



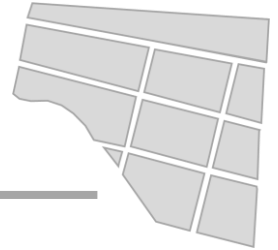
# PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PORTAL – TIERRA DEL SOL



Universidad del  
**Rosario**

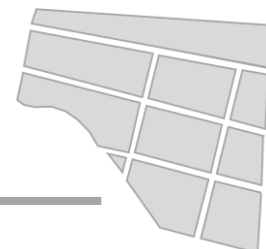
Zulma Marcela Santos Santos  
Nellyda Cristina Roa Martínez  
Julián Gaviria Hincapié

Trabajo Final  
Maestría en Derecho y Gestión  
Urbanística  
**Universidad del Rosario**  
**2023**



## TABLA DE CONTENIDO

1.	CAPÍTULO 1	4
1.1	INTRODUCCIÓN	4
1.2	JUSTIFICACIÓN	6
1.3	OBJETIVOS	1
2.	DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PORTAL – TIERRA DEL SOL	2
2.1.	LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL	2
2.2.	DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	3
2.3.	COORDENADAS PLAN PARCIAL	4
2.4.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA	5
2.5.	MANZANAS	7
2.6.	CONFIGURACIÓN PREDIAL:	8
3.	MODELO DE ORDENAMIENTO (ESTRUCTURAS TERRITORIALES)	9
3.1.	ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL	9
3.2.	ESTRUCTURA INTEGRADORA Y DE PATRIMONIOS	10
3.3.	ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO	10
3.3.1.	<b>SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL Y PARA EL ENCUENTRO</b>	11
3.3.2.	<b>SISTEMA DE MOVILIDAD</b>	12
3.3.2.1.	<b>Sistema de movilidad - Red de Cicloinfraestructura y Cicloalamedas</b>	14
3.3.2.2.	<b>Sistema de movilidad – Red Vial</b>	14
3.3.2.3.	<b>Sistema de movilidad – Red del Transporte Público de Pasajeros Urbano, Rural y Regional</b>	15
3.3.2.4.	<b>Sistema de movilidad – Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística</b>	17
3.4.	ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN	19
3.4.1.	POBLACIÓN GENERAL	19
3.4.3.	<b>ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA</b>	21



**En la estructura socioeconómica, creativa y de innovación** la zona del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol, se constituye en uno de los **corazones productivos de escala urbana de Bogotá**, pues se ubica en una zona de aglomeración especializada que constituye nodos económicos fundamentales en sus entornos. 22

**3.4.4. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DE SUELO** 22

4. DIMENSIÓN URBANÍSTICA 26

**4.1. AFECTACIÓN DE PROPIEDAD PRIVADA POR RESERVA VIAL** 26

4.3. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA 28

**4.3.1. CONSTRUCCIONES EXISTENTES** 29

**4.3.2. ALTURAS** 32

**4.3.3. TRATAMIENTOS** 33

**4.3.4. LLENOS Y VACÍOS** 34

5. SERVICIOS 35

5.1. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS 36

**5.1.1. SISTEMA DE ACUEDUCTO** 36

**5.1.2. SISTEMA DE ALCANTARILLADO** 36

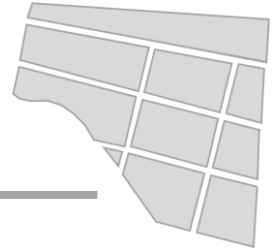
**5.1.3. RED DE GAS** 37

**5.1.4. RED ENERGÍA ELÉCTRICA** 38

**5.1.5. RED DE TELECOMUNICACIONES** 39

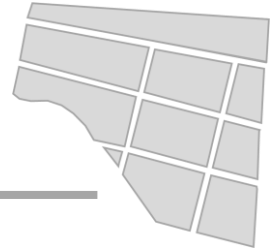
5.2. AVALÚO CATASTRAL Y COMERCIAL 41

6. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO. 42



## TABLAS DE FIGURAS

- Ilustración 1.** Condiciones físicas actuales del PPRU Portal Tierra del Sol
- Ilustración 1.** Localización General del Polígono del Plan Parcial
- Ilustración 3.** Delimitación Polígono del Plan Parcial
- Ilustración 4.** Área de Influencia Plan Parcial
- Ilustración 5.** Conformación Manzanas del Plan Parcial
- Ilustración 6.** Estructura Ecológica Principal
- Ilustración 7.** Estructura integradora y de patrimonios del Plan Parcial
- Ilustración 8.** Mapa 4.1 Sistema de espacio público peatonal y para el encuentro
- Ilustración 9.** Estructura funcional y del cuidado del Plan Parcial, plano 5-POT Decreto 555 de 2021
- Ilustración 10.** Red de Ciclo infraestructura y Ciclo-Alameda
- Ilustración 11.** Sistema de Movilidad Red Vial
- Ilustración 12.** Red del sistema de Transporte Público
- Ilustración 13.** Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística
- Ilustración 14.** POT Mapa 4.3 sistema del cuidado y servicios sociales
- Ilustración 15.** Población por manzanas del plan parcial.
- Ilustración 16.** Estratificación socioeconómica del Plan Parcial
- Ilustración 17.** Estructura socioeconómica, creativa e innovadora del Plan Parcial
- Ilustración 18.** Áreas de actividad y usos de suelo del Plan Parcial
- Ilustración 19.** Afectación de propiedad privada por reserva vial del Plan Parcial
- Ilustración 20.** Modelo de ordenamiento territorial escala distrital urbano y expansión del Plan Parcial
- Ilustración 21.** Construcciones existentes del Plan Parcial
- Ilustración 22.** Tratamientos del Plan Parcial
- Ilustración 23.** Llenos y vacíos del Plan Parcial
- Ilustración 24.** Sistema de acueducto del Plan Parcial
- Ilustración 25.** Sistema de Alcantarillado Sanitario del Plan Parcial
- Ilustración 26.** Red de Gas del Plan Parcial
- Ilustración 27.** Red de energía del Plan Parcial
- Ilustración 28.** Proyecto red telecomunicaciones del Plan Parcial
- Ilustración 29.** Avalúo catastral del Plan Parcial
- Ilustración 30.** Avalúo comercial del Plan Parcial



## 1. CAPÍTULO 1

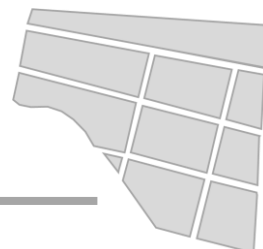
### 1.1 INTRODUCCIÓN

Uno de los objetivos de largo plazo del ordenamiento territorial trazados en la adopción del Decreto 555 de 2021 – POT Bogotá, es el de revitalización de la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad, desarrollando nuevas piezas ejemplares de ciudad, focalizando el mejoramiento integral y la renovación urbana en la modalidad de revitalización en sectores estratégicos, en los que se promueva la permanencia de moradores, unidades productivas y propietarios en los proyectos que transforman el territorio.

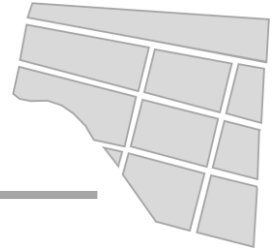
Concatenado con este objetivo, y con lo establecido en la Sección 4, artículo 301 y siguientes del Decreto 555 de 2021, la formulación del plan parcial de renovación urbana Portal Tierra del Sol, tiene como finalidad crear una pieza de ciudad dentro de las áreas definidas para ello, y ubicadas en la UPL Toberín, que propenda por la transformación de este sector, potenciando su ocupación, promoviendo el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsando la densificación racional de áreas para la vivienda, para las actividades económicas, y para soportes urbanos de escala distrital, que revitalicen y promuevan su uso eficiente y sostenible.

Con la propuesta del plan parcial de renovación urbana Portal Tierra del Sol, se busca concretar bajo la modalidad de revitalización el modelo de ocupación del territorio para el sector, promoviendo una mayor edificabilidad y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada, en los que de manera armónica se tengan en consideración las condiciones de soporte urbanístico en términos de vías, servicios públicos, espacio público y a las condiciones estratégicas de localización respecto del modelo de ordenamiento territorial Bogotá Reverdece 2022 - 2035.

Así las cosas, el plan parcial de renovación urbana Portal Tierra del Sol será una propuesta que concretará los objetivos del plan de ordenamiento territorial de Bogotá en su área de delimitación bajo la modalidad de revitalización, (Decreto 555 de 2021, en su Libro 4" Instrumentos": *La estrategia urbana de revitalización actúa como respuesta a fenómenos, efectos y consecuencias de la pérdida de vitalidad urbana, despoblamiento y/o de la obsolescencia urbana y/o arquitectónica, producidas por el paso del tiempo. Define una actuación complementaria y estratégica sobre la natural y tradicional*



*aplicación de la Normativa Urbanística (usos y tratamientos urbanísticos).") en las que además de potencializar las dinámicas de las actividades económicas, se promueva y garantice la permanencia de los moradores y unidades productivas, a través de su integración al proyecto, garantizando que sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos se mantengan o mejoren.*



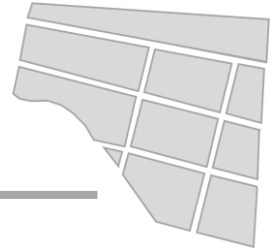
## 1.2 JUSTIFICACIÓN

El modelo de ocupación territorial del Decreto 555 de 2021, visualiza al Distrito de Bogotá como un territorio articulado desde las escalas regional, distrital y local, que brinda soportes de proximidad con un mejor aprovechamiento del suelo para tener equilibrio territorial y la revitalización sobre áreas consolidadas con oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos.

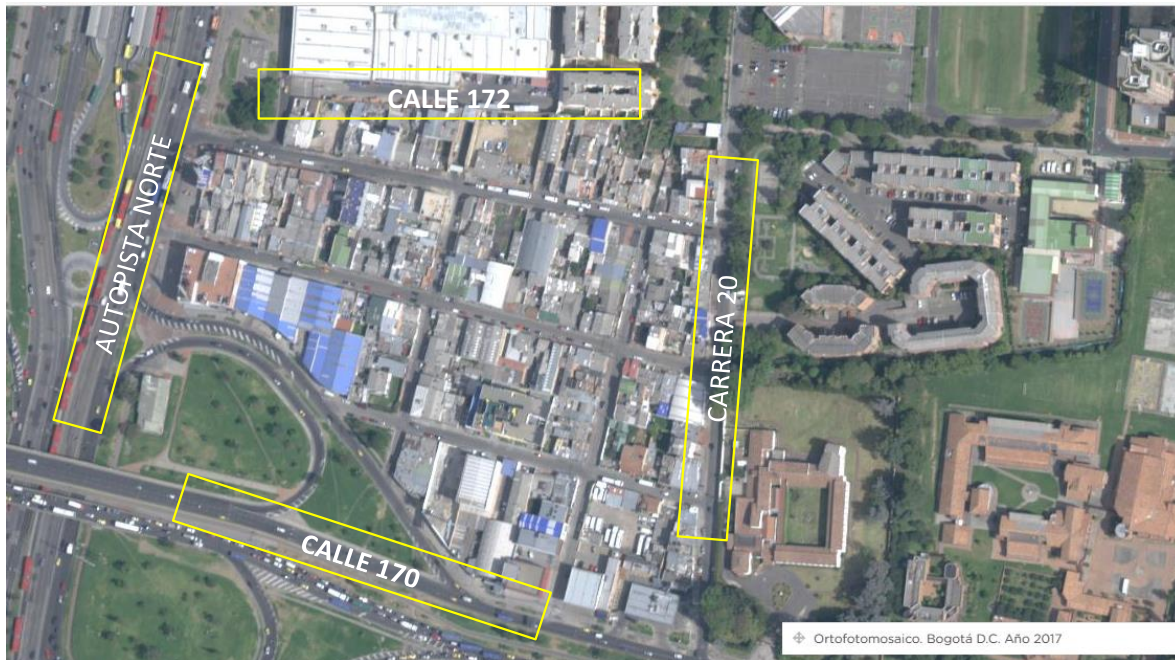
Acorde a esta visión el Plan de Ordenamiento ha definido para el largo plazo, una serie de políticas que pretenden enfrentar los desafíos del ordenamiento territorial identificados para el Distrito de Bogotá; entre ellas, una política de movilidad sostenible y descarbonizada, que privilegie los desplazamientos en modos de transporte activos, de cero y bajas emisiones, donde el eje estructurador de la movilidad sea el peatón y el desarrollo de un sistema de corredores verdes de alta y mediana capacidad; una política de ocupación, aprovechamiento óptimo y manejo eficiente del suelo para la ubicación y construcción de equipamientos, espacio público y soportes urbanos; una política de revitalización urbana y protección a moradores y actividades productivas; una política de habitad y vivienda que incentive la producción de vivienda en entornos con soportes urbanos, cercana a lugares de trabajo; y una política de reverdecimiento general del espacio público, renaturalizando corredores de movilidad arteriales, intermedios y locales, y una mayor capacidad de resiliencia frente a los riesgos que impone el cambio climático.

Acorde con esta visión y políticas, se ha seleccionado como polígono de intervención para la formulación del plan parcial en la modalidad de renovación urbana, 10 manzanas ubicadas en el barrio La Uribe perteneciente a la UPL Toberín, las cuales se encuentran delimitadas por la autopista norte (Avenida Carrera 45), las calles 170 y 172, la diagonal de la 170 y la carrera 20ª, y han sido consideradas por el Decreto 555 de 2021 como una pieza de ciudad priorizada para la recepción de soportes urbanos y áreas de actividades económicas.

Por tal motivo, se establece de manera prioritaria la formulación de un Plan Parcial de renovación urbana para el polígono delimitado, en la que se establezca una normatividad urbanística que permita el mejoramiento ambiental, físico, social y económico del sector, repercutiendo de manera positiva en los habitantes de la zona, contribuyendo al mejoramiento de su calidad de vida.



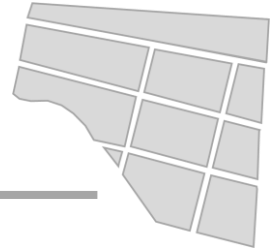
**Ilustración 1.** Condiciones físicas actuales del PPRU Portal Tierra del Sol



Elaboración: Tomado de <https://mapas.bogota.gov.co>

El polígono seleccionado reúne unas condiciones de importancia para su renovación, algunos de estas son, estar ubicado al lado de corredores verdes de alta capacidad como la autopista norte, que además de ser la primera línea de la red Metro es un importante corredor de carga y una vía de integración regional; tener límite con la calle 170, una vía arterial que lo conecta con la red férrea Regiotram y la ciclo alameda propuestos en el corredor verde de la carrera 9ª, y por coincidir en su delimitación con una red peatonal de conexión para el encuentro.

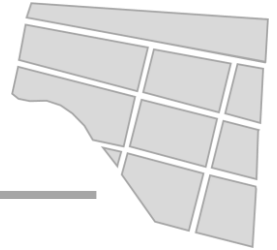
De esta manera, la localización estratégica en relación con el sistema de transporte de alta capacidad, y las condiciones urbanísticas y socioeconómicas del área seleccionada, permiten que se convierta en una pieza de ciudad que aporte al cumplimiento del objetivo de revitalización, y a lograr un equilibrio territorial, por lo que se encuentra justificado generar un desarrollo integral a través del instrumento de plan parcial de renovación urbana, que brinde nuevos soportes urbanos, aporte a la generación de actividades económicas, genere densificación, espacio público y equipamiento.



### 1.3 OBJETIVOS

El Plan Parcial de Renovación Urbana Portal Tierra del Sol tiene los siguientes objetivos con los que busca aportar a la consolidación del modelo de ocupación territorial establecido en el Decreto 555 de 2021:

1. Generar las condiciones urbanísticas óptimas para convertir el área del plan parcial en un hito importante de desarrollo local y regional en el Norte de la capital colombiana.
2. Proponer una reconfiguración vial que integre la red peatonal de conexión propuesta por el POT.
3. Proponer un diseño urbanístico que conecte los parques de la red de proximidad existentes.
4. Promover la revitalización del sector generando condiciones para el desarrollo de proyectos que generen actividades económicas, comercio, servicios y viviendas, procurando que los incentivos a los moradores sean atractivos para su permanencia en el territorio.
5. Aumentar la edificabilidad y promover así la iniciativa de inversión privada, para facilitar nuevos desarrollos inmobiliarios y mejorar las condiciones urbanísticas y productivas del sector que actualmente presenta bajo aprovechamiento del suelo.
6. Generar un modelo de diseño urbano orientado al transporte sostenible (DOTS), de modo que la inserción del proyecto en el contexto de la ciudad genere beneficios en la movilidad general, aporte a reducir las brechas sociales y en general permita reducir los costos ambientales y sociales que ha desencadenado el crecimiento urbano desorientado. Proponiendo un aprovechamiento más eficiente del suelo, y enmarcándose en un proyecto integral que plantee la intermodalidad como eje central de su desarrollo y la mezcla de usos como principio básico



## 2. DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PORTAL – TIERRA DEL SOL

### 2.1. LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área definida para el Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol fue determinada con base en las dinámicas que se desarrollan alrededor del Portal del Norte, ya que es una de las estaciones más importantes del sistema de transporte masivo de Bogotá Transmilenio, además del desarrollo de almacenes de gran escala como el Éxito y Home center, contiguos a la estación. Estos son nodos de desarrollo de servicios y comercio, no solo a nivel local, si no de nivel de ciudad, metropolitano y nacional, además de tener en cuenta los sistemas estructurantes de vías y espacio público.

El Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol se encuentra ubicado en la Localidad de Usaquén, Barrio La Uribe, **UPL TOBERIN** (unidad de planeamiento local).

El polígono seleccionado se localiza sobre la Autopista norte (Avenida Carrera 45), diagonal 170, entre las calles 172ª y 172; y cuenta con un área propuesta para su intervención de 68.939,59 metros cuadrados.



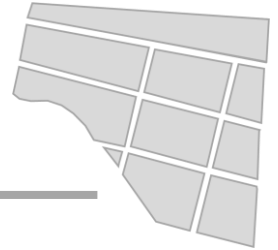


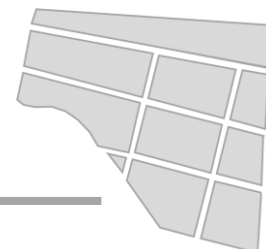
Ilustración 3. Delimitación Polígono del Plan Parcial



**Fuente:** Elaboración propia sobre base cartográfica Mapas Bogotá

### 2.3. COORDENADAS PLAN PARCIAL

El área de planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol se encuentra delimitada por los siguientes puntos de coordenadas Magna Ciudad Bogotá (EPSG 7458):

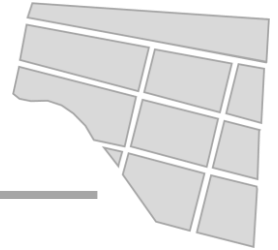


Coordenadas Delimitación Plan Parcial								
ID	Nortes	Estes	ID	Nortes	Estes	ID	Nortes	Estes
1	2083332.361	4884359.1	21	2083316.574	4884057.69	41	2083340.273	4884227.446
2	2083332.006	4884364.983	22	2083346.571	4884122.611	42	2083339.063	4884247.613
3	2083332.278	4884366.145	23	2083346.309	4884127.016	43	2083338.456	4884257.738
4	2083266.71	4884361.366	24	2083346.173	4884129.292	44	2083337.851	4884267.81
5	2083157.834	4884356.172	25	2083345.988	4884132.336	45	2083337.848	4884267.854
6	2083115.082	4884353.247	26	2083345.755	4884136.222	46	2083337.547	4884272.842
7	2083041.09	4884350.603	27	2083344.476	4884156.158	47	2083337.514	4884273.392
8	2083032.658	4884344.496	28	2083344.432	4884156.838	48	2083337.24	4884277.908
9	2083033.611	4884340.145	29	2083343.191	4884176.666	49	2083336.628	4884288.115
10	2083041.426	4884310.235	30	2083342.595	4884187.928	50	2083336.177	4884295.622
11	2083059.81	4884238.243	31	2083342.224	4884194.96	51	2083335.775	4884302.247
12	2083076.812	4884211.228	32	2083341.951	4884199.47	52	2083335.372	4884308.981
13	2083101.424	4884194.118	33	2083340.955	4884216.069	53	2083334.439	4884324.464
14	2083168.421	4884145.283	34	2083340.949	4884216.195	54	2083334.221	4884328.232
15	2083187.508	4884130.142	35	2083340.947	4884216.241	55	2083333.556	4884339.309
16	2083209.233	4884109.598	36	2083340.931	4884216.514	56	2083333.554	4884339.35
17	2083223.506	4884061.211	37	2083340.859	4884217.637	57	2083333.511	4884340.058
18	2083235.704	4884035.477	38	2083340.741	4884219.613	58	2083332.361	4884359.1
19	2083241.644	4884034.296	39	2083340.738	4884219.658	59	2083354.655	4884067.934
20	2083243.791	4884034.967	40	2083340.275	4884227.401			

## 2.4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA

Por su ubicación, el polígono correspondiente al P.P. Portal Tierra del Sol cuenta con accesos sobre dos vías principales (Autopista Norte y Calle 170) y con la presencia, en su contexto inmediato, de importantes equipamientos educativos, comercio y servicios de transporte (portal Norte Transmilenio).

Para el análisis de los sistemas estructurantes de la ciudad se definió un área de influencia delimitada por vías de la malla vial arterial principal y complementaria en un radio de **1.5 km**. Los criterios para la definición del área de influencia son la identificación de zonas homogéneas y la zona de impacto vial.



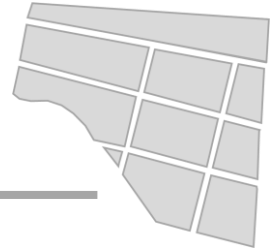
**Ilustración 4.** Área de Influencia Plan Parcial



**Fuente:** Elaboración propia

Sobre esta área de influencia se identifican predios con usos principalmente residenciales y comerciales, estos últimos algunos con procesos de transformación, se observan conjuntos residenciales que han ido consolidando áreas de vivienda organizadas, con zonas verdes y grandes vías de acceso. Igualmente, se encuentran diferentes instituciones educativas.

En cuanto al uso comercial, en el área de influencia se encuentran centros comerciales, almacenes de cadena y bodegas que se convierten en un complemento al crecimiento poblacional que ha generado el desarrollo residencial. Se debe resaltar que en el área de influencia se encuentra uno de los principales portales del medio de transporte público Transmilenio y la terminal de transportes del Norte, que conecta la ciudad de Bogotá con los municipios de la sabana del departamento de Cundinamarca.

