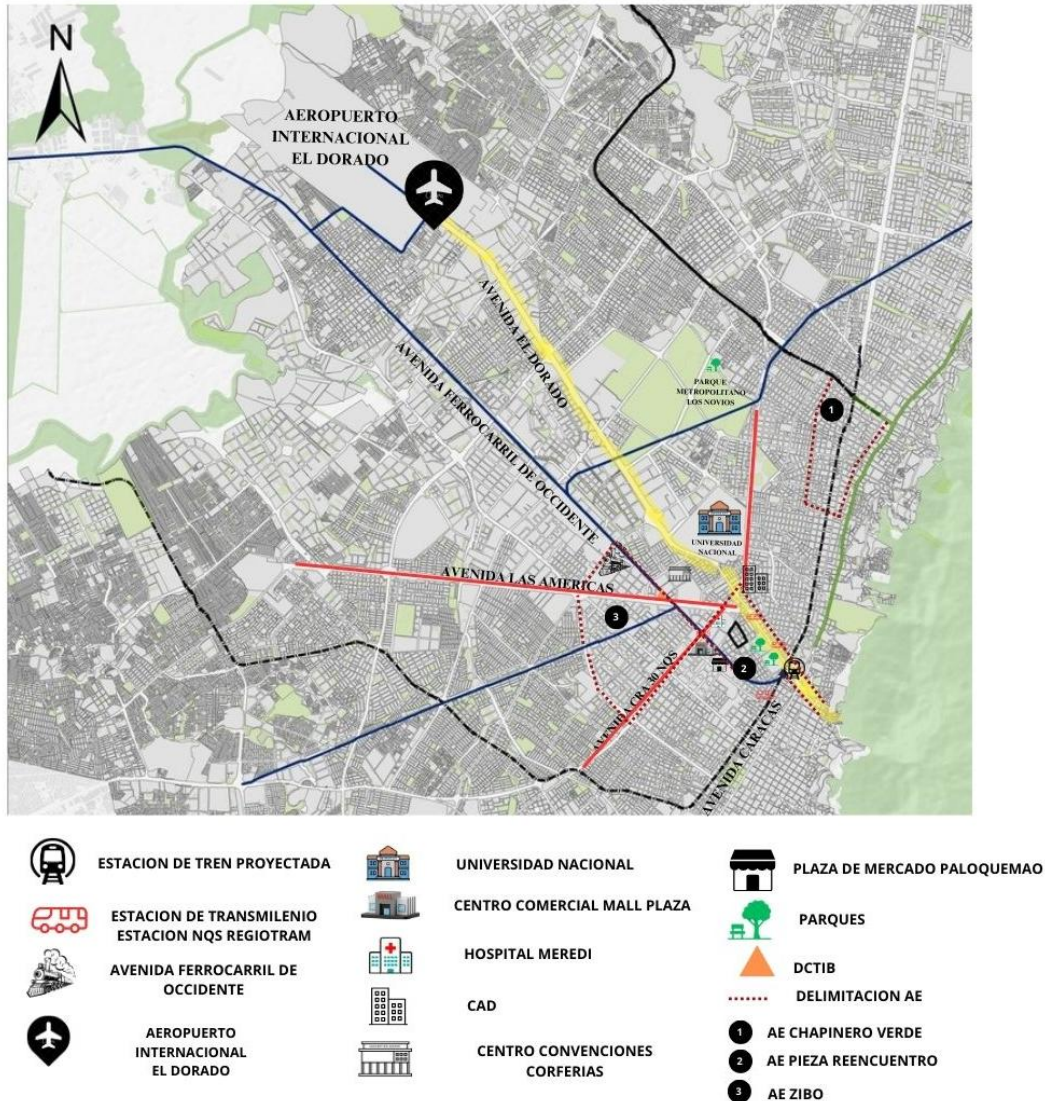
- 5. Equipamientos:** Luego del análisis de las determinantes previamente mencionadas y aún en escala de ciudad, el proyecto cuenta con proximidad a diferentes equipamientos de orden cultural, institucional, de salud, educativo y de servicios, en concordancia con la perspectiva de Bogotá como “Distrito de Ciencia, Tecnología e innovación” que plantea el Plan de Ordenamiento Territorial. Se resaltan equipamientos como la Universidad Nacional, una institución universitaria pública de gran importancia por ser una de las mejores universidades de país, con gran

campus sobre la Avenida El Dorado (Calle 26), a su vez se ubica Corferias y el Centro Internacional Convenciones de Bogotá Agora, los cuales se destacan por ser un recinto de ferias, eventos y convenciones, que impulsan el desarrollo cultural, tecnológico y científico en la Ciudad. Del mismo modo, se localiza el Hospital Méderi como cluster hospitalario que presta distintos servicios para la salud como urgencias, hospitalización, consultas médicas, y cirugía, el cual en un contexto urbano tiene relación directa con la Estructura Funcional y del Cuidado. En el mismo sentido, se sitúa el Supercade CAD, edificación donde se prestan distintos servicios públicos relacionados con tramites y suministro de información de entidades distritales, y entidades privadas que ejercen funciones públicas.

Por último, el Proyecto Plan Parcial Ecovitalia posee proximidad con dos equipamientos de servicios, el primero de ellos es el Centro Comercial Mall Plaza NQS sobre la Calle 22 con carrera 29A y la Plaza de Mercado Paloquemao en la Calle 22 con Carrera 27, distinguiéndose esta última por ser la plaza de mercado más importante de Bogotá y como un elemento vital en el tejido social y económico de la ciudad al ser un punto de convergencia histórica, cultural, gastronómica y urbana.

Así las cosas, el proyecto cuenta con proximidad a equipamientos que proveen servicios esenciales, espacios para el encuentro, la diversión, el uso adecuado del tiempo libre, y la adquisición de bienes y servicios básicos, contribuyendo de esta manera a garantizar la vida colectiva de los futuros residentes.

Ilustración 9: Determinantes de ciudad



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

1.4 Marco Normativo

Desde el marco constitucional el legislador estableció las bases y criterios para la organización y desarrollo de los territorios del estado colombiano, determinando que las entidades territoriales son autónomas para la gestión de sus interés, y expresando a través del artículo 311 de la Constitución Política de 1991, que reza “*corresponde a los Municipios y Distritos ordenar el desarrollo de su territorio y construir las obras que demande el progreso al interior de estos suelos*”, del mismo modo determinó, que estas entidades tienen la

potestad de reglamentar los usos del suelo y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, sin embargo, sólo hasta el año de 1997 se creó el fundamento legal principal del ordenamiento territorial con la expedición de la Ley 388 de 1997.

La ley 388 de 1997 denominada Ley de Desarrollo Territorial, es el pilar del Régimen Urbanístico en Colombia, la cual tiene por objeto regular las disposiciones sobre el desarrollo del ordenamiento territorial y establecer los lineamientos principales que deben tener en cuenta los Municipios y Distritos para planificar sus territorios, con el fin de garantizar un desarrollo y crecimiento sostenible, promoviendo la satisfacción de las necesidades de los ciudadanos, la prosperidad general y un ambiente sano. Para materializar sus disposiciones, la Ley de Desarrollo Territorial establece una serie de instrumentos de planificación, gestión y financiación para el desarrollo físico y ordenado del territorio, instaurando como instrumentos básicos de planificación los Planes de Ordenamiento Territorial y Los Planes Parciales.

Mediante el artículo 9 de la Ley 388 de 1997, se definen los Planes de Ordenamiento Territorial como *“conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, y los Planes Parciales a través del artículo 19, así, “instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales”*, siendo los planes parciales de iniciativa pública como de particulares interesados.

El Gobierno Nacional también ha reglamentado los Planes de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales mediante Decretos reglamentarios, que también integran el régimen urbanístico, los cuales se encuentran compilados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 (DUR), el cual tiene por objetivo compilar los Decretos que regulan el desarrollo y

la planificación territorial, el sistema de ciudades, y los usos del suelo. Es importante mencionar, que este establece el proceso a seguir para la formulación y adopción de los Planes De Ordenamiento Territorial y Los Planes Parciales.

En virtud de la potestad constitucional y reglamentaria, el Distrito Capital de Bogotá expide el Decreto 555 de 2021, que adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, erigiendo un modelo de ocupación territorial en busca de un crecimiento y desarrollo ordenado de ciudad.

El Plan de Ordenamiento Territorial, implementa instrumentos de planeación que generan impacto sobre el ordenamiento urbano y que contribuyen a la organización espacial de del territorio para consolidar el modelo de ocupación propuesto en el Decreto 555 de 2021, como las Unidades de Planeamiento local, la Actuaciones Estratégicas y el Plan Parcial.

El Plan Parcial es definido a través del artículo 495, así *“Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del presente Plan en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación.”*

Así las cosas, el marco normativo precitado es el fundamento jurídico a través del cual se fundamenta y desarrolla el Plan Parcial de Renovación Urbana Ecovitalia, en el Centro de la Ciudad de Bogotá.

1.6 Tratamientos Urbanísticos

El Plan Parcial de Renovación Urbana Ecovitalia, se encuentra al interior del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana. El Plan de Ordenamiento Territorial lo define como aquel que *“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. A su vez, determina que la única modalidad permitida es la de Revitalización la cual persigue “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. 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”

De esta definición se desprende que:

- Se valida la adopción del Instrumento del Plan Parcial para llevar a cabo la ejecución del tratamiento.
- De las tres modalidades de tratamiento de renovación urbana establecidas en el Decreto Nacional 1232 de 2020, que corresponden a las modalidades de revitalización, redesarrollo y reactivación, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá sólo adopto la modalidad de revitalización.
- Los proyectos urbanos a ejecutar en este tratamiento, deben fomentar a través de estrategias específicas la permanencia de los moradores en el ámbito de desarrollo de proyecto.

Ilustración 10: Tratamiento Urbanístico



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

1.7 Área de actividad

Según la planimetría del POT, el Plan Parcial Ecovitalia se encuentra en el área de actividad Estructurante receptora de vivienda de interés social.

Ilustración 11: Área de Actividad



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

El Artículo 240 del Decreto 555 de 2021 define el área de actividad estructurante y las zonas receptoras de vivienda interés social, expresando que las áreas de actividad estructurante son “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**”. (subrayado fuera del texto original)

Esta área de actividad está compuesta por dos zonas, zonas receptoras de vivienda de interés social y zonas receptoras de actividades económicas, para el presente Plan Parcial nos interesa la primera de estas la cual se define como “aquellas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social”

Teniendo en cuenta la definición, el Área De Actividad Estructurante es la que permite mayor intensidad en mezcla de usos.

1.7.1 Usos de suelo permitidos por Área de Actividad.

El artículo 243 “Usos del suelo permitidos por área de actividad” señala que para el Parcial Ecovitalia tiene como uso principal, complementario y prohibido los siguientes:

Tabla 1: Usos de suelo permitido en el Área de Actividad Estructurante

USOS PERMITIDOS		
USO	CLASIFICACIÓN	AREA DE ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE
Residencial	Unifamiliar	C
	Bifamiliar	
	Multifamiliar	
	Colectiva	
	Habitacional con Servicios	
	Comercio y servicios básicos	

Comercial y de Servicios	Servicios de hospedaje	C
	Servicios de oficina	
	Servicios especiales	
	Servicios al automóvil	
	Servicios logísticos	
Industrial	Industria de Producción Artesanal	C
	Industria Liviana	
	Industria Mediana	
	Industria Pesada	R
Dotacional	N/A	P

Fuente: Elaboración Propia conforme al artículo 243 del Decreto 555 de 2021.

P: Principal

R: Restringido

C: Complementario

Teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 233 del Decreto 555 de 2021, el uso Dotacional, Industrial, y de Comercio y Servicios, pueden ser de tres tipos de área construida, tal como se ilustrará en la siguiente tabla:

Tabla 2: Tipo de uso Dotacional, Industrial y comercio y servicios

USO	TIPO	ÁREA CONSTRUIDA
Dotacional	1	Menor o igual a 4.000 m ²
	2	Mayor a 4.000 m ² hasta 15.000 m ²
	3	Mayor o igual a 15.000 m ²
Comercio y de Servicios	1	Menor a 500 m ²
	2	De 500 m hasta 4.000 m ²

	3	Mayor a 4.000 m ²
Industrial	1	Menor 500 m ²
	2	Entre 500 m y 4.000 m ²
	3	Mayor a 4.000 m ²

Fuente: Elaboración Propia conforme al artículo 233 del Decreto 555 de 2021.

Es importante mencionar, como el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá define el uso residencial, ya que se vislumbra una nueva tipología de vivienda al interior de este uso. El artículo 233 del POT, dispone que el uso residencial es *“la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas”*. (subrayado fuera del texto original).

Esta nueva tipología de vivienda denominada **Soluciones Habitacionales Con Servicios**, se encuentra regulada Decreto Distrital 122 de 2023 *“Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones”*, el cual determina su concepto de la siguiente manera: *“Corresponde a un tipo de vivienda con un área habitable de mínimo 18 metros cuadrados por unidad, destinada a estudiantes, personas mayores y personas vulnerables que requieran servicios de cuidado – formativos, asistenciales y/o médicos- y para los cuales se requiere, con destino a servicios del cuidado, de áreas adicionales del equipamiento comunal privado necesarias para el grupo social residente.”*

Por consiguiente, se permite en el Plan Parcial Ecovitalia el uso residencial de tipo Soluciones Habitacionales con Servicios para el adulto mayor, medicalizada, y para estudiantes, concediéndose así la oportunidad de dar respuesta a esta nueva dinámica habitacional.

1.8 Estructuras Territoriales

El modelo de ocupación territorial definido en el Decreto 555 de 2021, se compone de cuatro estructuras territoriales: Estructura Ecológica Principal, Estructura Integradora de Patrimonio, Estructura Funcional y del Cuidado, Estructura Socioeconómica, creativa y de la Innovación.

1.8.1 Estructura Ecológica Principal.

El Plan Parcial Ecovitalia, según revisión cartográfica y visita de campo, no cuenta en su interior con elementos de la estructura ecológica principal, y su cobertura vegetal es baja. Evidenciándose un grado alto de fragmentación con los elementos de la estructura.

Ilustración 12: Estructura Ecológica Principal



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

El Decreto 555 de 2021 (POT de Bogotá D.C.), en su artículo 41, determina que la finalidad principal de esta estructura es “(...) la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. Se configura a partir de la integración de las áreas de origen natural y antrópico, las cuales mantienen una oferta ambiental significativa para sus habitantes y de otras formas de vida de la ciudad y la región (...)”.

En cuanto al entorno el Plan Parcial Ecovitalia conecta sobre la calle 24 con carrera 24 esquina, con el Parque la Araña o también Llamado Parque Boston, y en un tiempo aproximado entre 5 y 9 minutos caminando, encontramos al Parque El Renacimiento y al Parque de la Reconciliación, por lo que, si bien dentro del polígono urbano del Plan Parcial no se hallan elementos de la Estructura Ecológica Principal, es de total relevancia tener en cuenta el radio de acción de estas dos determinantes para los fines de análisis urbano-ambientales y de espacio público del proyecto. Además, no se puede dejar de lado que, en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro la Alcaldía Distrital de Bogotá apunta a la generación y consolidación de un sistema de bosques urbanos, proyectándose a una Calle del Plan Parcial Ecovitalia un Bosque Urbano, entre la Carrera 26 y la Carrera 27 con Calle 22B, y el Plan Parcial Calle 24 proyecta una alameda sobre la Calle 24, tomando como punto de inicio el parque Boston y/araña, coadyuvando a la movilidad no motorizada, y a la configuración de un Bosques Urbanos a través de la plantación de árboles de diferentes portes y especies, para incrementar la biodiversidad urbana.

B.U: Bosque urbano.

Ilustración 13: Proyecto de Bosque Urbano. Bogotá Reverdece.



Fuente: Documento Técnico Soporte “Actuación Estratégica 12-Pieza Reencuentro. Directrices para la definición de lo público. Febrero de 2023”.

Imagen: Parque Boston y/o la araña.



Fuente: Elaboración Propia

Ilustración 14: Configuración de Alameda sobre la Calle 24



Fuente: DTS Plan Parcial Calle 24

1.8.2 Estructura Integradora de Patrimonio

La Estructura Integradora de Patrimonio-EIP- es definida por el artículo 80 del Decreto 555 de 2021 de la siguiente manera:

“Artículo 80. Definición de la Estructura Integradora de Patrimonios - EIP. Es la estructura que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. Se constituye en la memoria y testimonio de la ciudad históricamente construida (...). Esta estructura propende por la gestión integral de los patrimonios, fortaleciendo el vínculo social y la vida productiva de los grupos poblacionales sociales

y comunitarios que permanecen, se relacionan y le dan sentido a los paisajes urbanos y rurales emblemáticos del Distrito Capital (...).”

El Plan Parcial Ecovitalia, en su ámbito de planificación no cuenta con edificaciones pertenecientes a esta estructura, sin embargo, limita al costado sur sobre la calle 22 C entre carrera 27 al occidente y carrera 26 al oriente, con el Bien de Interés Cultural Casa San Vicente de Paul, como se observa a continuación:

Ilustración 15: Estructura Integradora de Patrimonio



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

La Casa San Vicente de Paul, es un BIC del Distrito de Bogotá, reconocido a través del acto administrativo Decreto 606 del 2001. Se le otorgó la categoría de Conservación Integral Nivel 1 y actualmente es el hogar de las hermanas Sor Clemencia Reneo, se realizan eucaristías en la Capilla Medalla Milagrosa e integra una pequeña área destinada a casa hogar del adulto mayor.

La categoría de Conservación Integral Nivel 1, se refiere a los niveles de intervención y tipo de obras permitidas en el BIC. El Decreto 555 de 2021 atribuye la potestad de definir los niveles de intervención y el tipo de obras permitidas al Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura”, el cual establece que el Nivel 1 corresponde a “inmuebles de excepcional

significación cultural de conformidad con el estudio de valoración respectivo, y que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad. Si las condiciones de los inmuebles lo permiten; se podrán realizar ampliaciones con el objetivo de promover su revitalización y sostenibilidad” y los tipos de obras permitidas para el nivel 1 del Grupo arquitectónico son: “primeros auxilios, reparaciones locativas, restauración, ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento, demolición parcial para edificaciones que se ubiquen en el mismo predio y que no están cobijados por la declaratoria.”

Imagen: Casa San Vicente de Paul.



Fuente: Elaboración Propia.

1.8.3 Estructura Funcional y del Cuidado.

La estructura funcional y del cuidado es la tercera de las estructuras territoriales señaladas en el artículo 40 del Decreto 555 de 2021 (POT de Bogotá D.C). La misma es definida por el artículo 88 del mismo instrumento de la siguiente manera: *“La Estructura Funcional y del Cuidado es soporte del territorio y garante del derecho a la ciudad para todas las personas, 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.*

(...) La Estructura Funcional y del Cuidado se identifica en el Mapa CG-5 “Estructura Funcional y del Cuidado” y está conformada por los siguientes sistemas:

- 1. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro.*
- 2. Sistema de Movilidad.*
- 3. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales.*
- 4. Sistemas de Servicios Públicos”.*

1.8.3.1 Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro-EPPE

Este sistema está constituido según el artículo 90 del Decreto 555 de 2021 por “*areas 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, plazoletas, elementos complementarios y elementos privados afectos al uso público (...)*”. Los elementos que hacen parte de este sistema son:

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

El Plan Parcial Ecovitalia, no alberga en su campo de planificación parques, plazas, plazoletas, y zonas verdes, dejando en evidencia el déficit de estos elementos que integran el sistema de espacio público peatonal para el encuentro. No obstante, no se debe olvidar que, a nivel de Actuación Estratégica, el proyecto cuenta con proximidad a dos parques de la Red Estructurante, Parque Renacimiento y Parque De La Reconciliación. (*Ver acápite de la EEP, Mapa 9*)

Ilustración 16: Espacio Público Peatonal Para el Encuentro.



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

1.8.3.2 Sistema de Movilidad

El artículo 92 del Decreto 555 de 2021 lo define como “(...) *el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y al desplazamiento de mercancías (...)*”. Este sistema está integrado por los siguientes componentes:

1. Espacio Público para la Movilidad.
2. Red del Transporte Público de Pasajeros urbano, rural y regional.
3. Red de Transporte Aéreo.
4. Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística.

1.8.3.2.1 Espacio público para la movilidad.

El espacio público para la movilidad en el Plan Parcial Ecovitalia, está compuesto por la malla vial local y arterial existente, y por malla vial arterial proyectada de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 555 de 2021, cada una de estas

con sus respectivos andenes, estas áreas corresponden a 20.354 m², es decir, el 25% del ámbito de planificación. Estas vías son:

Malla vial Arterial: Carrera 27.

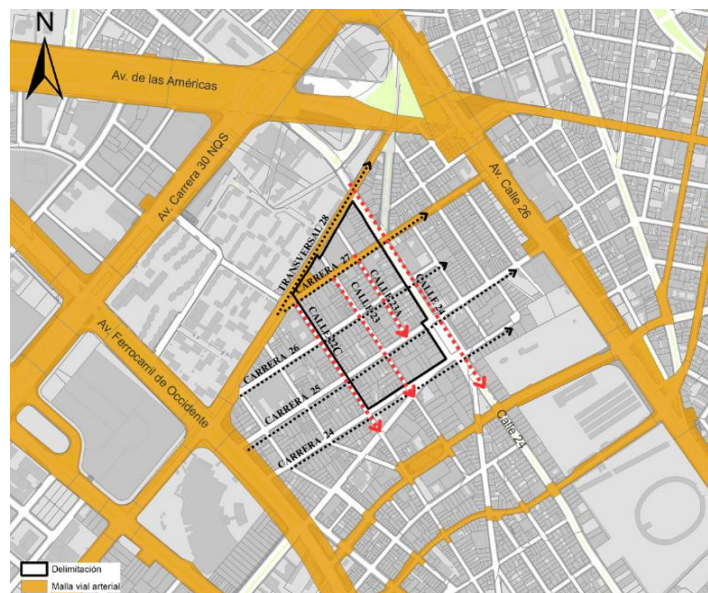
Malla Vial Local: Carrera 26 y 25. Calle 23 y 23 A

Tabla 3: Andenes y Calzada preexistente.

Andenes y Calzada Plan Parcial Ecotivalia	
Ándenes	9.007,45
Manzana 5	1.376,32
Manzana 6	929,47
Manzana 10	1.065,57
Manzana 11	750,04
Manzana 12	960,04
Manzana 16	909,59
Manzana 17	769,30
Manzana 18	725,33
Manzana 21	787,21
Manzana 22	629,46
Manzana 23	105,12
Vía Local	11.346,41
Calle 23	2.069,68
Calle 23A	1.688,07
Carrera 25	2.127,29
Carrera 26	2.111,45
Carrera 27	3.349,92
Espacio público existente	20.354

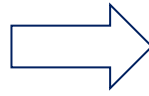
Fuente: Elaboración Propia.

Ilustración 17: Espacio Público para la Movilidad

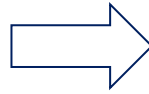


Fuente: Elaboración propia con base Catastral – UAECD 2023 y POT 555 de 2021

Imágenes: Vías estado actual



Punto de conexión entre la
Carrera 27 y la Tv 28



Carrera 26

Fuente: Imágenes tomadas de Google Earth

1.8.3.2.2 Red del Transporte Público de Pasajeros urbano, rural y regional

En relación a la cercanía con la red de transporte público, el Plan Parcial Ecovitalia cuenta con una excelente ubicación. Se ubica hacia el occidente a 392 metros de la estación de Transmilenio CAD localizada en la carrera 30 Nro. 22 B-81, al noroccidente a 618 metros de la estación Concejo de Bogotá de la calle 26 con carrera 38 y al norte con la estación Centro Memoria de la Calle 26, a 390 metros de distancia.

También, se debe resaltar que el proyecto goza de una localización privilegiada por su proximidad con la red metro proyectada sobre la avenida NQS carrera 30 y la red del Regio Tram sobre la Calle 22, en donde se planea la construcción de la estación NQS del RegioTram de Occidente localizada exactamente en Avenida Calle 22 # 27/29 A, lo anterior se ilustra a continuación:

Ilustración 18: Red de transporte público existente y proyectada.



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

1.8.3.2.3 Red de Transporte Aéreo y Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística.

Respecto al componente de red de transporte aéreo y red de transporte de carga y para la actividad logística que integran el sistema de movilidad, el Plan Parcial no cuenta con estas infraestructuras al localizarse en un sector residencial con actividad comercial de comercio y servicios básicos.

1.8.3.2.4 Sistema del Cuidado y Servicios Sociales

Al observar la información catastral, dentro del ámbito de desarrollo del Plan Parcial Ecovitalia, solo hay un equipamiento de carácter Dotacional, ubicado sobre la calle 24 con carrera 27, es de carácter público y se llama Casa de la Juventud Mártires CACMA, actualmente opera como centro de atención al joven que permite que personas entre los 14 y 28 años de edad, puedan compartir espacios de formación y aprovechamiento del tiempo libre.

Imagen: Casa de la Juventud Mártires



Fuente: Elaboración Propia

En su entorno, el Plan Parcial cuenta con 8 equipamientos, el Colegio República Bolivariana, la Parroquia San Pedro Claver, la Capilla Medalla Milagrosa, la Plaza Samper Mendoza, Plaza de mercado de Paloquemao, Hospital Méderi y el departamento administrativo de defensoría del espacio público - DADEPCAD.

Es de recordar, que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá establece que el Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales, es el conglomerado de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones, e infraestructuras, que prestan servicios que responden a las necesidades de la población, incluido el sistema de servicios públicos.

Lo anterior, se puede observar a continuación:

Tabla 4: Equipamientos Estructurantes y de proximidad

ID	NOMBRE	SECTOR	DIRECCIÓN	CARACTER
EQ1	Casa de la Juventud	Bienestar	Calle 24 #27 A - 25	Público
EQ2	Capilla Medalla Milagrosa	Religioso	Calle 22 C # 26 35	Privado
EQ3	Parroquia San Pedro Claver	Religioso	Calle 22 B # 25- 50	Privado
EQ4	Plaza Samper Mendoza	Comercio	Calle	Privado
EQ5	Colegio República Bolivariana de Venezuela	Educación	Calle 22 A #25- 52	Público
EQ6	Plaza de Mercado Paloquemao	Comercio	Carrera 26 # 22 A- 73	Privado
EQ7	Hospital Méderi	Bienestar	Calle 24 # 29 - 45	Privado
EQ8	CAD	Administrativo	Carrera 30# 25 -90	Público

Fuente: Elaboración Propia con base en la información cartográfica del POT

La localización de estos equipamientos se podrá observar en el siguiente mapa:

Ilustración 19: Estructura Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales.



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

Imagen: Plaza de Mercado Samper Mendoza



Fuente. Google Earth

Imagen: Parroquia San Pedro Claver



Fuente. Hospital Méderi

Imagen: Colegio República Bolivariana de Venezuela



Fuente. Google Earth

A pesar de contar con distintos equipamientos del cuidado y servicios sociales en el entorno urbano, el sector carece de espacios destinados al cuidado y bienestar animal, que involucra productos y servicios destinados a la salud y protección de los animales. La ausencia de estos espacios en el territorio omite el fenómeno actual de la presencia de las mascotas en las familias, el impacto positivo que tienen los animales sobre el ecosistema, en

el bienestar humano, a la construcción de la comunidad y a lo establecido en la Ley 1774 de 2016, la cual reconoce a los animales como seres sintientes que recibirán especial protección contra el sufrimiento y el dolor. Además, dicha ausencia en la localidad los mártires, constituye una oportunidad para dar respuesta al fenómeno social y demográfico que se está presentando en Bogotá, en donde la balanza se inclina a incorporar animales de compañía en los hogares que a la procreación humana.

1.8.3.2.5 Sistema de Servicios Públicos

El Sistema de Servicios Públicos *“Es el conjunto de infraestructuras y redes jerarquizadas e interdependientes, que tienen como fin dar soporte territorial a la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios y tecnologías de la información y las comunicaciones –TIC- para la población urbana y rural (...)”* (Art. 98 Decreto 555 de 2021). Este se encuentra compuesto por:

1. Sistema de acueducto, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial sostenible
2. Sistema de gestión integral de residuos sólidos
3. Sistemas de energía eléctrica, alumbrado público, y fuentes convencionales de energía renovable.
4. Sistema de gas natural y sistemas alternativos de gas
5. Sistemas de tecnologías de la información y las comunicaciones- TIC.

El Plan Parcial Ecovitalia, cuenta con acceso a las redes de servicios públicos para satisfacer las necesidades de la colectividad.

Ilustración 20: Red de alcantarillado y acueducto



Ilustración 21: Red de energía eléctrica



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

Ilustración 22: Red de Gas natural



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

1.8.4 Estructura Socioeconómica, Creativa y de la Innovación- ASECI.

La Estructura Socioeconómica, creativa y de la innovación, es una de las cuatro estructuras territoriales que adopta el Plan de Ordenamiento de Bogotá, esta tiene como objetivo comprender las dinámicas sociales y económicas existentes a nivel de Actuación Estratégica y, para el caso que nos ocupa en el ámbito de planificación del plan parcial.

El Decreto 555 de 2021 por medio del artículo 100 conceptualiza esta estructura “La Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación -ESECI- reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y las ventajas competitivas de la economía

Bogotana, buscando potenciarlas. Con ese fin, cualifica el espacio urbano, incidiendo así en los factores de localización de la vivienda y el empleo, y asegura la disponibilidad de soluciones habitacionales y espacios adaptados a las nuevas necesidades de los habitantes y de las empresas generadoras de altos niveles de valor agregado, de innovación y de empleos formales y de calidad (...)

Así mismo, permite la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y promueve la permanencia de las industrias tradicionales en el tejido urbano. (...)”

Para comprender la dinámica socioeconómica del área, se emprendió el estudio y análisis por zonas en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro Nro. 12. Se tuvieron en cuenta las características morfológicas, sociales, demográficas y económicas. Esta pieza articuladora de ciudad se encuentra subdividida en 4 zonas y el Plan Parcial Ecovitalia se ubica al interior de la zona 3.

1.8.4.1 Dinámica poblacional y demográfica

De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2005 en el ámbito de la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro, vivían 21.952 personas concentradas principalmente en el Barrio Santa Fe, y luego para 2018 la población pasó a ser de 20.965 personas lo que registró una reducción intercensal de 4,5%.

En los barrios Santa Fe y Samper Mendoza (Zona 2 y 3), se observó una disminución de la población debido a la dinámica social y económica de cada zona, lo que provocó el desplazamiento de la población a otros lugares de la ciudad. (Secretaría Distrital de Planeación Bogotá y Empresa Renovo, 2023) *Documento técnico de soporte.*

Tabla 5: Población por zonas de la AE.

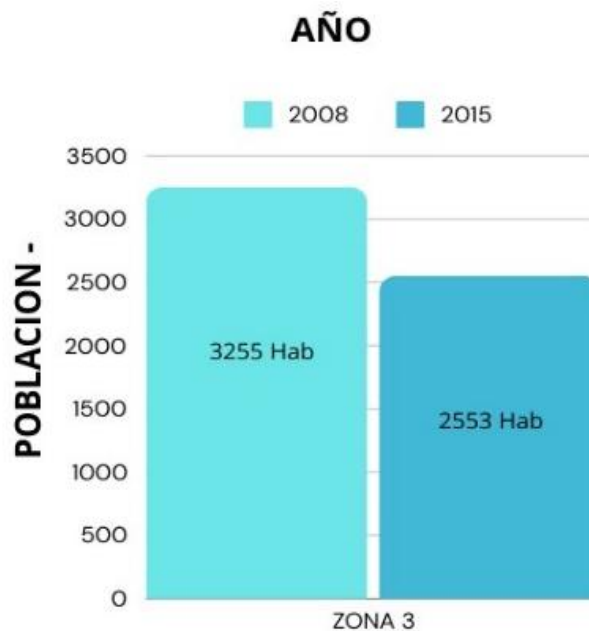
POBLACIÓN	AÑO		
	Zona	2005	2018
	Zona 1	5278	5952
	Zona 2	10646	8112
	Zona 3	3255	2553

	Zona 4	2773	4348
	Total	21952	20965

Fuente: Elaboración propia documento Técnico Soporte "Actuación Estratégica 12-Pieza Reencuentro"

La tabla muestra los cambios que se produjeron en las zonas, destacando el barrio Samper Mendoza, que sufrió una disminución de su población de 3.255 habitantes en 2005 a 2.553 en 2018, a consecuencia de la fuerte actividad económica que se desarrolla entre las carreras 26 y 24 y a la carencia de viviendas adecuadas para el uso residencial.

Grafica 1: (población zona 3)



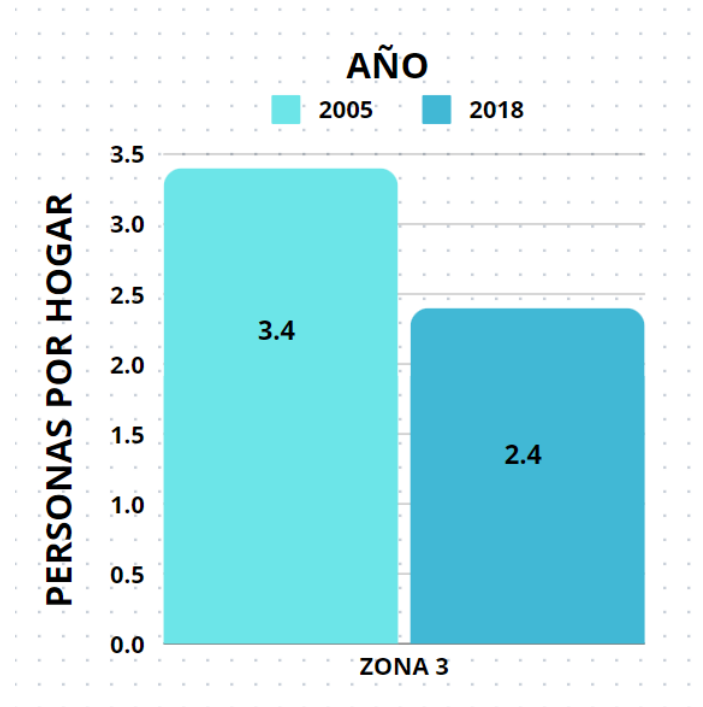
Fuente: Elaboración propia documento Técnico Soporte "Actuación Estratégica 12-Pieza Reencuentro."

1.8.4.2 Conformación de los Hogares, Jefatura de los Hogares y Mascotas en los Hogares.

En la zona 3 de la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro, que abarca el Barrio Samper Mendoza, se registró una disminución en el número de personas por hogar, entre el año 2005

y 2018, pasando de tener un promedio de 3.4 personas a 2.4 para el año de 2018. (secretaria Distrital de Planeación Bogotá y Empresa Renovo, 2023) *Documento técnico de soporte.*

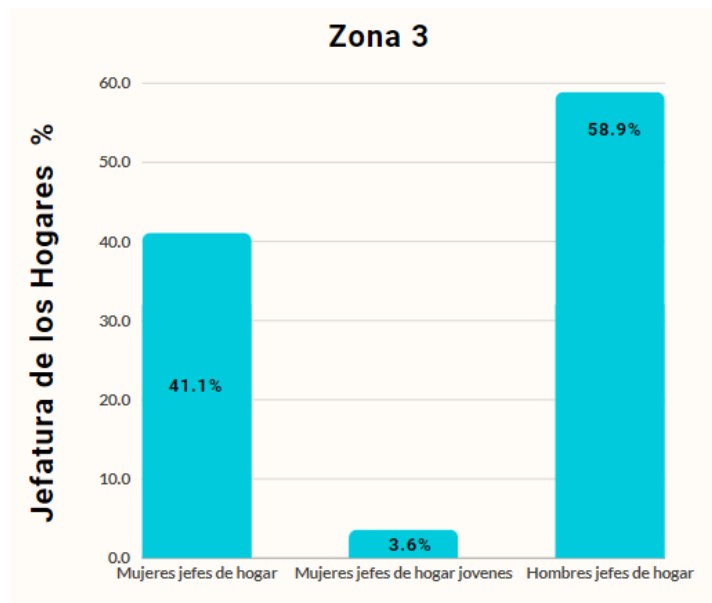
Grafica 2: (personas por hogar en zona 3)



Fuente: Elaboración propia documento Técnico Soporte "Actuación Estratégica 12-Pieza Reencuentro."

En la Zona 3, el 58.9% de los Hogares está liderado por hombres y el 41.1% por una mujer jefe de hogar, del 41.1% el 3.6% de la jefatura femenina lo constituye una mujer menor de 25 años edad. (secretaria Distrital de Planeación Bogotá y Empresa Renovo, 2023) *Documento técnico de soporte.*

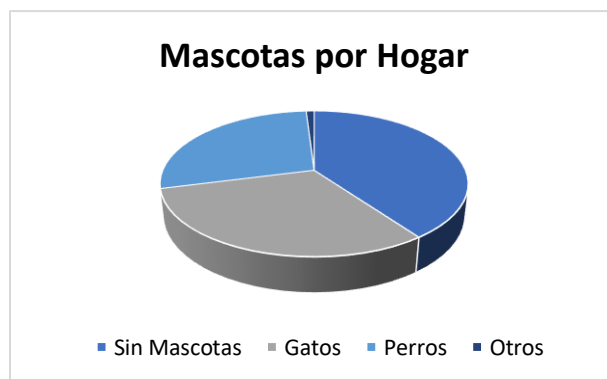
Grafica 3: (Jefatura de los hogares en la zona 3)



Fuente: Elaboración propia documento Técnico Soporte “Actuación Estratégica 12-Pieza Reencuentro.”

Un aspecto interesante en los hogares del Barrio Samper Mendoza, es la presencia de animales domésticos en el hogar, como perros y gatos, los cuales son considerados como un ser importante que aporta compañía, amor y protección, existiendo un promedio del 60% de hogares en el Barrio Samper Mendoza que tienen mascotas, el 31% corresponde a gatos, el 28% a perros y el 1% a otros animales como aves. (Secretaría de Planeación Bogotá, Año 2021) *Encuesta Multipropósito.*

Grafica 4: (Mascotas en la zona 3)



Fuente: DANE. Encuesta multipropósito 2021.

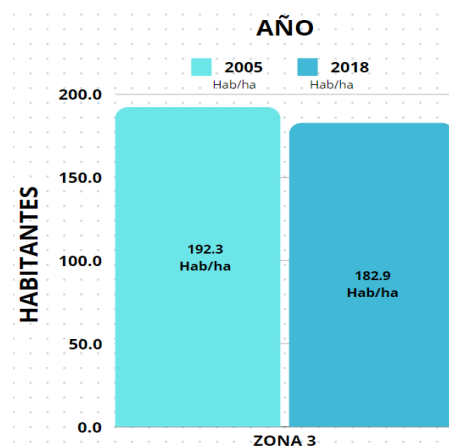
1.8.4.3 Población residente.

En el territorio de la AE Reencuentro, existe una heterogeneidad de rango de edades, esta pieza alberga población infantil, adolescentes, jóvenes adultos y adultos mayores. La zona 3 se caracteriza por albergar población menor a los 50 años de edad, en donde predomina la población entre los 15 y 39 años de edad que en términos de ocupación es una población activa y productiva, además, en cuanto al género poblacional, en el Barrio Samper Mendoza hay mayor población femenina el cual corresponde a un porcentaje del 51% de la población frente al masculino del 48.8%. (secretaria Distrital de Planeación Bogotá y Empresa Renovo, 2023) *Documento técnico de soporte.*

1.8.4.4 Densidad

La comparación de la densidad de población a finales de 2005 con la de 2018 permite observar que se han producido cambios en todo el territorio de la actuación estratégica. La zona 3 donde pasó de tener 192,3 personas por hectárea a 182,9 personas por hectárea, una reducción de 4,9% en el periodo intercensal. (Secretaría Distrital de Planeación Bogotá y Empresa Renovo, 2023) *Documento técnico de soporte.*

Grafica 5: Densidad poblacional



Fuente: Elaboración propia documento Técnico Soporte "Actuación Estratégica 12-Pieza Reencuentro.

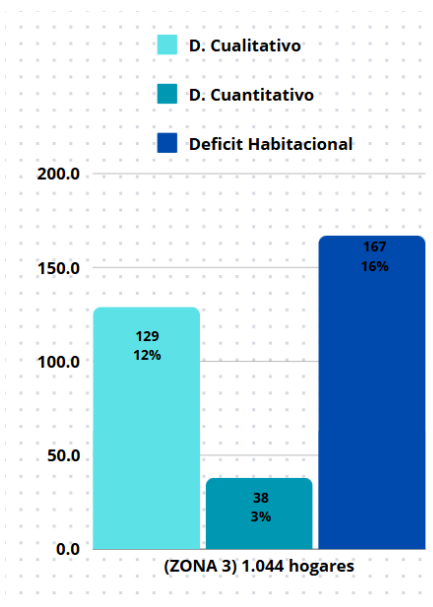
1.8.4.5 Desequilibrios habitacionales

Para determinar el déficit de vivienda en la Actuación Estratégica Reencuentro y en la zona 3 zona donde se localiza el proyecto, se tomó la información suministrada por el Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2018, contentiva en el Diagnóstico de la AE.

El déficit cualitativo identifica los hogares que habitan en vivienda con deficiencias no estructurales y para las cuales es posible hacer mejoramiento o ajustes, para lograr las condiciones aptas para habitabilidad, y el déficit cuantitativo son aquellas viviendas con deficiencias estructurales y de espacio. Actualmente son 9.473 viviendas en la Actuación Estratégica, con una media de 2,2 personas por vivienda. Según las cifras de déficit, el 14,4% de las viviendas, representadas en términos numéricos en 1.361 viviendas, presentan deficiencias cualitativas. Al desglosar la información por zonas, se evidencia que los mayores porcentajes de déficit habitacional se encuentran en la zona 1 con un 14,5%, seguida de la zona 3 con 16,0% y por último se ubica la zona 2 con un porcentaje de 19,3 % respectivamente, lo que supera los resultados de Bogotá, que muestran un déficit del 12,7% de las viviendas.

En la zona 3 en donde se ubica el Plan Parcial de Renovación Urbana Ecovitalia, residen un total de 1.044 hogares, sin embargo, 167 registran con déficit habitacional, 129 con déficit cualitativo y 38 con déficit cuantitativo, la gran mayoría de estos hogares se encuentran en las inmediaciones de la plaza Samper Mendoza. En gran parte las viviendas en donde habitan estos hogares presentan deterioro en su estructura física y no se encuentran en condiciones para una habitabilidad en condiciones dignas. (Secretaría Distrital de Planeación Bogotá y Empresa Renovo, 2023) *Documento técnico de soporte.*

Grafica 6: Desequilibrio Habitacional



“Fuente: Elaboración propia. Directrices para la definición de lo Público. AE Reencuentro”

Imágenes: Viviendas actuales en el ámbito de planificación.



Carrera 26 con calle 24



Calle 24 con Carrera 27



Transversal 28 entre Calle 24 y 23



Carrera 25 con calle 22C



Carrera 26 con calle 22C



Transversal 28 con calle 23A



Calle 22C con Carrera 26 Calle 23 con carrera 26 Calle 23 con carrera 26

Fuente: Elaboración Propia.



Calle 23B con carrera 26 Transversal 28 con calle 22C Carrera 25 con calle 23

Fuente: Imágenes tomadas de Google Earth

1.9 Información Catastral

La información del presente aparte fue obtenida de la base de datos espacial de lotes de la Unidad Administrativa Distrital de Catastro Distrital - UAECD de noviembre de 2023, junto con los datos alfanuméricos de las unidades prediales.

1.9.1 Cantidad de manzanas, lotes y unidades prediales

El Plan Parcial se compone de 11 manzanas que constituyen un área bruta de planificación de 8 hectáreas (80.316,74 m²), dentro del cual hay 218 lotes y 289 unidades prediales.

Ilustración 23: Manzanas del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

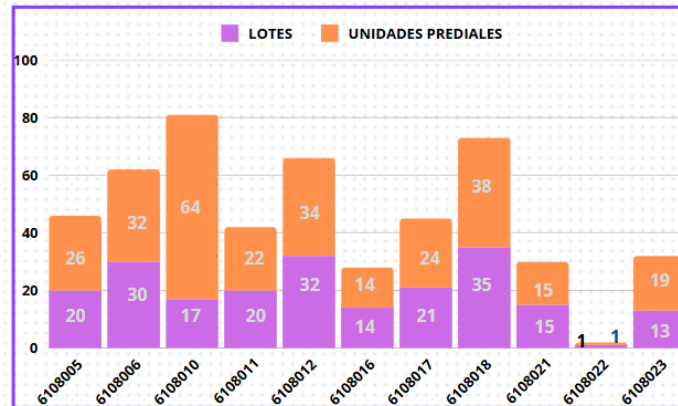
Las Manzanas se encuentran identificadas con número de Identificación- ID, cada una con un número determinado de lotes que las conforman y sus correspondientes unidades prediales.

Tabla 6: Cantidad de lotes y unidades prediales

MANZANA_ID	LOTES	UNIDADES PREDIALES
6108005	20	26
6108006	30	32
6108010	17	64
6108011	20	22
6108012	32	34
6108016	14	14
6108017	21	24
6108018	35	38
6108021	15	15
6108022	1	1
6108023	13	19
	218	289

Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

Grafica 7: Cantidad de predios y U.P por Manzana



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

1.9.2 Diagnóstico de construcciones y alturas

Las alturas de las construcciones existentes en el ámbito del Plan Parcial varían entre 1 y 4 pisos, y están distribuidas de la siguiente manera:

Ilustración 24: Altura de los predios del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

Teniendo en cuenta la información anterior, es notorio que al interior del Plan Parcial Ecovitalia, predominan las edificaciones con uno o dos pisos altura, esto puede deberse a una

serie de factores, pueden ser las preferencias estéticas de los residentes locales por construcciones más pequeñas y tradicionales.

Imagen: Altura de Edificaciones existentes



Calle 24 entre carreras 26 y 24

Fuente: Elaboración Propia

1.9.3 Usos preexistentes.

Los usos en el Plan Parcial Ecovitalia por lote y por área construida son los siguientes:

Ilustración 25: Usos del suelo de los predios del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECDD 2023 y POT 555 de 2021

Los usos del suelo del plan parcial en su gran mayoría son comercio en corredor comercial y comercio puntual, y el uso residencial. En este sector sobresale la actividad comercial de intercambio de bienes y servicios, como Panaderías, Restaurantes, Almacenes de expedido de alimentos, salones de belleza, viveros de plantas y venta de productos para vehículos.

Imágenes: Locales Comerciales



Calle 22C con carrera 25

Calle 22C con carrera 24



Calle 23 con Transversal 28



Calle 23 con carrera 26



Carrera 24 con calle



Transversal 28 entre Calle 23 y 23A

Fuente: Imágenes tomadas de Google Earth

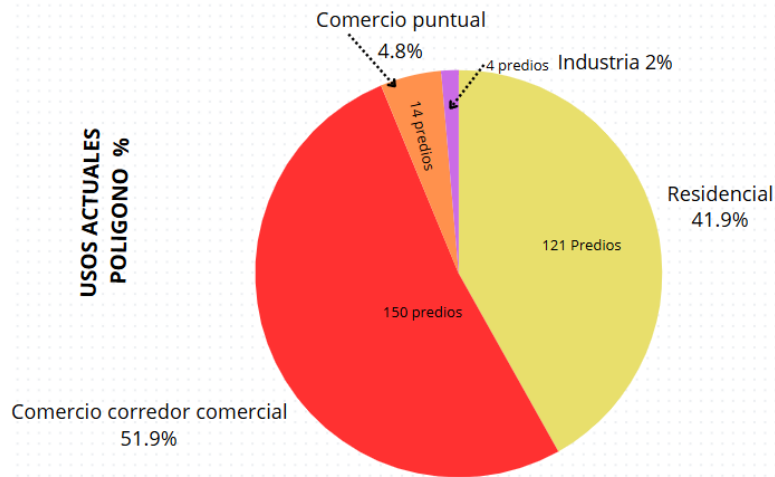
Tabla 7: Usos por Unidades Inmobiliarias

DESTINO ECONÓMICO	UNIDADES INMOBILIARIAS	ÁREA TERRENO	%	ÁREA CONSTRUIDA
Residencial	121	9.418	15.70%	15.502.63
Comercio	164	48.682.76	81.6%	66192.81
Industria	4	1.793.42	2.99%	2074.26
Total	289	59960,33	100%	83769,64

Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023 y POT 555 de 2021

De acuerdo a la información cartográfica arrojada por Mapas Bogotá y a la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá Decreto 555 de 2021, hay 4 unidades inmobiliarias señaladas como Uso Industrial, no obstante, utilizando mecanismos como visitas de campo, se evidenció que en estos inmuebles están adecuados para comercio y servicios de tipo logístico y actualmente se encuentran en estado de abandono.

Gráfico 8: indica usos actuales que predominan en el Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023

Tabla 8: Lotes, Unidades prediales, área de terreno y construida por Mz.