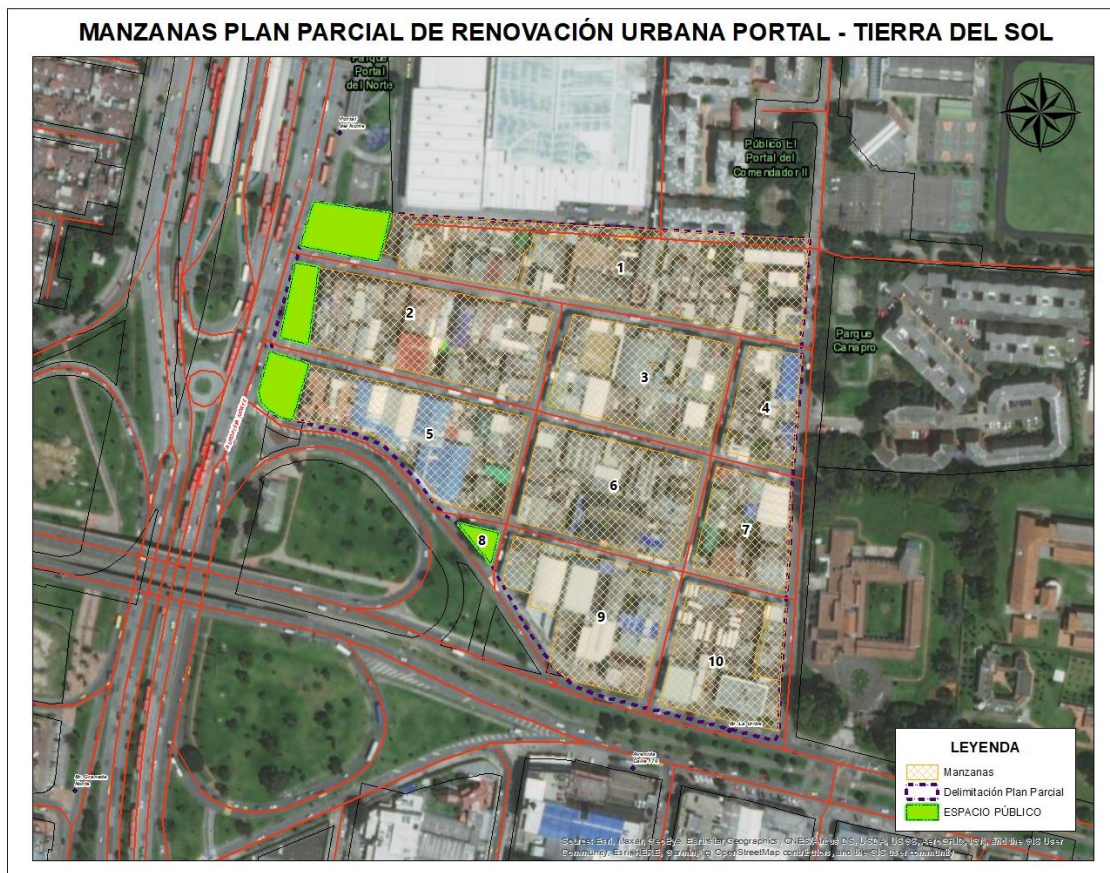


Adicionalmente, en esta misma línea regional y de movilidad, se encuentra proyectada la extensión de la primera línea del metro de Bogotá, y un corredor de carga y actividades logísticas, y en su área de influencia se localiza la proyección del Regiotram del Norte, por lo que la conectividad de este sector, constituye una de las justificaciones sobre porqué el polígono escogido es de importancia estratégica para la ciudad.

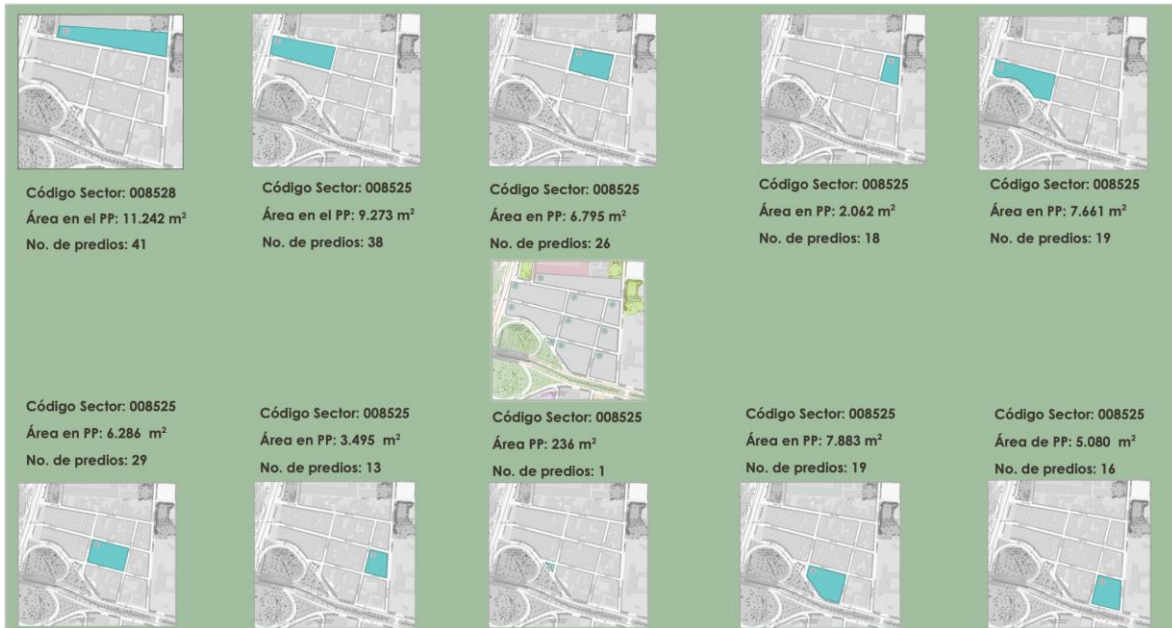
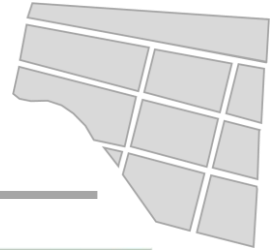
## 2.5. MANZANAS

El Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol se encuentra conformado por 10 manzanas en las cuales se identifican en total 220 predios según información extraída de IDECA Infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá, que corresponden a diferentes actividades dentro del polígono objeto de planificación, cada manzana se encuentra conformada de la siguiente manera:

**Ilustración 5.** Conformación Manzanas del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

## 2.6. CONFIGURACIÓN PREDIAL:

El polígono definido para el proyecto Portal Tierra del Sol se conforma por 10 manzanas en las cuales se identifican en total 220 predios.

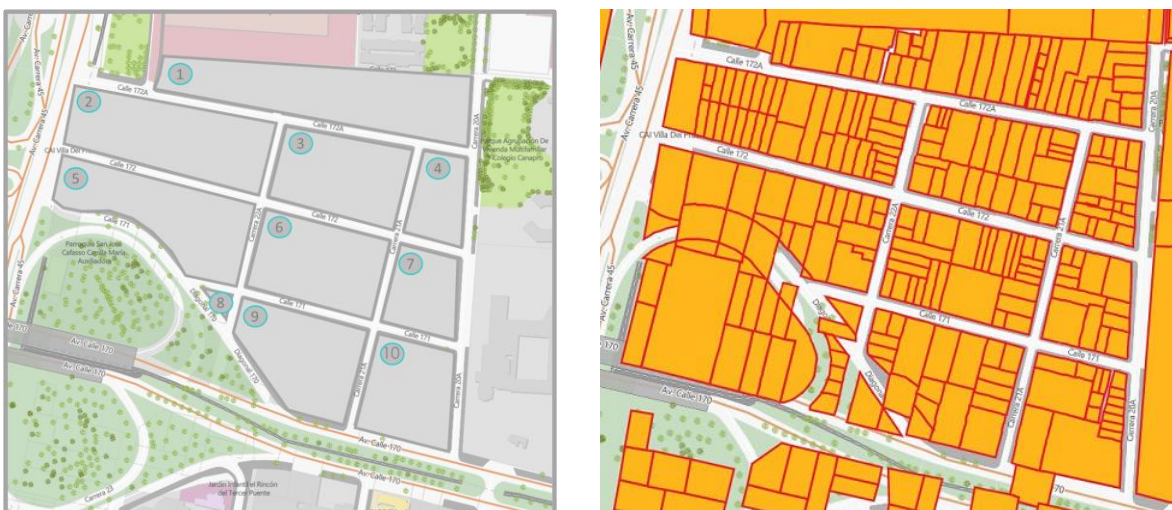
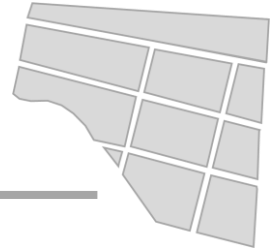


Figura N. División predial catastral PP Portal Tierra Del Sol



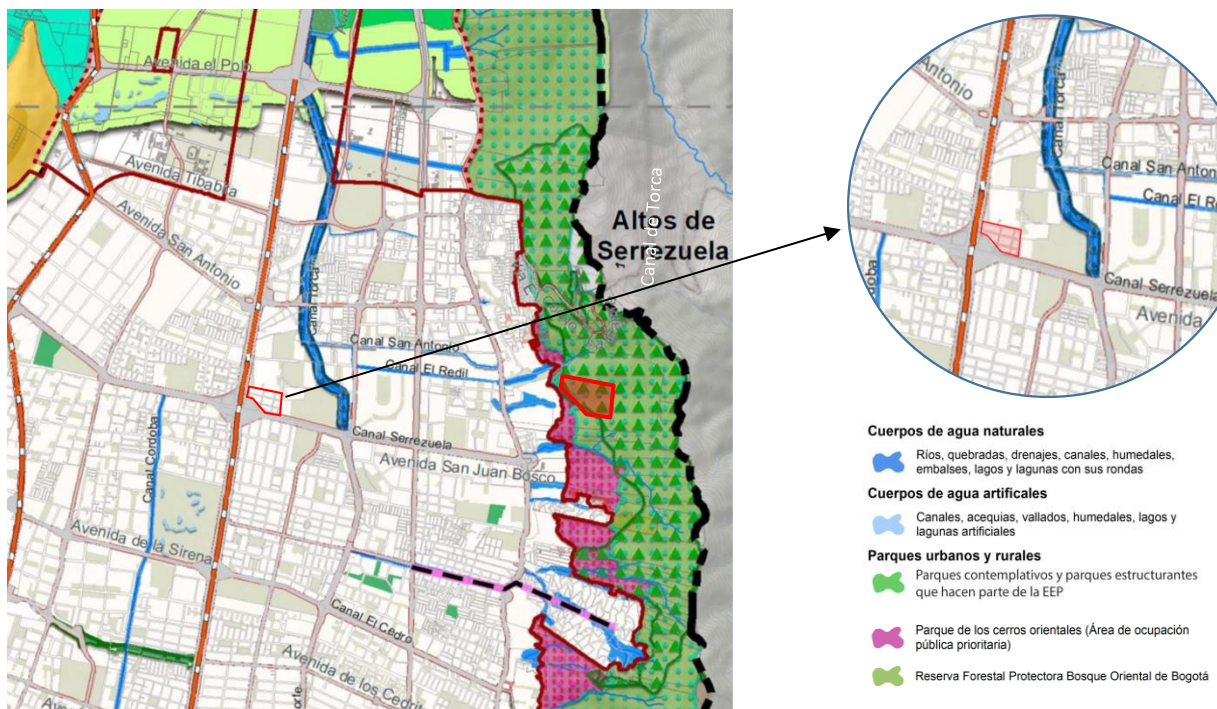
### 3. MODELO DE ORDENAMIENTO (ESTRUCTURAS TERRITORIALES)

#### 3.1. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL

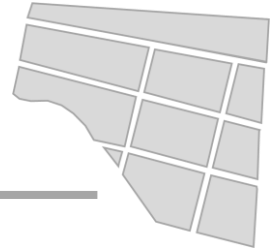
De acuerdo a la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial, y la información relacionada con la distribución espacial de los elementos que conforman la estructura ecológica principal, el área de planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana no tiene elementos asociados a dicha estructura.

Se establece que los únicos elementos que se localizan en su área de influencia corresponden a zonas pertenecientes al sistema de áreas complementarias para la Conservación – Red Estructurante de Parques Contemplativos; y algunos cuerpos de agua naturales que se localizan hacia el costado nororiental (Canal Torca, Canal San Antonio, Canal el Redil), hacia el costado suroriental (Canal el Cedro, Canal Serrezuela) y hacia el costado suroccidental (Canal Córdoba), tal como se muestra en la ilustración a continuación.

Ilustración 6. Estructura Ecológica Principal



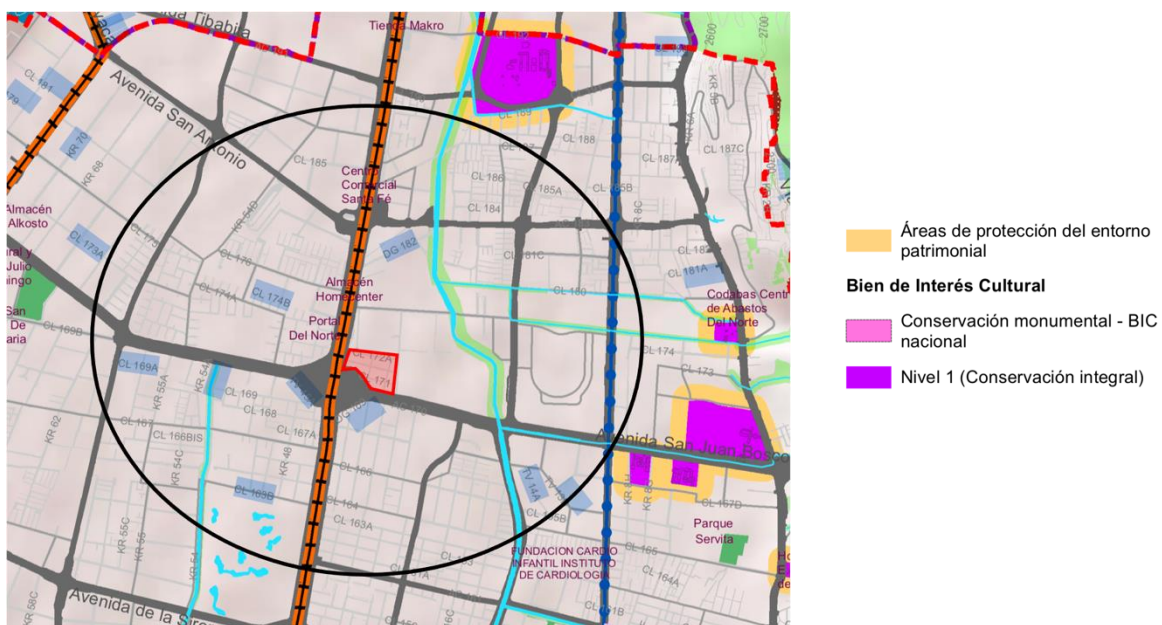
Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021



### 3.2. ESTRUCTURA INTEGRADORA Y DE PATRIMONIOS

En la estructura integradora del patrimonio, no se observan bienes de interés cultural dentro del área de planificación del plan parcial, y bordeando el límite de su zona de influencia se encuentran predios del nivel 1 de conservación, sin tener incidencia directa en el PPRU.

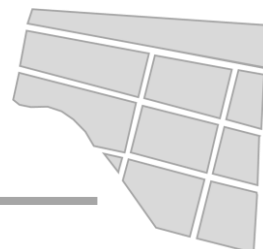
Ilustración 7. Estructura integradora y de patrimonios del Plan Parcial



Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021

### 3.3. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO

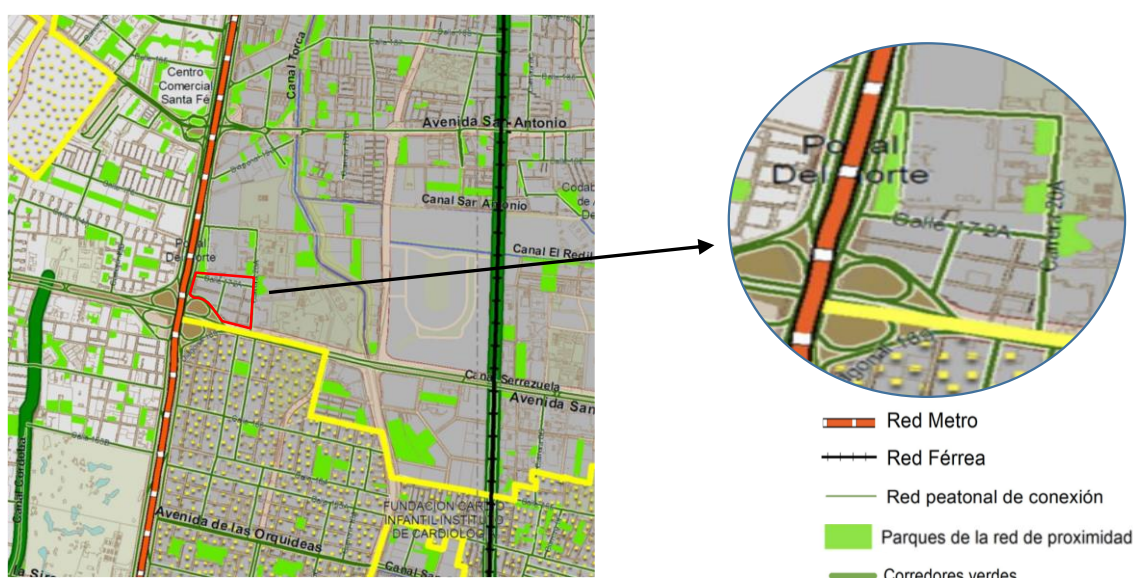
El decreto 555 de 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C" en el artículo 88 define la ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO – EFC como "soporte del territorio y garante del derecho a la ciudad para todas las personas, ya que de esta depende la 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".



A continuación, se presentan los sistemas descritos por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, y que son del interés del presente proyecto para la Estructura Funcional y del cuidado – EFC en el Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol:

### 3.3.1. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PEATONAL Y PARA EL ENCUENTRO

**Ilustración 8.** Mapa 4.1 Sistema de espacio público peatonal y para el encuentro - POT Decreto 555 de 2021

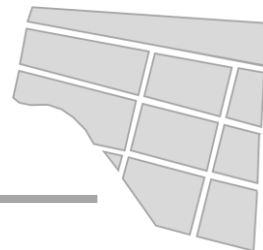


Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021

Los anteriores elementos son los que se identificaron cartográficamente dentro del ámbito de análisis local como elementos de la EEP, con proximidad y proyección de conectividad con los elementos de la infraestructura verde contemplados dentro del ámbito de actuación del Proyecto.

El polígono del plan parcial resulta ajustarse casi en la totalidad de su delimitación, por la red peatonal de conexión, posibilitando así que el diseño urbanístico del proyecto se integre fácilmente a esta red, y además genere conectividad con los parques de la red de proximidad.

En cuanto al índice de espacio público efectivo, el Departamento Administrativo de la defensoría del Espacio Público – DAEP, obtuvo que para la vigencia 2021, el



indicador de Espacio Público Efectivo para la ciudad de Bogotá es de **4,6 m<sup>2</sup>/hab**, y el indicador para la localidad de Toberín para el año 2021 según la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) - Dirección del Taller del Espacio Público, es de **2.79 m<sup>2</sup>/hab**, evidenciando que esta Unidad de Planificación Local se encuentra por debajo del presentado para el total distrital.

### Anexo 2. Espacio público efectivo. Cifras en términos absolutos

UPL	Espacio público efectivo (m <sup>2</sup> /hab)
Toberín	2,79
Torca	131,36
Tunjuelito	5,75
Usaquén	4,78
Usme - Entrenubes	3,70

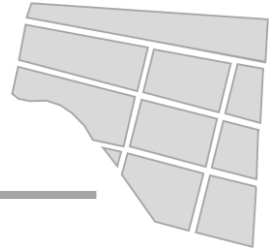
Fuente: SDP, 2021. Espacio público efectivo: SDP - Dirección del Taller del Espacio Público.

Ahora, en el área de planificación del plan parcial, existe una carencia de espacios públicos, sin embargo, esta situación brinda una oportunidad para que a través de la renovación urbana, se puedan generar parques de la red de proximidad, zonas verdes y redes peatonales de conexión, que permitan aumentar el índice de metros cuadrados de espacio público por habitante en el polígono del PPRU.

#### 3.3.2. SISTEMA DE MOVILIDAD

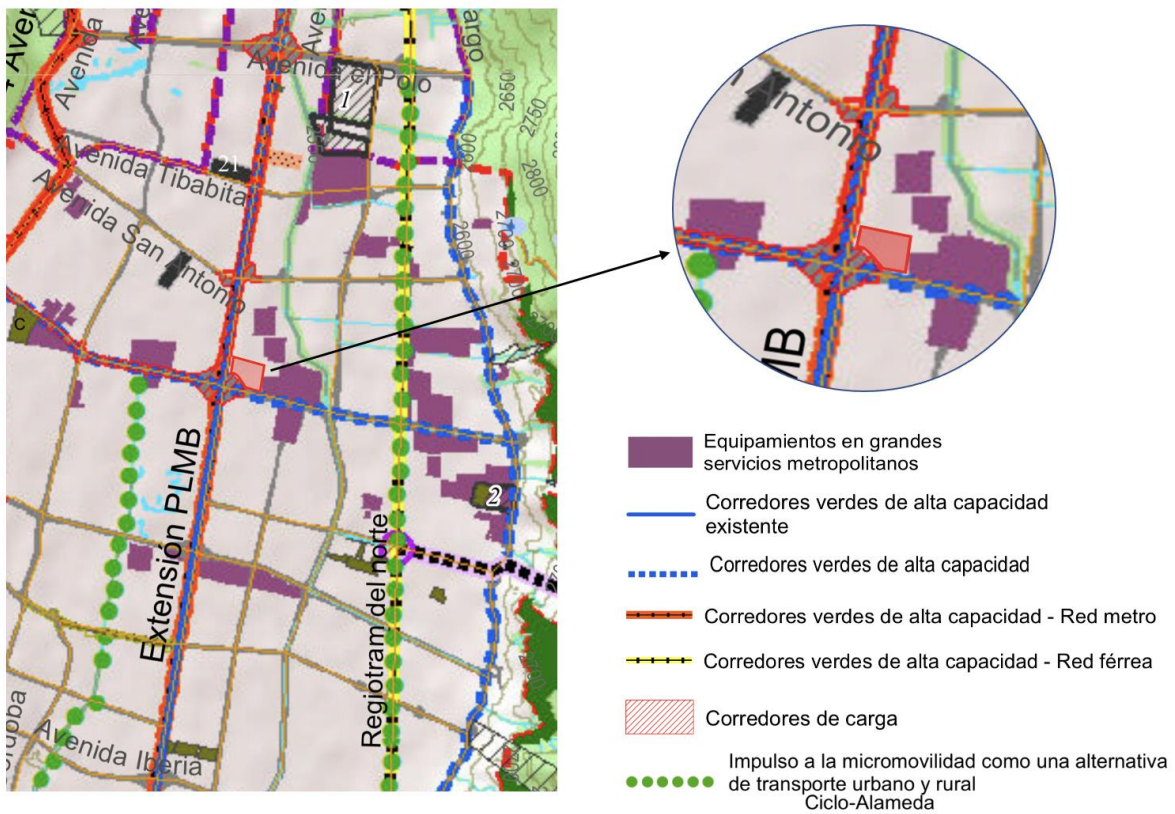
*En la estructura funcional y del cuidado el polígono objeto del Plan parcial cuenta en la red de sistema de transporte público de pasajeros urbano-rural-regional, con un corredor verde de alta capacidad existente, como lo es la autopista norte, y sobre el cual se traza **la extensión a Usaquén y Toberín de la Línea 1 Red metro (Kennedy centro)**; en esta misma red, la calle 170 se proyecta una red férrea y corredor de alta capacidad para garantizar la prestación efectiva del servicio de transporte público. Adicionalmente, la autopista norte a la altura de la calle 170, en la red de transporte de carga y para la actividad logística, es un corredor de integración que le da continuidad a los flujos regionales, logísticos y de carga.*

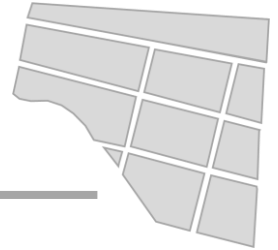
*Finalmente, en el área de influencia se encuentra en la red de ciclo infraestructura, dos ciclo-alamedas, que hacen parte de las estrategias y proyectos para el impulso a la micro movilidad como alternativa de transporte, una en la carrera 54 y otra en*



la carrera 9ª, y en la misma carrera 9ª se establece el Regiotram Norte como infraestructura de corredores de alta capacidad de transporte público.