IDENTIFICACIÓN PREDIAL	MANZANA_	USOS	LOTES	UNIDADES	PROPIEDAD	AREA	A. CONSTRUIDA/
	ID			PREDIALES	HORIZONTAL	TERRENO	MANZANA
	6108012	COMERCIO, RESIDENCIAL E INDUSTRIAL	32	34	0	8132,2	10033,09
	6108017	COMERCIO Y RESIDENCIAL	21	24	0	4.455,55	5940,7
	6108006	COMERCIO, RESIDENCIAL E INDUSTRIAL	30	32	0	7422,22	9258,96
	6108023	COMERCIO Y RESIDENCIAL	13	19	1	2317,11	3607,28
	6108010	COMERCIO, RESIDENCIAL E INDUSTRIAL	17	64	8	4621,64	6753,07
	6108016	COMERCIO Y SERVICIOS	14	14	0	4805,08	7502,54
6108005	COMERCIO Y RESIDENCIAL	20	26	1	7900,76	11744,79	

	6108021	COMERCIO Y RESIDENCIAL	15	15	0	5022,83	7135,06
	6108022	COMERCIO Y SERVICIOS	1	1	0	2761,34	2725,5
	6108011	COMERCIO Y RESIDENCIAL	20	22	1	4279,6	6970,29
	6108018	COMERCIO Y RESIDENCIAL	35	38	1	8242	12097,82
	TOTAL		218	289	12	59960,33	83769

Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023.

La industria manufacturera representa una gran cantidad de establecimientos en la zona 3, representando el 21% del total de establecimientos en la región. Estos negocios incluyen la producción de alimentos, actividades relacionadas con las plazas de mercado cercanas, la reparación y mantenimiento de equipos especializados, la creación de artículos de metal y servicios de impresión. Descubren también negocios que se dedican al comercio, principalmente de productos cárnicos, panaderías y reparación y mantenimiento de automóviles.

1.9.4 Valor del suelo.

Para determinar el valor catastral y comercial del suelo, se tomó como referencia la información de avalúo por manzana publicados en el portal web Mapas Bogotá. Estos avalúos son proporcionados por la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital (IDECA), y se basan en la información recopilada por Catastro (UAECD).

Ilustración 26: Valor del suelo de los predios del Plan Parcial por Avaluó catastral



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023

Ilustración 27: Valor del suelo de los predios del Plan Parcial por Avaluó comercial



Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECD 2023

Tabla 9: Valor promedio del M² por manzana

VALOR DE REFERENCIA POR MANZANA					
PLAN PARCIAL ECOVITALIA	MANZANA_I D	USOS	AVALUO_CAT (INCLUYE AREA DE TERRENO)	AVALUO_CAT (INCLUYE AREA CONSTRUCCIÓN)	AVALUO_CAT (INCLUYE AREA DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN)
	6108005	COMERCIO	\$ 2.982.051,28	\$ 451.209	\$ 3.433.260,08
	6108006	RESIDENCIAL	\$ 2.855.555,56	\$ 452.144	\$ 3.307.699,41
	6108010	RESIDENCIAL	\$ 2.458.333,33	\$ 374.496	\$ 2.832.829,15
	6108011	COMERCIO	\$ 2.820.202,02	\$ 386.419	\$ 3.206.620,81
	6108012	COMERCIO/ RESIDENCIAL	\$ 2.912.418,30	\$ 503.532	\$ 3.415.950,21
	6108016	COMERCIO	\$ 3.053.968,25	\$ 530.191	\$ 3.584.159,58
	6108017	COMERCIO	\$ 2.644.444,44	\$ 334.628	\$ 2.979.072,25
	6108018	COMERCIO	\$ 2.810.233,92	\$ 479.637	\$ 3.289.871,02
	6108021	COMERCIO	\$ 2.687.407,41	\$ 448.214	\$ 3.135.620,99
	6108022	COMERCIO	\$ 2.200.000,00	\$ 956.447	\$ 3.156.447,30
	6108023	COMERCIO	\$ 2.471.812,87	\$ 522.333	\$ 2.994.145,61

Fuente: Elaboración propia con base Catastral - UAECDD 2023

El valor catastral promedio del m² por manzana oscila entre los \$2.900.000 y los \$3.500.000, las manzanas con mayor valorización son aquellas en las que el uso comercial es el predominante.

Nota del autor: Para hallar el valor de referencia promedio catastral por manzana, recurrimos a la Web de mapas Bogotá, que arroja el valor catastral total promedio por manzana del área de terreno y del área construida. Posteriormente cada valor del AT y del AC, se dividió por la cantidad de unidades prediales del área de intervención que corresponde a 289 Unidades Inmobiliarias.

Sobre el valor comercial y catastral del suelo o “Área de terreno” se descargó la Base Catastral del año 2023, la cual arroja información específica sobre cada predio. Interpretando que el avalúo catastral representa un 90% del valor comercial. El área predial o área de terreno del Plan Parcial Ecovitalia conformada por 59.960,33m² equivale a un avalúo comercial de \$ 221.156.482.916,21

Tabla 10: Avalúo comercial y catastral del suelo

Área de terreno a valor comercial	59960,33m ²	\$ 221.156.482.916,21
Área de terreno a valor catastral	59960,33m ²	\$ 166.796.777.745,33

Fuente: Elaboración propia.

1.10 Conclusiones del Diagnóstico.

Analizados cada uno de los sistemas estructurantes, se pudieron observar las distintas problemáticas y dinámicas urbanas que operan en el ámbito de planificación del Plan Parcial Ecovitalia y su entorno urbano, concluyendo lo siguiente:

1. Envejecimiento en las infraestructuras de las edificaciones, generando así un deslustre en el paisaje urbano y en el entorno inmediato visible.
2. De los 1044 hogares, se presenta un déficit cuantitativo de vivienda del 3% y cualitativo del 12%, en su mayoría las viviendas existentes no están en condiciones adecuadas para su habitabilidad.
3. La altura máxima de las construcciones no excede los 4 pisos.
4. El área de planificación no alberga elementos de la estructura ecológica principal, zonas verdes y cobertura vegetal, que aporte paisaje urbano, fomente la biodiversidad y que disminuya la contaminación local.
5. No cuenta con espacio público destinado al uso, goce y disfrute colectivo, pues el espacio público existente lo conforman la calzada y los andenes.
6. El sector no tiene espacios destinados a la protección y al bienestar animal, imposibilitando a los residentes de que sus mascotas puedan recibir atención médica adecuada en el entorno urbano en el que habitan.
7. La malla vial existente no tiene demarcación de cruces peatonales, quedando en evidencia la no priorización al peatón como eje estructurador de la movilidad y no cuenta con corredores verdes que ayuden a descarbonizar el sistema de transporte público.
8. Al predominar el uso comercial en el sector, ha generado como consecuencia: El desplazamiento y disminución de la población residente, transición demográfica a personas adultas e incremento en la inseguridad, al tener espacios urbanos sin vida en ciertas franjas horarias.
9. El plan parcial se encuentra estratégicamente ubicado cerca de diversos equipamientos, lo que permitirá a los residentes acceder a una amplia gama de servicios destinados a satisfacer sus necesidades en áreas clave como salud, educación, alimentación y entretenimiento
10. El proyecto urbanístico se localiza en un territorio de oportunidad, en donde se concentra parte de la actividad económica de Bogotá, en un área receptora de vivienda de interés

social y que permite una amplia diversidad de usos y servicios. Así mismo, cuenta con cercanía a los distintos sistemas de transporte masivo, lo cual propicia una amplia oferta para el acceso al transporte público, como Transmilenio, Regio Tram, y Metro.

11. Es una zona que tiene un amplio marco normativo regulatorio, para su adecuado desarrollo.

2 FORMULACIÓN

Ilustración 28: Maqueta Proyecto Plan Parcial Ecovitalia.



Fuente: Elaboración propia

2.1 Objetivos Plan Parcial Ecovitalia.

2.1.1 Objetivo General Plan Parcial Ecovitalia

El Plan parcial Ecovitalia tiene como objetivo Reconfigurar un área determinada de ciudad a través del proceso de renovación urbana, con el objeto de consolidar una nueva pieza en el tejido urbano reverdecida, revitalizada, y que conecta el espacio público.

2.1.2 Objetivos Específicos.

1. Reverdecer el ámbito de intervención mediante la generación de zonas verdes con arbolado urbano, zona verde en placa e infraestructura vegetada en cubierta y fachada, que aportará al reverdecimiento de la ciudad, a mitigar los efectos del cambio climático, a mejorar la calidad del aire, a disminuir la contaminación local, y que además proveerán a la salud física y mental de los habitantes al tener una mayor conexión con la naturaleza.
2. Promover una mezcla adecuada de usos para garantizar la permanencia de los moradores.

3. Re densificar el territorio y aminorar la transición demográfica a personas adultas, por medio del desarrollo de nuevas unidades inmobiliarias como la vivienda de interés social, vivienda de interés prioritario, vivienda multifamiliar no VIS y solución habitacional para estudiante y medicalizada.
4. Mantener la actividad comercial, desarrollando nuevos locales comerciales para consolidar bordes activos, un área urbana más diversa, con vida a distintas horas del día y que fomentan la integración de actividades y de distintos grupos sociales.
5. Generación de espacio público efectivo con conectividad a la calle 24, constituido por áreas destinadas al uso, goce y disfrute colectivo, como parques, plazas, y grandes zonas verdes, que, además, será zona de recibo para la ciclo alameda de la calle 24.
6. Destinación de suelo para equipamiento público que promueve la asistencia, la protección y el cuidado de los más vulnerables, y que, a su vez, contribuye al desarrollo del anillo de la innovación y el conocimiento.
7. Intervenir, rehabilitar y ampliar la carrera 27 y la calle 23 para mejorar la movilidad, acompañándolas de una franja de paisajismo y mobiliario urbano en donde se priorice la circulación peatonal, las personas con discapacidad, los ciclistas y usuarios de transporte de micromovilidad.

2.2 Directrices normativas.

Para la formulación del Plan Parcial Ecovitalia se procedió a dar cumplimiento a las disposiciones del Decreto 555 de 2021 y su normativa reglamentaria.

Tabla 11: Disposiciones Normativas para formulación

Artículo 240	Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana
Artículo 233	Usos permitidos en Bogotá.
Artículo 243	Usos del suelo permitidos por área de actividad
Artículo 245	Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA)
Artículo 248	Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU)

Artículo 266	Definiciones para determinación de las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad
Artículo 259	Retrocesos existentes sobre espacio público
Artículo 260	Altura máxima de las edificaciones.
Artículo 261	Condiciones para la configuración de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos.
Artículo 268	Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos.
Artículo 303	Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana
Artículo 269	Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público
Artículo 384	Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda nueva.
Artículo 317 Parágrafo 1	Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.
Artículo 160	Condiciones para conformar y consolidar Corredores Verdes.
Artículo 117	Política Distrital de Ecourbanismo y Construcción Sostenible.
Artículo 154	Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial.
Artículo 155	Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad.
Artículo 305	Condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana.
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
Artículo 328	Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial.
Artículo 329	Obligación urbanística para equipamiento público.
Artículo 318	Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.
Artículo 370	Protección a moradores y actividades productivas.
Decreto 582 de 2023	<i>"Por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones."</i>

Decreto 563 de 2023	<i>Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones</i>
Decreto 603 de 2022	<i>"Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto distrital 555 de 2021"</i>
Decreto 122 de 2023	<i>Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones</i>
Resolución 0624 de 2024	<i>"Por la cual se actualiza el valor tope de referencia para la liquidación de obligaciones urbanísticas durante la vigencia 2024, establecidas en el Decreto Distrital 520 de 2022"</i>

Fuente: Elaboración Propia.

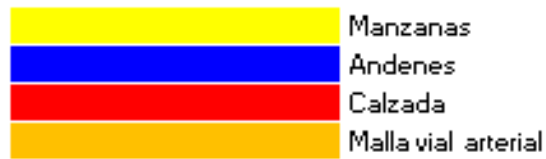
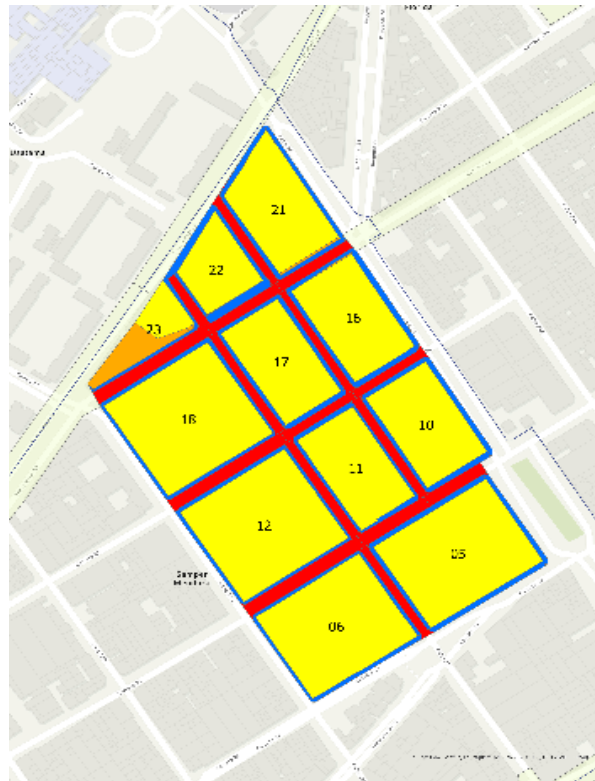
2.3 Criterios de intervención y estrategia de diseño.

El plan parcial de renovación urbana Ecovitalia, se compone de un área bruta de 80.317m², conformada por 11 manzanas, 218 lotes y 289 unidades prediales, con un espacio público existente de 20.354 m² integrado por andenes y calzada, y un área privada de 59.963 m². Delimitado de la siguiente manera, al norte con la calle 24, al sur con la calle 22C, al oriente con la carrera 24 y al occidente con la Carrera 27. Es importante mencionar, que el Distrito de Bogotá proyecta una malla vial arterial sobre la carrera 27, que afecta 2.112 m² del área predial privada de la manzana 23.

La propuesta urbanística busca intervenir un área específica del Barrio Samper Mendoza, de la UPL centro histórico y de la AE Pieza reencuentro, para su intervención y el diseño del planteamiento urbanístico se obedece a las directrices de la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro, al gestionar un proyecto urbano de renovación urbana que reverdece y fomenta la movilidad sostenible al reconfigurar perfiles viales que integrarán elementos ecológicos como el control ambiental y espacios para la ciclo alameda, que además, promueve la diversidad de usos, regenera la zona residencial, provee nuevo equipamiento público y zonas verdes, y que destina suelo y construcción para vivienda de interés social y prioritario.

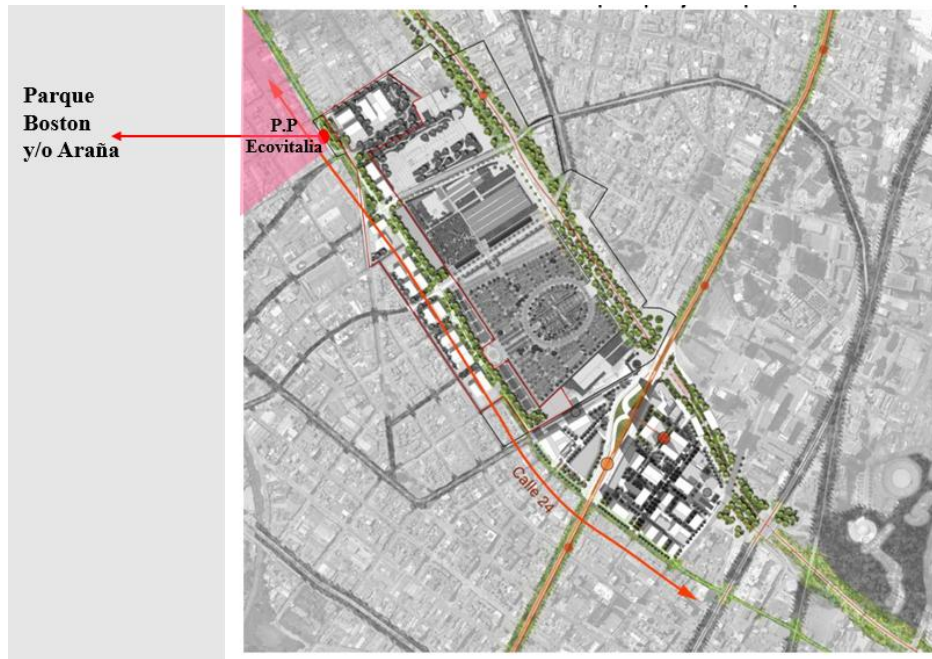
También se tuvo en cuenta como criterio de intervención, el eje estructurante de la Calle 24 al crear el plan parcial un gran espacio público con conexión directa a este eje estructurante y al cual se le da continuidad desde la carrera 27. Sobre este corredor el Plan Parcial Calle 24 desarrolla una ciclo alameda que promoverá la movilidad no motorizada y que contará con la inserción de distintas especies arbóreas y arbustos, para mitigar la contaminación local y el impacto de las emisiones de carbono provenientes del sistema de movilidad.

Ilustración 29: Área de intervención



Fuente: Elaboración Propia.

Ilustración 30: Calle 24 como Eje Estructurante.



Fuente: Elaboración Propia

Por otro lado, se tomó la carrera 27 para generar un perfil vial estructurante dentro del proyecto, que contribuye al flujo eficiente del tránsito y a la organización del espacio urbano propuesto.

Ilustración 31: Carrera 27, objeto de intervención, ampliación y adecuación



Fuente: Elaboración Propia

Al momento de crear la estrategia de diseño para el Plan Parcial Ecovitalia se intentó generar el menor traumatismo en la organización espacial existente que integra la trama urbana y el área predial.

Sobre la calle 22C se constituirá un nuevo espacio público que se integrará de manera armónica con el contexto urbano y los vecinos del sector, generando zonas verdes articuladas con BIC existente Casa san Vicente de Paul y con el Bosque Urbano proyectado por el Distrito sobre la calle 22B con carrera 26.

2.3.1 Condiciones Técnicas para planteamiento urbanístico

En relación a los aspectos técnicos para el planteamiento se tuvieron en cuenta los lineamientos del Anexo 5 “*Decreto 603 de 2022*” del Decreto 555 de 2023, que involucra los aislamientos de paramento a paramento, aislamientos entre edificaciones, retrocesos entre espacio público, altura promedio entre edificaciones, el equipamiento comunal privado y público, y los estacionamientos de micromovilidad.

Para el cumplimiento al espacio público efectivo, se siguieron los parámetros establecidos en el Decreto 603 de 2022 “*Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público*”, el cual determina que en planes parciales el globo mínimo de la fragmentación debe ser mínimo de 1.000 metros, que el 70 % del total del espacio público debe estar en un globo, que el costado de la cesión debe ser mínimo de 20 metros, que la proporción geométrica de la cesión de espacio público en sitio debe ser de 1 a 3 y que el 40% del perímetro debe estar bordeada por una vía vehicular.

Las APAU definidas como áreas privadas afectas al uso público, el anexo 5 Decreto 603 de 2022 establece *las condiciones técnicas para la configuración de áreas privadas afectas al uso público para el tratamiento de renovación urbana por licenciamiento directo*, directrices que también pueden ser aplicadas a los Planes Parciales, para el proyecto Ecovitalia se establecieron 3 APAUP sobre la Calle 22, las cuales se determinaron no sólo con el efecto de generar zonas verdes sino también para el cumplimiento del retroceso sobre espacio público.

Ilustración 32: Área privada afecta a uso público sobre la Calle 22



Fuente: Elaboración propia

2.4 Área de Verificación

Definido el espacio público existente en la ámbito de planificación, se procedió a establecer el área de verificación teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 328 *“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.”* (Subrayado fuera del texto original)

El área de verificación del plan parcial Ecovitalia está compuesta por la malla vial local e intermedia preexistentes y el área predial. Se excluyó del AV la malla vial arterial proyectada sobre la carrera 27.

Tabla 12: Área de Verificación

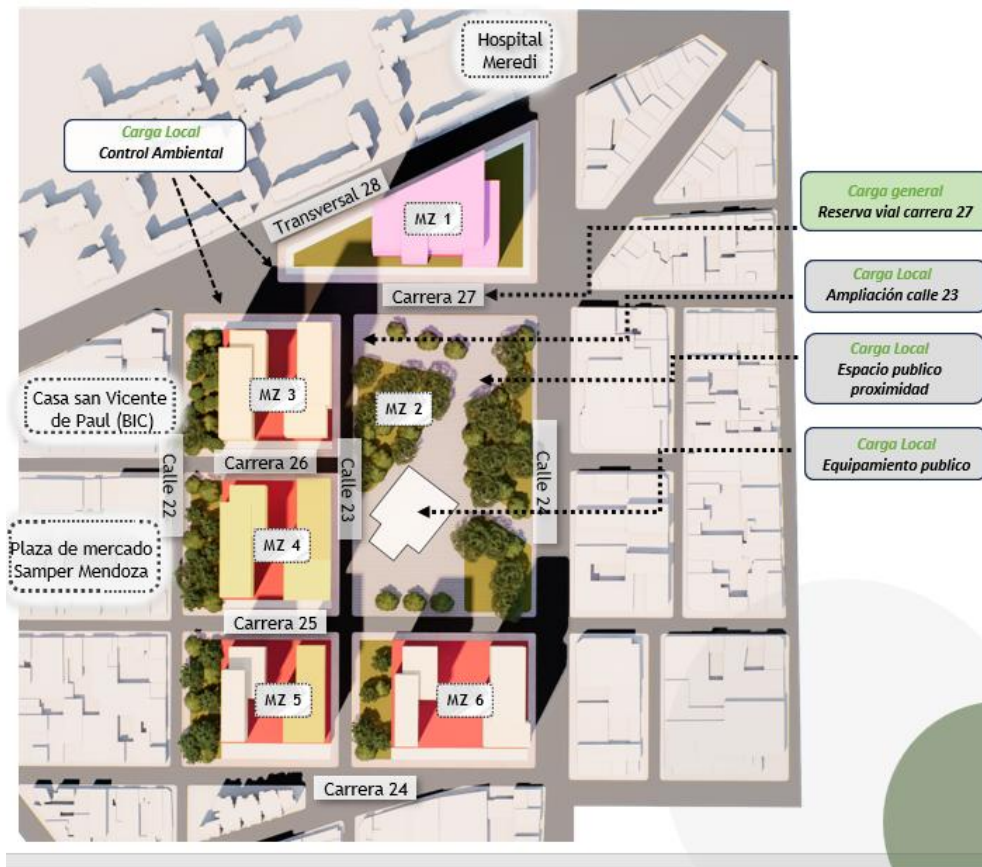
NOMBRE	ÁREA (M2)
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	80.317
Área de reserva de Malla Vial Arterial proyectada Carrera 27	2.112,00
ÁREA DE VERIFICACIÓN	78.205,25
Espacio Público Existente	20.354

Fuente: Elaboración propia

El Área De Verificación la componen un área de **78.205,25 M²**

2.5 Obligaciones Urbanísticas

Ilustración 33: Cargas Locales y Generales Plan Parcial Ecovitalia



Fuente Elaboración propia.

Identificada el área de verificación, se calcularon las obligaciones urbanísticas conforme a la formula establecida en el artículo 328 del POT “Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial”, el cual dispone: Para el cálculo de estas obligaciones urbanísticas se deberá tener en cuenta la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo

AV = Área de verificación del plan parcial en m^2 de suelo

F_s = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con la siguiente tabla:

<i>IC Efectivo (ICe)</i>	<i>Porcentaje de cálculo para obligación (F_s)</i>	<i>Área de verificación del plan parcial (AV)</i>
<i>Resultante</i>	<i>65%</i>	<i>Mínimo tres (3,0) hectáreas</i>

Teniendo en cuenta la fórmula citada, se obtiene que el 65% de área a ceder para espacio público corresponde a 50.833,41 M^2 .

Tabla 13: Área a ceder para espacio público artículo 328 D.555/2021

Área para el cálculo de las obligaciones urbanísticas sobre AV	M2	% Área de Verificación
AREA DE VERIFICACION	78.205,25	100%
65% A.V	50.833,41	65%

Se estaría destinando en suelo 50.833,41 M^2 para espacio público y adicionalmente, se mantiene en el ámbito de planificación el área correspondiente a espacio público existente de 20.354 M^2 , resultando un área útil de 9.129,98 M^2 equivalente al 11% del área bruta.

Al resultar un área de terreno mínima para el desarrollo de los productos inmobiliarios vendibles podría generar como consecuencia la inviabilidad del plan parcial, por lo que se hace necesario iniciar la búsqueda de soluciones jurídicas que posibiliten la aplicación de la norma y aseguren una viabilidad mínima para la realización del proyecto, en cumplimiento del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

El artículo 269 de la Sección Dos de “*Condiciones Generales aplicables a todos los tratamientos*” del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, define las alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público, indicando que la compensación puede efectuarse en sitio o en dinero, sin especificar el tipo de acto administrativo aprobatorio del proyecto. Posteriormente, el artículo 328 enfatiza en que del 65% del área a ceder en sitio, el 30% de destine obligatoriamente a espacio público de proximidad.