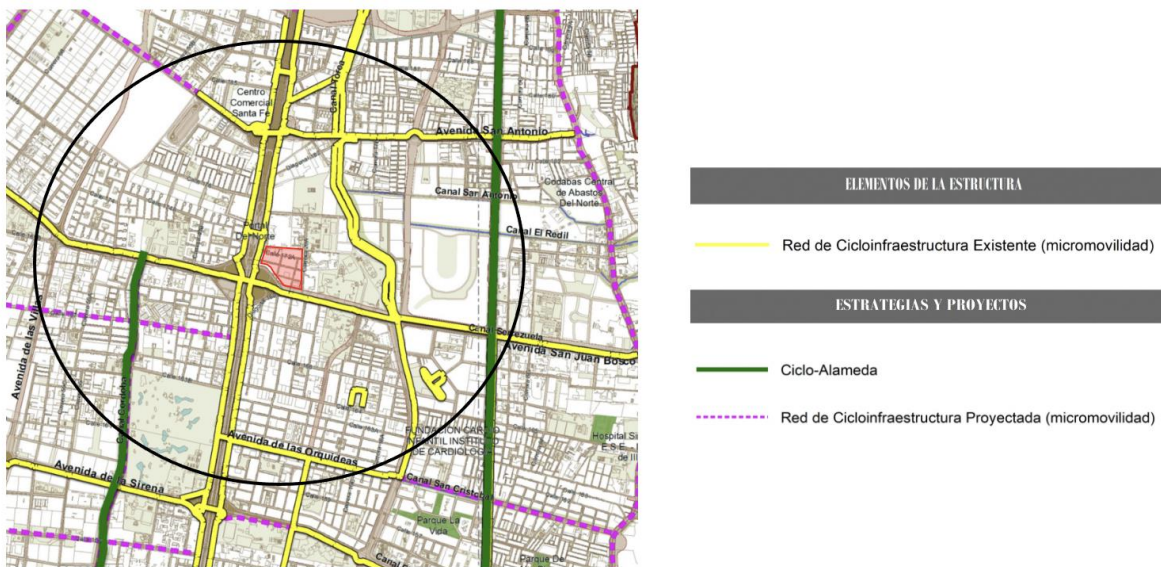
**Ilustración 9.** Estructura funcional y del cuidado del Plan Parcial, plano 5 estructura funcional y del cuidado POT Decreto 555 de 2021





### 3.3.2.1. Sistema de movilidad - Red de Cicloinfraestructura y Ciclo-alamedas

Ilustración 10. Red de Cicloinfraestructura y Ciclo-Alamedas



Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021

Como se puede observar en la ilustración el polígono del área del Pla Parcial Portal Tierra del Sol cuenta en su perímetro con la autopista norte y la calle 170 con una Red de Cicloinfraestructura Existente para la micromovilidad, asimismo, en su zona de influencia se encuentra otra red de cicloinfraestructura en la carrera 15, y adema de ello, dentro de las estrategias y proyectos se tiene una ciclo-alameda en la carrera 9.

### 3.3.2.2. Sistema de movilidad – Red Vial

El plan parcial se encuentra localizado en un **nodo de conectividad regional y urbano** muy importante por tener el área de influencia directa de una de las vías troncales más importantes de la ciudad de Bogotá, la cual es la Autopista Norte, vía que permite la comunicación estratégica de la ciudad con los municipios del Norte de la Sabana de Bogotá, del departamento y el país; de igual manera se encuentra en el área de influencia directa del orden Distrital la cual es la calle 170.

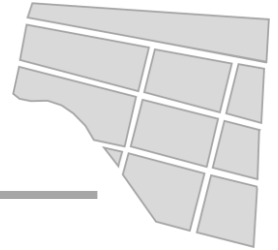
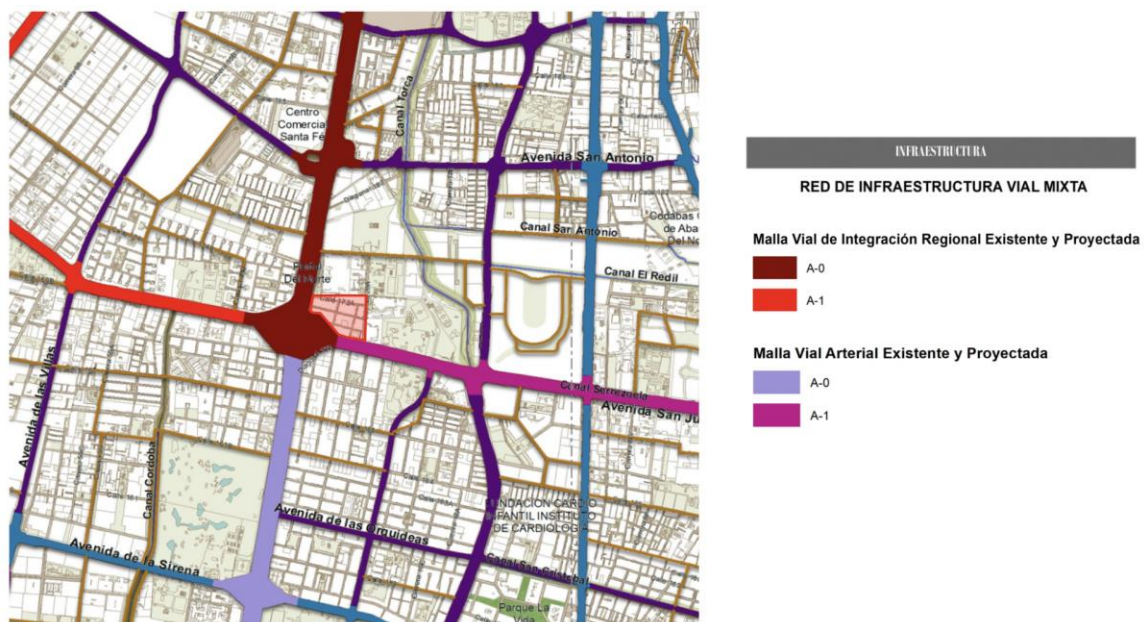


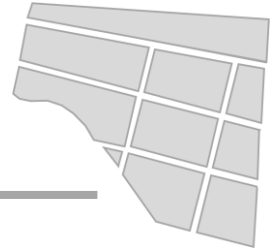
Ilustración 11. Sistema de Movilidad Red Vial



Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021

### 3.3.2.3. Sistema de movilidad – Red del Transporte Público de Pasajeros Urbano, Rural y Regional

La zona en la que se localiza el PLAN PARCIAL PORTAL TIERRA DEL SOL es estratégica a nivel de movilidad puesto que se encuentra en el área de influencia directa de una de las vías troncales más importantes de la ciudad de Bogotá, la cual es la Autopista Norte, vía que permite la comunicación principal de la ciudad con los municipios del Norte de la Sabana de Bogotá, del departamento y el país; de igual manera se encuentra en el área de influencia directa del orden Distrital la cual es la calle 171; en la figura se presenta la localización estratégica del área de planeamiento respecto al sistema vial; Fuente: Cartografía POT de Bogotá.



En el área de influencia se identifica la presencia de una troncal de Transporte Masivo Transmilenio correspondiente a la Troncal Norte sobre la Autopista Norte. Esta Troncal tiene un total de 16 estaciones, además de estar ubicado el Portal Norte que articula los buses intermunicipales que provenientes de los municipios de Chía, Cajicá y Zipaquirá, sobre el corredor de la Avenida Paseo de los Libertadores

(Autopista Norte) en el área de influencia se identifican 3 estaciones correspondientes a: Terminal, calle 187 y el ya mencionado portal Norte.

Respecto a la Terminal Satélite del Norte la secretaría de movilidad de Bogotá reporta que actualmente operan 34 empresas de transporte intermunicipal que prestan su servicio para 120 destinos del norte del país, como Boyacá, Santander y Cundinamarca, la Costa Atlántica, donde los destinos con mayor demanda son Tunja, Duitama, Sogamoso, Ubaté, Villa de Leyva y Zipaquirá.

El Regiotram Norte, un sistema férreo similar al de Occidente que se encargará de conectar las poblaciones de **Zipaquirá, Cajicá y Chía con Bogotá.**

La realización de este proyecto que beneficiará a la ciudad de Bogotá, y a los municipios de Chía, Cajicá y Zipaquirá se realiza en el marco de la recuperación de los corredores férreos, en materia de conectividad, movilización de pasajeros y transporte de carga.

Adicionalmente, la conectividad del Regiotram de Norte con el Regiotram del Occidente, permitirá conectar a los municipios de Funza, Mosquera, Madrid y Facatativá con el Distrito; De igual forma el Regiotram del Norte conectará con Transmilenio y con el futuro Metro de Bogotá, en las estaciones Av Chile, Calle 100, La Castellana y Calle 26, tal y como se evidencia en la gráfica anterior, sin embargo, y toda vez que a la fecha se adelantan los estudios de factibilidad de este proyecto, la conectividad en los puntos específicos allí señalados podría variar.

Respecto al metro de Bogotá se debe resaltar que la Alcaldía Mayor de Bogotá se encuentra en etapa de preconstrucción de la línea 1 del mismo la cual contempla un trazado es de 23.96 km, 16 estaciones y un patio taller, adicional a esto se tienen proyectadas tres líneas adicionales como futuras.

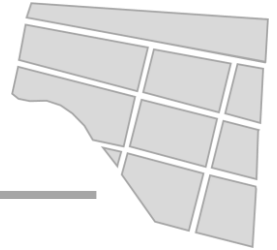
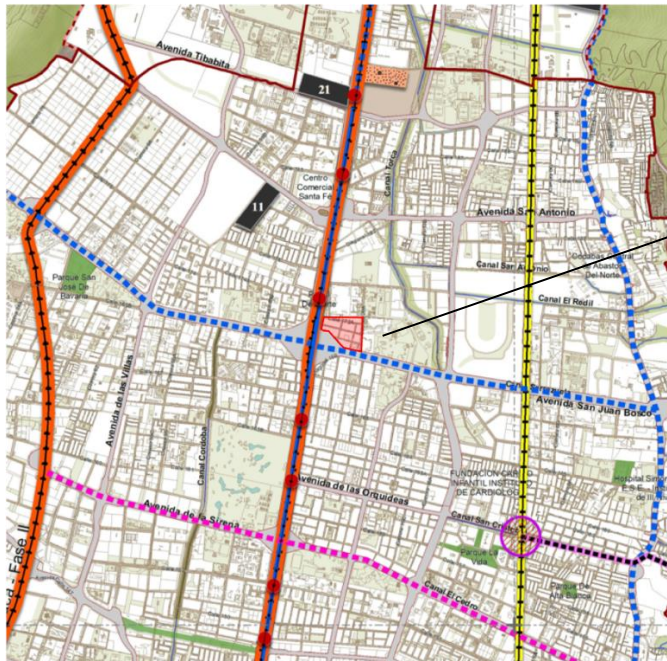


Ilustración 12. Red del sistema de Transporte Público



**ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA**

- Corredores verdes de alta capacidad existente
- Estación de alta capacidad existente
- Terminales de transporte

**ESTRATEGIAS Y PROYECTOS**

- - - Corredores verdes de alta capacidad \*\*
- - - Corredores verdes de mediana capacidad \*\*

Construcción de una red férrea y de corredores de alta capacidad para garantizar la prestación efectiva del servicio del transporte público, urbano, rural y regional.

- Corredores verdes de alta capacidad - Red metro
- Línea metro 1 Kennedy - Centro (Extensión a Usaquén-Toberín)
- Corredores verdes de alta capacidad - Red férrea

Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021

### 3.3.2.4. Sistema de movilidad – Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística

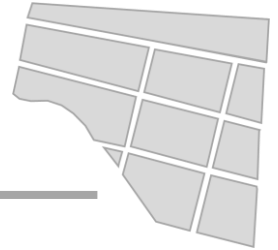
Ilustración 13. Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística



**ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA**

**RED DE TRANSPORTE DE CARGA Y PARA LA ACTIVIDAD LOGÍSTICA**

- Corredores de carga



Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021

### 3.3.3 SISTEMA DEL CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES

Ilustración 14. POT Mapa 4.3 sistema del cuidado y servicios sociales

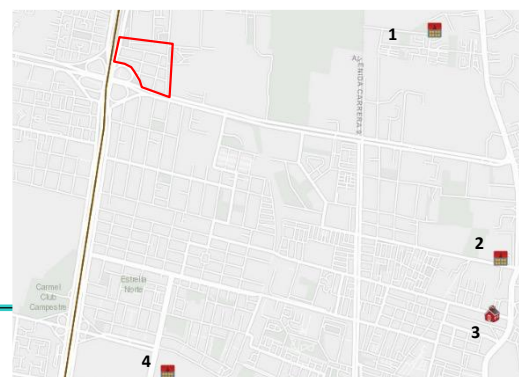


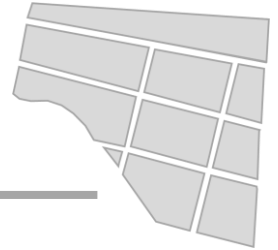
Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021

En el área de planificación del plan parcial no se encuentran equipamientos o servicios del cuidado; sin embargo, en su el área de influencia, existen servicios de educación preescolar, básica, media y superior.

Adicionalmente, en la UPL Toberín se cuenta con pocos equipamientos culturales, de los cuales solo uno de ellos se encuentra en el área de influencia del plan parcial:

1. Teatro Universidad la Salle Sede Norte.
2. Centro de Desarrollo Comunitario Simón Bolívar





3. Casa de la Cultura Babilonia
4. Centro Cultural William Shakespeare

### 3.4. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN

#### 3.4.1. POBLACIÓN GENERAL

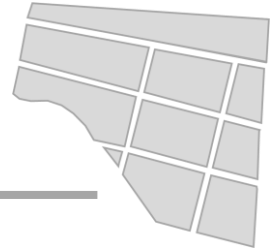
De acuerdo a las proyecciones DANE, para el año 2021, Usaquén es una Localidad conformada por 571.268 habitantes. El 54% (308.619) de la población son mujeres y el restante 46% (262.649) son hombres.

Localidad	Total Población	Mujeres	Hombres
Usaquén	571.268	308.619	262.649
Chapinero	173.353	90.360	82.993
Santa Fe	107.784	54.456	53.328
San Cristóbal	401.060	207.684	193.376
Usme	393.366	199.667	193.699
Tunjuelito	180.158	91.333	88.825
Bosa	723.029	371.072	351.957
Kennedy	1.034.838	535.285	499.553
Fontibón	393.532	209.075	184.457
Engativá	814.100	428.725	385.375
Suba	1.252.675	662.592	590.083
Barrios Unidos	146.876	75.607	71.269
Teusaquillo	167.879	95.107	72.772
Los Mártires	83.426	47.063	36.363
Antonio Nariño	82.201	43.782	38.419
Puente Aranda	253.367	128.904	124.463
La Candelaria	17.877	8.654	9.223
Rafael Uribe Uribe	383.960	194.734	189.226
Ciudad Bolívar	649.834	328.131	321.703
Sumapaz	3.584	1.768	1.816
Total Bogotá	7.834.167	4.082.618	3.751.549

Fuente: DANE – CNPV 2018. Proyecciones de población. Elaboró SDP-DEM

#### 3.4.2. POBLACIÓN PLAN PARCIAL: IDENTIFICACIÓN DE PROPIETARIOS

El Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol se encuentra conformado por 10 manzanas en las cuales se identifican en total **220** predios según información extraída de IDECA Infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá, ahora, de acuerdo a información del Observatorio de Desarrollo Económico de la



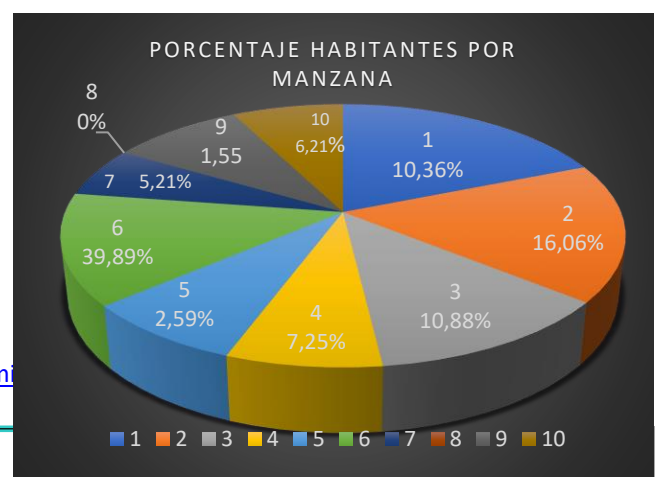
Alcaldía de Bogotá encuesta multipropósito del año 2021<sup>1</sup>, la localidad de Usaquén cuenta con una población total de 573.795 habitantes, conformados en unos 230.089 hogares o viviendas, por lo que se puede estimar una población promedio por vivienda de 2,49 habitantes. En este sentido, el área del polígono del plan parcial cuenta con un total de 193 predios destinados a vivienda, por lo que multiplicado por el índice de habitantes promedio de 2,49, nos arrojaría para el área del plan parcial un total de 480,57 habitantes, conformados de la siguiente manera:

Ilustración 15. Población por manzanas del plan parcial.

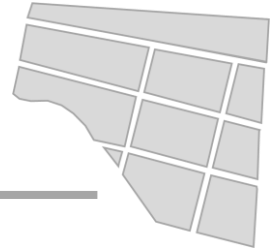


Fuente: Elaboración propia

MZ	No. PREDIOS	% No. PREDIOS	No. Predios Residen	No. HAB.	% HAB.
1	41	18,63%	20	49,8	10,36%
2	38	17,27%	31	77,19	16,06%
3	26	11,81%	21	52,29	10,88%
4	18	8,18%	14	34,86	7,25%
5	19	8,63%	5	12,45	2,59%



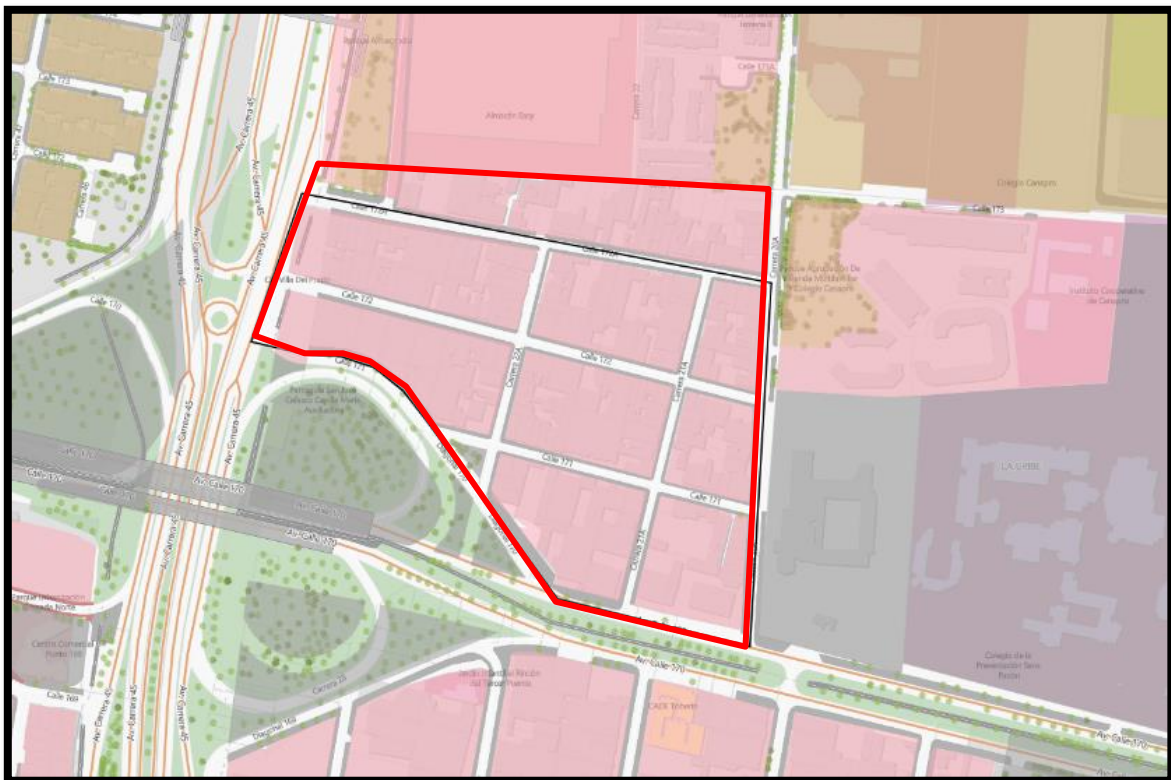
<sup>1</sup> <https://observatorio.desarrolloeconomico.gov.co/dinam>




6	29	13,23%	77	191,73	39,89%
7	13	5,9%	10	24,9	5,21%
8	1	0,45%	0	0	0%
9	19	8,63%	3	7,47	1,55%
10	16	7,27%	12	29,88	6,21%
	<b>220</b>	<b>100%</b>	<b>193</b>	<b>480,57</b>	<b>100%</b>

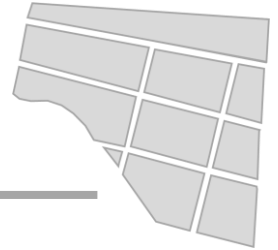
### 3.4.3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Ilustración 16. Estratificación socioeconómica del Plan Parcial



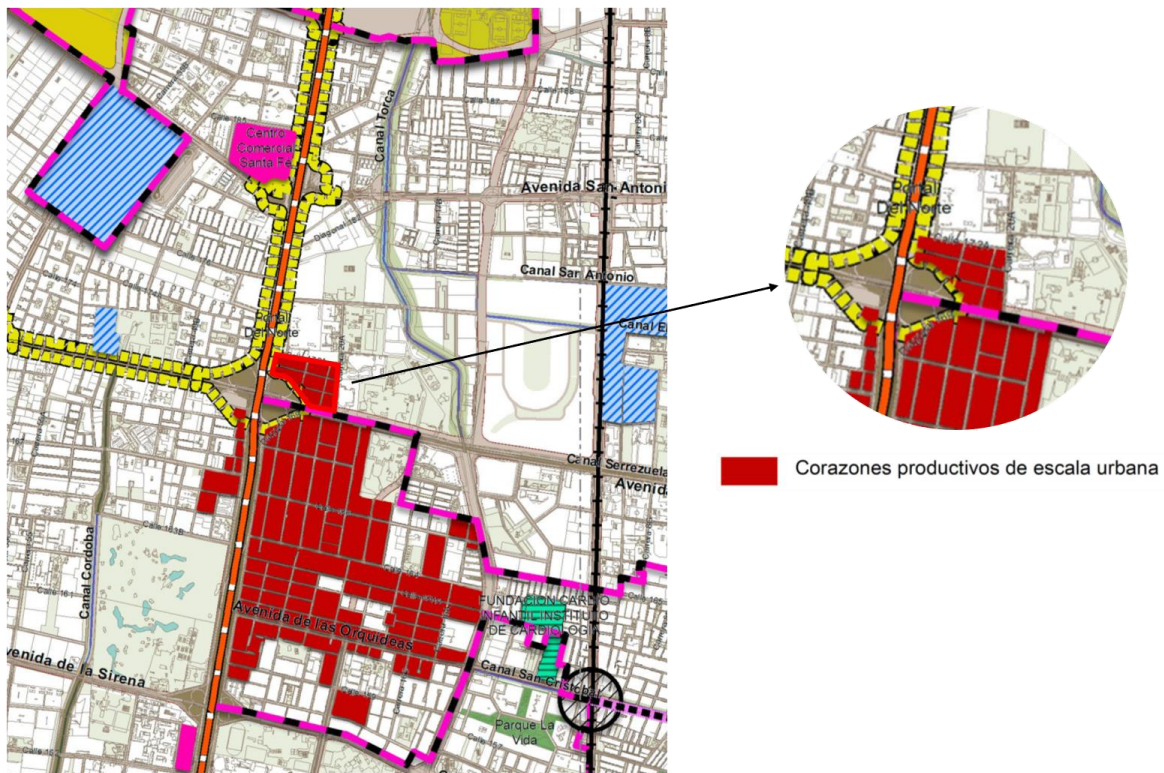
Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021

Según la infraestructura de Datos Espaciales del Distrito Capital – IDECA (Fuente: Mapas Bogotá), la cual recopiló la información de la Dirección de Estratificación de la Secretaría Distrital de Planeación, la zona en la que se localiza el área de planeamiento tiene asignado el Estrato 3 



**En la estructura socioeconómica, creativa y de innovación** la zona del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol, se constituye en uno de los **corazones productivos de escala urbana de Bogotá**, pues se ubica en una zona de aglomeración especializada que constituye nodos económicos fundamentales en sus entornos.