En vista en que aún no se ha reglamentado por el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, la modalidad de pago compensatorio en dinero para espacio público en Planes Parciales de Renovación urbana, y que el artículo 269 del POT no determina el tipo de acto administrativo aprobatorio para que proceda esta modalidad compensatoria, se recurre a dar aplicabilidad a la formula del artículo 318 de la Sección 6 “*Obligaciones Urbanísticas en los tratamientos de renovación urbana y consolidación*”, que dispone: “2. **Pago compensatorio en Dinero (PD)**. *El pago compensatorio se efectuará al fondo cuenta o el mecanismo establecido para tal fin, de acuerdo con el artículo precedente los proyectos que deban cumplir con pago compensatorio en dinero tendrán que aplicar la siguiente fórmula:*

$$PD = (AT * Fd) * Vref * d$$

Donde:

PD: *Valor pago compensatorio en dinero en pesos (COP)*

AT: *Área del terreno en m2 de suelo*

Vref: *Valor de referencia del AT el proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.*

Fd: *Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero, según las siguientes tablas*

d= *el valor d se calculará de acuerdo con la progresividad que se muestra a continuación.*

Adicionalmente, podrá ser reglamentado por la Secretaría Distrital de Planeación, en ningún caso podrá ser inferior a 0,25.

*a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: **d=0,25**”*

Como se señaló, del 65% de área a ceder se debe garantizar que el 30% se destine a espacio público de proximidad, este 30% se calcula sobre el área de verificación. El Plan Parcial Ecovitalia destina 27.622,29 M² para espacio público de proximidad que equivale al 35% del A.V.

Tabla 14. Espacio público de proximidad.

Área de Verificación	78.205,25	100%
Espacio Público de Proximidad	27.622,29	35%

Fuente: Elaboración propia

El área restante de 16.571,19M² que corresponde al 21% del 65% del área a ceder para espacio público, se compensará en dinero aplicando la fórmula del artículo 318 y teniendo en cuenta el valor de referencia del AT al que corresponde la obligación definida de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en la Resolución 0624 de 2024.

Tabla 15: Calculo para hallar valor a compensar en dinero

PAGO COMPENSATORIO EN DINERO				
PD = (AT* Fd)*Vref*d				
Área M2	% sobre el 65% obligatorio	Porcentaje de cálculo para pago compensatorio en dinero	Valor de referencia del AT definido por la UACD RL 624 DE 2024	Valor D de progresividad
16571,192	21%	35%	\$ 409.000,00	0,25
total		5799,9	\$ 2.372.166.063,23	\$ 593.041.515,81

Fuente: Elaboración Propia.

Realizado el cálculo, el valor a pagar al Distrito de Bogotá por concepto de pago compensatorio en dinero por espacio público es de \$593.041.515.COP. Reflejando este pago compensatorio un aumento en el área útil del Plan Parcial.

Tabla 16: Área para el cálculo de las obligaciones urbanísticas.

Área para el cálculo de las obligaciones urbanísticas sobre AV	M2	% AV	%AC
AREA DE VERIFICACION	78.205,25	100%	
Área para el cálculo de las obligaciones urbanísticas (65% A.V)	50.833,41	65%	100%
Carga general en suelo	2.112,00	3%	4%
Área de reserva de Malla Vial Arterial proyectada Carrera 27	2.112,00		
Carga local en suelo	32.150,22	41%	63%
Espacio público de proximidad	27.622,29	35%	54%
Ampliacion calle 23	874,39	1%	2%
Control ambiental valido como espacio público	1.782,89	2%	4%
Carga local de equipamiento	1.870,65	2,4%	4%
		% AV	%AC
AREA A COMPENSAR EN DINERO	16.571,19	21%	33%

Fuente: Elaboración propia.

Frente al control ambiental valido como espacio público el anexo 5 del Decreto 555 de 2021 permite contabilizar para el área de cesión obligatoria del 65% el control ambiental para espacio público en la siguiente proporción “Se podrá localizar en el área de control

ambiental la cesión de espacio público exigido en sitio en dicha área, con una proporción de 1 a 1.5, es decir, por cada m² de cesión de espacio público se cederán 1.5 m² en control ambiental”

Formula: Control ambiental valido como espacio público = $1/1.5 = 0.66\%$

2.701,35 (área destinada a control ambiental) ***66%**= **1.782,89**

2.5.1. Obligación de Equipamiento.

El artículo 329 del Decreto 555 de 2021 determina la obligación urbanística de equipamiento para los proyectos de renovación urbana que se desarrollen a través de plan parcial, al disponer que “*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.*”. El Plan Parcial Ecovitalia destina 4% del área de cesión obligatoria y un 2.4% sobre el Área de Verificación, que en metros, corresponde a un área en sitio de 1.870,65M² para la consolidación del equipamiento público, el cual se sugiere al Distrito destinarlo al cuidado y al bienestar animal.

Tabla 17: Obligación de equipamiento

Equipamiento público sobre A.C	1.870,65M ²	4%
Equipamiento público sobre A.V	1.870,65M ²	2.4%

Fuente: Elaboración propia.

2.5.2 Obligación de vivienda social.

El Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 555 de 2021 obliga a los proyectos que se desarrollen en tratamiento de renovación urbana y consolidación, a destinar porciones de suelo para la vivienda de interés social y prioritario o su equivalente en metros cuadrados construidos, sin que esta obligación se contabilice en el área de cesión para espacio público establecida en el artículo 328.

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 bajos 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:***

(...)

RENOVACIÓN URBANA		
IC Efectivo (Ice)	VIP	VIS
$Ice \leq 2$	N/A	N/A
$2 < Ice \leq 3$	5% VIP ó 10% VIS	
$3 < Ice \leq 4$	7,5% VIP ó 15% VIS	
$4 < Ice \leq 5$	5%	10%
$5 < Ice \leq 7$	10%	10%
"Ice > 7 ó Planes parciales	10%	15%

(...)"

Es decir, que para los proyectos que tengan un índice de construcción superior a 7 o que se tramiten a través de Plan Parcial deberán destinar 10% para la vivienda VIP y 15% para la vivienda VIS. En el Plan Parcial Ecovitalia se destina un 16% del área construida a vivienda VIS y un 12% a vivienda de interés prioritario.

Tabla 18: Obligación de vivienda

% Destinado a VIS-VIP del Área contruida. Art 322 POT	
VIS	VIP
65562,7	49.448,15
16%	12%

Fuente: Elaboración propia

2.6 Planteamiento Urbanístico

Dada a su condición especial por las dinámicas urbanas existentes y la gran potencialidad que tiene para alentar la transformación urbana, se propone un Planteamiento Urbanístico que permite adjudicar valor a las distintas particularidades urbanas que alberga y rodean el ámbito de planificación, con el objetivo de transformarlo en un espacio que de respuesta a las necesidades existentes de su población residente y que tenga efectos en el ámbito que lo rodea.

Ilustración 34: Planteamiento Urbanístico.



Fuente: Elaboración Propia

2.6.1 Áreas Generales Plan Parcial Ecovitalia

Una vez realizado el análisis del contexto urbano, las directrices técnicas del anexo 5 y la norma jurídica del Plan de Ordenamiento Territorial, se determinaron las áreas generales del Plan Parcial, con el fin de consolidar un desarrollo armónico, eficiente y equitativo. A continuación, se detalla las áreas propuestas del planteamiento urbanístico.

Tabla 19: Áreas generales Plan Parcial Ecovitalia

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL ECOVITALIA		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	80.317	100%
CARGA GENERAL	2.112,00	3%
Área de reserva de Malla Vial Arterial proyectada Carrera 27	2.112,00	
ÁREA DE VERIFICACIÓN	78.205,25	
Espacio Público Existente	20.354	25%
Vías delimitadas en el Polígono	20.353,86	
Ándenes	9.007,45	
Calzada	11.346,41	
Calle 23	2.069,68	
Calle 23A	1.688,07	
Carrera 25	2.127,29	
Carrera 26	2.111,45	
Carrera 27	3.349,92	
Control Ambiental	2.701,35	
Área de control Manzana 1	1.685,70	
Área de control Manzana 2	570,56	
Área de control Manzana 3	445,09	
Reconfiguración vías	3.003,34	4%
Calle 23	462,46	
Calle 23A	1.688,07	
Carrera 26	852,81	
ÁREA DE TERRENO	59.963	
CARGA LOCAL EN SUELO	29.492,94	37%
Espacio público de proximidad	27.622,29	
Parque manzana 1	3.320,90	
Parque manzana 2	18.168,31	
Parque manzana 3	1.519,53	
Parque manzana 4	1.626,43	
Parque manzana 5	1.456,46	
Parque manzana 6	1.530,66	
Ampliación Malla vial intermedia	874,39	
Calle 23	874,39	
Carga local de equipamiento	1.870,65	
Equipamiento piso 1 (suelo)	1.870,65	
ÁREA ÚTIL +ÁREA LIBRE APAU	24.782,71	31%
Area util	22.495,29	
Area útil manzana 1	2.845,72	
Area útil manzana 3	4.846,37	
Area útil manzana 4	5.300,71	
Area útil manzana 5	4.481,96	
Area útil manzana 6	5.020,53	
Area libre (APAU)	2287,42	
Area útil manzana 3	345,25	
Area útil manzana 4	343,17	
Area útil manzana 5	692,38	
Area útil manzana 6	906,62	

Fuente: Elaboración Propia.

2.6.2 Sistema de Espacio Público.

2.6.2.1 Movilidad

El Plan Parcial Ecovitalia integra 11.346,41M² de Malla vial local e intermedia que representan un 56% del espacio público preexistente.

Tabla 20: Áreas de Malla vial Preexistente.

Vía Local	11.346,41	56%
Calle 23	2.069,68	10%
Calle 23A	1.688,07	8%
Carrera 25	2.127,29	10%
Carrera 26	2.111,45	63%
Carrera 27	3.349,92	16%

Fuente: Elaboración Propia.

Para promover la movilidad sostenible, mejorar la movilidad vehicular, aumentar la seguridad vial, y mejorar las estructuras viales existentes en el ámbito del proyecto, la calle 23, 23A, y 26 fueron objeto de reconfiguración, su área fue asignada a nuevas zonas verdes. Se amplió la calle 23 y la Carrera 27 las cuales tienen conexión directa con el gran espacio público propuesto.

La carrera 27 o transversal 27 es un perfil clave en el desarrollo del proyecto urbanístico ya que contribuye al flujo eficiente del tránsito. El Distrito proyecta ampliar la vía para configurarla en malla vial arterial, esta intervención implica ampliación, adecuación, y modificación del perfil vial existente. Inicialmente contaba con un ancho de 15M² y un área de 3.349,92 M², pero a través del planteamiento urbanístico se convierte en una franja funcional para el espacio público de movilidad de TIPO I6, con un perfil de 17 M² sin contabilizar los elementos que la integran, como los bordes, el control ambiental y la circulación peatonal. Área total **perfil vial I6 de 5.461,92 M²**

Tabla 21: Tipos de calles medidas en metros.

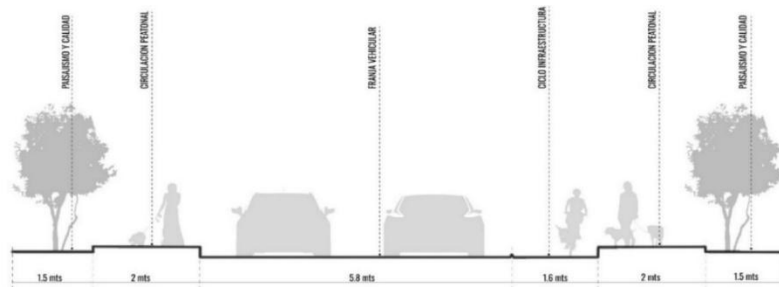
RANGOS DE REFERENCIA POR TIPO DE CALLE (Medidas en metros)							
PERFIL COMPLETO			FRANJAS FUNCIONALES ANCHOS MÍNIMOS				
TIPO DE CALLE	ANCHO MÍNIMO	ANCHO MÁXIMO	CIRCULACION PEATONAL	CICLOINFRA ESTRUCTURA	TRANSPORTE PÚBLICO	FRANJA VEHICULAR	PAISAJISMO Y CALIDAD
A-0	90	>100	13	8	28	13	23

A-1	54	66	7	6	17	10	13
A-2	36	44	6	3	7	7	11
A-3	27	34	6	3	7	3	8
A-3E	22	27	6	3	6	3	4
I-4	22	<27	5	3	0	6	8
I-5	18	<22	5	1,7	0	3	6
I-6	16	<18	6	1,7	0	3	3
L-7	13	<16	4	1,7	0	3	3
L-8	10	<13	4	0	0	3	2
L-9	7	<10	4	0	0	0	3
L-10	4	6	4	0	0	0	0

“8. En las calles en donde existan áreas de control ambiental, estas se considerarán como áreas de la franja de paisajismo y resiliencia urbana, asociadas a la mitigación del impacto ambiental y serán adicionales a los anchos mínimos establecido en esta tabla.”.

A continuación, se ilustra el perfil vial con los elementos que la integran.

Ilustración 35: Perfil vial Carrera 27.



Fuente: Anexo 5 Decreto 555 de 2021.

La calle 23, en principio abarcaba un área de 2.069,68 M², sin embargo, con la consolidación del Plan Parcial Ecovitalia cuenta con un área total de 2.944,07 M², por otro lado, todos los andenes peatonales de la pieza de intervención se amplían 5 metros para optimizar el flujo de peatones y mejorar la accesibilidad peatonal.

2.6.2.2 Control Ambiental.

El artículo 154 del Decreto 555 de 2021, determina que en la red vial deben configurarse unas franjas funcionales de paramento a paramento que pueden ser Franjas de circulación

peatonal, Franjas de ciclo infraestructura., Franjas de circulación para el transporte público de alta y media capacidad, Franjas vehiculares mixtas, Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana y Franja de áreas privadas afectas al uso público, cada una de estas con una medida específica.

Para la franja de paisajismo y para la resiliencia urbana de Control Ambiental la norma dispone que *“En los predios que se desarrollen por licencias de urbanización o plan parcial, esta franja será de mínimo 10 metros en tratamiento de desarrollo, y 5 metros en renovación urbana, mejoramiento integral, o cuando individualmente, y en conjunto con predios vecinos, no se pueda cumplir con una continuidad de por lo menos 100 metros lineales de franja de control ambiental.”* El Plan parcial Ecovitalia dispone 5 metros de Control Ambiental de paramento a paramento sobre la malla vial arterial de la Carrera 27, para un total en área de 2.701,35M² que corresponde a un 3% sobre el área bruta.

2.6.2.3 Espacio Público Peatonal y para el Encuentro.

Se generan seis parques y zonas verdes, dicha área constituye el área destinada al espacio público de proximidad exigido en el artículo 328 del POT.

2.7 Ecourbanismo y Construcción Sostenible.

El Decreto 555 de 2021 adopta a través del artículo 118 la Política de Ecourbanismo y Construcción Sostenible y dispone que la misma debe ser regulada a través de Decreto Reglamentario. El Decreto 582 de 2023 reglamentan las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial, que involucra los siguientes elementos y disposiciones:

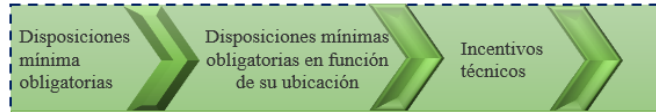
Tabla 22: Elementos que integra la política de ecourbanismo.

Elementos
1. Reverdecimiento urbano
2. Medidas Pasivas, confort en las edificaciones
3. Eficiencia en Agua y Energía
4. Materiales
5. Residuos

6. Normas urbanísticas aplicables a las construcciones vecinas y colindantes con áreas de la Estructura Ecológica Principal

Fuente elaboración propia.

Disposiciones Obligatorias



Fuente elaboración propia.

Las disposiciones mínimas obligatorias: Son las estrategias de sostenibilidad que se deben implementar en los proyectos de obra nueva. Estas son: Reverdecimiento Urbano, Materiales, Bienestar (Confort Término Garantizar en todos los muros exteriores de fachadas externas e internas una transmitancia térmica menor o igual a $2.5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{k}$, acústico, Lumínico y calidad del aire), Residuos (Separar la fuente de los residuos), colindancia con EEP.

Las disposiciones Obligatorias en función de su ubicación: Son estrategias de sostenibilidad que se deben implementar en los proyectos en función de su ubicación, los predios deben ubicarse en zonas de amenaza alta y media, en corredores viales cuyo nivel de ruido durante el periodo nocturno sea superior a $75,1 \text{ db (A)}$ identificadas en los mapas POT o que cuenten con conectividad a elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Incentivos Técnicos: Corresponden a los parámetros técnicos específicos y el alcance de las estrategias de sostenibilidad que podrán aplicarse de forma voluntaria. Estos son: Eficiencia de Agua y Eficiencia energética.

Quienes reúnan las anteriores condiciones y apliquen los incentivos técnicos descritos para las obras en modalidad de obra nueva, podrán acceder a los siguientes beneficios o incentivos:

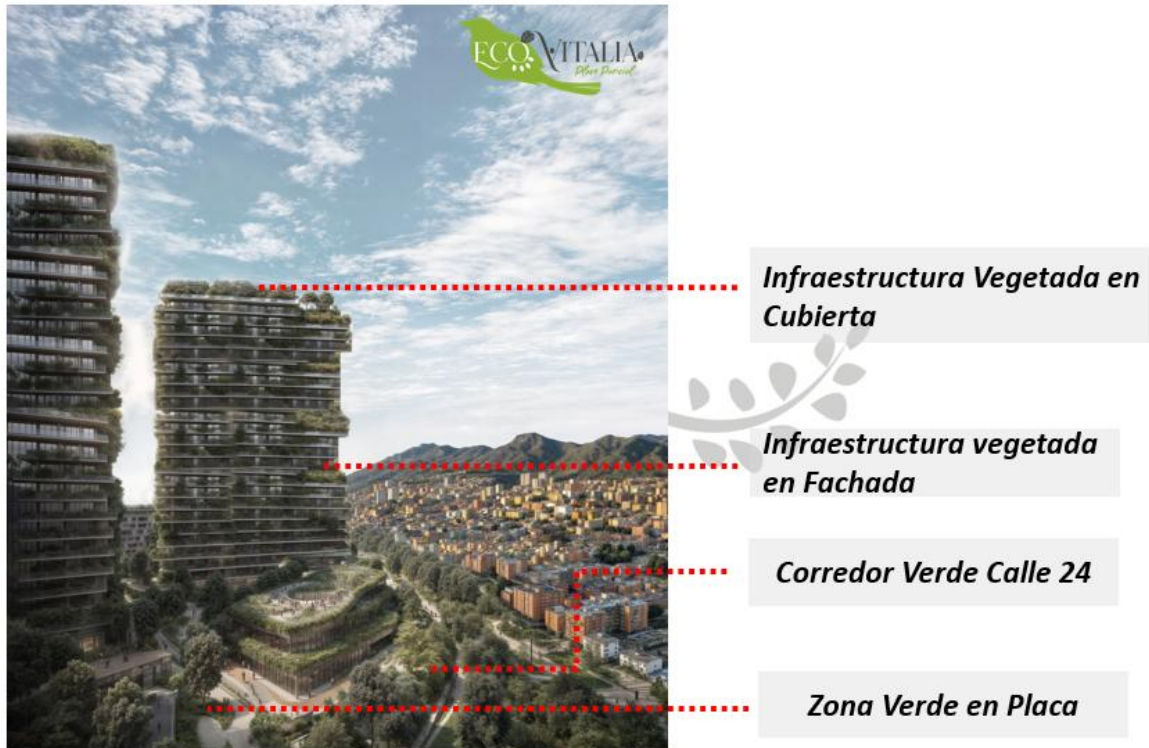
- ✓ Oportunidad de generar más vivienda en el proyecto, reduciendo el 8% obligatorio que se debe destinar para otros usos diferentes al residencial en los planes de renovación urbana, al 3%.

- ✓ Aumentó en el área de los estacionamientos. El incentivo permite acceder a un 3% adicional del porcentaje opcional del área máxima establecida para estacionamientos en el artículo 389 (cuadro) del Decreto Distrital 555 de 2021.
- ✓ Disminución del Aislamiento Lateral. para los predios en tratamiento de renovación urbana a partir de una altura de 15,70m, en lugar de la altura de 11 ,40m, definida en el Anexo 5 del POT

Analizadas cada una de las condiciones obligatorias exigidas para el desarrollo de un proyecto de construcción sostenible y poder acceder a los beneficios por el cumplimiento de las condiciones técnicas, se concluyó que la localización del Plan Parcial Ecovitalia no cumple con las exigencias normativas para dar aplicabilidad al manual de Ecurbanismo y Construcción Sostenible reglamentado a través del Decreto 582 de 2023. Sin embargo, atendiendo la proyección del corredor verde y el bosque urbano sobre la calle 22, la no existencia de espacio público en el ámbito de planificación del Plan Parcial, y el deslustre del paisaje urbano actual, se empleará la estrategia de reverdecimiento urbano para contribuir al aumento del área verde de la ciudad, a mitigar los efectos del cambio climático, a mejorar la calidad del aire y a disminuir la contaminación local. El reverdecimiento urbano se verá reflejado en zona verde en placa e infraestructura vegetada en cubierta y fachada y en espacio público de zonas verdes, que brindará belleza escénica y mayor captura del carbono, buscando proveer salud física y mental a los habitantes al tener una mayor conexión con la naturaleza.

Nuestro planteamiento y diseño, aporta diseño paisajístico, una oferta de espacios para el bienestar de los habitantes, espacios accesibles y seguros, que además contrarresta el efecto isla de calor urbana.

Ilustración 36: reverdecimiento urbano.



Fuente: Elaboración propia.

2.8 Usos y edificabilidad

De acuerdo a lo evidenciado en el diagnóstico, se plantea el aumento de la población residente y mantener activa la actividad comercial en el sector.

Tabla 23: Usos Propuestos.

Uso	Tipología.
Residencial, artículo 233 POT.	Vivienda Multifamiliar VIP-VIP
	Vivienda Multifamiliar NO VIS
	Solución Habitacional Medicalizada.
	Solución Habitacional Para Estudiantes.
Comercio y Servicios, artículo 234 POT	Comercio y servicios básicos
Dotacional, artículo 233 POT	Equipamiento

Fuente: Elaboración Propia.

2.8.1 Uso Residencial

Definido como “*La destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas.*”.

El Plan Parcial Ecovitalia desarrolla para el uso residencial un área construida de 369.954,09M², para un total de 7.732 de Unidades Inmobiliarias nuevas.

Tabla 24: Uso Residencial

Tipología	Área Construida	Área por Unidad m2	Unidades
Multifamiliar VIS	65.562,70 m2	44	1.192
Multifamiliar VIP	49.448,15 m2	44	899
Multifamiliar NO VIS	103.856,98 m2	57	1.458
SH medicalizada	70.189,45 m2	30	1.872
SH estudiantil	80.896,81 m2	28	2.311

Fuente: Elaboración propia.

El artículo 384 del Decreto 555 de 2021 señala que “*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).*” Y que el área mínima habitable para las soluciones habitacionales con servicio es de 18 metros cuadrados. Esta nueva tipología de vivienda se encuentra regulada por el Decreto 122 de 2023, que dispone “*El área mínima habitable será la siguiente:*”

Tabla 25: Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios.

	Área mínima habitable	Configuración de los espacios mínimos	Estándar de metros cuadrados por habitación
Soluciones Habitacionales con Servicios	18 metros cuadrados en el uso	Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de	18 metros cuadrados (m2)

		cualquier otro espacio de la vivienda, cocina o cocineta y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado.	
Vivienda colectiva	18 metros cuadrados en el uso	Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado.	18 metros cuadrados (m2)

Fuente: Elaboración propia.

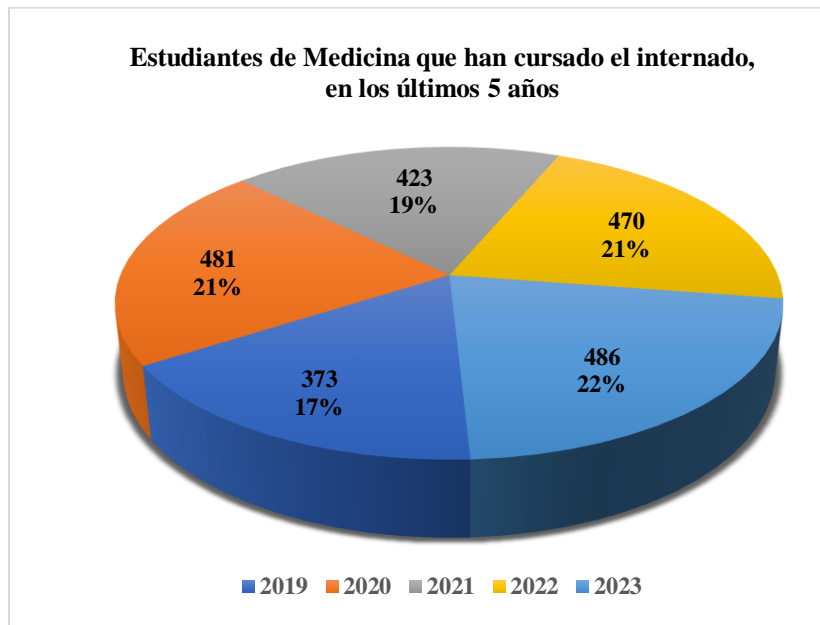
Como se indicó en el apartado titulado "Determinantes de ciudad", el Plan Parcial Ecovitalia se encuentra en una ubicación cercana al Hospital Méderi, un centro de salud que ofrece una amplia gama de servicios médicos y hospitalarios a nivel nacional. Esta característica representa una estrategia de mercado clave para implementar la tipología de vivienda de solución habitacional medicalizada, diseñada para proporcionar atención médica y hospitalaria en colaboración con el hospital así como de manera independiente, para aquellas personas residentes en Bogotá que deseen una atención médica más personalizada o que provengan de otros municipios a recibir atención médica. Su diseño se realiza con la finalidad de ofrecer un espacio para recuperación posoperatoria, recuperación poshospitalaria o tratamientos médicos.

Por otro lado, al localizarse el Plan Parcial Ecovitalia en el Centro Ampliado de la Ciudad, que ofrece una variada oferta educativa y cultural que genera una gran red estudiantil, y teniendo en cuenta el número de estudiantes de medicina de la Universidad del Rosario y de otras universidades del País que deciden realizar las Rotaciones y cursar el Internado en el Hospital Méderi para optar el título profesional de Medicina, se desarrolla la Solución Habitacional para estudiantes con la intención de desarrollar una vivienda que sea alternativa para los estudiantes que eligen cursar un programa académico o sus prácticas profesionales fuera de sus ciudades de origen.

Para afirmar lo anterior, se elevó un derecho de petición a la Universidad del Rosario en la que realizamos preguntas específicas sobre el número de estudiantes que han realizado las rotaciones y el internado en el hospital universitario Méderi en el periodo comprendido entre el año 2019 y 2023. En respuesta obtuvimos la siguiente información:

1. Este grafico se procede a detallar, el número de estudiantes de medicina que han realizado en sus dos últimos semestres de formación médica, el denominado Internado (obligatorio y electivo) en el Hospital Universitario Méderi durante los últimos cinco años (periodo comprendido entre 2019-1 a 2023-2).

Gráfico 9: Estudiantes que han cursado internado

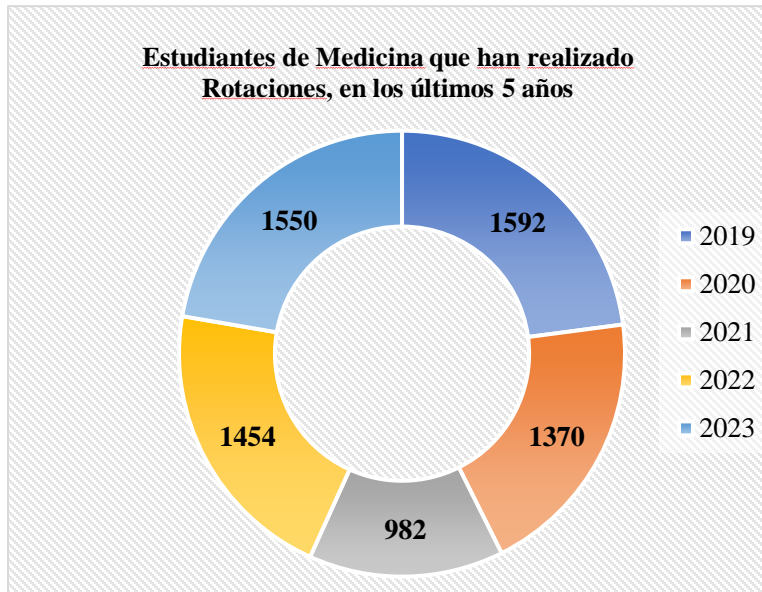


Fuente: Elaboración Propia

El total de estudiantes de medicina que han cursado el internado en los últimos 5 años, es de 2.233, reflejando como resultado un aumento anual favorable, arrojando la cifra más alta de estudiantes en el año 2023.

2. A través del siguiente gráfico, se procede a indicar la cantidad de estudiantes del programa de Medicina, que por año han realizado rotaciones entre el primero y el décimo semestre de formación médica en el Hospital Universitario Méderi, el periodo comprendido entre 2019-1 a 2023-2.

Gráfico 10: Estudiantes que han cursado Rotaciones.



Fuente: Elaboración propia.

Se puede concluir que, el Hospital Universitario Méderi ha recibido 6.948 Estudiantes de Medicina para la realización de las rotaciones, entre el primero y el décimo semestre de formación médica. Reflejando un aumento en la cantidad de estudiantes en los años 2022 y 2023, después del periodo de pandemia que sufrió el país en los años 2020 y 2021.

3. Sobre el número de estudiantes que han ingresado en calidad de Visitantes al programa de Medicina a realizar rotaciones entre primero y décimo semestre e internado, que provienen de otras universidades de Bogotá y del país, se obtuvo un total de 25 estudiantes en el periodo comprendido entre 2019 y 2023, tal como se detalla a continuación.

Tabla 26: Número de estudiantes que han ingresado en calidad de Visitantes

Año	Institución Educativa	Municipio/Departamento	Ingreso de Estudiantes
2019	Universidad Autónoma de Bucaramanga	Bucaramanga Santander.	8
	Universidad Nacional de Colombia	Bogotá Cundinamarca	
	Universidad de Cartagena	Cartagena Bolivar	
	Universidad CES	Medellín Antioquia	
2020	Universidad Pontificia Javeriana	Bogotá Cundinamarca	6
	Universidad Militar Nueva Granada	Bogotá Cundinamarca	
	Universidad del Valle	Cali, valle del cauca	
	Universidad Pontificia Bolivariana	Bucaramanga Santander	
2022	Universidad Autónoma de Bucaramanga	Bucaramanga Santander.	2
2023	Universidad Autónoma de Bucaramanga	Bucaramanga Santander.	9
	Universidad Pontificia Bolivariana	Bucaramanga Santander.	
	Universidad del Valle	Cali, valle del cauca	
	Universidad de los Andes	Bogotá Cundinamarca	

Fuente: Elaboración Propia

Teniendo en cuenta lo anterior, el Plan Parcial Ecovitalia constituye en un territorio de oportunidad para aquellos estudiantes que les gustaría vivir en un centro urbano diverso, seguro y lleno de oportunidades, con la comodidad de estudiar y ejercer las prácticas profesionales a pocos pasos de su vivienda residencial.

2.8.2 Uso comercio y servicios

“Es la destinación asignada al suelo para el conjunto de actividades económicas en las cuales se dé el intercambio de bienes y servicios. El artículo 234 establece la clasificación de los usos comerciales y de servicios, y el artículo 233 los tipifica de acuerdo al área destinada.

El Plan Parcial Ecovitalia desarrolla el **uso de comercio y servicios básicos** que corresponde a los locales cuya actividad principal es intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, **Tipo 1** que son edificaciones o espacios que alberguen

el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m². Con el objeto de mantener la actividad comercial de escala local y vecinal existente y facilitar el acceso a productos básicos, como alimentos, medicamentos, implementos de aseo, bebidas, y de belleza sin tener que desplazarse largas distancias.

Tabla 27: Uso Comercio y Servicios

Tipo	Área Construida	Área por Unidad m²	Unidades
1	47.836,30	18	356
		30	507
		50	2185
TOTAL			1.148

Fuente: Elaboración propia.

Al encontrarse el proyecto urbanístico en el área de actividad que mayor mezcla de usos permite, se pretende un mayor y mejor aprovechamiento normativo, para la regeneración y consolidación de un área urbana más diversa, activa, y con vida a distintas horas del día, que favorece la integración de actividades y grupos sociales en el Barrio Samper Mendoza como en su entorno urbano. Además, los equipamientos existentes alrededor del proyecto, dan respuesta a lo que muchos ciudadanos buscan al momento de invertir en vivienda o de encontrar un lugar donde vivir, como tener un lugar cerca donde se pueda ir a mercar los alimentos, donde trabajar, estudiar, tener tiempo de diversión o de esparcimiento y accesibilidad al transporte público.

2.8.3 Uso Dotacional

“Es la destinación asignada al suelo para el desarrollo de actividades que responden a la función social del Estado en lo relacionado con los servicios del cuidado y servicios sociales y prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a los derechos fundamentales, sociales y culturales de la ciudadanía para su desarrollo individual y colectivo, ofertados por el sector público o privado.”. Al igual que en el uso de comercio y servicios el Decreto 555 de 2021 tipifica el equipamiento de acuerdo al área construida.

El Plan Parcial Ecovitalia destina un área de 1.870,65 metros cuadrados para el desarrollo de un equipamiento Tipo 1, los cuales corresponden a un área inferior a 4.000 m² de área construida. Se sugiere al Distrito de Bogotá que de acuerdo a un diagnóstico realizado a nivel de localidad, se destine dicho espacio para un equipamiento público para bienestar y el cuidado animal, conforme a las siguientes consideraciones:

- El Plan de Ordenamiento Territorial en sus principios rectores establece la biodiversidad y la inclusión de todas las formas de vida en el espacio de Bogotá, como sujetos de cuidado e interesados en la organización del territorio. A su vez, determina que el Distrito podrá habilitar instalaciones de su propiedad para albergar animales comunitarios que se encuentren en estado de recuperación y prohíbe el maltrato animal.
- Actualmente las mascotas son cada vez más comunes en los hogares, es un fenómeno que refleja los cambios demográficos y sociales en la sociedad, en donde incluso, las nuevas generaciones prefieren comprar o adoptar una mascota a tener hijos propios, convirtiéndose los animales domésticos en miembros valiosos de las familias, que aportan amor, compañía y alegría.
- La protección animal es un tema crucial en la sociedad, que a cobrado relevancia e impacto a nivel nacional e internacional, tanto, que son considerados seres sintientes, que deben recibir especial protección contra el sufrimiento y el dolor, toda conducta que atente contra la vida o salud de un animal está sujeta a sanción, tal como lo establece el código penal mediante el artículo 339 A y la ley 1774 de 2016.

Debido al aumento de las mascotas en los hogares, al fenómeno de la protección animal que ha emergido en los últimos años y a la carencia de clínicas veterinarias en el sector, decidimos generar un espacio que materialice la función del anillo de la innovación y del conocimiento de Bogotá, con un equipamiento destinado al cuidado y al bienestar animal en donde no sólo prestara servicios veterinarios, sino que también contará con áreas de servicios para diagnóstico clínico, prevención, tratamiento, control terapéutico y quirúrgico de todas las enfermedades que se puedan encontrar presentes en los animales de compañía, domésticos y silvestres. Además, será un espacio en donde estudiantes de la carrera profesional de

Veterinaria de múltiples universidades podrán aplicar sus conocimientos académicos ejerciendo sus prácticas profesionales.

Por último, a través del uso dotacional y de comercio y servicios se da cumplimiento a la condición de mezcla de usos que establece el artículo 305 de POT, *“En el tratamiento de renovación urbana, los proyectos cuyo uso principal sea residencial y que se desarrollen en englobes completos de manzana o mediante planes parciales, deberán destinar como mínimo del 8% del área de construcción base para el cálculo de obligaciones a otros usos permitidos en el Área de Actividad.”*

2.9 Edificabilidad

El artículo 260 del Decreto 555 de 2021 y el manual de normas comunes regulan el límite de altura de las edificaciones de acuerdo a lo preceptuado por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (*Mapa anexo 01, Decreto 663 de 2022*). El Plan Parcial Ecovitalia se localiza en un área donde la altura en metros sobre el nivel de terreno no puede exceder los 133 metros, sin embargo, la altura de las edificaciones se asignó de 62.5 metros equivalente 25 pisos de altura y un máximo de 75 metros correspondiente a 30 pisos de altura por edificación.

2.10 Delimitación Unidades de Actuación Urbanística.

La ley 388 de 1997 a través del artículo 42 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 define la unidad de actuación urbanística como *“Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.”*

El Decreto 1077 de 2015 mediante el parágrafo 2 del artículo 2.2.4.1.5.1, determina que los inmuebles localizados al interior del área de intervención del Plan Parcial que son el resultado de cesiones de suelo, no serán objeto de reparto de cargas y beneficios, como vías, parques, plazoletas. Es decir, que el área que conforma la Unidad de Actuación Urbanística es el área de terreno o también llamada área privada, porque los suelos asociados a espacio público existente si bien son objeto de intervención en el Plan Parcial, no cuentan como un área habilitada para la asignación de aprovechamientos urbanísticos.

Para determinar el área de delimitación de las unidades de actuación urbanística en el Plan Parcial Ecovitalia, se tuvo en cuenta que la propuesta de delimitación sea viable en aras de garantizar la gestión eficiente del planteamiento y un equilibrio entre la participación de los suelos, las cargas urbanísticas y la participación de los beneficiarios. De tal forma que los propietarios y/o inversionistas puedan obtener un aprovechamiento económico con ocasión a la intervención urbanística proporcional a las cargas que se deben ejecutar.

El Plan Parcial Ecovitalia delimitó tres unidades de actuación urbanística, conformadas de la siguiente manera.

Ilustración 37: Delimitación Unidades de Actuación urbanística.



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 28: Área predial por Manzana Y por Unidades de Actuación

UAU	Identificación de manzana	ÁREA PREDIAL	% de participación en el área total
UAU 3	6108005	7.900,76	13,2%
	6108006	7.422,22	12,4%
	6108010	4.621,64	7,7%
UAU 2	6108011	4.279,60	7,1%
	6108012	8.132,20	13,6%
	6108016	4.805,08	8,0%
	6108017	4.458,10	7,4%
	6108018	8.242,00	13,7%
	6108021	5.022,83	8,4%
UAU 1	6108022	2.761,34	4,6%
	6108023	2.317,11	3,9%
TOTAL		59.963	100%

Fuente: Elaboración propia

Tabla 29: Área predial por UAU y Porcentaje de Participación

UAU	ÁREA PREDIAL	% PARTICIPACIÓN SOBRE EL ÁREA TOTAL
1	10.101,28	16,8%
2	34.538,62	57,6%
3	15.322,98	25,6%

Fuente: Elaboración propia

Mediante este instrumento de gestión se formaliza la integración de los predios gestionados a través de la integración inmobiliaria, se asegura el cumplimiento del principio de igualdad por medio de la agrupación de los predios para distribuir de manera justa las cargas de urbanización.

El acto administrativo que aprueba la delimitación de las UAU del Plan Parcial Ecovitalia, será inscrito en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades prediales que componen la Unidad de Actuación.

2.11 Modelo de Gestión.

El Plan Parcial de Renovación Urbana Ecovitalia, es un proyecto de iniciativa privada a desarrollar por la Constructora ValleCapital S.A, sociedad que tiene como objeto social la gestión, construcción, urbanización, promoción y enajenación de proyectos de vivienda y de establecimientos comerciales, a nivel urbano y rural.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 374 del Plan de Ordenamiento Territorial 555 de 2021, se vincula al Instituto de Desarrollo Urbano de Bogotá, como operador urbano del Plan Parcial para que funja como garante en la estructuración, formulación y ejecución

del proyecto. La vinculación del operador urbano se formaliza a través de la suscripción de la carta de intención en la cual se fijan las condiciones pactadas entre el Instituto de Desarrollo Urbano y la Constructora ValleCapital S.A

2.11.1 Gestión predial.

Como se mencionó en el diagnóstico el Plan Parcial Ecovitalia tiene un área predial de 59.963 distribuida en 289 unidades prediales, para la gestión de los suelos se implementó el proceso de negociación directa con los propietarios y las diversas alternativas de vinculación al proyecto. Una vez finalizado el proceso de negociación y vinculación de los propietarios, se obtuvo que el 77% adoptó la decisión de vender el inmueble a avalúo comercial y el 24% de los propietarios se vinculó al proyecto como inversionistas, tal como se detalla a continuación.

Tabla 30: Propietarios que no participan en el proyecto por UAU

NO PARTICIPACIÓN POR MANZANA - UAU					
	Manzana 1	Cantidad	Área predial m2	% Adquisición	%UAU
U A U A 1	6108021	11	3546,58	6%	
	6108022	1	2761,34	5%	
	6108023	19	2357,11	4%	
	Total	31	8665	14%	14%
U A U A 2	Manzana 2	Cantidad	Área predial m2		
	6108016	9	4113,9	7%	
	6108017	21	3020,36	5%	
	6108010	36	3343,07	6%	
	6108011	5	1798,8	3%	
Total	71	12276	20%		
2	Manzana 3	Cantidad	Área predial m2		
	6108018	10	1765,8	3%	
	Total	10	1766	3%	
	Manzana 4	Cantidad	Área predial m2		
6108012	32	7353,1	12%		
Total	32	7353	12%	36%	
U A U A 3	Manzana 5	Cantidad	Área predial m2		
	6108006	32	7422,22	14%	
Total	32	7422	14%		
3	Manzana 6	Cantidad	Área predial m2		
	6108005	18	7298,76	12%	
Total	18	7299	12%	27%	
					77%

Fuente: Elaboración propia

Tabla 31: Propietarios que participan en el proyecto por UAU

PARTICIPACIÓN POR MANZANA - UAU						
	Manzana 1	Inversionistas- Utilidad	Inversionistas- Restituir Inmueble	Área predial m2	% Participación	%UAU
U A U A 1	6108021	0	4	1476,25	2%	
	6108022	0	0			
	6108023	0	0	0		
	Total			1476,25	2%	2%
U A U A 2	Manzana 2	Inversionistas- Utilidad	Inversionistas- Restituir Inmueble	Área predial m2	% Participación	
	6108016	0	5	691,9	1%	
	6108017	3	0	1487,74	2%	
	6108010	0	28	3251,93	2%	
	6108011		17	2559,83	4%	
Total			5941,4	10%		
2	Manzana 3	Inversionistas- Utilidad	Inversionistas- Restituir Inmueble	Área predial m2	% Participación	
	6108018	10	18	5393,4	9%	
Total			5393,4	9%		
Manzana 4	Inversionistas- Utilidad	Inversionistas- Restituir Inmueble	Área predial m2	% Participación		
	6108012	2	0	779,2	1%	
Total			779,2	1%	20%	
U A U A 3	Manzana 5	Inversionistas- Utilidad	Inversionistas- Restituir Inmueble	Área predial m2	% Participación	
	6108006	0	0	0	0	
Total			0	0		
3	Manzana 6	Inversionistas- Utilidad	Inversionistas- Restituir Inmueble	Área predial m2	% Participación	
	6108005		8	602	1%	
Total			602	1%	1%	
						24%

Fuente: Elaboración propia

Se adquirieron por compra directa 194 predios que equivalen a un área predial de 45.918m² y por entrega de inmueble como capital de inversión 95 predios correspondientes a 14.192 m², adquiriéndose así las 289 unidades prediales.

Tabla 32: Gestión predial del suelo

6. GESTIÓN PREDIAL DEL SUELO		
Negociación Directa	Área predial	%
194	45918	77%
Capital de Inversión	Área predial	%
95	14192	24%

Fuente: Elaboración propia

Posteriormente al proceso de adquisición predial, se procedió a la realización de una nueva configuración predial con el objeto de mejorar el uso del suelo y optimizar el desarrollo urbano, a través del instrumento de gestión de integración inmobiliaria definido en el artículo 77 de la Ley 9 de 1989 “*Consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos. También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y enajenarlos.*” Y regulado en la Ley 388 de 1997.

La integración inmobiliaria implica un procedimiento de elaboración de escritura pública, esto una vez se expida el acto administrativo que aprueba el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística que constituyen la base de ejecución del plan parcial. La escritura pública define la condición especial de los predios y limita el derecho de propiedad y será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de los predios aportados.

2.12 Plan de Gestión Social.

Para garantizar la permanencia de los residentes y propietarios localizados en el área previa de intervención de proyectos de renovación urbana, el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 555 de 2021, establece una serie de beneficios y estrategias para promover la permanencia de estos en el ámbito de planificación de los proyectos, calificados

jurídicamente como moradores y titulares de actividades productivas, a través del Decreto 563 de 2023.

El artículo 371 del POT define que es un Morador y Titular de actividad productiva, como beneficiario del Plan de Gestión Social, así: *“1. Morador: Habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice o de la actividad productiva que ejerza, impactado por un proyecto o intervención territorial y, por tanto, beneficiario de la política de protección a moradores. 2. Actividad productiva: Corresponde con las actividades que generan o intercambian bienes o servicios”*. Y el artículo 373, especifica las estrategias que se deben implementar para contribuir a la protección de los moradores y titulares de actividades productivas, y, a mitigar los efectos negativos que se pudieren llegar a causar por el desarrollo del Plan Parcial de Renovación urbana Ecovitalia, las cuales se especifican a continuación: *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.”.

Teniendo en cuenta lo anterior y para dar cumplimiento al precepto normativo precitado, se desarrolla una propuesta compuesta por un conjunto de actividades y de medidas para la mitigación de los impactos económicos en los moradores y titulares de actividades productivas por el desarrollo del Plan Parcial, así como también incentivarlos a permanecer en el proyecto, siendo este último el objetivo principal.

2.12.1 Caracterización de moradores

Para consolidar la Política de Moradores, se realizó la identificación de propietarios de inmuebles de uso residencial, comercial y de industria, posteriormente se caracterizó por propietarios que son residentes y no residentes por uso en el ámbito de planificación y por último cuantos arrendatarios de vivienda y de local comercial hay en el área de intervención.

A. Propietarios por uso

Tabla 33: Propietarios por uso.

Total predios residenciales	%
121	42%
Total predios industriales	
4	1%
Total predios comerciales	
164	57%
Gran total	
289	100%

Fuente: Elaboración propia

B. Propietarios que son moradores y titulares de actividad productiva por uso.

Tabla 34: Propietarios y titulares de actividad productiva por uso.

Vivienda	Establecimiento Comercial	Industria	
67	71	0	138
23%	25%	0%	48%

Fuente: Elaboración propia

C. Propietarios que no son moradores por uso.

Tabla 35: Propietarios no moradores por uso.

Vivienda	Establecimiento Comercial	Industria	
54	93	4	151
19%	32%	1%	52%

Fuente: Elaboración propia

D. Arrendatarios moradores y titulares de actividad productiva.

Tabla 36: Arrendatarios

Vivienda	Establecimiento Comercial	Industria	
54	93	4	151
19%	32%	1%	52%

Fuente: Elaboración propia

Como se observa hay 289 predios, el 48% de los propietarios residen en el polígono objeto de intervención y el 52% de los propietarios no residen en este, teniendo los inmuebles bajo contrato de arrendamiento, concluyendo así que, 54 de los arrendatarios son de uso residencial, 93 son arrendatarios titulares de actividades productivas y 4 arrendatarios de bodega, para un total de 151 arrendatarios que representan el 52% de los moradores.

Es importante mencionar que, para poder determinar el número de propietarios residentes y arrendatarios, se tuvo en cuenta la encuesta multipropósito del DANE del año 2021, en donde se analizó la información arrojada por UPL, de la relación de los residentes con sus inmuebles.

2.12.2 Alternativas para la participación de propietarios y Derecho de Preferencia.

El Decreto 563 de 2023 “*Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones*” determina distintas alternativas de participación para la vinculación de los propietarios al proyecto.

1. **Canje de Metros cuadrados para propietarios:** Consiste en que el propietario del inmueble participa como inversionista en el proyecto a desarrollar, aportando su propiedad para recibir metros cuadrados representados en nuevas unidades inmobiliarias al interior del proyecto. Esta alternativa puede ejecutarse de dos formas:
La primera es canjear metro cuadrado construido del inmueble aportado por metro cuadrado construido en inmueble de reemplazo y la segunda es canjear a avalúo comercial del inmueble aportado por metros cuadrados construidos en la nueva unidad inmobiliaria.
2. **Participación como inversionista:** El propietario participa como inversionista aportando su inmueble a valor comercial para recibir utilidad del proyecto en función de su aporte.
3. **Combinación de alternativas para la vinculación:** Se podrá hacer una combinación de las alternativas.

Para aquellos propietarios, que no estén interesados en participar la norma determina que el desarrollador reconocerá el pago de la propiedad a valor comercial y adicionalmente estará obligado a ofrecer dos alternativas de relocalización al interior de la UPL.