Ilustración 17. Estructura socioeconómica, creativa e innovadora del Plan Parcial



Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021

#### 3.4.4. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DE SUELO

Se identifica que la zona de planteamiento del proyecto es un área de **actividad estructurante receptora de actividades económicas**, como se evidencia en las siguiente figura, y lo que corrobora la importancia estratégica del sector.

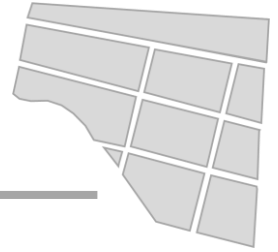
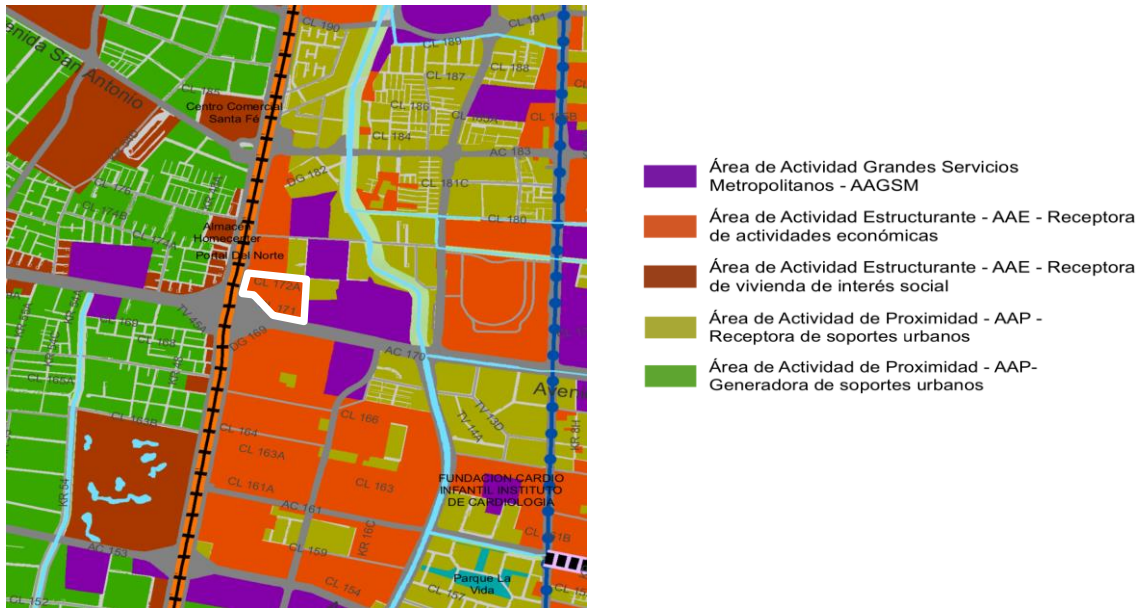
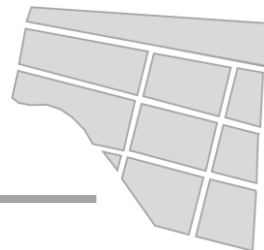


Ilustración 18. Áreas de actividad y usos de suelo del Plan Parcial



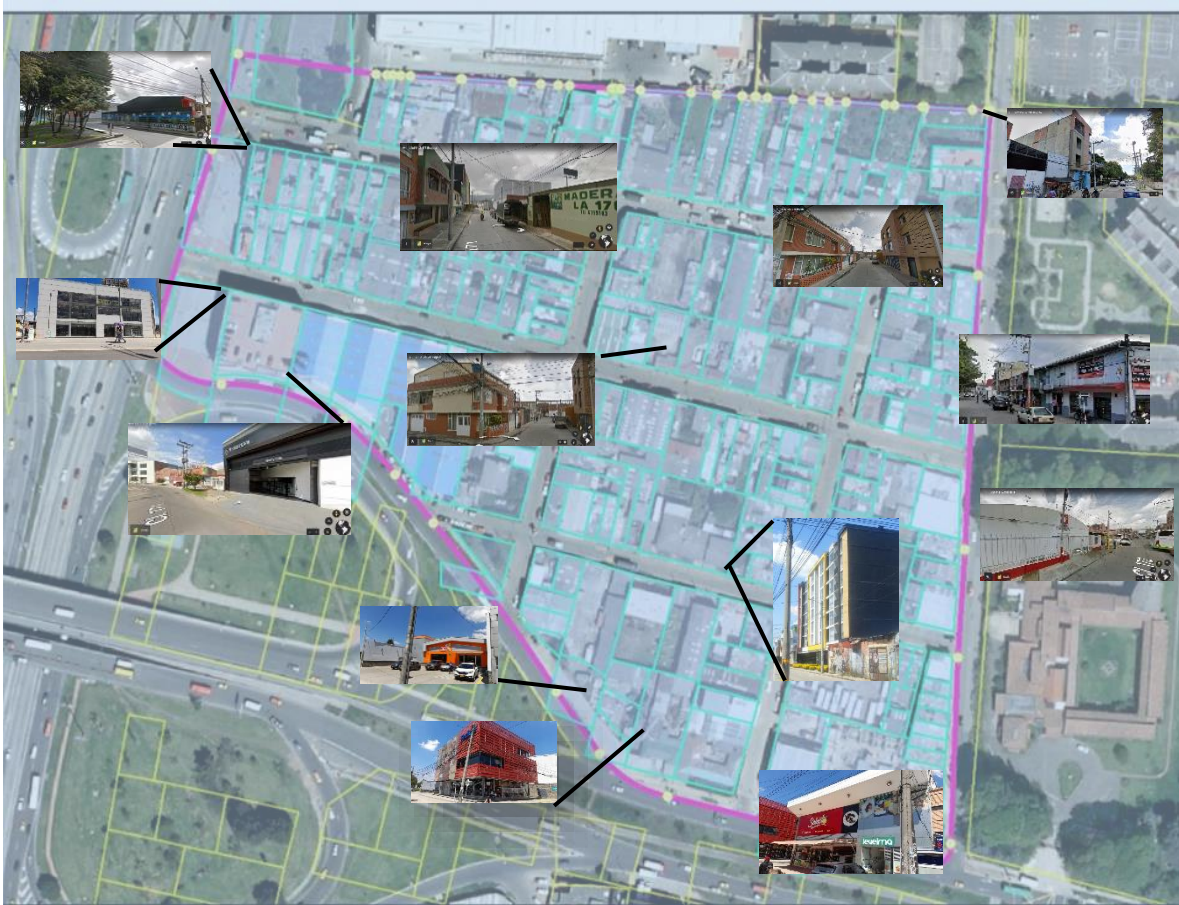
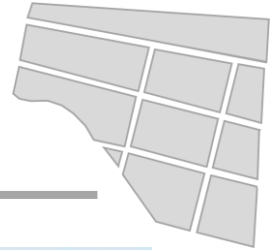
Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021

A continuación se observan los usos actuales existentes por manzana en el polígono del plan parcial:



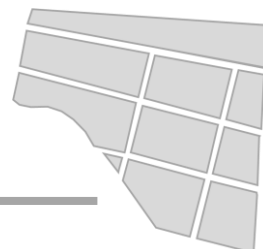
- Comercio
- Vivienda
- Espacio público
- Dotacional

Muestra de usos y actividades en el polígono del plan parcial



A continuación se muestran los usos y áreas de terreno por manzanas:

DATOS			
MANZANA	USO_ZMSS	Suma de AREA_TERRE	USO_CATASTRO
1	COMERCIO	7.127	23
	ESPACIO PUBLICO	920	1
	VIVIENDA	3.196	17
Total 1		11.242	<b>41</b>
2	COMERCIO	5.723	23
	ESPACIO PUBLICO	964	1
	VIVIENDA	2.586	14
Total 2		9.273	<b>38</b>
3	COMERCIO	4.541	13

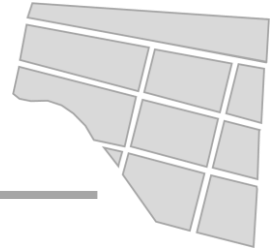


	VIVIENDA	2.254	13
<b>Total 3</b>		<b>6.795</b>	<b>26</b>
<b>4</b>	COMERCIO	729	6
	USO DOTACIONAL	473	1
	VIVIENDA	1.333	11
<b>Total 4</b>		<b>2.062</b>	<b>18</b>
<b>5</b>	COMERCIO	5.160	11
	ESPACIO PUBLICO	1.019	2
	VIVIENDA	1.482	6
<b>Total 5</b>		<b>7.661</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	COMERCIO	1.918	10
	VIVIENDA	4.368	78
<b>Total 6</b>		<b>6.286</b>	<b>88</b>
<b>7</b>	COMERCIO	702	2
	VIVIENDA	2.793	18
<b>Total 7</b>		<b>3.495</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	ESPACIO PUBLICO	236	1
<b>Total 8</b>		<b>236</b>	<b>1</b>
<b>9</b>	COMERCIO	6.748	16
	VIVIENDA	662	3
<b>Total 9</b>		<b>7.883</b>	<b>19</b>
<b>10</b>	COMERCIO	3.606	9
	VIVIENDA	1.473	7
<b>Total 10</b>		<b>5.080</b>	<b>16</b>
	Cuenta COMERCIO		113
	Cuenta ESPACIO PUBLICO		5
	Cuenta DOTACIONAL		1
	Cuenta VIVIENDA		167
<b>Total general</b>		<b>60.014</b>	<b>286</b>

## 4. DIMENSIÓN URBANÍSTICA

### 4.1. AFECTACIÓN DE PROPIEDAD PRIVADA POR RESERVA VIAL

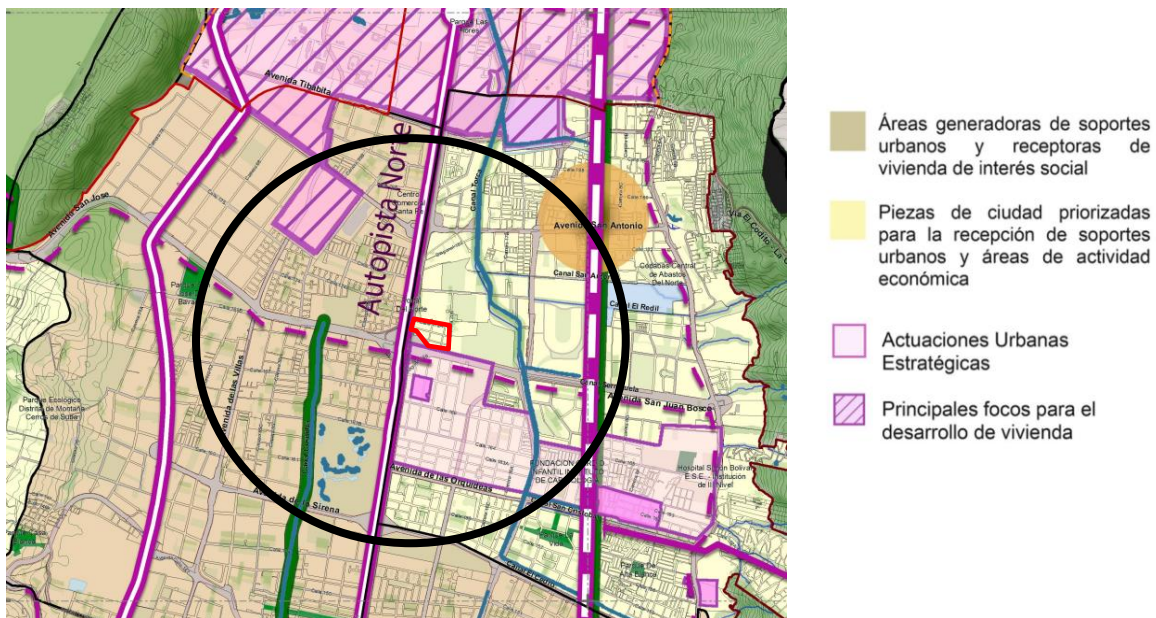




Teniendo en cuenta el decreto 555 en el modelo de ordenamiento territorial distrital el polígono se encuentra localizado en una pieza priorizada de ciudad para la recepción de soportes urbanos y áreas de actividad económica.

Por encontrarse en un corredor verde de alta capacidad, hace parte de los proyectos estructurantes del POT.

**Ilustración 20.** Modelo de ordenamiento territorial escala distrital urbano y expansión del Plan Parcial

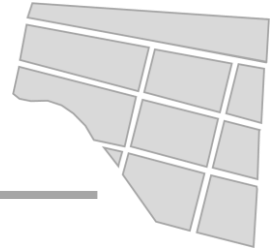


Fuente: cartografía Decreto 555 de 2021

### 4.3. MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA

La morfología del sector objeto del plan parcial es en su mayoría un trazado de damero con ángulos a 90 grados el cual varía únicamente por la glorieta de la 170 con autopista norte.

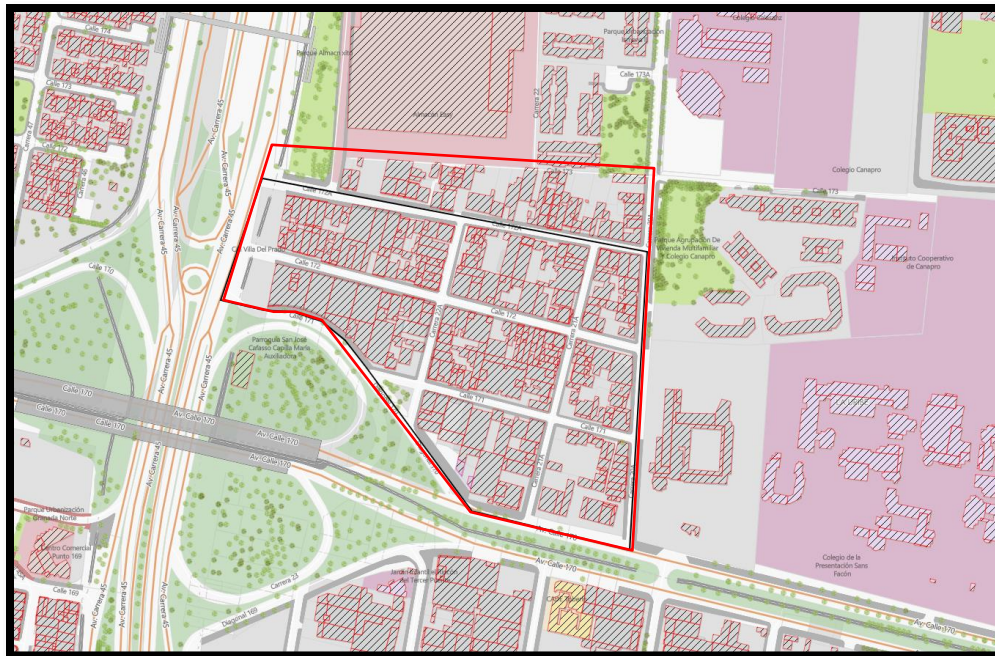
El área objeto del Plan Parcial se caracteriza en su generalidad por tipología de los años 70 y 80, modificada en algunos casos sin ninguna planeación, inicialmente se constituyó en un sector residencial existencia de edificaciones de uno, dos y tres pisos, posteriormente se fueron dando desarrollos individuales por licencias de



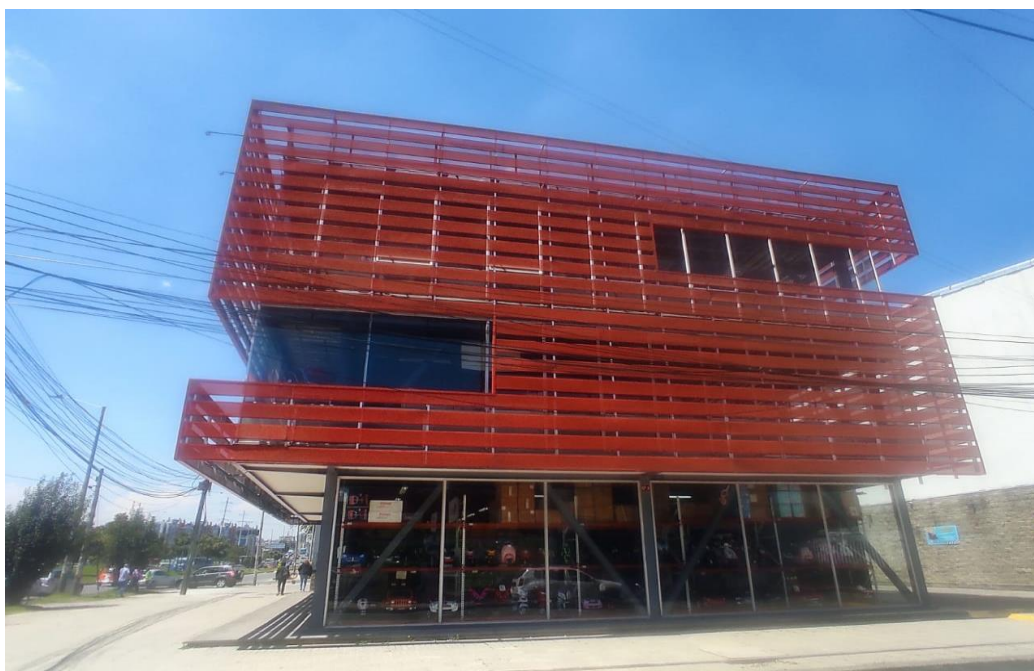
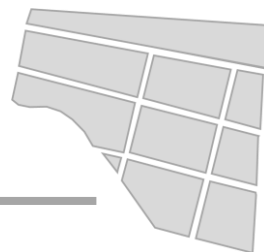
construcción en algunas manzanas, generando diversidad de tipologías tanto en la parte comercial, como en la residencial.

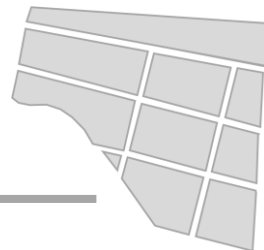
#### 4.3.1. CONSTRUCCIONES EXISTENTES

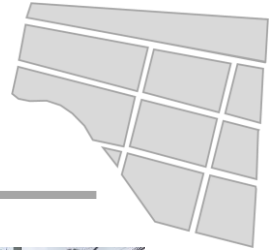
Ilustración 21. Construcciones existentes del Plan Parcial



Fuente: Mapas Bogotá; Las construcciones se presentan en borde rojo con achurado negro.

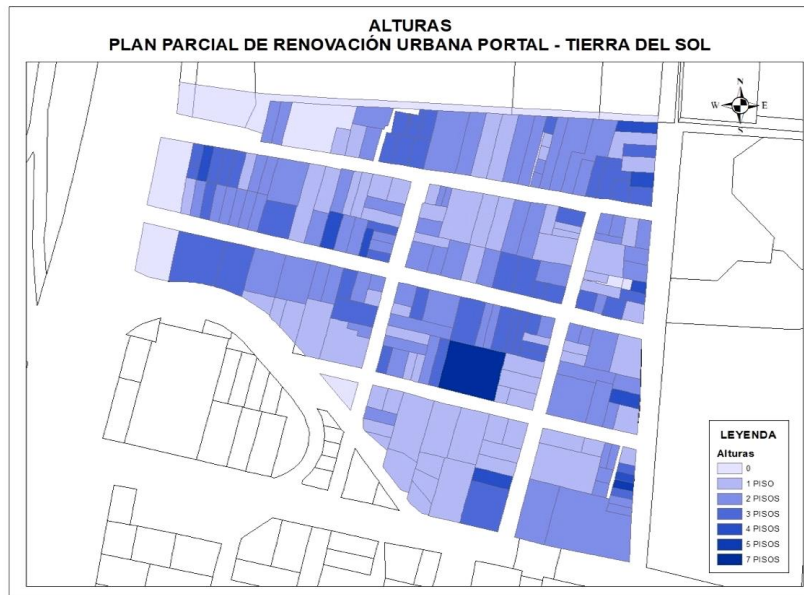
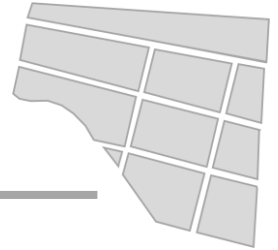






#### 4.3.2. ALTURAS

En el área del Plan Parcial prevalecen las construcciones entre 1 y 2 pisos con un porcentaje aproximado de 68% del total de los predios, seguido de las construcciones con alturas de 3 pisos, las cuales corresponden a un 19%, y el restante porcentaje del 13% corresponde a alturas de 4 pisos y 7 pisos. Esta información es producto del inventario físico realizado en cada manzana del sector por parte del equipo formulador, el cual se puede apreciar en la siguiente imagen:



Fuente: Propia

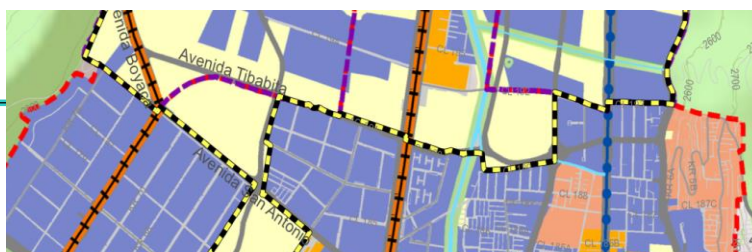
A continuación se presentan dos imágenes del sector, sin embargo, en el anexo del DTS llamado “registro fotografico”, se pueden apreciar con mayor amplitud la tipología y alturas que se encuentran en el polígono:

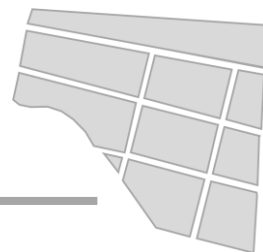


### 4.3.3. TRATAMIENTOS

Según la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Bogotá, el área de planeamiento tiene asignado el tratamiento de Renovación Urbana, tal como se muestra a continuación:

Ilustración 22. Tratamientos del Plan Parcial

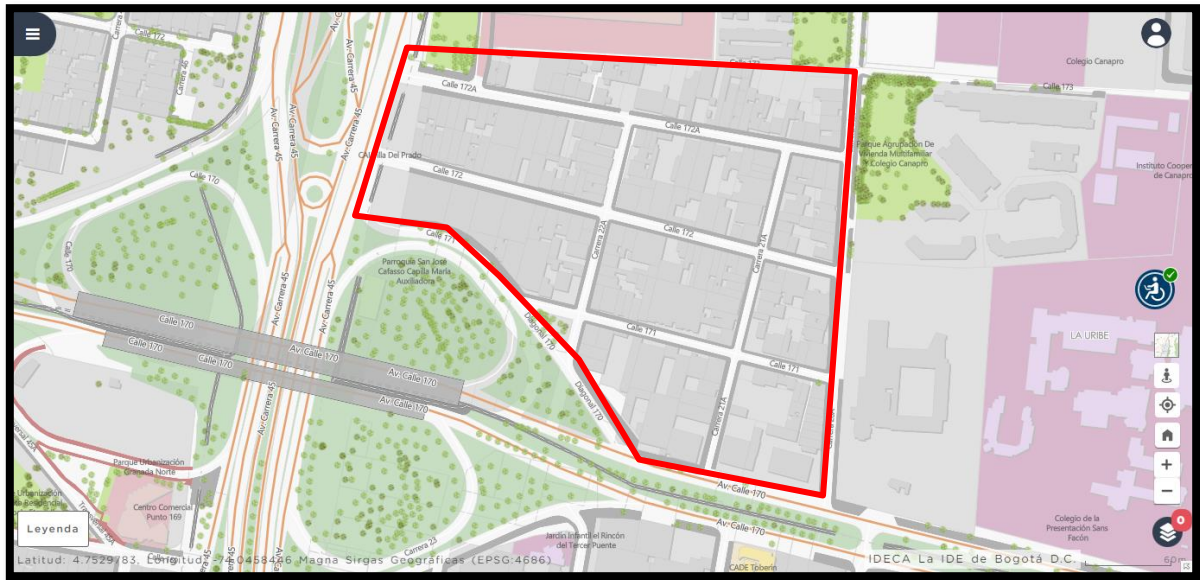
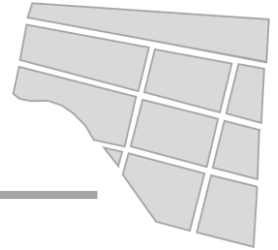




#### 4.3.4. LLENOS Y VACÍOS

En la ilustración observamos la conformación predial donde se identifica las construcciones y vacíos existentes por manzanas en el polígono del plan parcial, lo cual permite concluir que los vacíos en su mayoría corresponden a patios traseros, sobrantes, o parqueaderos de uso comercial.