El artículo 18 garantiza el derecho de preferencia para aquellos moradores y titulares de actividades productivas que figuran como arrendatarios, consiste en tener la primera opción de compra de los inmuebles producto del proyecto.

En el Plan Parcial Ecovitalia, se acogen las alternativas de participación planteadas en la normativa, se adquieren a avalúo comercial los inmuebles de aquellos propietarios no interesados en el proyecto y se garantiza el derecho de preferencia. El desarrollo y materialización de estas alternativas se explicarán más adelante.

2.12.3 Ejecución de estrategia y gestión financiera para Moradores y Titulares de Actividades productivas.

Tabla 37: Estrategia propietarios. Estrategia de Gestión social

% PROPIETARIO	CANTIDAD	ESTRATEGIA	TIPO DE RETRIBUCIÓN
67%	194	Gestionar inmueble a valor comercial, no se vincula al proyecto	Recibe dinero a valor comercial.
			Alternativas de reubicación al interior de la misma UPL.
28%	80	Participan como aportantes en el proyecto, entregando su inmueble a avalúo comercial	Recibe m2 construidos en 2 nuevas unidades inmobiliarias.
			Recibe un 2% de utilidad, sobre el valor comercial del inmueble aportado. + Plusvalor
			Pago de movilización ida y regreso.
			Pago indemnizatorio de lucro cesante o 6SMMLV, para titulares de actividad productiva
			Pago arriendo transitorio.
5%	15	Participan como inversionistas en el proyecto	Reciben 6% de utilidad, sobre el valor

		aportando su inmueble a valor comercial como capital de inversión	comercial del inmueble + Plusvalor
			Lucro cesante por renta de arrendamiento

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 38: Estrategia arrendatarios. Estrategia de Gestión social

% ARRENDATARIOS	CANTIDAD	ESTRATEGIA	COMPENSACIÓN
64%	97	No optan por el derecho de preferencia	Indemnización: 3 meses de canon de arrendamiento para arrendatarios de vivienda y 3 meses de canon de arriendo + 6SMMVL de lucro cesante, para titulares de actividad productiva.
36%	54	Derecho de preferencia	Descuento del 5% en el valor de la vivienda y 3 meses de arriendo o lucro cesante

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se detallan los propietarios que no permanecen en el proyecto y que sus inmuebles fueron objeto de compra a valor comercial.

Tabla 39: Identificación de Inmuebles objeto de compra.

MANZANA	CHIP	USO	DIRECCIÓN	Á_T	A	AVALUO COMERCIAL
A			N		- C	

6108005	AAA0072ZZUH	comercio	KR 24 23 33	1100	1347,3	\$ 5.766.176.823,64
6108005	AAA0072ZYSK	comercio	CL 23 24 20	857,8	1321,7	\$ 3.115.391.432,09
6108005	AAA0072ZZCN	residencial	KR 25 23A 16	100	312	\$ 389.656.887,29
6108006	AAA0073ABEP	comercio	KR 24 22C 25	733	563,2	\$ 2.405.731.977,67
6108006	AAA0073AASK	residencial	CL 23 24 23	334	440	\$ 839.997.224,44
6108006	AAA0073AALW	comercio	KR 25 22C 60	429	300	\$ 1.566.332.243,33
6108006	AAA0073ABBS	residencial	KR 24 22C 47	58	162,3	\$ 174.696.744,33
6108006	AAA0073AAMS	comercio	KR 25 22C 64	390	245,1	\$ 1.245.211.390,20
6108006	AAA0073ABCN	residencial	KR 24 22C 39	58	107,9	\$ 160.646.808,20
6108006	AAA0073AAHY	industrial	KR 25 22C 28	292,1 2	40 0	\$ 1.209.321.706, 67
6108006	AAA0073AAKL	comercio	KR 25 22C 42	429	429	\$ 2.099.334.527,77
6108010	AAA0073AKEA	comercio	KR 25 23A 37	199,8	400	\$ 739.752.942,22
6108010	AAA0073AHHK	industria	KR 26 23A 02	722,2	722,2	\$ 3.007.910.303,47
6108010	AAA0073AJKC	comercio	CL 24 25 41 CN 102	10,19	29,7	\$ 45.268.445,94
6108010	AAA0268RCH	comercio	CL 24 25 03 LC 1	26,44	54,81	\$ 106.614.976,51
6108010	AAA0073AJNX	residencial	CL 24 25 41 AP 202	40,82	60	\$ 118.303.680,89
6108010	AAA0073AHPA	residencial	CL 24 25 61 AP 103	36,4	88,4	\$ 119.431.589,10
6108010	AAA0073AHYN	comercio	CL 24 25 49 AP 101	12,57	60	\$ 45.766.396,75
6108010	AAA0073AKHY	comercio	KR 25 23A 21	199,8	285	\$ 882.685.725,83
6108010	AAA0073AHNX	residencial	CL 24 25 61 AP 101	25,4	33,8	\$ 68.306.062,59

6108023	AAA0073AXLF	Comercio	AK 27 22C 35	247	405,48	\$ 949.088.836,10
6108023	AAA0073AXP A	Comercio	AK 27 22C 61	250	409,7	\$ 1.145.153.613,20
6108023	AAA0073AXW W	Residencial	AK 27 22C 41	39,6	146,6	\$ 141.620.051,56
6108023	AAA0073AXK C	Comercio	AK 27 22C 23	135	303,35	\$ 536.767.565,20
6108023	AAA0154REZE	Residencial	AK 27 22C 49	45,36	136,54	\$ 158.749.123,04
6108023	AAA0215DJWF	Comercio	AK 27 22C 01 LC	15,54	38	\$ 51.438.164,51
6108023	AAA0255FMD E	Comercio	TV 28 22C 42	50	12	\$ 158.422.311,11
6108023	AAA0215DJXR	Comercio	AK 27 22C 17 AP 102	34,17	83,65	\$ 136.993.599,91
6108023	AAA0215DKBS	Residencial	AK 27 22C 11 AP 302	24,83	60,69	\$ 75.853.995,56
6108023	AAA0073AXO M	Comercio	AK 27 22C 59	304	304,4	\$ 1.227.281.734,87
6108023	AAA0073AXS Y	Comercio	CL 23 27 51	45,62	117,79	\$ 169.004.510,85
6108023	AAA0073AXT D	Residencial	CL 23 27 47	48	116,86	\$ 117.919.772,10
6108023	AAA0154TLFT	Comercio	AK 27 22C 47	45,36	99	\$ 180.827.154,80
6108023	AAA0215DJZM	Residencial	AK 27 22C 11 AP 201	46,31	113,4	\$ 172.922.355,41
6108023	AAA0215DKC N	Residencial	AK 27 22C 11 AP 101	21,22	51,96	\$ 49.814.012,17
6108023	AAA0073AXRJ	Comercio	AK 27 22C 79	904,2	932,86	\$ 3.570.537.816,34
6108023	AAA0215DJYX	Residencial	AK 27 22C 11 AP 202	33,9	83	\$ 95.430.200,49
6108023	AAA0215DKA W	Residencial	AK 27 22C 11 AP 301	27	62	\$ 74.192.197,96
6108023	AAA0073AXU H	Residencial	AK 27 22C 43	40	130	\$ 136.871.502,44
6108022	AAA0073AXH K	comercio	CL 23A 27 41	2761,34	2725,5	\$ 8.681.745.116,15

6108018	AAA0073ATA W	comercio	AK 27 22C 20	300	389,64	\$ 1.516.194.817,38
6108021	AAA0073AXEP	comercio	CL 24 27 15	459	1458,1	\$ 1.859.585.274,32
6108021	AAA0073AWS K	comercio	CL 23A 27 64 BG	1131,6	1240,3	\$ 3.580.914.907,47
6108016	AAA0073APZE	comercio	CL 23A 26 26	245	345,3	\$ 991.560.501,42
6108010	AAA0073AFTD	residencial	CL 23A 25 32 AP 103	12,07	16,3	\$ 34.405.365,16
6108010	AAA0073AHC N	residencial	CL 23A 25 52 CN 101	13,38	15,6	\$ 37.153.339,25
6108010	AAA0073AFSY	residencial	CL 23A 25 32 AP 101	9,05	10	\$ 24.909.576,44
6108011	AAA0073AKZ M	residencial	CL 23 25 74	15,8	44,5	\$ 44.334.533,87
6108010	AAA0073AHO M	residencial	CL 24 25 61 AP 102	18,2	34	\$ 64.665.112,27
6108010	AAA0073AFY N	residencial	CL 23A 25 40 CN 101	15,11	17,1	\$ 39.779.636,53
6108010	AAA0073AJJZ	comercio	CL 24 25 39 CN 101	10,19	19	\$ 28.776.684,80
6108010	AAA0073AJUH	comercio	CL 24 25 33 LC 2	13	29,9	\$ 38.540.149,38
6108005	AAA0072ZZA W	comercio	KR 25 23A 06	638	620,3	\$ 2.297.252.468,31
6108005	AAA0072ZYPP	comercio	KR 24 23 07	700	700	\$ 2.557.249.488,89
6108005	AAA0072ZYZ M	comercio	KR 25 23 50	398,5	906	\$ 1.656.476.846,29
6108005	AAA0072ZZEP	comercio	CL 24 24 51	229	276	\$ 919.731.315,07
6108005	AAA0072ZZSY	comercio	KR 24 23 59	420,86	721	\$ 1.634.720.906,09
6108010	AAA0073AKC X	residencial	CL 24 25 17	129,2	120	\$ 472.747.003,11
6108010	AAA0073AHK C	Residencial	KR 26 23A 40	71	80	\$ 181.445.843,56
6108010	AAA0073AKFT	Residencial	KR 25 23A 29	188	443,35	\$ 557.791.376,11

6108010	AAA0073AHD E	residencial	CL 23A 25 52 AP 102	120,38	170,5	\$ 346.309.611,71
6108010	AAA0073AHEP	Residencial	CL 23A 25 52 AP 201	66,88	53	\$ 175.735.421,82
6108010	AAA0073AHFZ	residencial	CL 23A 25 52 AP 301	66,88	53	\$ 175.735.421,82
6108010	AAA0073AHRJ	residencial	CL 24 25 61 AP 201	66,88	73	\$ 118.596.352,49
6108010	AAA0073AHS Y	Residencial	CL 24 25 61 AP 202	37,3	73	\$ 115.360.796,93
6108010	AAA0073AJTD	Residencial	CL 24 25 25 LC 1	63,29	154,4	\$ 207.937.904,75
6108010	AAA0073AHU H	Residencial	CL 24 25 61 AP 302	36,4	88,4	\$ 119.431.589,10
6108010	AAA0073AHW W	Residencial	CL 24 25 61 AP 201	36,4	88,1	\$ 119.311.768,48
6108010	AAA0073AJRJ	Residencial	CL 24 25 41 AP 301	40,76	60	\$ 111.249.126,22
6108010	AAA0073AJSY	Residencial	CL 24 25 41 AP 402	40,76	60	\$ 118.165.014,22
6108011	AAA0073AKPP	comercio	CL 23 25 20	256	257	\$ 1.135.279.211,40
6108011	AAA0073ALJZ	comercio	CL 23A 25 47	846	1220,84	\$ 3.087.205.875,10
6108011	AAA0073AKR U	comercio	CL 23 25 34	239	361,2	\$ 828.147.202,03
6108011	AAA0073ALH K	comercio	CL 23A 25 73	442	514,11	\$ 1.676.197.824,70
6108016	AAA0073APY N	comercio	CL 23A 26 10	537,9	345,3	\$ 4.612.969.129,27
6108016	AAA0073ARN X	comercio	CL 24 26 41	422,2	344	\$ 1.666.706.665,51
6108016	AAA0073ARD E	comercio	CL 24 26 77	97,7	164,6	\$ 332.916.808,20
6108016	AAA0073ARFZ	comercio	CL 24 26 57	254	317,9	\$ 1.264.493.552,19
6108016	AAA0073AREP	comercio	CL 24 26 67	105	203,7	\$ 365.219.577,47
6108016	AAA0073ARH K	comercio	CL 24 26 37	418,6	418,6	\$ 1.477.515.220,19

6108016	AAA0073ARM R	comercio	KR 26 23A 23	519,4	519,4	\$ 1.977.248.313,06
6108016	AAA0073ARBS	comercio	AK 27 23A 40	1514,1	1312,6	\$ 4.341.014.217,50
6108021	AAA0073AWW F	Residencial	CL 24 27A 25	190	363,1	\$ 704.780.063,93
6108021	AAA0073AWU Z	Residencial	CL 24 27A 31	148,18	286	\$ 537.872.956,47
6108021	AAA0073AWX R	Residencial	CL 24 27A 19	270,9	458,2	\$ 735.737.849,51
6108021	AAA0073AWT O	Residencial	TV 28 23A 34	90	176,1	\$ 200.178.850,74
6108021	AAA0073AXC N	comercio	CL 24 27 41	284	660	\$ 1.044.723.241,78
6108021	AAA0073AXD E	comercio	CL 24 27 31	310	310	\$ 1.303.520.195,22
6108021	AAA0073AWY X	comercio	CL 24 27A 13	261	530	\$ 942.861.018,33
6108021	AAA0073AWZ M	comercio	CL 24 27A 09	201	247	\$ 681.155.878,22
6108021	AAA0073AWS K	comercio	CL 23A 27 64 BG	1131,6	1240,3	\$ 3.580.914.907,47
6108021	AAA0073AXA W	comercio	CL 24 27A 05	200,9	244,26	\$ 521.421.619,88
6108005	AAA0072ZYTO	comercio	CL 23 24 60	150	150	\$ 553.841.928,33
6108005	AAA0072ZYY X	comercio	KR 25 23 38	436	750,8	\$ 1.619.599.033,24
6108005	AAA0072ZZJZ	Residencial	CL 24 24 41 AP 201	24,6	87	\$ 93.529.797,53
6108006	AAA0073AAFT	Comercio	KR 25 22C 16	145	266,8	\$ 573.615.553,20
6108006	AAA0167MJU H	Comercio	KR 24 22C 49	156	194	\$ 539.673.854,89
6108006	AAA0073ABFZ	Comercio	KR 24 22C 19	91	215,48	\$ 336.583.361,83
6108006	AAA0072ZZYN	Comercio	CL 22C 24 22	218	218,8	\$ 751.896.143,61
6108006	AAA0073AAU Z	Comercio	KR 24 22C 93	122	311,5	\$ 468.061.852,15

6108006	AAA0073AAT O	Residencial	CL 23 24 15	127	234,17	\$ 352.165.141,08
6108006	AAA0073AAX R	Residencial	KR 24 22C 69	160	160	\$ 398.214.465,78
6108006	AAA0073AAPP	Comercio	CL 23 24 43	175	175,6	\$ 587.338.919,53
6108006	AAA0072ZZXS	Comercio	CL 22C 24 12	196,9	399,4	\$ 965.752.824,38
6108006	AAA0073AAE A	Residencial	KR 25 22C 12	145	237	\$ 393.830.710,38
6108006	AAA0073AAC X	Residencial	CL 22C 24 60	80	158	\$ 229.393.716,20
6108006	AAA0073AAY X	Comercio	KR 24 22C 55	159	144,2	\$ 533.619.539,51
6108006	AAA0073AAW F	Residencial	KR 24 22C 71	160	299	\$ 444.670.184,83
6108006	AAA0073AAD M	Residencial	KR 25 22C 02	128	234,1	\$ 354.458.718,85
6108010	AAA0073AHLF	Comercio	CL 24 25 81	99	309,9	\$ 393.799.932,82
6108010	AAA0073AHM R	Comercio	CL 24 25 67	167	169,78	\$ 404.339.796,13
6108010	AAA0073AJLF	Comercio	CL 24 25 41 DP 103	30,63	60	\$ 100.025.700,00
6108010	AAA0073AJPA	Residencial	CL 24 25 41 AP 302	40,76	60	\$ 111.249.126,22
6108010	AAA0073AJW W	Residencial	CL 24 25 29 AP 101	38,39	60	\$ 105.771.792,89
6108012	AAA0073AMD M	Comercio	KR 26 22C 26	150	389	\$ 727.793.567,03
6108012	AAA0073ALPA	Comercio	CL 22C 25 18	75,1	76,5	\$ 245.012.365,89
6108012	AAA0073ALW W	Comercio	CL 22C 25 68	197,1	198	\$ 664.298.750,20
6108012	AAA0073ALRJ	Residencial	CL 22C 25 26	75	106	\$ 192.172.639,13
6108012	AAA0073ALY N	Comercio	CL 23 25 59	83,3	90	\$ 208.511.192,56
6108012	AAA0073ALTD	Comercio	CL 22C 25 36	200	259	\$ 697.280.136,81

6108012	AAA0073AMC X	Comercio	KR 26 22C 20	150	300	\$ 541.865.140,00
6108012	AAA0073AMZ M	Comercio	KR 25 22C 35	195	301	\$ 671.148.196,84
6108012	AAA0073AMN N	Comercio	KR 26 22C 84	151	346	\$ 538.832.567,42
6108012	AAA0073ANC N	Comercio	KR 25 22C 11	300	579	\$ 1.816.708.607,10
6108012	AAA0073AMW F	Comercio	KR 25 22C 67	300	176,01	\$ 1.039.634.807,29
6108012	AAA0073AMT O	Comercio	KR 25 22C 87	311	485,02	\$ 1.185.492.348,01
6108012	AAA0073AMR U	Comercio	CL 23 25 43	153,4	485,01	\$ 665.553.705,50
6108012	AAA0073ALZE	Comercio	KR 26 22C 12	96	321,02	\$ 739.334.718,18
6108012	AAA0073ALN X	Residencial	KR 25 22C 05	78	209,13	\$ 214.017.776,29
6108012	AAA0073ANA W	Residencial	KR 25 22C 29	271,8	280,15	\$ 663.197.448,46
6108012	AAA0073ALSY	Residencial	CL 22C 25 30	199,2	364	\$ 524.330.818,84
6108012	AAA0073ALXS	Comercio	KR 26 22C 02	108	165,3	\$ 560.113.177,51
6108012	AAA0219NUW W	Residencial	KR 26 22C 18	90	94	\$ 222.095.670,78
6108012	AAA0073AMO E	Residencial	CL 23 25 69	50	52	\$ 124.797.479,16
6108012	AAA0073ALO M	Residencial	CL 22C 25 12	75	75	\$ 211.399.518,33
6108017	AAA0073ARPA	Residencial	CL 23 26 08	110	290	\$ 305.763.719,22
6108018	AAA0073ASRU	Comercio	CL 22C 26 56	300	695,1	\$ 1.215.347.848,61
6108018	AAA0073AUA F	Comercio	AK 27 22C 44 LC 3	150	150	\$ 530.229.710,00
6108018	AAA0073ASTO	Comercio	AK 27 22C 44 LC 3	210	210	\$ 813.565.734,33
6108018	AAA0073ATZE	Comercio	CL 23 26 17	100	105,03	\$ 326.843.079,41

6108018	AAA0073ATU H	Comercio	CL 23 26 07	47,3	114,6	\$ 159.784.863,76
6108018	AAA0073ATSY	Comercio	KR 26 22C 75	79,3	218,22	\$ 276.990.924,35
6108018	AAA0255LJOE	Comercio	CL 22C 26 42	184,65	138,7	\$ 583.552.611,72
6108018	AAA0255LJOE	Comercio	KR 26 22C 69	184,55	138,7	\$ 602.535.306,84
6108018	AAA0073ASW F	Comercio	KR 26 22C 09	210	378,33	\$ 756.823.874,83
6108017	AAA0073ASOE	Residencial	CL 23A 26 07	136,9	251,5	\$ 361.090.030,06
6108017	AAA0180LWR U	Comercio	CL 23 26 28	218	287	\$ 713.320.529,90
6108017	AAA0073ASCX	Comercio	AK 27 23 50	150,5	285,6	\$ 522.054.641,67
6108017	AAA0073ASAF	Residencial	AK 27 23 14	35	94,5	\$ 113.919.010,84
6108017	AAA0073ARU H	Residencial	CL 23 26 50	25	75	\$ 75.848.279,44
6108017	AAA0073ARXS	Comercio	CL 23 26 66	192	161,32	\$ 634.618.903,99
6108017	AAA0073ARZE	Residencial	AK 27 23 10	65	65,5	\$ 162.129.812,92
6108017	AAA0073ASD M	Residencial	CL 23A 26 71	107	203,8	\$ 289.214.509,40
6108017	AAA0073ASN N	Residencial	CL 23A 26 15	127,65	212	\$ 333.553.932,22
6108017	AAA0073ARO M	Comercio	KR 26 23 01	69,96	42,5	\$ 226.710.604,00
6108017	AAA0073ASEA	Residencial	CL 23A 26 55 AP 101	24	92,3	\$ 85.503.319,72
6108017	AAA0073ASFT	Residencial	CL 23A 26 55 AP 201	52	106,7	\$ 152.438.944,51
6108017	AAA0073ART D	Residencial	CL 23 26 46	33	152,2	\$ 101.974.967,04
6108017	AAA0073ARY N	Residencial	CL 23 26 82	96	92,1	\$ 249.847.850,30
6108017	AAA0073ASJH	Residencial	CL 23A 26 55 AP 401	51	93,1	\$ 150.057.928,38

6108017	AAA0073ASH Y	Residencial	CL 23A 26 55 AP 301	51	70,9	\$ 150.407.453,48
6108017	AAA0073ARRJ	Residencial	CL 23 26 18	88,3	378,33	\$ 215.448.419,14
6108006	AAA0072ZZW W	Comercio	KR 24 22C 09	104,2	208,7	\$ 372.324.120,82
6108006	AAA0073AAB R	Comercio	CL 22C 24 52	82	220,1	\$ 320.772.437,68
6108005	AAA0072ZZTD	comercio	KR 24 23 47	413	950,5	\$ 1.567.814.737,59
6108005	AAA0072ZZRJ	comercio	KR 24 23 89	680	680	\$ 2.540.466.324,44
6108005	AAA0072ZZPA	comercio	CL 24 24 31	680	981,1	\$ 2.881.818.661,27
6108005	AAA0167LWRJ	comercio	CL 24 24 61	230	276	\$ 911.007.254,53
6108005	AAA0072ZYW F	comercio	KR 25 23 16	109,2	112,66	\$ 413.712.837,94
6108005	AAA0072ZYX R	comercio	KR 25 23 16	109,2	328,5	\$ 422.583.895,92
6108006	AAA0252SAPA	comercio	KR 25 22C 88	190	187,8	\$ 645.647.505,54
6108006	AAA0073AAN N	comercio	KR 25 22C 74	370	519,3	\$ 1.274.447.984,16
6108006	AAA0073AAJH	comercio	KR 25 22C 34	429	538	\$ 2.077.714.051,67
6108006	AAA0073AAR U	comercio	CL 23 24 39	403	403,2	\$ 1.559.795.936,64
6108006	AAA0073ABD E	comercio	KR 24 22C 29	391	330,86	\$ 1.407.219.867,37
6108006	AAA0252SARJ	comercio	CL 23 24 57	77	77,7	\$ 258.278.575,83
6108006	AAA0073AAA F	comercio	CL 22C 24 40	295	574,44	\$ 1.050.802.878,26
6108006	AAA0072ZZZE	comercio	CL 22C 24 32	295	303,31	\$ 1.165.357.518,52
6108010	AAA0073AFRJ	comercio	CL 23A 25 22	414,72	250,92	\$ 1.357.307.504,50
6108010	AAA0073AHJZ	comercio	KR 26 23A 30	252	292,76	\$ 1.004.481.058,18

6108010	AAA0073ANBS	comercio	KR 25 22C 21	300	502	\$ 1.626.491.929,67
6108012	AAA0073AMS K	comercio	CL 23 25 37	402	97	\$ 1.330.543.612,52
6108012	AAA0073AMA F	comercio	KR 26 22C 16	96	69,03	\$ 306.034.877,81
6108012	AAA0073AMM S	comercio	KR 26 22C 16	300	421,07	\$ 1.115.894.963,74
6108012	AAA0073AMF T	comercio	KR 26 22C 48	473	165	\$ 1.478.597.032,61
6108012	AAA0073AMX R	comercio	KR 25 22C 57	470	95,26	\$ 1.454.906.090,49
6108012	AAA0073AME A	comercio	KR 26 22C 32	473	498	\$ 1.557.147.963,31
6108012	AAA0073AMP P	comercio	CL 23 25 51	254	464	\$ 999.802.151,29
6108012	AAA0073ALU H	comercio	CL 22C 25 56	398,2	570	\$ 1.591.646.951,00
6108012	AAA0073AMU Z	comercio	KR 25 22C 81	399	369,13	\$ 1.637.805.916,19
6108012	AAA0073AMY X	comercio	KR 25 22C 43	479	479,4	\$ 1.804.621.158,30
6108017	AAA0073ASPP	comercio	KR 26 23 31	544	598	\$ 1.963.702.546,53
6108017	AAA0180LWS K	comercio	CL 23A 26 33	373,05	536,54	\$ 1.223.785.516,07
6108017	AAA0073ASM S	comercio	CL 23A 26 29	471	530,7	\$ 1.882.269.453,57

Fuente: Elaboración propia.