**Ilustración 23.** Llenos y vacíos del Plan Parcial



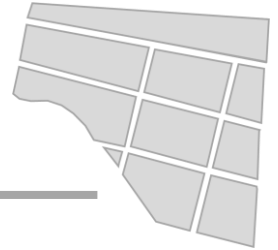
Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/#>

### 3.3 PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y CONFORMACIÓN ACTUAL

Plan Parcial Renovación Urbana Portal - Tierra del Sol			
DESCRIPCIÓN	ÁREA(m2)	ÁREA(Ha)	PORCENTAJE %
Vías	5.977,94	0,5977	8,67%
Espacio Público (Parque y zona verde)	2.946,93	0,2946	4,27%
Manzanas espacio privado	60.014,72	6,0014	87,06%
<b>TOTAL</b>	<b>68.939,59</b>	<b>6,8939</b>	<b>100%</b>

De esta manera, se identifica que en el polígono del plan parcial del total del 6.89 Ha, el 12,94% pertenece a vías y espacio público de parque y zona verde, y el área privada corresponde al 87,06%.

## 5. SERVICIOS



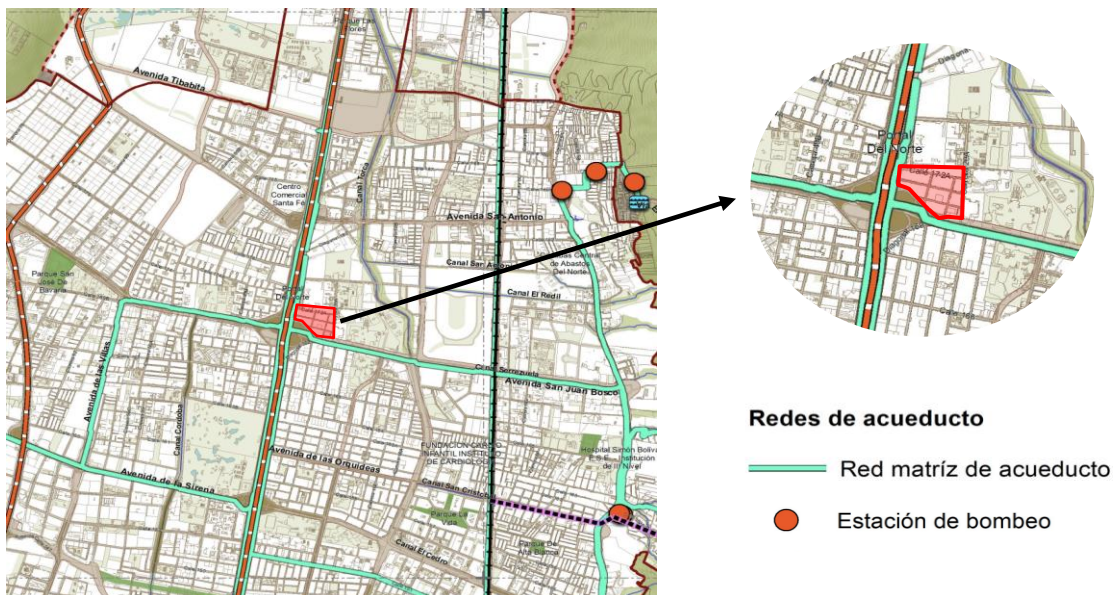
## 5.1. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

### 5.1.1. SISTEMA DE ACUEDUCTO

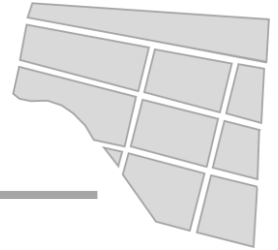
A continuación, se evidencia que para la zona de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol, existe una red matriz de acueducto colindante, una al nivel de la autopista norte y otra a la Calle 170.

Adicionalmente, se identifican unas estaciones de bombeo cercanas, pero no dentro del área de influencia, adicionalmente, es importante resaltar que no es una zona priorizada por el nuevo plan de Ordenamiento Territorial, para la cobertura de Agua Potable, toda vez que es una zona que no tiene una gran brecha en el acceso al sistema de acueducto urbano.

**Ilustración 24.** Sistema de acueducto del Plan Parcial

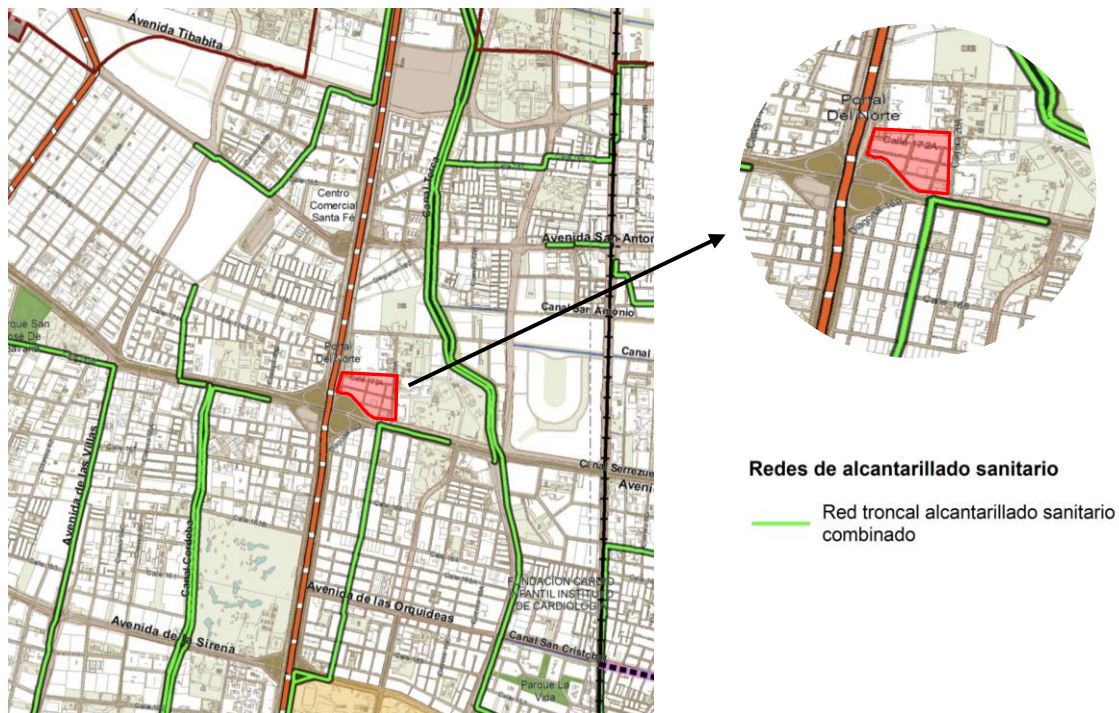


### 5.1.2. SISTEMA DE ALCANTARILLADO



A continuación, se presenta gráficamente los elementos de la estructura del sistema de alcantarillado para la zona de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol:

**Ilustración 25.** Sistema de Alcantarillado Sanitario del Plan Parcial

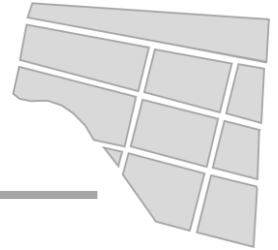


Como se evidencia en el plano, y al igual que para el Sistema de Acueducto, en el Decreto 555 de 2021, del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, esta zona no fue priorizada para la ampliación de capacidades, toda vez que cuenta con una red de alcantarillado sanitario colindante.

### 5.1.3. RED DE GAS

La cobertura del servicio de gas natural domiciliario en la Ciudad de Bogotá alcanzó aproximadamente el **96.98 %**, la Empresa VANTI S.A. ESP en el informe de seguimiento del Plan Maestro de Gas Natural (Decreto Distrital 310 de 2006), reportando el siguiente comportamiento para el mercado residencial de Usaquen:

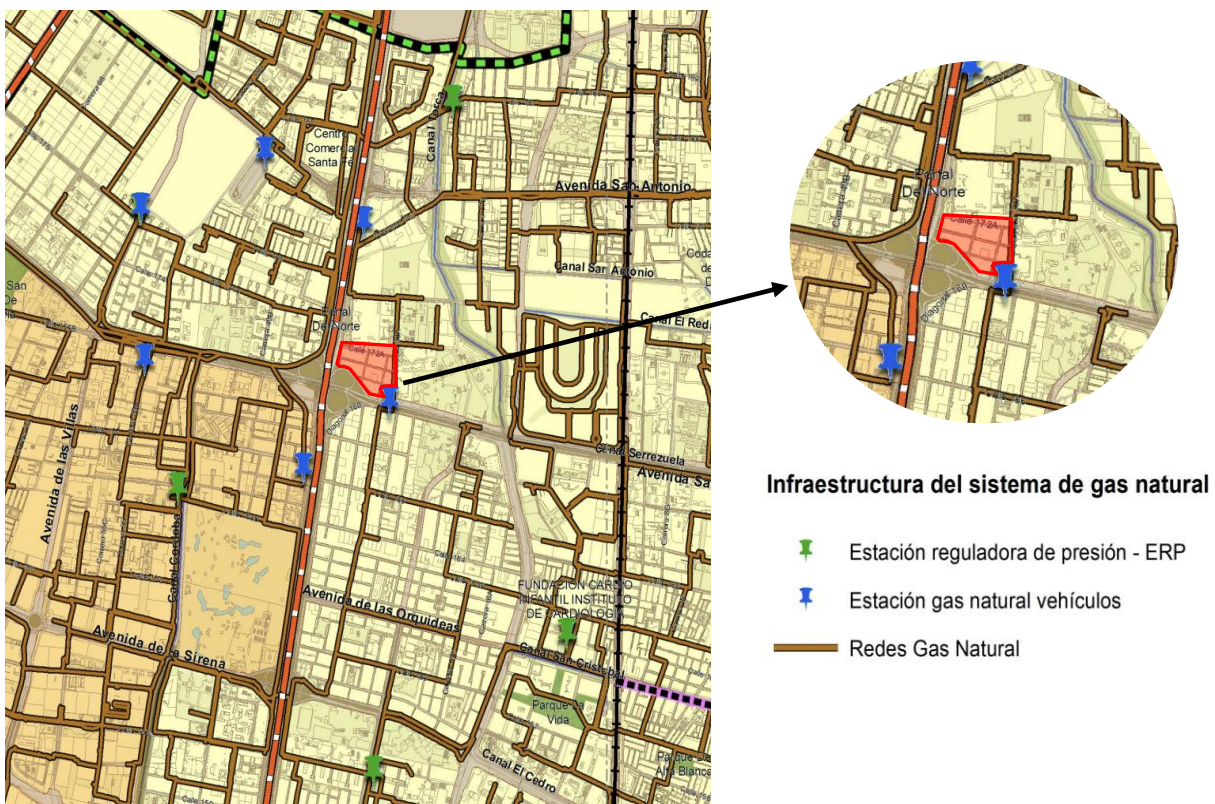
- **Clientes:** 88.855



- **Cobertura:** 97,2%

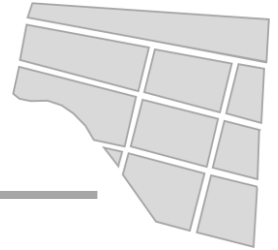
Para la zona específica del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol, se evidencia que tiene una unas redes de gas colindantes, y en su perímetro más cercano no se proyectan la ampliación de nuevas redes.

**Ilustración 26.** Red de Gas del Plan Parcial



#### 5.1.4. RED ENERGÍA ELÉCTRICA

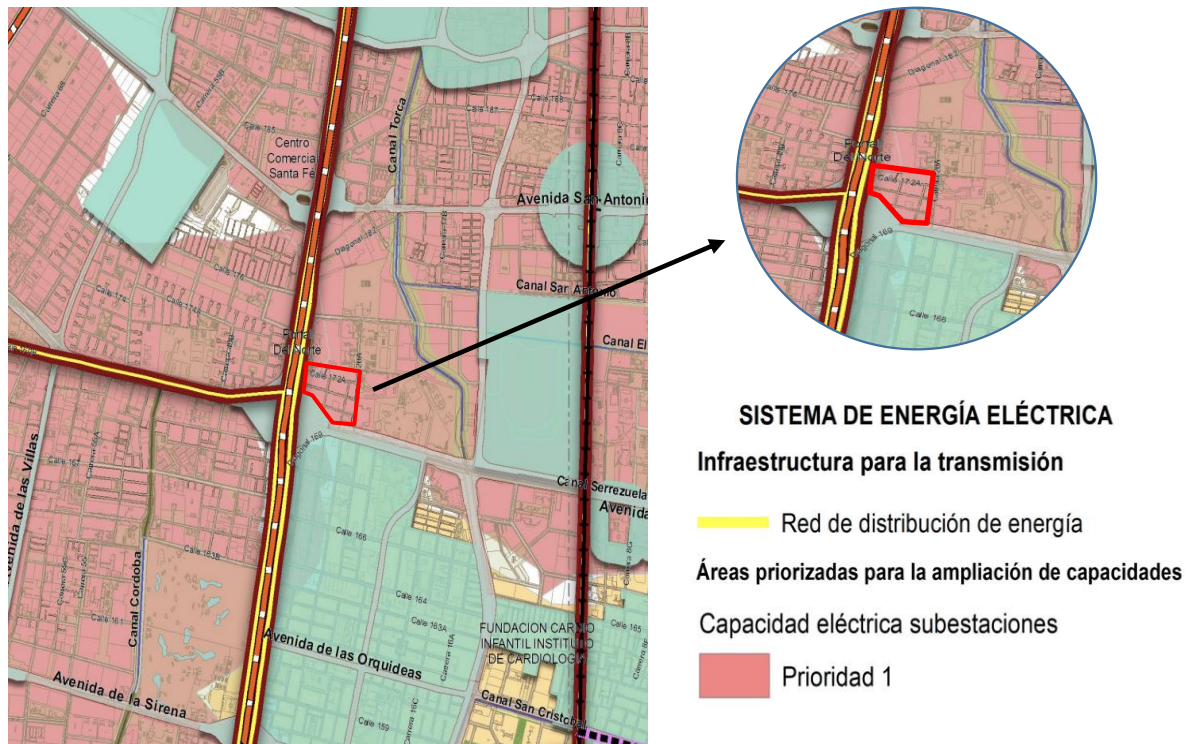
El subsistema de energía eléctrica está integrado por las fuentes de generación, los sistemas de transmisión que conducen la energía al Distrito Capital, los sistemas de transformación y distribución que entregan la energía al usuario final, toda la infraestructura eléctrica que cumple con las condiciones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



Colombiano. La Ciudad de Bogotá, D.C. se alimenta energéticamente del Sistema Interconectado Nacional.

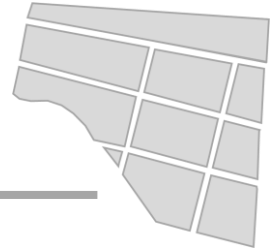
La Ciudad de Bogotá, D.C. tiene un nivel de cobertura de energía eléctrica del 100% en el área urbana y aproximadamente 96.8 %57 en la zona rural de Bogotá. El Consumo de Energía promedio de energía para la localidad de Usaquén es de 249,62 KWh-mes.

Ilustración 27. Red de energía del Plan Parcial



La zona del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol tiene cobertura de la Red de distribución de energía, y adicionalmente el polígono del área de planificación se encuentra con carácter de prioridad 1 para la ampliación de las capacidades electricas subestaciones.

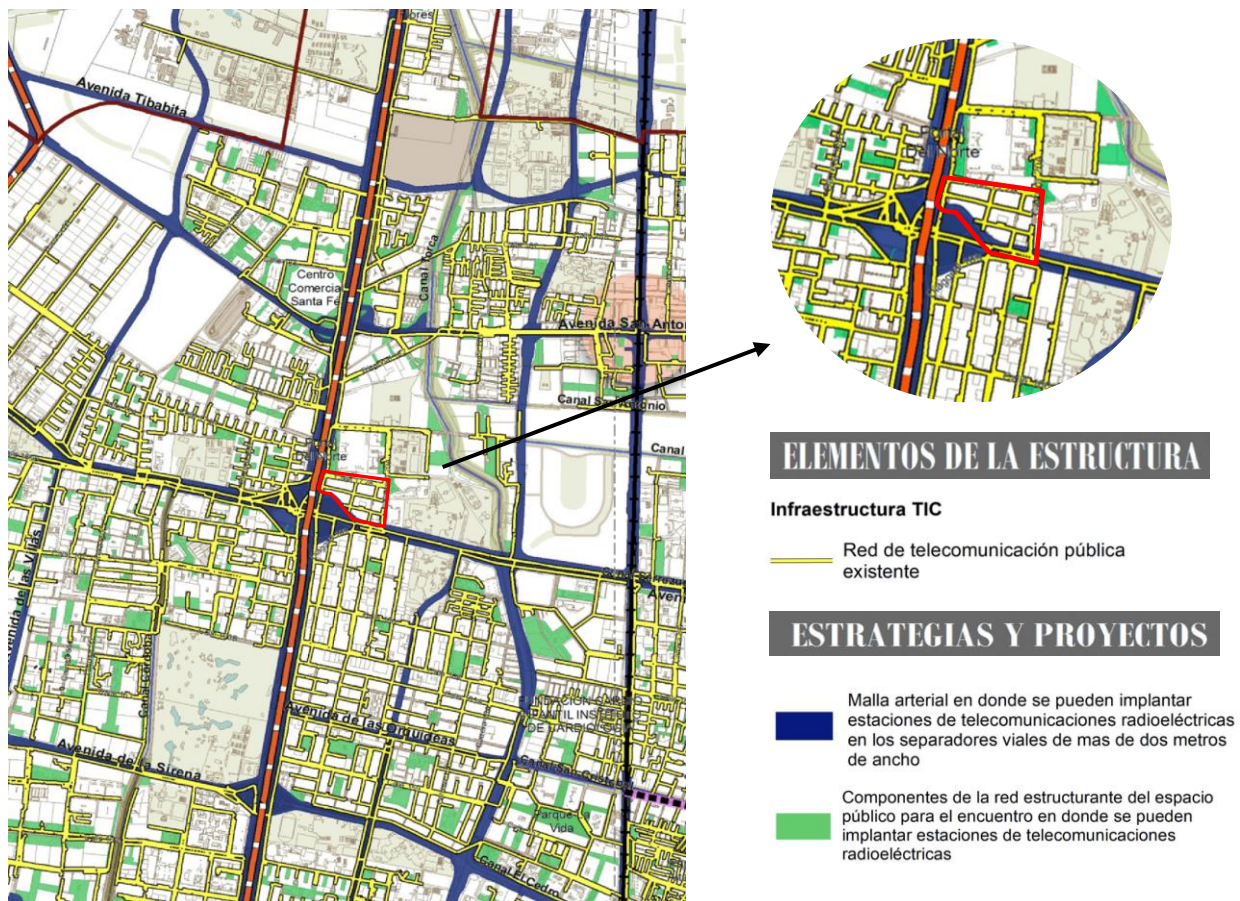
### 5.1.5. RED DE TELECOMUNICACIONES

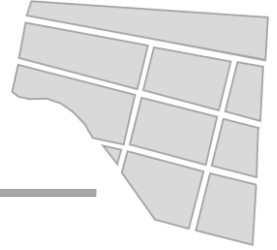


En la Ciudad de Bogotá D.C. existen varias empresas prestadoras de los servicios de telecomunicaciones alámbricas, dentro de los que se destacan: La Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá-ETB, Colombia Telecomunicaciones, Claro, UNE-EPM, entre otros operadores, quienes prestan su servicio bajo el principio de libre competencia.

En este sentido, para los polígonos del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol, se proyecta una malla arterial en donde se puedan implantar estaciones de telecomunicaciones radioeléctricas en los separadores viales de más de dos metros de ancho.

**Ilustración 28.** Proyecto red telecomunicaciones del Plan Parcial











## 5.2. AVALÚO CATASTRAL Y COMERCIAL

Ilustración 29. Avalúo catastral del Plan Parcial

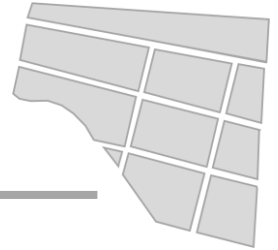


Fuente: Mapas Bogotá – ordenamiento territorial – avalúo catastral por manzana

Ilustración 30. Avalúo comercial del Plan Parcial

DATO	DIRECCIÓN	BARRIO	TIPO	VALOR PEDIDO	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA TERRENO m <sup>2</sup>	VALOR TERRENO m <sup>2</sup>	AREA CONST. m <sup>2</sup>	VALOR CONST. m <sup>2</sup>	VLR INTEGRAL / CONST. m <sup>2</sup>	TELÉFONO	CONTACTO	FECHA	OBSERVACIONES	FOTO
1	KR 22 168 96	EL TOBERÍN	EDIFICIO	\$ 5.100.000.000	0,00%	\$ 5.100.000.000	600,70	\$ 3.445.730,20	1649,51	\$ 1.837.000	\$ 3.091.827,27	3115356689	MISAEEL CONTRERAS	4/10/2022	EDIFICIO DE TRES NIVELES DE SERVICIO ESPECIALIZADO EN LAVADO DE CARROS, UBICADO SOBRE LA CALLE 170, SENTIDO OCCIDENTE - ORIENTE.	
2	KR 22A 171 63	LA URIBE	CASA	\$ 480.000.000	8,33%	\$ 440.000.000	93,0	\$ 4.022.182,80	93,00	\$ 709.000	\$ 4.731.182,80	3167811278	ÉDGAR GORDILLO	4/10/2022	CASA DE UN PISO UBICADA SOBRE LA CARRERA 22A, CUENTA CON UN FRENTE APROXIMADO DE 10 METROS, CONSTA DE 3 HABITACIONES, UN BAÑO Y LOCAL COMERCIAL EN GARAJE.	
3	CL 172 22A 68	LA URIBE	CASA	\$ 750.000.000	2,67%	\$ 730.000.000	160,6	\$ 3.495.707,29	263,01	\$ 641.000	\$ 2.775.559,86	3174343302	OLGA MOYA	4/10/2022	CASA DE DOS PISOS Y TERRAZA CON FRENTE APROXIMADO DE 6,5 METROS SOBRE LA CALLE 172, CONSTA DE TRES APARTAMENTOS CON UN TOTAL DE 9 HABITACIONES Y 5 BAÑOS.	
4	CL 172 21A 61	LA URIBE	BODEGA	\$ 2.200.000.000	4,09%	\$ 2.110.000.000	460,0	\$ 3.661.866,09	358,20	\$ 1.188.000	\$ 5.890.563,93	3203203553	YOLANDA GONZÁLES	4/10/2022	PREDIO CON FRENTE APROXIMADO DE 16 METROS SOBRE LA CALLE 172, CONSTA DE DOS BODEGAS DE DOBLE ALTURA.	
5	CL 172A 20A 18	LA URIBE	CASA LOTE	\$ 1.100.000.000	0,00%	\$ 1.100.000.000	307,57	\$ 3.467.998,83	157,30	\$ 212.000	\$ 6.993.086,99	3115801319	MARÍA PINZÓN	4/10/2022	CASA LOTE CON FORMA IRREGULAR, CON FRENTE SOBRE LA CALLE 172A DE 10 METROS APROXIMADAMENTE, CON UNA CONSTRUCCIÓN DE DESTINACIÓN RESIDENCIAL, LA CUAL ES ANTIGUA Y ESTA DESTRIBADA.	
6	KR 21A 170 53	LA URIBE	CASA	\$ 1.400.000.000	9,29%	\$ 1.270.000.000	228,2	\$ 3.983.324,32	364,33	\$ 991.000	\$ 3.485.850,74	3028324292	JUAN PABLO	4/10/2022	CASA DE DOS PISOS DE ALTURA CON TERRAZA CUBIERTA, SE UBICA SOBRE LA CARRERA 21, CUENTA CON 4 HABITACIONES, 3 BAÑOS Y UN GARAJE.	

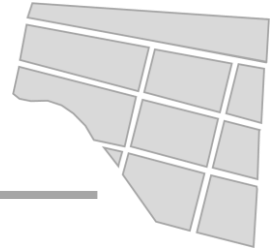
PROMEDIO	\$	3.679.434,92
DESVIACION ESTANDAR	\$	261.950,75
COEFICIENTE DE VARIACION		7,12%
LIMITE SUPERIOR	\$	3.941.385,67
LIMITE INFERIOR	\$	3.417.484,17
<b>VALOR ADOPTADO</b>	\$	<b>3.680.000</b>



## 6. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO.

El diagnóstico permite llegar a las siguientes conclusiones sobre el área de delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal Tierra del Sol:

- Dentro del modelo de ordenamiento territorial a escala distrital el área del PPRU Portal Tierra del Sol, es considerado como una pieza de ciudad priorizada para la recepción de soportes urbanos y actividades económicas, por lo que la formulación del PPRU deberá generar un desarrollo que aporte al desafío del ordenamiento en cuanto a reactivación económica, desarrollo productivo y de competitividad del Distrito.
- Como el área que comprende el PPRU Portal Tierra del Sol, se establece como un área estructurante receptora de actividades económicas, este tendrá que ser el enfoque principal en cuanto a usos.
- En el área de desarrollo del Plan Parcial actualmente la dinámica se concentra en una mezcla de usos del suelo residencial en su mayoría de baja densidad, con comercio y un único servicio dotacional, situación a considerar en la formulación para la política de moradores, que, si bien el enfoque principal debe ser usos de actividades económicas, es importante mantener una mezcla de usos que mantenga la vitalidad del sector.
- Se tienen pocas cualidades ambientales, de espacio público y peatonal para el encuentro en el área seleccionada del PPRU; por lo tanto, se hace necesario fortalecer mediante parques y corredores verdes que acompañen la malla vial local, y aporten a la política del POT Bogotá Reverdece.
- Por estar delimitado con corredores verdes de transporte público de alta capacidad, y el corredor de carga urbano, la propuesta urbanística deberá integrarlos dentro de su componente de movilidad y articulación con los sistemas de transporte. Lo anterior, a través de un enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte - DOT que promueve la concentración de usos habitacionales, comercio y servicios con altas densidades.



La congestión vehicular que se presenta en la autopista norte hace necesario una propuesta de movilidad que articule las diferentes jerarquías viales, convirtiéndose en un eje articulador mediante el fomento de desarrollos privados que reduzca la demanda de vehículos particulares en el plan parcial y fomente el uso de los sistemas de transporte público y los medios de movilidad no motorizados y la promoción de un esquema de usos del suelo mixto que permita el desarrollo de sinergias entre los desarrollos residenciales, comerciales y de servicios, aportando a la disminución de desplazamientos, y acercando a la población a los usos y servicios urbanos.

# DOCUMENTO DE FORMULACION PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PORTAL – TIERRA DEL SOL



Zulma Marcela Santos Santos  
Nellyda Cristina Roa Martínez  
Julián Gaviria Hincapié

Trabajo Final  
Maestría en Derecho y  
Gestión Urbanística

**Universidad del Rosario**





## **FORMULACIÓN**

1. Objetivos plan parcial renovación urbana portal tierra del sol.....	4
2. Norma aplicable al plan parcial portal tierra del sol Decreto 555 de 2021 ....	6
3. Propuesta urbana, Plan Parcial de Renovación Urbana Portal Tierra del Sol .....	11
4. Propuesta Unidades De Actuación Urbanística – U.A.U .....	18
5. Propuesta o planteamiento urbanístico .....	21
6. Trazado urbano general .....	24
7. Propuesta del sistema de movilidad. ....	26
8. Propuesta del sistema de espacio público .....	28
9. Propuesta de usos, edificabilidad y alturas .....	29
10. Propuesta de usos .....	30
11. Edificabilidad y alturas .....	31
12. Aislamientos y otros elementos volumétricos .....	33
13. Estacionamientos .....	34
14. Sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios .....	36
15. Avalúo comercial de predios .....	40
16. Reparto de cargas y beneficios. ....	41
17. Costos de cargas urbanísticas .....	46
18. Política de moradores protección a moradores y actividades productivas.	52
19. Estrategias .....	55



## INDICE ILUSTRACIONES

<b>Ilustración 1:</b> Propuesta Urbana .....	11
<b>Ilustración 2:</b> Imagen Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas.	12
<b>Ilustración 3:</b> Polígono Plan Parcial Tierra del Sol – Situación actual .....	14
<b>Ilustración 4:</b> Imágenes afectación reserva vial P.P. Tierra del Sol .....	14
<b>Ilustración 5:</b> Imagen trazado urbana reconfiguración del espacio publico actual	15
<b>Ilustración 7:</b> Imagen obligación para equipamientos P.P. Tierra del Sol .....	16
<b>Ilustración 8:</b> Imagen espacio público general y área útil en manzanas .....	17
<b>Ilustración 9:</b> Imagen Unidades de Actuación Urbanística P.P. ....	18
<b>Ilustración 10:</b> Imagen Distribución Unidades de Actuación Urbanística P.P. ....	20
<b>Ilustración 11:</b> Planteamiento urbanístico .....	22
<b>Ilustración 12:</b> Imagen tratamiento urbanístico de renovación urbana P.P.R.U Portal Tierra del Sol .....	23
<b>Ilustración 13:</b> Imagen planteamiento general P.P. ....	24
<b>Ilustración 14:</b> Imagen Trazado Urbano General .....	25
<b>Ilustración 15:</b> Imagen propuesta sistema movilidad .....	26
<b>Ilustración 16:</b> Imagen integración inmobiliaria .....	26
<b>Ilustración 17:</b> imágenes sistema vial P.P. ....	27
<b>Ilustración 18:</b> Imágenes Franja funcional- red vial P.P. Tierra del Sol .....	27
<b>Ilustración 19:</b> imágenes cesiones de espacio público P.P. Tierra del So .....	28
<b>Ilustración 20:</b> imágenes Cesión Espacio Público .....	29
<b>Ilustración 21:</b> Imagen Edificabilidad P.P.R.U Portal Tierra Del Sol .....	29
<b>Ilustración 22:</b> Imagen 4 pisos en plataforma comercial en las tres manzanas. ....	30
<b>Ilustración 23:</b> Imagen USOS POR MANZANAS. ....	30
<b>Ilustración 24:</b> Imagen Edificabilidad .....	32
<b>Ilustración 25:</b> Imagen Altura Edificaciones .....	33
<b>Ilustración 26:</b> Imagen Aislamientos .....	34
<b>Ilustración 27:</b> Imagen Estacionamientos .....	35
<b>Ilustración 28:</b> imágenes planeamiento urbanístico .....	36
<b>Ilustración 29:</b> Imagen avalúo comercial de predios .....	39
<b>Ilustración 30:</b> Imagen cruce de manzanas existentes con las proyectadas .....	41
<b>Ilustración 31:</b> Imagen Área General P.P. ....	43
<b>Ilustración 32</b> Etapas de Desarrollo PP .....	52
<b>Ilustración 33:</b> Imagen estrategias sociales .....	53

## TABLAS

<b>Tabla N. 1</b> Norma Urbanística .....	6
-------------------------------------------	---



<b>Tabla N. 2</b> Áreas generales P:P .....	13
<b>Tabla N. 3</b> Distribución Manzanas P:P .....	18
<b>Tabla N.4</b> Áreas Unidades Actuación Urbanística UAU .....	19
<b>Tabla N.5</b> Áreas Unidades Actuación Urbanística .....	19
<b>Tabla N.6</b> Trazado Urbano general .....	25
<b>Tabla N 7</b> Integración inmobiliaria .....	27
<b>Tabla N.8</b> Áreas propuestas P. P. ....	32
<b>Tabla N.9</b> Cumplimiento de estacionamientos .....	35
<b>Tabla N.10</b> Costos Referencia Galería Inmobiliaria .....	37
<b>Tabla N.11</b> Costo promedio vivienda .....	39
<b>Tabla N.12</b> Avalúos comerciales predios .....	40
<b>Tabla N.13</b> Áreas conformación P.P. ....	41
<b>Tabla N.14</b> áreas general P.P. ....	42
<b>Tabla N.15</b> Cuadro de áreas. ....	42
<b>Tabla N.16</b> Porcentaje Usos y edificaciones por manzanas .....	43
<b>Tabla N.17</b> Áreas construcción por manzanas .....	44
<b>Tabla N.18</b> Áreas propuesta vivienda .....	44
<b>Tabla N.19</b> Índices de construcción .....	45
<b>Tabla N.20</b> Cargas Urbanísticas .....	46
<b>Tabla N.21</b> Costos productos inmobiliarios .....	46
<b>Tabla N.22</b> Costos directos construcción .....	47
<b>Tabla N.23</b> Costos indirectos construcción .....	48
<b>Tabla N.24</b> Utilidades sobre ventas .....	49
<b>Tabla N.25</b> Balance General .....	49
<b>Tabla N.26</b> Balance General Unidades de Actuación .....	50
<b>Tabla N.27</b> Balance sobre transferencias .....	51
<b>Tabla N.28</b> Etapas desarrollo P.P. ....	51
<b>Tabla N.29</b> Caracterización moradores.....	54
<b>Tabla N.30</b> Metros cuadrados reemplazo .....	57
<b>Tabla N.31</b> Metros cuadrados reemplazo vivienda .....	57
<b>Tabla N.32</b> Metros cuadrados reemplazo dotacional .....	58
<b>Tabla N. 33</b> Costo política moradores propietarios .....	58
<b>Tabla N. 34</b> Arrendamientos política moradores .....	59
<b>Tabla N.35</b> Estrategia arrendatarios .....	63
<b>Tabla N.36</b> Bono inversión adquisición inmuebles moradores arrendatarios .....	63
<b>Tabla N.37</b> Costo política de arrendatarios .....	63

## **CAPÍTULO 2**

### **FORMULACIÓN**



## **1. OBJETIVOS PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA PORTAL TIERRA DEL SOL**

### **OBJETIVO GENERAL**

La formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal Tierra del Sol busca aportar a la consolidación del modelo de ocupación territorial establecido en el Decreto 555 de 2021, por medio de una intervención que revitalice el sector, que aunque no presenta un deterioro considerable, si presenta un aprovechamiento ineficiente del suelo para una de las zonas mejor servidas en conexión vial y soportes urbanos de la ciudad.

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

El Plan Parcial de Renovación Urbana Portal Tierra del Sol tiene los siguientes objetivos con los que busca aportar a la consolidación del modelo de ocupación territorial establecido en el Decreto 555 de 2021:

1. Generar las condiciones urbanísticas óptimas para convertir el área del plan parcial en un hito importante de desarrollo local y regional en el Norte de la capital colombiana.
2. Proponer una reconfiguración vial que integre la red peatonal de conexión propuesta por el POT.
3. Proponer un diseño urbanístico que conecte los parques de la red de proximidad existentes, y aumente el espacio público efectivo en el sector del plan parcial.
4. Promover la revitalización del sector generando condiciones para el desarrollo de proyectos que generen actividades económicas, comercio, servicios y viviendas, procurando que los incentivos a los moradores sean atractivos para su permanencia en el territorio.



5. Aumentar la edificabilidad y promover así la iniciativa de inversión privada, para facilitar nuevos desarrollos inmobiliarios y mejorar las condiciones urbanísticas y productivas del sector que actualmente presenta bajo aprovechamiento del suelo.
  
6. Generar un modelo de diseño urbano orientado al transporte sostenible (DOTS), de modo que la inserción del proyecto en el contexto de la ciudad genere beneficios en la movilidad general, aporte a reducir las brechas sociales y en general permita reducir los costos ambientales y sociales que desencadena el crecimiento urbano desorientado. Proponiendo un aprovechamiento más eficiente del suelo, y enmarcándose en un proyecto integral que plantee la intermodalidad como eje central de su desarrollo y la mezcla de usos como principio básico.



## **2. NORMA APLICABLE AL PLAN PARCIAL PORTAL TIERRA DEL SOL DECRETO 555 DE 2021**

El Decreto 555 del 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”, contiene las diferentes normas urbanísticas comunes para la aplicación al área objeto del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal Tierra del Sol.

De acuerdo con el Documento Técnico de Soporte del Decreto 555 de 2021, en su Libro 4 “Instrumentos”: La estrategia urbana de revitalización actúa como respuesta a fenómenos, efectos y consecuencias de la pérdida de vitalidad urbana, despoblamiento y/o de la obsolescencia urbana y/o arquitectónica, producidas por el paso del tiempo. Define una actuación complementaria y estratégica sobre la natural y tradicional aplicación de la Normativa Urbanística (usos y tratamientos urbanísticos).” (Alcaldía Mayor de Bogotá, DTS libro IV instrumentos, 2021).

El Decreto 555 del 2021 y su reglamentación complementaria en el Decreto 603 de 2022 “manual de normas comunes”, para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal – Tierra del Sol” se debe dar cumplimiento a las disposiciones indicadas en la tabla presentada a continuación:

**Tabla N. 1** Norma Urbanística

<b>TEMA</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>NORMATIVIDAD</b>
Índices de diseño para los elementos del Sistema de espacio público peatonal y para el encuentro	El público peatonal y para el encuentro se deberá implementar - Superficie verde natural -Superficie dura -Bosques urbanos -Cobertura vegetal en superficie dura -Índice de ocupación -Índice de construcción	Artículo 126
Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad – RESERVA VIAL	Los rangos de las franjas se deberán ajustar según las condiciones particulares de intervención	Artículo 155



<p>Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial. N. 5 Literal B</p>	<p>Distribución modal sostenible del perfil vía-Franjas circulación peatonal -Franjas de ciclo infraestructura -Franjas de circulación del transporte Público de alta y media capacidad -Franjas vehiculares mixtas -Franjas de paisajismo y para la resiliencia urbana -Franjas privadas afectas al uso público</p>	<p>Artículo 154</p>						
<p>Criterios de diseño para el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro</p>	<p>1. Accesibilidad 2. Vitalidad, 3. Seguridad 4. conectividad ambiental</p>	<p>Artículo 122</p>						
<p>Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público</p>	<p>1. Porcentaje de cálculo de la cesión en suelo para espacio público en sitio.</p> <p>a. Independientemente del área de actividad donde se localice el proyecto, la cesión de suelo para espacio público en sitio debe darse prioritariamente dentro del proyecto urbanístico.</p>	<p>Artículo 269</p>						
<p>Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieran de la adopción del plan parcial</p>	<p><b>Ilustración 10:</b> - Imagen Actuaciones urbanísticas</p> <p style="text-align: center;"><b>CS = AV * Fs</b></p> <p><b>Donde:</b>  <b>CS =</b> Área a ceder en m<sup>2</sup> de suelo  <b>AV=</b> Área de verificación del plan parcial en m<sup>2</sup> de suelo  <b>Fs =</b> Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con la siguiente tabla:</p> <table border="1" data-bbox="638 1472 1032 1577"> <thead> <tr> <th>IC Efectivo (ICe)</th> <th>Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)</th> <th>Área de verificación del plan parcial (AV)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Resultante</td> <td>65%</td> <td>Mínimo tres (3,0) hectáreas</td> </tr> </tbody> </table> <p>Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad.</p> <p><b>Fuente:</b> Elaboración propia</p>	IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)	Área de verificación del plan parcial (AV)	Resultante	65%	Mínimo tres (3,0) hectáreas	<p>Artículo 328</p>
IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)	Área de verificación del plan parcial (AV)						
Resultante	65%	Mínimo tres (3,0) hectáreas						
<p>Condiciones generales de localización de las cesiones de espacio público para todos los tratamientos.</p>		<p>Artículo 268</p>						



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contiguas a los accesos al proyecto y colindantes con el equipamiento comunal privado</li> <li>- Articuladas con los espacios públicos peatonales y para el encuentro existentes, elementos del espacio público para la movilidad</li> <li>- Integradas con el sistema de transporte público como accesos a estaciones, portales y terminales del transporte masivo</li> </ul>	
Obligación urbanística para equipamiento público.	La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida.  Equipamiento 3% 1.640,13	Artículo 329
Tratamiento de renovación urbana	- Revitalización urbana	Artículo 301
Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.	Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS:	Artículo 322 - 323

**Ilustración:** Imagen Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS

RENOVACIÓN URBANA					RENOVACIÓN URBANA		
IC Efectivo (ICe)	Hasta el 31/12/2027				IC Efectivo (Ice)	VIP	VIS
	VIP	VIS	VIS (AIM)	Desde el 01/01/2028 en adelante			
ICe ≤ 2	N/A	N/A	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación definida en el numeral precedente	ICe ≤ 2	N/A	N/A
2 < ICe ≤ 3	4% VIP ó 8% VIS		2,5%		2 < ICe ≤ 3	5% VIP ó 10% VIS	
3 < ICe ≤ 4	6% VIP ó 12% VIS		7%		3 < ICe ≤ 4	7,5% VIP ó 15% VIS	
4 < ICe ≤ 5	3%	6%	7%		4 < ICe ≤ 5	5%	10%
4 < ICe ≤ 7	6%	6%	7%		5 < ICe ≤ 7	10%	10%
IC > 7 ó Planes parciales	6%	8%	15%		ICe > 7 ó Planes parciales	10%	15%



<p>Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana.</p>	<p>Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0).</p> <p>En este caso, el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local.</p>	<p>Artículos 303 -304, 328</p>
<p>Definición y objetivos de los tratamientos urbanísticos.</p>	<p>Los tratamientos urbanísticos tienen los siguientes objetivos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Configuración de nuevas piezas urbanas ejemplares.</li> <li>2. Revitalización de la ciudad consolidada.</li> </ol>	<p>Artículo 255</p>
<p>Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos</p>	<p>Áreas estructurantes receptoras de actividades económicas no se exige un mínimo de áreas de estacionamiento, y máximo hasta un 15% de área máxima sobre el área construida del proyecto.</p>	<p>Artículo 389</p>
<p>Altura máxima de las edificaciones Para los tratamientos de desarrollo en los rangos 1, 2, 3, 4C y 4D y renovación urbana, la altura máxima será la resultante de la correcta aplicación de las normas del tratamiento urbanístico respectivo.</p>	<p>La edificabilidad máxima aplicable a las actuaciones urbanísticas en los diferentes tratamientos es la resultante de la aplicación del conjunto de incentivos y obligaciones urbanísticas, las normas volumétricas y de altura máxima establecidas de manera particular y diferenciada para cada uno de los sectores de edificabilidad representados en los mapas n.º CU-5.4.2 a CU-5.4.33, que forman parte integral del presente Plan.</p>	<p>Artículo 260</p>
<p>Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana</p>	<p>Área de Actividad Estructurante.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Zonas receptoras de vivienda de interés social</li> <li><b>b. Zona receptora de actividades económicas.</b></li> </ol>	<p>Artículo 240.</p>
<p>Usos del suelo permitidos por área de actividad</p>	<p>Los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus</p>	<p>Artículo 243 - 234</p>



Usos comerciales y de servicios: -Comercio y servicios básicos -Servicio de hospedaje -Servicio de oficina	condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes	
Definiciones para determinación de las obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad.	1. Índice de Construcción Base. 2. Índice de Construcción Efectivo:	Artículo 266.
Protección a moradores y actividades productivas.	Las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral	Artículo 370
Beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas.	Para efectos de la aplicación de las disposiciones sobre protección a moradores y actividades económicas, se establecen las definiciones.	Artículo 371
Principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas	La protección de moradores y actividades productivas en zonas objeto de revitalización urbana tendrá en cuenta los principios establecidos en este artículo:	Artículo 372
Implementación de estrategias sociales.	De manera simultánea al proceso de formulación y ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas, se deberán implementar estrategias de gestión social encaminadas	Artículo 373
Obligaciones para desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas.	Los desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas tendrán las siguientes obligaciones respecto de los moradores y actividades productivas que se localicen en su ámbito, para la garantía del derecho preferencial:	Artículo 375.

Fuente: Decreto 555 de 2021

### **3. PROPUESTA URBANA, PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PORTAL TIERRA DEL SOL.**



Ilustración 1: - PROPUESTA URBANA



Fuente: Elaboración propia

El Plan Parcial de Renovación Urbana Portal Tierra del Sol busca desarrollar un proyecto donde las actividades económicas sea el eje central, complementado con usos de comercio y vivienda, que permitan la revitalización del sector y su aporte a las políticas y estrategias del plan de ordenamiento territorial POT Decreto 555 de 2021.