El precio a pagar por la adquisición de los inmuebles descritos fue de \$ **\$169.180.722.702,93** Correspondían a uso residencial 72 Unidades, a comercio 120 unidades y a industria 2 unidades, para un total de 194 Unidades inmobiliarias. Los inmuebles descritos no hacen parte de la Gestión Financiera del Plan de Gestión Social.

Tabla 40: Precio a pagar por inmueble objeto de compra.

Uso	Cantidad	% sobre Un. Inmobiliarias existentes	Precio total a pagar a valor comercial
Comercial	120	42%	\$ 169.180.722.702,93
Residencial	72	25%	
Industrial	2	1%	
	194	67%	

Fuente: Elaboración propia.

- De los propietarios que se vinculan con la alternativa de **Canje de Metros cuadrados**, en la modalidad de canjear a valor comercial el inmueble aportado para recibir metros cuadrados construidos en inmueble de reemplazo, se tiene un total de 80 propietarios moradores donde 49 de ellos son propietarios de vivienda y 31 de establecimiento comercial.

A los propietarios de vivienda, se les entregarán metros cuadrados construidos representados en 2 unidades inmobiliarias nuevas de vivienda de interés social, una para habitar y otra para inversión. También como incentivo por su vinculación se les entregará un 2% de utilidad sobre el avalúo comercial del inmueble aportado, y parte del plusvalor generado del proyecto conforme a al valor del inmueble aportado.

Tabla 41: Costo por Canje m2 a valor comercial del inmueble uso residencial

Canje m2 Uso Residencial			
M ² canjeados	Nuevas Un. Inmobiliarias de vivienda VIS	Total, de Unidades a Entregar	Costo Asumido por el Desarrollador
1613	37	73	\$ 16.684.318.971,65

Fuente: Elaboración propia.

A los propietarios de establecimiento comercial, se les entregarán metros cuadrados construidos representados en 2 unidades inmobiliarias de local comercial, un local comercial de 30 m² y otro de 18m² de tal manera que se garantice la permanencia de la actividad económica en el sector. Además, se les entregará un 2% de utilidad sobre el valor comercial del inmueble aportado, y parte del plusvalor generado del proyecto conforme a al valor del inmueble aportado.

Tabla 42: Costo por Canje m2 a valor comercial del inmueble uso comercial

Canje m2 Uso Comercial			
M ² canjeados	Nuevas UN. De locales comerciales	Área de la Unidad	Costo Asumido por el Desarrollador
1682	56	30m ²	\$ 18.850.577.242,24
	56	18 m ²	\$ 11.310.346.345,35

Fuente: Elaboración propia.

Así las cosas, se entregarán un total de 185 unidades inmobiliarias nuevas que representan el canje de 3.295 de metros cuadrados aportados sobre Avalúo comercial, para un costo total a asumir de **\$ 47.436.015.075,49**, tal como se detalla a continuación:

Tabla 43: Costo total por Canje m2 a valor comercial del inmueble

Costo total			
Total, M ² canjeados	Total, Nuevas unidades inmobiliarias a entregar	2% a entregar sobre utilidades del proyecto	Costo total asumido por el desarrollador
3295	185	\$ 590.772.516,26	\$ 47.436.015.075,49

Fuente: Elaboración propia.

Además de lo anterior, al vincularse al proyecto y permanecer en el ámbito de planificación, se realizará el pago de las obligaciones transitorias que establece el artículo 21 y 23 del Decreto 563 de 2023.

A los 80 propietarios moradores se les costeará los gastos de movilización de ida y de regreso al proyecto que tiene un valor de \$1.500.000, además, se asumirá el pago transitorio del arriendo, el canon de arrendamiento de una vivienda en el Barrio Samper Mendoza tiene un valor de \$1.670.000 y de un local comercial de \$ 2.800.000, esta obligación transitoria se asumirá por un periodo de 24 meses, hasta la entrega de los nuevos productos inmobiliarios, también, a los titulares de actividades productivas, por el cese de sus actividades se les compensará 1 mes de lucro cesante por actividad productiva, el valor del lucro cesante tiene un costo de 24 SMMLV, es decir, de \$31.200.000, por la posible pérdida de ingresos generadas durante la adecuación en el nuevo local comercial. Para los titulares de actividades productivas que, por no tener los mecanismos para acreditar la afectación generada como consecuencia de la pérdida de ingresos, es decir que no acreditaron la actividad productiva, recibirán compensación equivalente a 6SMMLV de \$7.800.000. Para un monto total a asumir de **\$3.654.540.000**

Tabla 44: Gestión financiera propietarios que aportan su inmueble y reciben metros cuadrados
construidos

20 Acreditaron actividad productiva
11 No acreditaron actividad productiva → Art. 24 D.563/24

2.1 Gestión Financiera propietarios vinculados y reciben m2 Construidos									
Propietario	\$ Arriendo	total	Movilización	total	lucro cesante Actividad productiva	total	NO acredita actividad productiva	total	Monto total a asumir
vivienda									
45	\$ 30.060.000,00	\$ 1.472.910.000,00	\$ 1.500.000,00	\$ 73.500.000,00					
local comercial									
31	\$ 50.400.000,00	\$ 1.593.400.000,00	\$ 1.500.000,00	\$ 46.500.000,00	\$ 31.200.000,00	\$ 343.200.000,00	\$ 7.800.000,00	\$ 156.000.000,00	
Total		\$ 3.035.340.000,00		\$ 120.000.000,00		\$ 343.200.000,00		\$ 156.000.000,00	\$ 3.654.540.000,00
80									

Fuente: Elaboración propia

2. A los propietarios no moradores que se vinculan al proyecto bajo la alternativa de **Participación como inversionista**, aportando su inmueble a valor comercial como capital de inversión, corresponden 13 a local comercial y 2 a bodegas, para un total de 15 propietarios no moradores.

Por el inmueble aportado se les entregará el valor de la inversión, el 6% de utilidad sobre el valor comercial del inmueble y el plusvalor generado del proyecto conforme a al valor del inmueble aportado. Además, al tener la propiedad generando renta de arrendamiento, con contrato de arrendamiento vigente, se les entregarán 12 meses de lucro cesante por las ganancias o utilidades dejas de percibir (*Artículo 23 Decreto 563 de 2023*), que es el periodo de tiempo por el que se firmaron los contratos de arrendamiento. El costo de un arriendo de local comercial es de \$ 2.800.000 y de una bodega de \$3.000.000.

El costo total a pagar por lucro cesante por rentas de arrendamiento es de \$ **508.800.000,00**. El área predial entregada correspondiente a 45 predios engloba un área total de 14.174 m², constituyendo un capital de inversión de \$ 26.824.443.909,19, con una utilidad global a entregar de \$ 1.609.466.634,55. Generándose así un costo a asumir por capital de inversión más utilidad del 6% sobre el valor comercial de cada predio de \$ **28.433.910.543,74**

Tabla 45: Gestión financiera propietarios que participan como inversionistas y reciben utilidad

Propietario	lucro cesante arrendamiento	total	Área predial aportada	Inversión \$	6% de Utilidad sobre capital invertido	TOTAL INV+UT.
vivienda						
0						
local comercial						
13	\$ 33.600.000,00	\$ 436.800.000,00	13394,84	\$ 23.714.344.389,15	\$ 1.422.860.663,35	
industria						
2	\$ 36.000.000,00	\$ 72.000.000,00	779,1	\$ 3.110.099.520,04	\$ 186.605.971,20	
15						
TOTAL		\$ 508.800.000,00	14174	\$ 26.824.443.909,19	\$ 1.609.466.634,55	\$ 28.433.910.543,74

Fuente: Elaboración propia.

Por último, de los 151 arrendatarios, 97 no optan por permanecer en el proyecto y 54 optan por el derecho de preferencia. Para los que optan por el derecho de preferencia tendrán no solo la primera opción de compra, sino que también, se le otorga un descuento del 5% en el valor tope de la vivienda de interés social la cual tiene un precio de 175 SMMLV, equivalente a 225,500,000 COP. Por otro lado, para los que no optan por el derecho de preferencia se les entregará una indemnización por los posibles perjuicios causados, correspondiente a 3 meses de canon de arrendamiento para moradores y a los titulares de actividad productiva 3 meses de canon de arrendamiento y un lucro cesante de 6SMMLV, por los ingresos dejados de percibir con ocasión a la suspensión temporal de su actividad comercial.

Tabla 46: Gestión financiera arrendatarios que no optan por el derecho de preferencia

2.2 Gestión financiera arrendatarios								
Morador.	Optan por el Derecho de preferencia	No Optan por el Derecho de Preferencia	Compensación Arriendo	total	Lucro cesante por actividad productiva (6SMMLV)	total	Total Gestión Financiera	Monto total a asumir
Arr. vivienda	54	54	\$ 5.010.000,00	\$ 270.540.000,00			\$ 270.540.000,00	
Titular de Actividad productiva	97	97	\$ 8.400.000,00	\$ 814.800.000,00	\$ 7.800.000,00	\$ 756.600.000,00	\$ 1.571.400.000,00	\$ 1.841.940.000,00

Fuente: Elaboración propia

Para los gastos operativos del plan de gestión social, que involucran la caracterización de moradores, los mecanismos de divulgación e información, la creación de espacios para concertación y participación, y los profesionales competentes para la realización de las actividades, entre otras, se asignó el rubro de **\$300.000.000**.

Una vez realizados todos los cálculos se determina el siguiente rubro destinado al Plan de Gestión Social del Plan Parcial Ecovitalia, el cual fue incluido como una carga urbanística de carácter local en el reparto equitativo de cargas y beneficios, que corresponde a \$251.970.180.158,17.

Tabla 47: Costo total política de moradores.

4. Costo total Plan de Gestión Social	
Estrategias Sociales Art 373 Pot	\$ 300.000.000,00
Gestión Financiera	\$ 6.005.280.000,00
Compra del suelo	\$ 169.180.722.702,93
Ingresos dejados de percibir	\$ 76.484.177.455,24
Costo total Política de Moradores	\$ 251.970.180.158,17

Fuente: Elaboración propia.

2.13 Reparto de Cargas y Beneficios.

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, los artículos 2.2.4.1.5.1 y 2.2.5.7.1 del Decreto Compilatorio 1077 de 2015 y el artículo 495 del Plan de Ordenamiento territorial de Bogotá, el Plan Parcial Ecovitalia cuantifica las cargas económicas para el desarrollo del área de la planificación y las ganancias económicas por la urbanización del área en función de lograr equidad, ejecución ordenada, y cooperación.

2.13.1 Aprovechamientos urbanísticos por Unidad de Actuación

El Plan Parcial Ecovitalia suma un área ocupada de 37.494,98M², de los cuales 5.691,44 M² corresponden a la UAU 1, 16.567,58 M² pertenecen a la UAU 2 y 15.235,96 M² se destina a la UAU 3, para un total de área ocupada de 37.494,98 M². Sobre dicha área los usos asignados y el aprovechamiento urbanístico (área construida) por Unidad de actuación urbanística es la siguiente:

Tabla 48: Usos, área ocupada y aprovechamiento por UAU.

	UAU 1	Área ocupada	Área construida
COMERCIO	PLATAFORMA- COMERCIO	2.845,72	8.537,16
SOLUCION HABITACIONAL MEDICALIZADA	TORRE 1	1.773,98	44.349,50
	TORRE 2	901,75	20.740,25
	TORRE 3	169,99	5.099,70
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	5.691,44	78.726,61
	UAU 2	Área ocupada	Área construida
COMERCIO	PLATAFORMA 3- COMERCIO	4.846,37	9.692,74
SOLUCION HABITACIONAL - ESTUDIANTIL	TORRE 1	1.086,20	32.586,00
	TORRE 2	744,70	18.617,50
	TORRE 3	492,47	11.326,81
	TORRE 4	734,66	18.366,50
COMERCIO	PLATAFORMA 4- COMERCIO	5.300,71	10.601,42
VIVIENDA VIS	TORRE 1	1.095,12	27.378,00
VIVIENDA VIP	TORRE 2	950,82	19.016,40
VIVIENDA VIP	TORRE 3	496,30	9.926,00
VIVIENDA VIP	TORRE 4	820,23	20.505,75
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	16.567,58	178.017,12
	UAU 3	Área ocupada	Área construida
COMERCIO	PLATAFORMA- COMERCIO	4.481,96	8.963,92
VIVIENDA VIS	TORRE 1	1.098,10	27.452,50
VIVIENDA VIS	TORRE 2	536,61	10.732,20
VIVIENDA NO VIS (3)	TORRE 3	505,79	12.644,75
VIVIENDA NO VIS (3)	TORRE 4	644,38	12.887,60
	PLATAFORMA- COMERCIO	5.020,53	10.041,06
VIVIENDA NO VIS (3)	TORRE 1	1.118,72	33.561,60
	TORRE 2	719,13	17.978,25
	TORRE 3	491,86	11.312,78
	TORRE 4	618,88	15.472,00
	TOTAL AREA CONSTRUIDA	15.235,96	161.046,66
	MONTO TOTAL A_OC, A_C,A_V.	37.494,98	417.790,39

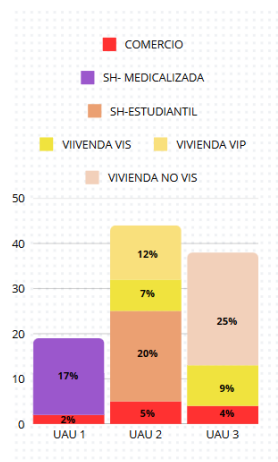
Fuente: Elaboración Propia.

Tabla 49: área construida por uso

Uso	Área Construida	% A. Construida
Uso residencial	369.954,09	89%
Vivienda VIS.	65.562,70	16%
Vivienda No Vis.	103.856,98	25%
Solución Habitacional Medicalizada.	70.189,45	17%
Solución Habitacional Estudiantil	80.896,81	19%
Vivienda VIP.	49.448,15	12%
Uso comercial	47.836,30	11%

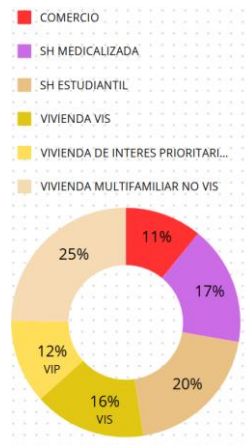
Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 11: Distribución Porcentual de aprovechamiento por UAU.



Fuente: Elaboración Propia.

Gráfico 12: Distribución Porcentual de Aprovechamiento Urbanísticos por uso.



Fuente: Elaboración Propia.

Como se puede observar del área total construida el 89% corresponde al uso residencial y el 11% al uso comercio y servicios.

2.13.2 Ingresos por Ventas.

Teniendo en cuenta el estudio de mercado realizado, se asignaron los siguientes precios de venta por m2.

Tabla 50: Precio de venta m2

PRECIO DE VENTA M2	
Usos	Precio de venta m2 construido (\$)
Solución habitacional Estudiantes	\$ 8.950.000
Solución habitacional Medicalizada	\$ 10.456.120
Vivienda Multifamiliar NO VIS. Est. 3	\$ 6.810.000
Vivienda VIS	\$ 5.170.470
Vivienda VIP	\$ 3.250.000
Comercio y Servicios Básicos	\$ 11.210.000

Fuente Elaboración Propia conforme a datos arrojados por Plan parcial calle 24, Fincaraiz, Corferias plan parcial, y Metrocuadrado.

En el Plan Parcial Ecovitalia el área vendible corresponde al 80 % del área construida por uso, y fijando el valor del m2 se obtienen los siguientes ingresos por venta.

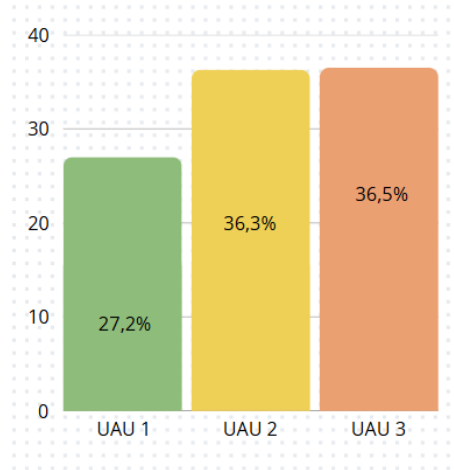
Tabla 51: Ingresos por Ventas por UAU e ingresos totales.

INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS			
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	Área Vendible	Ventas	%
Comercio y servicios básicos	6402,87	\$ 71.776.172.700,00	3%
Solución Habitacional Medicalizada	56151,56	\$ 587.127.449.547,20	24%
	total	\$ 658.903.622.247,20	27,2%
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	Área Vendible		%
Comercio y servicios básicos	15.220,62	\$ 170.623.150.200	7%
Solución Habitacional Estudiantil	64717,45	\$ 579.221.159.600	24%
Vivienda Multifamiliar VIS	21902,40	\$ 113.245.702.128	5%
Vivienda de Interes Prioritario -VIP	39558,52	\$ 128.565.190.000	5%
	total	\$ 878.409.499.800	36,3%
UNIDAD DE ACTUACIÓN 3	Área Vendible		%
Comercio y servicios básicos	14253,74	\$ 159.784.369.350,00	7%
Vivienda Multifamiliar NO VIS	83085,58	\$ 565.812.827.040	23%
Vivienda Multifamiliar VIS	30547,76	\$ 157.946.276.647	7%
	total	\$ 883.543.473.037,20	36,5%
Monto total ingresos por ventas		\$ 2.420.856.595.084	100%

Fuente: Elaboración propia.

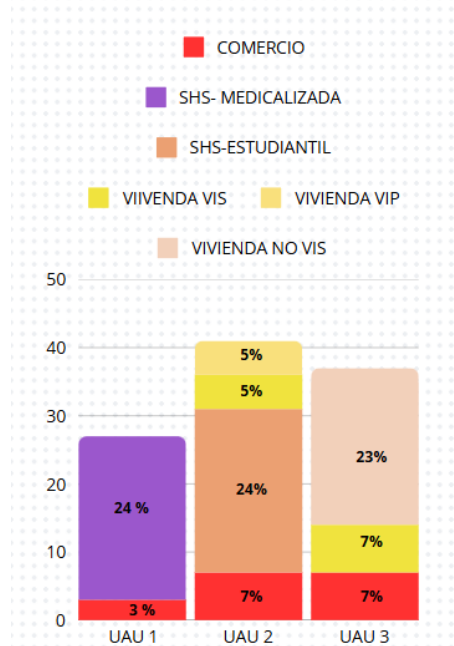
Realizado el cálculo, el Plan Parcial Ecovitalia estima un total de ingreso de por ventas de \$ \$ 2.4 Billones de pesos, de los cuales el 27,2% se obtienen de la UAU 1, el 36,3% de la UAU 2 y el 36.5% de la UAU 3, de estos ingresos se debe costear los costos directos e indirectos de construcción, la adquisición del suelo y obtener la utilidad.

Grafico 13: Distribución porcentual de ingresos por venta por UAU.



Fuente: Elaboración Propia.

Gráfico 14: Distribución porcentual de ingresos por venta por uso.



Fuente: Elaboración Propia.

2.12.3 Costos Directos de Construcción.

Para determinar los costos directos de construcción se determinó el costo unitario metro cuadrado por uso, calculado por el área construida correspondiente.

Tabla 52: Costo unitario de construcción del uso por metro cuadrado

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	
Usos	Costo de Construcción/ m2/)
Solución habitacional Estudiantes	\$ 3.299.000,00
Solución habitacional Medicalizada	\$ 4.000.000,00
Vivienda NO VIS est. 3	\$ 2.500.000,00
Vivienda VIS	\$ 1.800.000,00
Vivienda VIP	\$ 1.337.305,00
Comercio y Servicios Básicos	\$ 3.203.633,00

Fuente: Elaboración Propia con base en información de Construdata

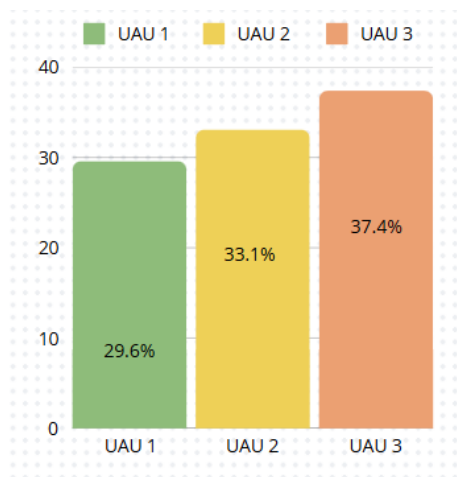
Tabla 53: Costos directos por UAU y costo total.

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	Área Construida	Costo de Construcción	%
Comercio y servicios basicos	8537,16	\$ 27.349.927.502,28	
Solución Habitacional Medicalizada	70189,45	\$ 280.757.800.000,00	
	total	\$ 308.107.727.502,28	29,6%
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	Área Construida		
Comercio y servicios basicos	20.294,16	\$ 65.015.040.683,28	
Solución Habitacional Estudiantil	64717,45	\$ 213.502.860.952,00	
Vivienda Multifamiliar VIS	27378,00	\$ 49.280.400.000,00	
Vivienda de Interes Prioritario -VIP	49448,15	\$ 66.127.258.235,75	
	total	\$ 344.645.159.871,03	33,1%
UNIDAD DE ACTUACIÓN 3	Área Construida		
Comercio y servicios basicos	19004,98	\$ 60.884.981.092,34	
Vivienda Multifamiliar NO VIS	103856,98	\$ 259.642.450.000,00	
Vivienda Multifamiliar VIS	38184,70	\$ 68.732.460.000,00	
	total	\$ 389.259.891.092,34	37,4%
Monto total Costos Directos de Construcción		\$ 1.042.012.778.465,65	100%

Fuente: Elaboración Propia.

Los Costos Directos de Construcción del Plan Parcial Ecovitalia representan el 43,0% sobre las ventas.

Grafico 15: Distribución Porcentual costos directos de construcción por UAU.



Fuente: Elaboración Propia.

2.13.4 Costos Indirectos de Construcción.

Se plantean con base a información obtenida de Construdata y se realiza un estimado teniendo en cuenta el porcentaje sobre ventas, para un total de costos indirectos de construcción sobre las ventas del 20 %.

Tabla 54: Porcentaje de costos indirectos

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	
Costos indirectos	% Sobre ventas
Honorarios	11%
Impuestos	3,7%
Gastos de administración	0,20%
Gastos de venta	2%
Gastos financieros	3%
total	20%

Fuente: Elaboración Propia

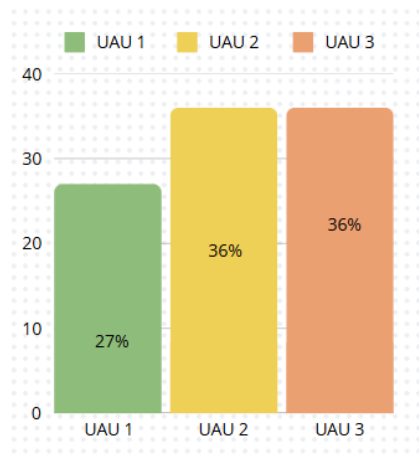
Tabla 55: Costos indirectos por UAU y costo total.

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				
Costos indirectos	UAU 1	UAU 2	UAU 3	total
	\$ 131.121.820.827,19	174.803.490.460	175.825.151.134	481.750.462.422
% participación	27%	36%	36%	

Fuente: Elaboración Propia

Los Costos Indirectos de Construcción del Plan Parcial Ecovitalia representan el 19,9% sobre las ventas.

Gráfico 16: Distribución Porcentual costos indirectos de construcción por UAU.



Fuente: Elaboración Propia.

2.13.5 Utilidad

Para estimar el porcentaje de utilidad del Plan Parcial Ecovitalia, se consultó información de Construdata y de la empresa de renovación urbana de Bogotá RENOBO.

Tabla 56: Porcentaje de Utilidad

Porcentaje de Utilidad	
USO	Utilidad Sobre ventas
Solución habitacional Estudiantes	18%
Solución habitacional Medicalizada	18%
Vivienda NO VIS est. 3	12%
Vivienda VIS	9%
Vivienda VIP	8%
Comercio y Servicios Básicos	16%

Fuente: Construdata

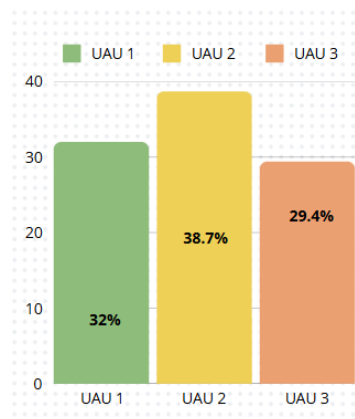
La utilidad obtenida corresponde a 366 mil millones de pesos, que sobre el porcentaje sobre ventas corresponde a 15,1%

Tabla 57: Utilidad

CALCULO DE UTILIDAD		
UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	Utilidad	%
Comercio y servicios basicos	\$ 11.484.187.632,00	
Solución Habitacional Medicalizada	\$ 105.682.940.918,50	
	\$ 117.167.128.550,50	32,0%
UNIDAD DE ACTUACIÓN 2		
Comercio y servicios basicos	\$ 27.299.704.032,00	
Solución Habitacional Estudiantil	\$ 104.259.808.728	
Vivienda de Interes Prioritario -VIP	\$ 10.285.215.200,00	
	\$ 141.844.727.960,00	38,7%
UNIDAD DE ACTUACIÓN 3		
Comercio y servicios basicos	\$ 25.565.499.096,00	
Vivienda Multifamiliar NO VIS	\$ 67.897.539.244,80	
Vivienda Multifamiliar VIS	\$ 14.215.164.898,25	
	\$ 107.678.203.239,05	29,4%
Utilidad TOTAL	\$ 366.690.059.749,54	100%

Fuente: Elaboración Propia.

Gráfico 17: Porcentaje de utilidad por UAU.



Fuente: Elaboración propia

2.13.6 Cargas urbanísticas.

Las cargas urbanísticas del Plan Parcial Ecovitalia están compuestas por las cargas locales y generales de urbanización, para hallar el costo del metro cuadrado de los soportes urbanos se recurrió al documento técnico soporte del Plan parcial calle 24, a la empresa RENOB, Construdata y Secretaría Distrital del Habitat área interventoría para procesos de licitación.

Tabla 58: Costo del M² c cargas urbanísticas.

COSTO DE CARGAS URBANISTICAS.	
CARGA	COSTO POR M2.
Control Ambiental	\$ 360.000,00
Parque	\$ 2.000.000,00
Calzada	\$ 1.800.000,00
Equipamiento.	\$ 1.500.000,00
Reconfiguración espacio público Preexistente	\$ 550.000,00
Adecuación de las APAUP	\$ 1.000.000,00

Fuente: Elaboración propia

Para hallar el valor a asumir por el desarrollo de cada una de las cargas urbanísticas del Plan parcial Ecovitalia, se multiplicó el área asignada a cada soporte urbano por el valor del metro cuadrado de construcción. A continuación, se detallan las cargas urbanísticas del Plan Parcial y su asignación por Unidad de actuación urbanística.

Tabla 59: Cargas urbanísticas

	COSTEO DE CARGAS URBANÍSTICAS		
	Área (m2)	Valor (m2)	Valor Total (m2)
CARGA GENERAL EN SUELO			
Área de reserva de Malla Vial Arterial proyectada Carrera 27	2.112,00	\$ 1.800.000	\$ 3.801.600.000,00
CARGA LOCAL EN SUELO			
Control Ambiental	2.701,35	\$ 360.000,00	\$ 972.486.000,00
Área de control Manzana 1	1.685,70	\$	\$ 606.852.000,00
Área de control Manzana 2	570,56	\$	\$ 205.401.600,00
Área de control Manzana 3	445,09	\$	\$ 160.232.400,00
Espacio público de proximidad	27.622,29	\$ 2.000.000,00	\$ 55.244.580.000,00
Parque manzana 1	3.320,90	\$	\$ 6.641.800.000,00
Parque manzana 2	18.168,31	\$	\$ 36.336.620.000,00
Parque manzana 3	1.519,53	\$	\$ 3.039.060.000,00
Parque manzana 4	1.626,43	\$	\$ 3.252.860.000,00
Parque manzana 5	1.456,46	\$	\$ 2.912.920.000,00
Parque manzana 6	1.530,66	\$	\$ 3.061.320.000,00
Equipamiento público (Suelo)	1.870,65	\$ 1.500.000	\$ 2.805.975.000,00
Ampliación Malla vial intermedia (calle 23)	874,39	\$ 550.000	\$ 480.914.500,00
APAUP.	2.287,42	\$ 1.000.000	\$ 2.287.420.000,00
OTRAS CARGAS			
Pago compensatorio dinero			\$ 593.041.515,81
Protección a moradores			\$ 251.970.180.158,17

Fuente: Elaboración propia

La unidad de actuación urbanística tres es la que asume la mayor carga al tener el costo de la estrategia de gestión social de moradores y el pago compensatorio en dinero por espacio

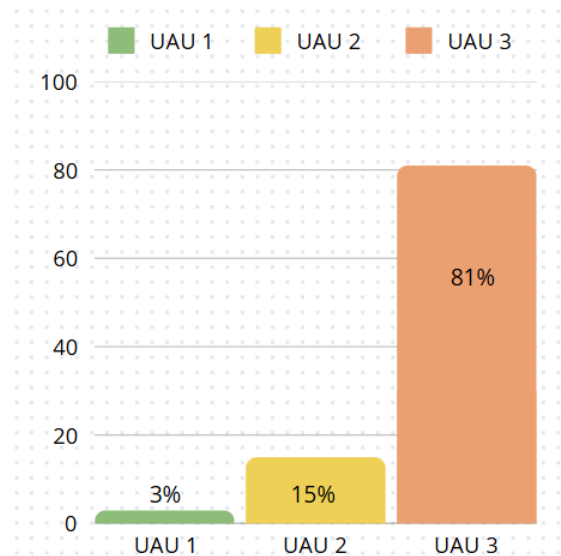
público que corresponde al 81% del total de las cargas, la UAU 2 le corresponde el 15% y por último la UAU 1 asume el 3% del total de las cargas urbanísticas.

Tabla 60: Cargas a asumir por UAU

CARGAS URBANISTICAS	\$	%
UAU 1	\$ 11.050.252.000,00	3%
UAU2	\$ 48.568.483.500,00	15%
UAU 3	\$ 258.537.461.673,98	81%
total	\$ 318.156.197.173,98	100%

Fuente Elaboración Propia:

Gráfico 18: Distribución Porcentual cargas urbanísticas por UAU.



Fuente Elaboración Propia:

2.13.7 Balance General.

Establecido el valor a descontar por ingresos directos e indirectos de construcción y la utilidad a percibir por el desarrollo urbanístico del total de ingresos por ventas de los productos inmobiliarios, se obtiene el valor del suelo urbanizado, que equivale a **\$520.211.181.255,89**. Posteriormente, para hallar el valor residual del suelo bruto, a dicho monto se le descuenta el costo total del urbanismo o también llamadas cargas urbanísticas que corresponde a **\$318.156.197.173,98**, para un valor residual de suelo bruto de **\$ 202.054.984.081,92**.

Al descontar al valor del suelo bruto el costo inicial del suelo **\$ 166.796.777.745,33**, se refleja el aumento de valor del suelo una vez ejecutados los aprovechamientos y el

urbanismo, es decir, el suelo del ámbito de planificación del plan parcial obtuvo un plusvalor de \$ 35.258.206.336,59, que representa un incremento del 21% sobre el valor inicial del suelo, lo cual se puede observar a continuación:

Tabla 61: Balance general

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL			% Sobre ventas
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)		\$ 2.420.856.595.084,40	100%
2. Costos directos de construcción (Cc)		\$ 1.042.012.778.465,65	43,0%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)		\$ 481.750.462.421,80	19,9%
4. Utilidad (U)		\$ 376.882.172.941,06	15,6%
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)		\$ 520.211.181.255,89	21,5%
6. Costos total del urbanismo (Cargas urbanísticas)		\$ 318.156.197.173,98	13,1%
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)		\$ 202.054.984.081,92	8,3%
8. Valor inicial (Vi)		\$ 166.796.777.745,33	6,9%
9. Plusvalía (Vr-Vi)		\$ 35.258.206.336,59	1,5%

Fuente: Elaboración propia.

Es importante mencionar, que la estrategia de gestión social para moradores abarca el 10% del total de las ventas, y su valor se incluye en el costo total del urbanismo.

Tabla 62: Representación de moradores sobre las ventas

Moradores sobre el total de los ingresos	
Ingresos	Carga local
\$ 2.420.856.595.084,40	\$ 251.970.180.158,17
	10%

Fuente: Elaboración propia

Una vez realizado el balance general del Plan Parcial Ecovitalia se procedió a realizar el balance por unidad de actuación urbanística en virtud del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, a través de este proceso se determinaron las transferencias urbanísticas a realizar por las unidades de actuación correspondientes para el cierre del proyecto urbanístico.

Tabla 63: Balance por unidad de actuación urbanística.

BALANCE POR UNIDAD DE ACTUACIÓN	MZ1- UAU 1	MZ2 - UAU 2	MZ3 - UAU 3	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 658.903.622.247,20	\$ 878.409.499.800,00	\$ 883.543.473.037,20	\$ 2.420.856.595.084,40
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 308.107.727.502,28	\$ 344.645.159.871,03	\$ 389.259.891.092,34	\$ 1.042.012.778.465,65
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 131.121.820.827,19	\$ 174.803.490.460,20	\$ 175.825.151.134,40	\$ 481.750.462.421,80
4. Utilidad (U)	\$ 117.167.128.550,50	\$ 152.036.841.151,52	\$ 107.678.203.239,05	\$ 376.882.172.941,06
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 102.506.945.367,23	\$ 206.924.008.317,25	\$ 210.780.227.571,41	\$ 520.211.181.255,89
% de distribución de las cargas por aprovechamiento (ventas)	27%	36%	36%	100%
% de distribución de las cargas para disminuir transferencias	3%	15%	81%	100%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 11.050.252.000,00	\$ 48.568.483.500,00	\$ 258.537.461.673,98	\$ 318.156.197.173,98
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 91.456.693.367,23	\$ 158.355.524.817,25	\$ 47.757.234.102,57	\$ 297.569.452.287,05
Área predial por manzana	10101,28	34.538,62	15.322,98	59.962,88
Vr.residual por m2	\$ 9.053.970,72	\$ 4.584.882,80	\$ 3.116.706,68	\$ 6.755.550,20
Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	\$ 34.037.957.643,24	\$ 116.383.674.605,21	\$ 51.633.351.833,46	\$ 202.054.984.081,92
Transferencias	\$ 57.418.735.723,99	\$ 41.971.850.212,04	\$ 99.390.585.936,03	\$ 202.054.984.081,92

Fuente: Elaboración propia

Como se puede observar la unidad de actuación 3 al asumir el 81% del total de las cargas urbanísticas, refleja un déficit financiero de \$99.390.585.936,03, al representar su desarrollo un valor mayor al de ingresos percibidos por ventas. Por tanto, se procedió a realizar las transferencias para el cierre del balance general.

Tabla 64: Balance Plan Parcial Ecovitalia luego de transferencias.

BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS	UAU 1	UAU2	UAU3	TOTAL
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 601.484.886.523,21	\$ 836.437.649.587,96	\$ 982.934.058.973,23	\$ 2.420.856.595.084,40
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 308.107.727.502,28	\$ 344.645.159.871,03	\$ 389.259.891.092,34	\$ 1.042.012.778.465,65
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 131.121.820.827,19	\$ 174.803.490.460,20	\$ 175.825.151.134,40	\$ 481.750.462.421,80
4. Utilidad (U)	\$ 117.167.128.550,50	\$ 152.036.841.151,52	\$ 107.678.203.239,05	\$ 376.882.172.941,06
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 45.088.209.643,24	\$ 164.952.158.105,21	\$ 310.170.813.507,44	\$ 520.211.181.255,89
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 11.050.252.000,00	\$ 48.568.483.500,00	\$ 258.537.461.673,98	\$ 318.156.197.173,98
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 34.037.957.643,24	\$ 116.383.674.605,21	\$ 51.633.351.833,46	\$ 202.054.984.081,92
Vr.residual por m2	\$ 3.369.667,77	\$ 3.369.667,77	\$ 3.369.667,77	\$ 3.369.667,77

Fuente: Elaboración propia

Ejecutado el Plan Parcial Ecovitalia el valor del metro cuadrado inicial del suelo de \$ 2.781.667 aumento a \$ 3.369.668, con una diferencia de 21% al valor inicial del suelo bruto.

Tabla 65: Porcentaje de aumento Balance general Plan Parcial Ecovitalia

	Vr. Total	V. M2 de suelo bruto
Valor inicial del suelo	\$ 166.796.777.745	2.781.667
Valor residual del suelo	\$ 202.054.984.082	3.369.668
Diferencia	\$ 35.258.206.337	588.001
Porcentaje de aumento	21%	

Fuente: Elaboración Propia.

2.14 Esquema Fiduciario.

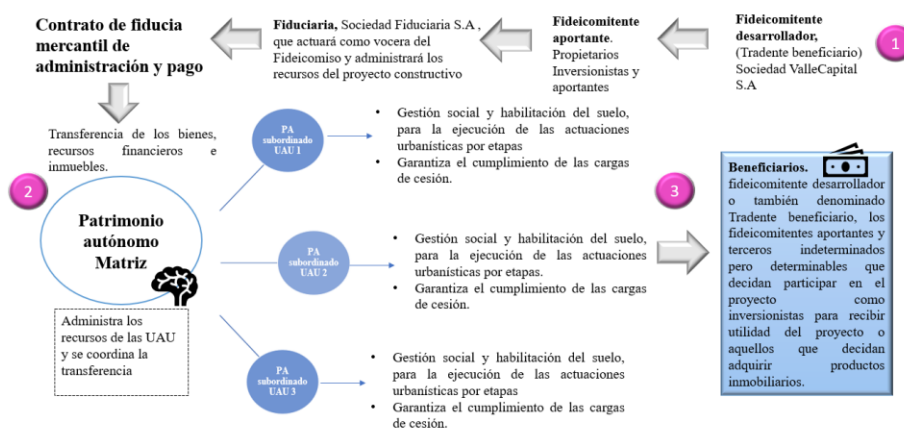
2.14.1 Fiducia Mercantil de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 1226 del Código de comercio, la fiducia mercantil es un acuerdo de voluntades (contrato) por medio del cual una persona natural o jurídica llamada fiduciante, fideicomitente o constituyente transfiere uno o más bienes especificados a otra persona denominada fiduciario o sociedad fiduciaria para que realice una función específica a favor de los beneficiarios. Estos beneficiarios puede ser el mismo fideicomitente.

Del concepto se desprende que el negocio fiduciario consiste en la transferencia de bienes por parte del constituyente para que con ellos se cumpla una finalidad específica.

Para la ejecución del proyecto se constituirá una fiducia mercantil con una entidad privada que presta servicios financieros, mediante un contrato de fiducia mercantil de administración y pago entre el desarrollador del proyecto la Constructora ValleCapital S.A y La Sociedad Fiduciaria, que actuará como vocera del Fideicomiso y administrará los recursos del proyecto constructivo. Para los efectos del contrato se establece un Patrimonio Autónomo Matriz y tres Patrimonios autónomos subordinados.

Ilustración 38: Esquema Fiduciario



Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se puntualizan los actores de la estructura y sus funciones.

Fideicomitente desarrollador: Constructora Capital Valle S.A, desarrollará la construcción y gerencia del Plan Parcial Ecovitalia, que involucra obligaciones de índole administrativa, legal, ética, comercial y económica financiera, será quien transfiere a la Sociedad Fiduciaria los bienes, recursos e inmuebles para la constitución del Patrimonio Autónomo Matriz. Le corresponde:

- Asignar las gestiones de promoción del proyecto.
- Realizar los trámites necesarios para la obtención de la licencia de urbanización y construcción.
- Impartir a la sociedad fiduciaria las instrucciones necesarias para constituir y transferir las zonas de cesión a las entidades publicas
- Responder por el desarrollo del proyecto y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo.
- Suscribir los contratos de promesa de compraventa con los propietarios de los predios para el desarrollo del proyecto.
- Administrar la obra, coordinar, ejecutar, controlar, y dirigir todas las actividades durante su ejecución
- Estudiar y realizar los diferentes diseños y planos, por su cuenta, responsabilidad y riesgo
- Radicar ante la autoridad competente los documentos exigidos para realizar actividades de enajenación de inmuebles, radicación que será coadyuvada por la Sociedad Fiduciaria en calidad de vocera del fideicomiso.
- Llevar de forma ordenada, clara y precisa la contabilidad de la construcción del proyecto.
- Pagar a la Sociedad Fiduciaria la remuneración pactada en el contrato y conforme a lo establecido en el artículo 1237 del código de comercio

Le asisten los derechos contenidos en el artículo 1236 del código de comercio.

Fideicomitente aportante: Son fideicomitentes aportantes los propietarios de inmuebles en el área de intervención que fueron vinculados al proyecto mediante las alternativas de vinculación del Decreto 563 de 2023.

- Transferir los predios a título de fiducia mercantil a la sociedad fiduciaria para la constitución del patrimonio autónomo matriz para su administración.

Fiduciario: Sociedad Fiduciaria, persona jurídica de derecho privado encargada de desarrollar el contrato de fiducia mercantil. Funciones:

- Mantener la titularidad jurídica de los bienes y recursos que en virtud del contrato se transfieren a título de fiducia mercantil, por el fideicomitente desarrollador y los fideicomitentes aportantes.
- Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitados.
- Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitados contra actos de terceros.
- Llevar la contabilidad del fideicomiso tomando en consideración la calidad de patrimonio autónomo.
- Transferir a los beneficiarios las utilidades y los activos inmobiliarios según los términos establecidos en el Contrato de Fiducia.
- Transferir a quien corresponda a la liquidación del fideicomiso, los bienes, recursos o derechos que hubiere en el Fideicomiso.
- Los deberes indelegables contenidos en el artículo 1234 del Código de Comercio. *“1) Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad de la fiducia; 2) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios; 3) Invertir los bienes provenientes del negocio fiduciario en la forma y con los requisitos previstos en el acto constitutivo, salvo que se le haya permitido obrar del modo que más conveniente le parezca; 4) Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitados contra actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente; 5) Pedir instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. En estos casos el Superintendente citará previamente al fiduciante y al beneficiario; 6) Procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario, para lo cual todo acto de disposición que realice*

será siempre oneroso y con fines lucrativos, salvo determinación contraria del acto constitutivo; 7) Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme al acto constitutivo o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario, y 8) Rendir cuentas comprobadas de su gestión al beneficiario cada seis meses.”

- **Patrimonio autónomo matriz:** Universalidad de bienes transferidos por el Fideicomitente desarrollador y fideicomitentes aportantes para la finalidad del contrato, que involucra los inmuebles aportados, el capital de inversión, el capital de la constructora, derechos y obligaciones, necesarios para la ejecución de contrato.

Desde el PAU se administran los recursos de las unidades de actuación urbanística y se coordina la transferencia entre las unidades de actuación con ocasión a las cargas urbanísticas.

- **Beneficiarios:** Persona natural o jurídica que recibe el beneficio derivado del contrato de fiducia, estos son el fideicomitente desarrollador o también denominado Tradente beneficiario, los fideicomitentes aportantes y terceros indeterminados pero determinables que decidan participar en el proyecto como inversionistas para recibir utilidad del proyecto o que decidan adquirir productos inmobiliarios.
- **Patrimonio autónomo subordinado:** De acuerdo a las facultades y necesidades del Fideicomitente Gestor (PAM), se establecen tres patrimonios autónomos subordinados en coordinación con las 3 Unidades de Actuación Urbanística del Plan Parcial Ecovitalia, para estructurar y ejecutar de forma ordenada y transparente las Unidades de actuación y también para el cumplimiento de los fines contenidos en cada uno de los patrimonios subordinados establecidos en el respectivo contrato de fiducia mercantil de administración. Son actores: el fideicomiso matriz y los beneficiarios.

Funciones: Gestión social y habilitación del suelo, para la ejecución de las actuaciones urbanísticas y garantiza el cumplimiento de las cargas de cesión.

2.15 Etapas de desarrollo Plan Parcial Ecovitalia.

El desarrollo del Plan Parcial es sucesivo por cada unidad de actuación urbanística, de la primera unidad de actuación urbanística se avanza a la segunda unidad hasta llegar a la tercera unidad de actuación, culminando así el proyecto de renovación urbana.

3. CONCLUSIÓN CRÍTICA.

A través del Plan Parcial Ecovitalia se configura una nueva pieza del tejido urbano con características optimas que se adecua a las necesidades colectivas y al contexto urbano específico, y se revitaliza un entorno urbano ya consolidado mediante actuaciones urbanísticas y el reverdecimiento urbano, aportando así al modelo de ocupación territorial.

Durante la elaboración del plan parcial, se identificó que la norma urbanística actual dificulta el desarrollo de planes parciales de renovación urbana. En particular, el requisito de contabilizar el espacio público preexistente en el cálculo de la obligación urbanística de cesión de área para espacio público en sitio genera complicaciones. El artículo 328, en su párrafo 1, establece que el cálculo debe hacerse sobre el área de verificación, que incluye el área predial y el espacio público existente, descontando la malla vial arterial y los elementos de la estructura ecológica principal. Esto implica que se toman en cuenta áreas previamente cedidas, que son propiedad del Distrito y no del desarrollador inmobiliario. Como resultado, se duplica la obligación de cesión para espacio público en el ámbito de planificación, ya que permanece el espacio público existente y al realizar cesión sobre las mismas.

De manera complementaria, el artículo 265 establece que es una obligación urbanística local destinar un porcentaje del suelo o su equivalente en área construida para viviendas de interés social (VIS) y de interés prioritario (VIP). Sin embargo, el artículo 322 aclara que la edificabilidad destinada a estas tipologías de vivienda no estará sujeta al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas definidas en el artículo 328. Esto genera una carga adicional para los desarrolladores inmobiliarios y limita la cantidad de área útil dentro del proyecto, convirtiendo la renovación urbana en un desafío económico, funcional y normativo.

En este contexto, y en línea con el principio de distribución de cargas y beneficios, se sugiere realizar un análisis exhaustivo de los elementos que componen el área de verificación para el cálculo de la cesión de espacio público en los planes parciales de renovación urbana. Es fundamental evitar que se contabilicen áreas públicas previamente cedidas en el cálculo

de las cargas urbanísticas. Además, dado que la destinación de suelo para VIS y VIP es una carga obligatoria, se propone que parte de este porcentaje se considere como parte del porcentaje obligatorio a destinar para espacio público contemplado en el artículo 328 del Plan de Ordenamiento Territorial, lo que facilitaría la viabilidad de estos proyectos y mejoraría su balance entre cargas y beneficios.

Ilustración 39: Diseño Plan Parcial Ecovitalia



Fuente: Elaboración propia

4. ANEXOS PLAN PARCIAL ECOVITALIA.

Anexo 1: Decreto Reglamentario por medio del cual se reglamenta la modalidad de cumplimiento de pago compensatorio en dinero para área de cesión para espacio público en Planes parciales de Renovación Urbana, establecida en el artículo 269 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Anexo 2: Documento de Excel. Contentivo de la gestión financiera, base catastral, estudio de mercado y balance del Plan Parcial Ecovitalia,

Anexo 3: Presentación audiovisual del Plan Parcial, expuesta el 23 de enero del año 2025 para optar el título de Magister.

Anexo 4: Respuesta a Derecho de petición de fecha 8 de marzo del año 2024.

5. BIBLIOGRAFIA.

1. Alcaldía Mayor de Bogotá. (29 de diciembre de 2021). Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
2. Alcaldía Mayor de Bogotá. Secretaría Distrital de Planeación. Visor de mapas POT “Bogotá Verdece 2022-2035”. <https://experience.arcgis.com/>
3. Datos Abiertos Bogotá. (2024). Valor de referencia por metro cuadrado de terreno. <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>
4. Alcaldía Mayor de Bogotá. (26 de julio de 2001). Decreto 606 de 2001, modificado por el Decreto Distrital 135 de 2004, Modificado por el Decreto Distrital 215 de 2004, Derogado por el art. 30, Decreto Distrital 560 de 2018. Inventario de algunos Bienes de Interés Cultural.
5. Alcaldía Mayor de Bogotá. UAECD catastro Bogotá. Visor inmobiliario Bogotá-Región. <https://visorinmobiliario.catastrobogota.gov.co/visor/>
6. Departamento Administrativo Nacional de Estadística- DANE. Encuesta Multipropósito 2021, vivienda y entorno.
7. Departamento Administrativo Nacional de Estadística- DANE. Encuesta Multipropósito 2021, indicadores compuestos.
8. Alcaldía Mayor de Bogotá. Secretaría Distrital de Planeación. (septiembre de 2023). Actuación Estratégica Pieza Reencuentro, directrices para la definición de lo público.
9. RegioTram de Occidente. (2021). https://es.wikipedia.org/wiki/RegioTram_de_Occidente