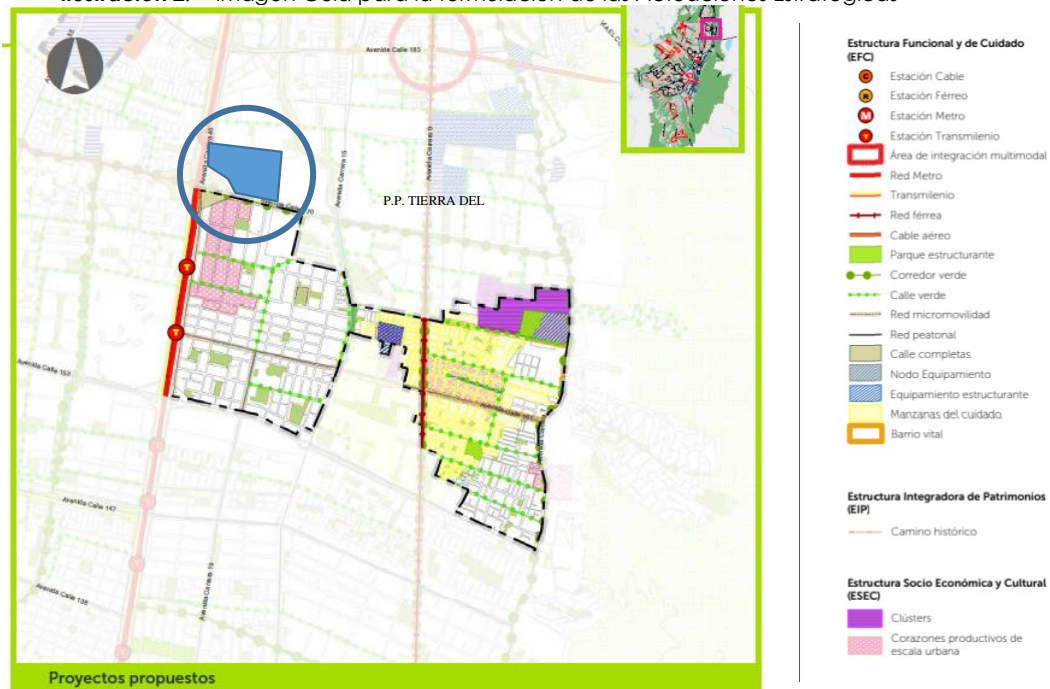
Por estar en un área estructurante de actividades económicas, se plantea densificar este sector de la ciudad mediante un crecimiento vertical en construcción, apuntando al aumento de usos de servicios y comercio, complementados por vivienda, que incrementen la dinámica económica en el sector norte de la capital y el empleo.

Es importante resaltar que en la actualidad el polígono de planificación cuenta con el acceso a la infraestructura de transporte público (Transmilenio, transporte local e intermunicipal, ciclo ruta, tren de la sabana (Regiotram) sobre la avenida carrera 9ª, y la cercanía al metro), a equipamientos de salud, educación, investigación, bancarios y comerciales (Éxito y Homecenter).



El Plan Parcial Portal Tierra del Sol colinda con la Actuación Estratégica número 2, Nodo Toberín, como se muestra en la siguiente ilustración, por lo que el planteamiento del plan parcial **no** debe ajustarse a la reglamentación o requisitos de formulación para estas áreas.

**Ilustración 2:** - Imagen Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas



**Fuente:** Anexo 07 Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas – POT Bogotá

La propuesta urbanística se desarrolló conforme a lo establecido en el cuadro de áreas así:

**Tabla N. 2** Áreas generales P:P

**ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL PORTAL TIERRA DEL SOL DECRETO 555**

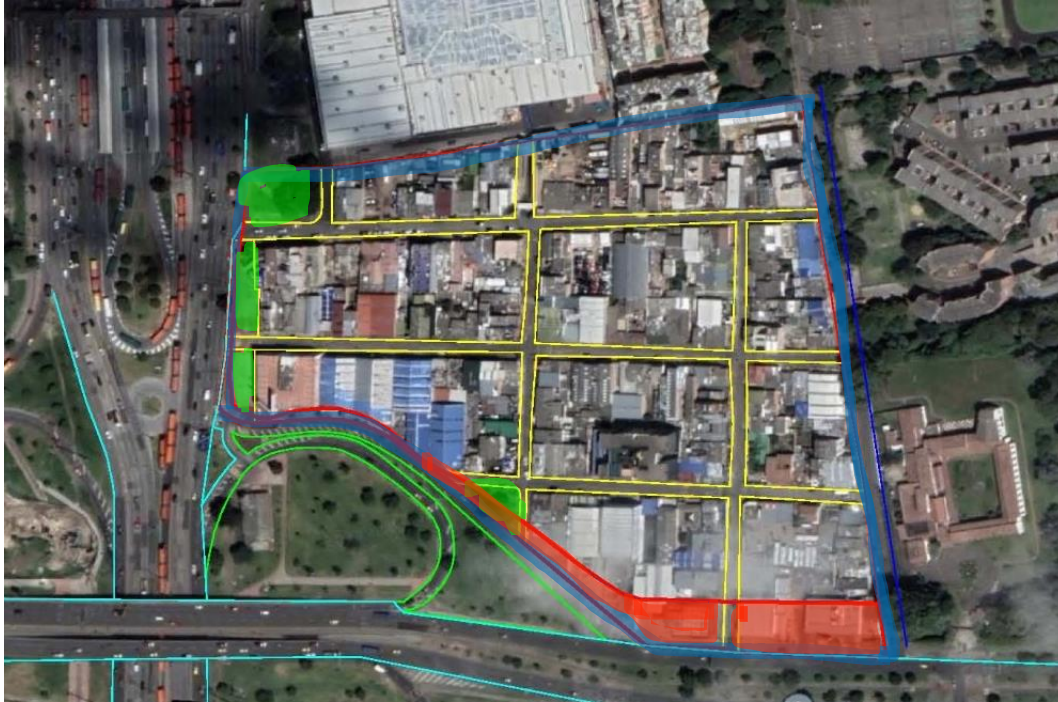


NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA planificación
<b>AREA DE PROYECTO (PLANIFICACION)</b>	<b>68.939,59</b>	<b>100%</b>
E.P VIAS ACTUALES	5.977,94	9%
E.P PARQUE Y ZONAS VERDES ACTUALES	2.946,93	4%
TOTAL, DE ESPACIO PUBLICO ACTUAL	8.924,87	13%
<b>AREA PRIVADA</b>	<b>60.014,72</b>	<b>100%</b>
Afectación de propiedad privada por reserva vial	5.343,72	<b>8,90%</b>
<b>ÁREA DE TERRENO PARA REPARTO (AV)</b>	<b>54.671,00</b>	<b>100%</b>
<b>Cesiones obligatorias sobre AV correspondientes al 65%</b>	<b>35.536,15</b>	<b>65%</b>
<b>PARQUE DE PROXIMIDAD Y EQUIPAMIENTO</b>	<b>19.134,85</b>	<b>35,0%</b>
Parque de proximidad	17.494,72	<b>32%</b>
Equipamiento 3% EN TERRENO	1.640,13	<b>3%</b>
<b>OTROS Espacios públicos 30%</b>	<b>16.401,30</b>	<b>30%</b>
AMPLIACION CARREA 20a parques y plazoletas menores	4.843,36 11.557,94	<b>30%</b> <b>70%</b>
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>19.134,85</b>	100%
MZ1	4.220,55	22%
MZ2	6.714,52	35%
MZ3	8.199,78	43%

Fuente: Elaboración propia



**Ilustración N.3** Polígono Plan Parcial Tierra del Sol – Situación actual



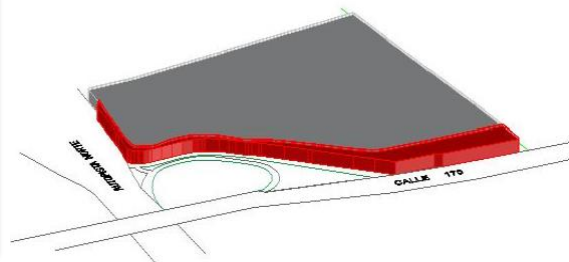
<b>AREA DE PROYECTO (PLANIFICACION)</b>	<b>68.939,59</b>	<b>100%</b>
E.P VIAS ACTUALES	5.977,94	9%
E.P PARQUE Y ZONAS VERDES ACTUALES	2.946,93	4%
<b>AREA PRIVADA</b>	<b>60.014,72</b>	<b>100%</b>
Afectación de propiedad privada por reserva vial	5.343,72	8,90%

**Fuente:** Elaboración propia

**Ilustración 4:** - imágenes afectación reserva vial P.P. Tierra del Sol



**Fuente:** Mapas Bogotá

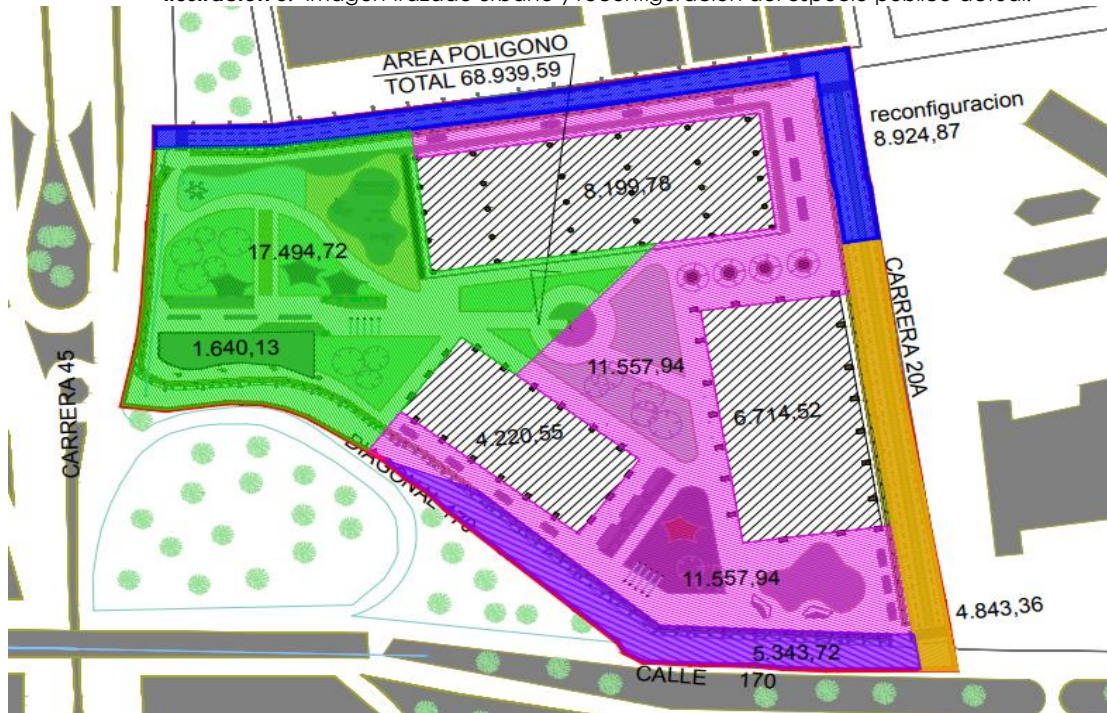


**Fuente:** Elaboración propia



Con lo anterior se determina el área de verificación o área objeto de reparto de 54.671 mt<sup>2</sup>, con la cual se calculan las cesiones obligatorias así:

Ilustración 5: Imagen trazado urbano y reconfiguración del espacio público actual.



Espacio público actual reconfigurado	8.924,87	
ÁREA DE TERRENO PARA REPARTO (AV)	54.671,00	100%
Cesiones obligatorias sobre AV correspondientes al 65%	35.536,15	65%
PARQUE DE PROXIMIDAD Y EQUIPAMIENTO	19.134,85	35,0%
Parque de proximidad	17.494,72	32%
Equipamiento 3% EN TERRENO	1.640,13	3%
OTROS Espacios públicos 30%	16.401,30	30%
AMPLIACION CARREA 20a	4.843,36	30%
parques y plazoletas menores	11.557,94	70%

Fuente: Elaboración propia



Con la reconfiguración del espacio público existente en el área del proyecto, se logra generar un espacio público de calidad, encuentro y mejoramiento en la movilidad en el sector.

Las cesiones públicas propuestas por el proyecto corresponden a 35.536,15 M2, las cuales están divididas entre un espacio público de proximidad que corresponde al 35%, esto es, 19.134,85 M2, en el cual está incluido el equipamiento que corresponde al 3% del terreno, esto es, 1.640.13 m2, y otra área de espacio público del 30%, esto es, 16.401,30, de los cuales 11.557,94 corresponden a parques y plazuelas menores, y 4.843,36 a una parte de la ampliación de la carrera 20ª.

En el P.P. se genera un espacio público perimetral estrategias paisajísticas orientadas a la siembra de árboles o construcción de barreras ambientales que protejan la movilidad activa (Peatones y Bici usuarios), buscando integrar los futuros desarrollos con este importante espacio público de ciudad, los cuales se conectan con los parques, alamedas y vías peatonales, que aunque no tienen corredores demarcados, su carácter de espacio público abierto y libre permitirá el flujo de bicicletas, dándole prioridad siempre al peatón y conformando un sistema de bicicletas integral y de cobertura alta.

**Ilustración 6:** - Imagen obligación para equipamientos P.P. Tierra del Sol



**Fuente:** Elaboración propia



La obligación para equipamientos se cumplió en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinó el (3%) del área del terreno. Equipamiento 3% 1.640,13

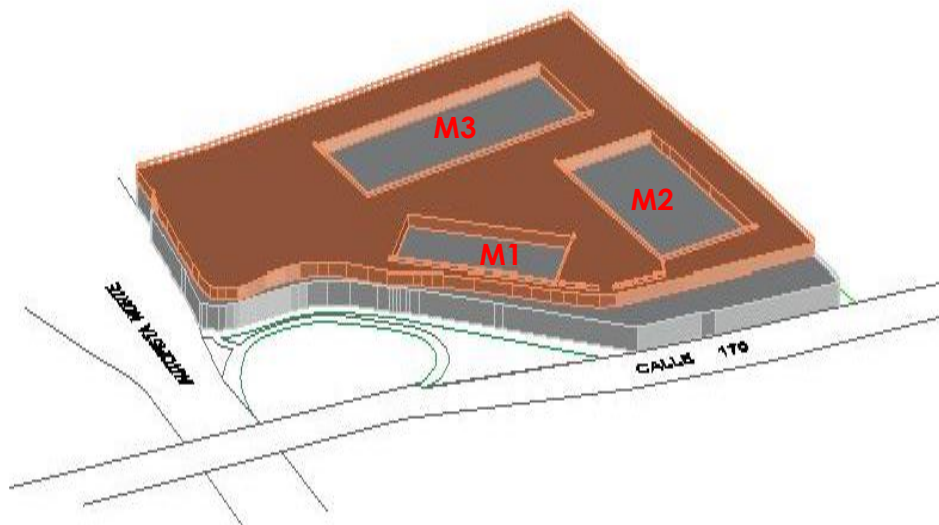
El propósito principal del planteamiento urbanístico general propuesto principalmente es la generación de espacio público verde, que corresponde a un 65% sobre el área de terreno para reparto, Ciclorrutas en el interior del PPRU, cambios sustanciales en la propuesta planteada, generando espacios armónicos para los habitantes del sector.

Como resultante de la aplicación normativa de las cargas urbanísticas anteriormente expuestas se genera un área útil de 19.134,85 mt<sup>2</sup> la cual proponemos dividir en tres manzanas así:

Tabla N. 3 Distribución Manzanas P:P

ÁREA ÚTIL	19.134,85	100%
MZ1	4.220,55	22%
MZ2	6.714,52	35%
MZ3	8.199,78	43%

Ilustración 8: Imagen espacio público general y área útil en manzanas.



Fuente: Elaboración propia



#### 4. PROPUESTA UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA – U.A.U

Para el plan parcial Portal Tierra de Sol se definió como mecanismo de reparto 3 Unidades de Actuación Urbanística (UAU).

Unidad de Actuación Urbanística (UAU): “Es el área conformada por uno o 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.”

Actualmente, el ámbito de aplicación del Plan Parcial dispone de doscientos veinte (220) predios que hacen parte de las tres (3) Unidades de Actuación Urbanística.

Ilustración 9: Imagen Unidades de Actuación Urbanística P.P.



Fuente: Elaboración propia



**Tabla N.4 Áreas Unidades Actuación Urbanística UAU**

	UAU 1	UAU 2	UAU 3	
AREA DE PLANIFICACION 68.939,59	20.963,45	17385,54	30590,6	
AREA UTIL POR UNIDAD 19.134,85	4.220,55	6.714,52	8.199,78	
ESPACIO LIBRE CONTANDO AREA A RECONFIGURAR	16.742,90	10.671,02	22.390,82	49.804,74

El objeto principal de las UAU es facilitar el reparto de las cargas y beneficios que se generen de la realización del plan parcial de tal manera que sean equitativas.

Para este caso, para las cargas se tienen en cuenta las cesiones que comprenden parques, zonas verdes y vías, y la infraestructura que son las redes secundarias de servicios públicos. En los beneficios se tienen dos aspectos a considerar: la edificabilidad que usa el potencial constructivo y los usos en el cual el aspecto importante es el potencial uso asignado.

Según el artículo 39 de la Ley 388 de 1997 y en los términos de Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las Unidades de Actuación Urbanística están conformados por uno o varios inmuebles, que debe ser urbanizado o construido como una unidad de planeamiento promoviendo el uso racional del suelo, garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitando la dotación con cargo a sus propietarios mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Tabla N.5 Áreas Unidades Actuación Urbanística**

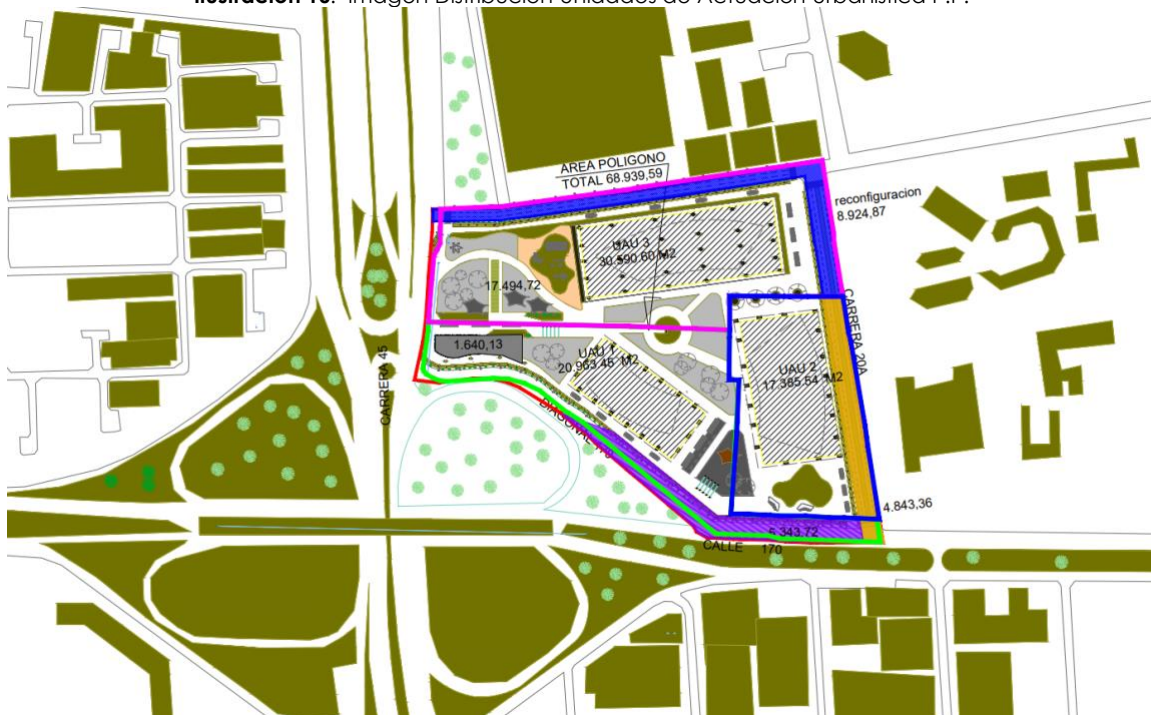
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	
<b>CESIONES TOTALES 65%</b>				<b>35.536,15</b>
Parque de proximidad	5.924,87		11569,85	17.494,72
Equipamiento	1.640,13			1.640,13
Ampliación carrera 20a		4843,36		4843,36
Parques y Plazoletas menores	3.834,18	5.827,66	1.896,10	11.557,94

<b>CARGAS</b>	<b>UAU 1</b>	<b>UAU 2</b>	<b>UAU 3</b>	

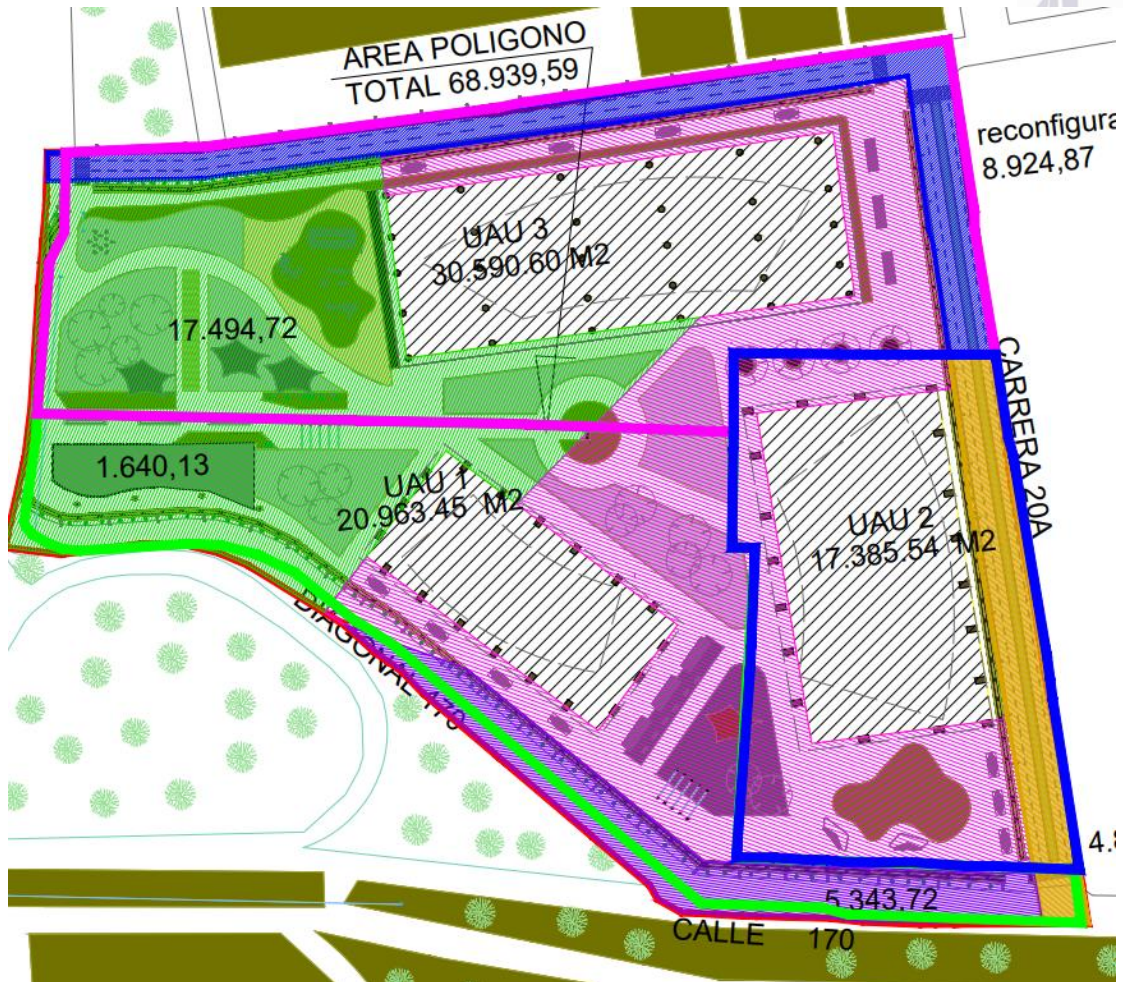


Espacio Público - Plazas y Plazoletas	6.329,53	2500	6935	15.764,53
Espacio Público - Zonas Verdes	3429,52	3.327,66	6530,95	13288,13
Equipamientos	1.640,13			1640,13
Servicios Públicos	619,79	619,79	619,79	1.859,37
construcción de Vías nuevas		4843,36		
reconfiguración espacio público actual en vías			8924,87	13768,23
Faja de reserva vial entregada en anden zona dura	5343,72			5343,72

**Ilustración 10:** Imagen Distribución Unidades de Actuación Urbanística P.P.



PLAN PARCIAL DE  
RENOVACIÓN URBANA  
PORTAL – TIERRA  
DEL SOL



Fuente Elaboración propia



## 5. PROPUESTA O PLANTEAMIENTO URBANISTICO

Con el planteamiento urbanístico se pretende equilibrar el sector en términos económicos y urbanísticos, fortaleciendo el área de actividad Estructurante – AAE Receptora de Actividades Económicas.

Este planteamiento urbano busca el desarrollo de un proyecto integral que pretende recibir la población que ingresa por la autopista Norte a la ciudad de Bogotá, además contiene un eje central como es el espacio público y que se integra mediante la generación de plazoletas, alamedas y zonas de verdes de permanencia, aportando a la calidad de vida de sus habitantes y visitantes.

Ilustración N.11 – Planteamiento urbanístico



Fuente: Elaboración propia

El Plan Parcial de Renovación Urbana Portal Tierra del Sol será un hito en los proyectos urbanos venideros, porque aportará calidad de vida, conectividad ecológica funcional a la ciudad, reconstrucción del tejido social de la ciudad y solucionará la necesidad de espacio público, siendo ejemplo del concepto de ciudad de 15 minutos esto teniendo en cuenta que en este sector de ciudad será donde los habitantes pueden responder a sus necesidades organizadas en seis categorías: vivir, trabajar, abastecerse, cuidarse, educarse, descansar.

Se incentiva la producción de vivienda la cual se plantea con el objetivo de garantizar el acceso a los actuales habitantes del sector que permitan promover la permanencia de los moradores y de unidades productivas existentes en el PP, así como para nuevos habitantes los cuales cualificarán en términos sociales al sector. Este uso residencial promueve la revitalización mediante una mayor edificabilidad



y la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de propiedad privada.

**Ilustración 12:** Imagen tratamiento urbanístico de renovación urbana P.P.R.U Portal Tierra del Sol



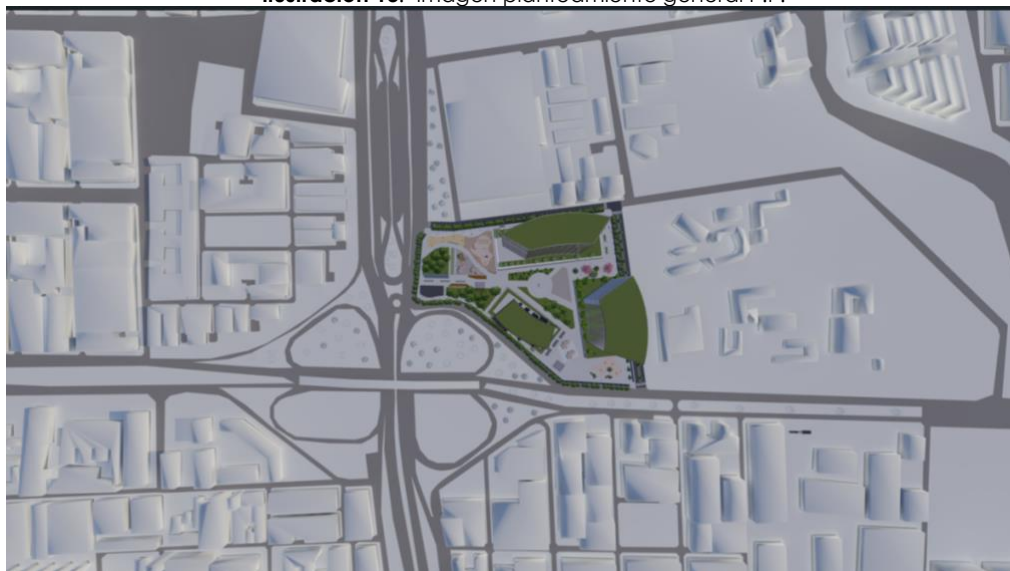
**Fuente:** Elaboración propia

Finalmente, la propuesta de los usos principales de comercio y de servicios, con enfoque al establecimiento de servicios de hotelería, empresas tecnológicas, entre otras; llevan a recibir una cantidad considerable de usuarios y trabajadores que demandan usos comerciales y de servicios complementarios como, restaurantes, cafeterías, bancos, cajeros, papelerías, y almacenes de cadena, entre otros.



## 6. TRAZADO URBANO GENERAL

Ilustración 13: Imagen planteamiento general P.P.



Fuente: Elaboración propia

El plan parcial de renovación urbana Portal – Tierra del Sol, es un proyecto que busca la transformación y recuperación de un sector de la ciudad, potencializando el sector revirtiendo así el deterioro que se viene presentando, este Plan busca convertirse en un área de actividad estructurante receptora de actividades económicas, el cual involucra 10 manzanas con un área de planificación de 68.939.59 m<sup>2</sup>.

En términos de estructura urbana se plantea la conformación morfológica de la pieza cuyo objetivo busca generar un punto de llegada a la ciudad del sector norte, permitiendo, además, un grado de accesibilidad alto, permeabilidad en términos de movilidad peatonal y vehicular al sector y una conexión con la ciudad a través de sus principales corredores viales. Todo lo anterior en aras de generar un área urbana cualificada, permeable, funcional y sólida en términos urbanísticos, sociales y económicos.

El PP se convierte en un punto de articulación entre los cerros orientales y el canal Torca, así mismo es un punto conector de la calle 170, autopista norte y carrera 7<sup>a</sup>, incluido la calle 9, el sistema Regiotram, así como de la futura línea del metro.



Respecto de los usos y actividades se propone generar un bloque de vivienda multifamiliar en donde se desarrolle Vivienda de Interés Social VIS, Vivienda de Interés Prioritario VIP, Vivienda No VIS, que brinde una solución habitacional a los moradores tradicionales del barrio y logre atraer nueva población.

**Tabla N.6 Trazado Urbano general**

	EDIFICIOS	PLATAFORMAS M2 CONSTRUIDOS	TOTAL, ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE EL TOTAL DE M2	% COMERCIAL PLATAFORMA EDIFICIO
<b>MANZANA 1</b>	95.190,30	18.721,72	112.072,50	0,21	0,15
<b>MANZANA 2</b>	192.187,35	29.903,08	219.045,43	0,41	0,12
<b>MANZANA 3</b>	176.597,55	37.195,80	209.396,67	0,39	0,16
<b>TOTAL</b>	463.975,20	85.820,60	549.795,80		

Fuente: Elaboración propia

Así mismo, en las 3 unidades se propone el uso comercial con 4 pisos de plataformas, generando mayor actividad económica, se proponen además dos torres en la UAU 1 y 3 destinadas a usos de servicios (predominando hotel y empresas de innovación, ciencia y tecnología), y una torre en la UAU 2 destinada a usos residenciales (VIP, VIS y estrato 4).

**Ilustración 14:** Imagen Trazado Urbano General



Fuente: Elaboración propia

## **7. PROPUESTA DEL SISTEMA DE MOVILIDAD.**

**Ilustración 15:** Imagen propuesta sistema movilidad



Fuente: Elaboración propia

En el PPRU se realizará una integración inmobiliaria (artículo 513 del POT 555) incluyendo espacio público y vías existentes, realizando una propuesta de reconfiguración vial, proyectando la construcción de la vía correspondiente a la calle 173 y la ampliación de la carrera 20A existentes, como se muestra en la ilustración 28.

Ilustración 16: Imagen integración inmobiliaria



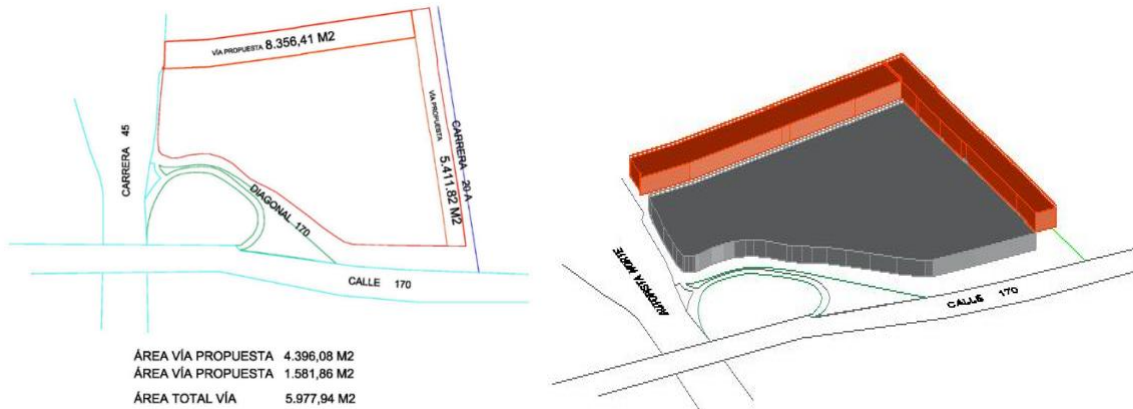
Fuente: Elaboración propia

Tabla N 7 Integración inmobiliaria

VIA	AREA
VIA PROPUESTA CONTINUIDAD CALLE 173	8356,41 m <sup>2</sup>
AMPLIACION VIA EXISTENTE CARRERA 20 <sup>a</sup>	5411.82 m <sup>2</sup>



**Ilustración 17:** imágenes sistema vial P.P.



Fuente: Elaboración propia

**Ilustración 18:** - Imágenes Franja funcional- red vial P.P. Tierra del Sol



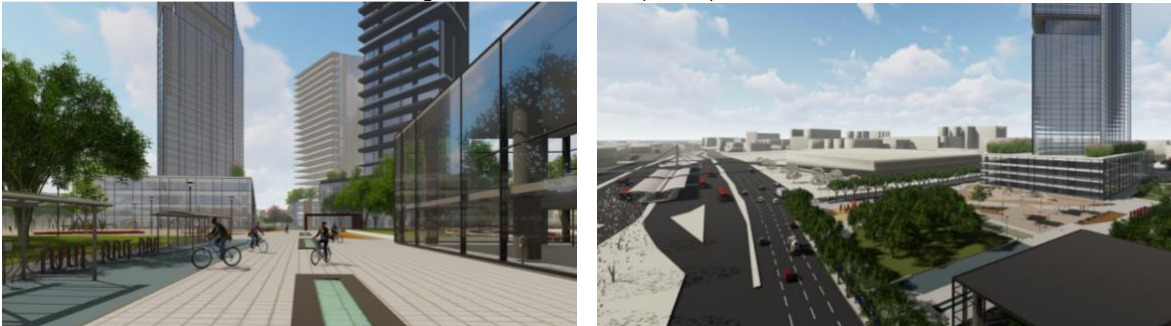
Fuente: Elaboración propia

**8. PROPUESTA DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.**



La propuesta general del espacio público desarrollada por el plan parcial busca restituir jurídica, físico-espacial, ambiental y socialmente los espacios públicos existentes en el área del proyecto, que son inadecuados para el uso, goce y disfrute de los habitantes del barrio y los visitantes. Asimismo, busca aumentar la calidad ambiental reverdeciendo el espacio público generado con la intervención.

**Ilustración 19:** - imágenes cesiones de espacio público P.P. Tierra del Sol



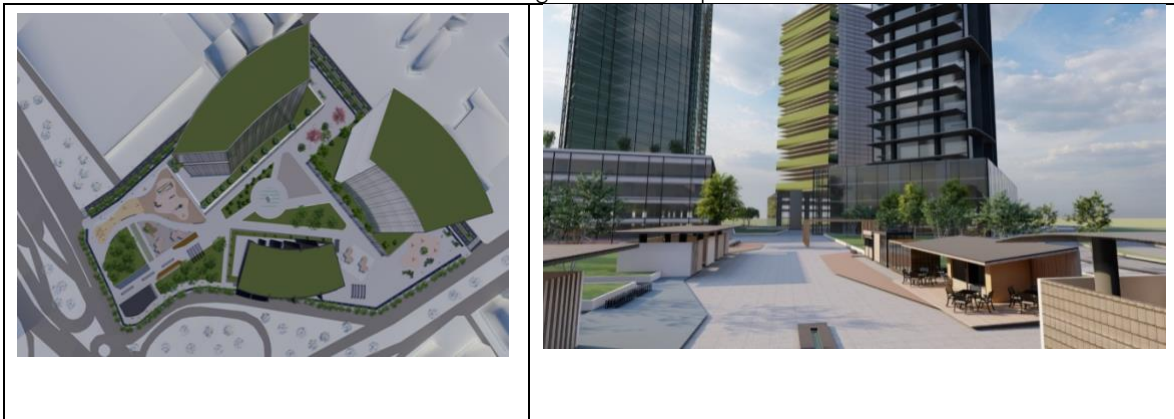
Fuente: Elaboración propia

### Cesiones para espacio público

Polígonos con un área igual o mayor a cinco mil (5.000) m<sup>2</sup> y menor a diez mil (10.000) m<sup>2</sup> debe estar delimitado mínimo el 40% de su perímetro por una vía vehicular pública.

En planes parciales de desarrollo con área neta urbanizable - ANU o planes parciales de renovación con área de verificación mínima- AV entre 3 a 12 hectáreas, el 70% de la cesión de espacio público en sitio se deberá dejar en un solo globo.

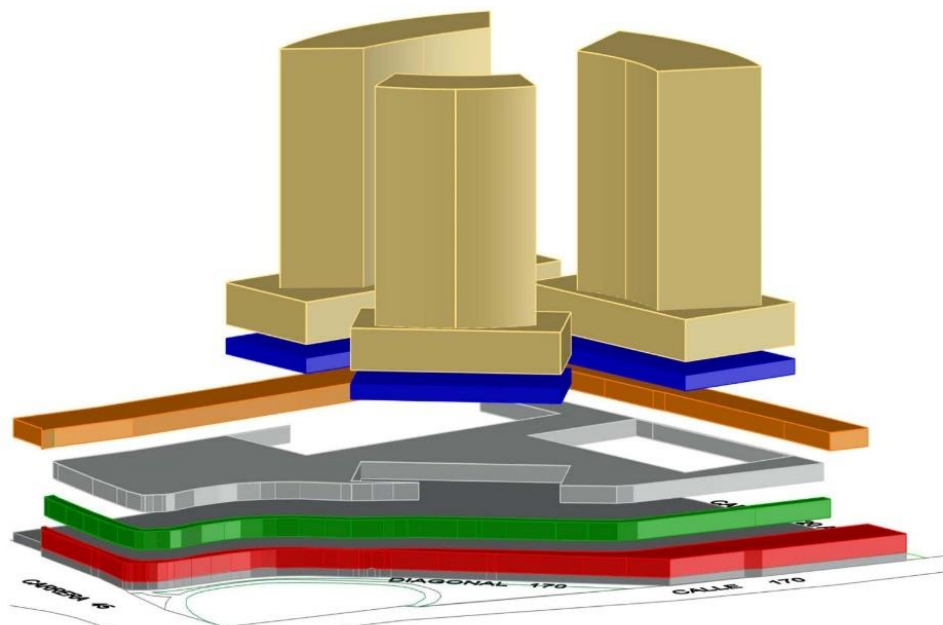
**Ilustración 20:** imágenes Cesión Espacio Publico



Fuente: Elaboración propia

## 9. PROPUESTA DE USOS, EDIFICABILIDAD Y ALTURAS

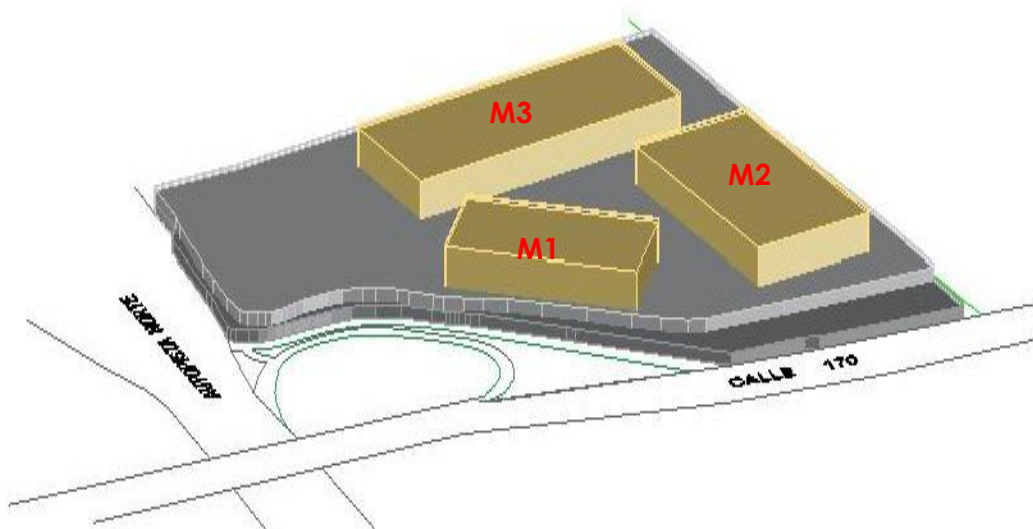
**Ilustración 21:** Imagen Edificabilidad P.P.R.U PORTAL TIERRA DEL SOL.



Fuente: Elaboración propia

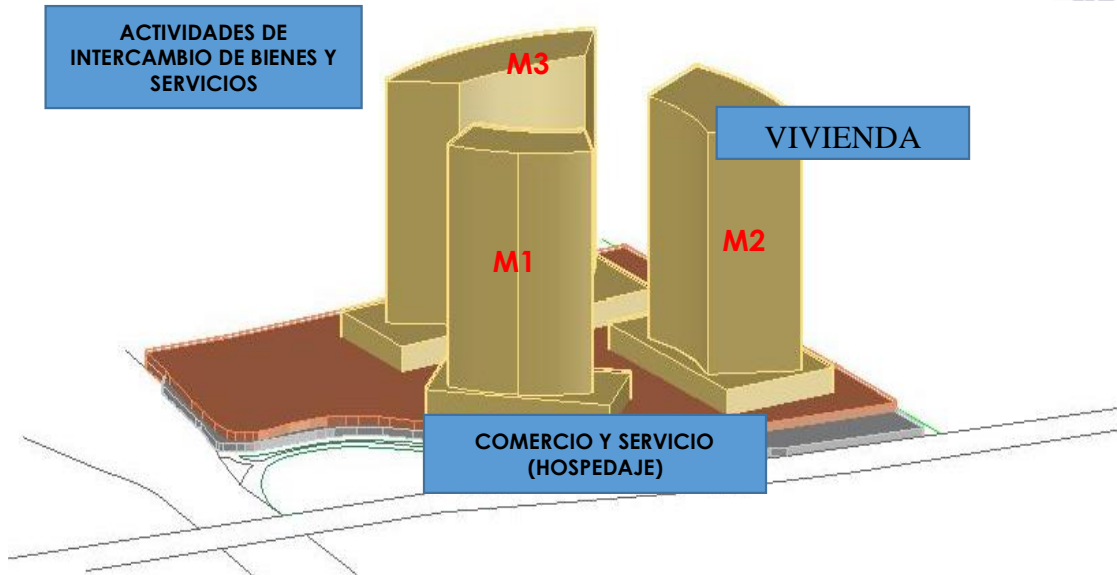
## 10. PROPUESTA DE USOS:

Ilustración 22: Imagen 4 pisos en plataforma comercial en las tres manzanas.



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 23: Imagen USOS POR MANZANAS.



Fuente: Elaboración propia

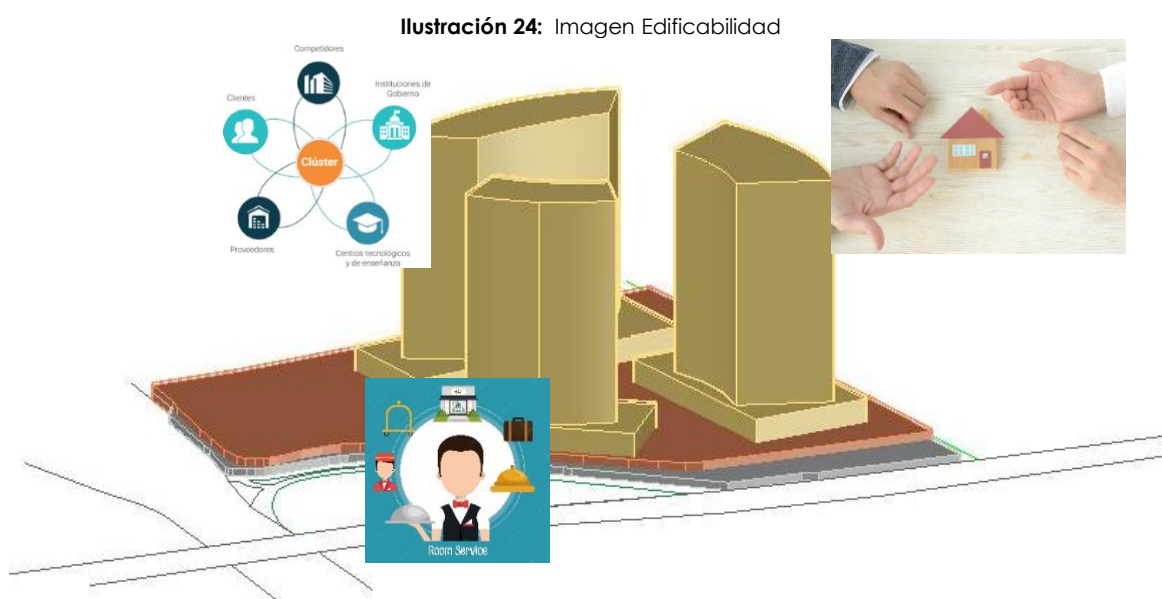
Considerando como referente el funcionamiento y dinámicas actuales del sector, y la visión del POT 555 de 2021, el plan parcial propone como principal uso el de servicios, seguido del comercio y vivienda (VIS, VIP y estrato 4), con el propósito de lograr un mejor aprovechamiento del suelo, vitalidad al sector por la diversidad de usos y actividades; así como consolidar más actividad en el nivel del espacio público y las plazoletas de manera que pueda servir a los visitantes y futuros residentes del proyecto.

Se proponen 3 plataformas comerciales de 17,5 m de altura (4 pisos), y 3 torres de 45 pisos de altura (piso 2.8 m) los cuales están destinados: dos de actividades de intercambio de bienes y servicios, y un tercero de vivienda en donde se establece VIS; VIP y NO VIS.



## 11. EDIFICABILIDAD Y ALTURAS.

El aprovechamiento en edificabilidad que se establece dentro de cada una de las actuaciones urbanísticas (UAU) tiene como finalidad lograr una ocupación con altos estándares de habitabilidad teniendo en cuenta las condiciones del mercado, brindar el servicio hotelero que permita recibir la comunidad que llega de los municipios aledaños a la ciudad y requieren contar con este servicio de manera transitorio, así mismo se propone un edificio que funciones como un clúster actividades de intercambio de bienes y servicios



Fuente: Elaboración propia

En el cuadro siguiente se relaciona la información de pisos y áreas propuestas específicas de edificabilidad. De este cuadro es necesario resaltar que los tres edificios propuestos tienen una altura de 49 pisos incluidas las plataformas:

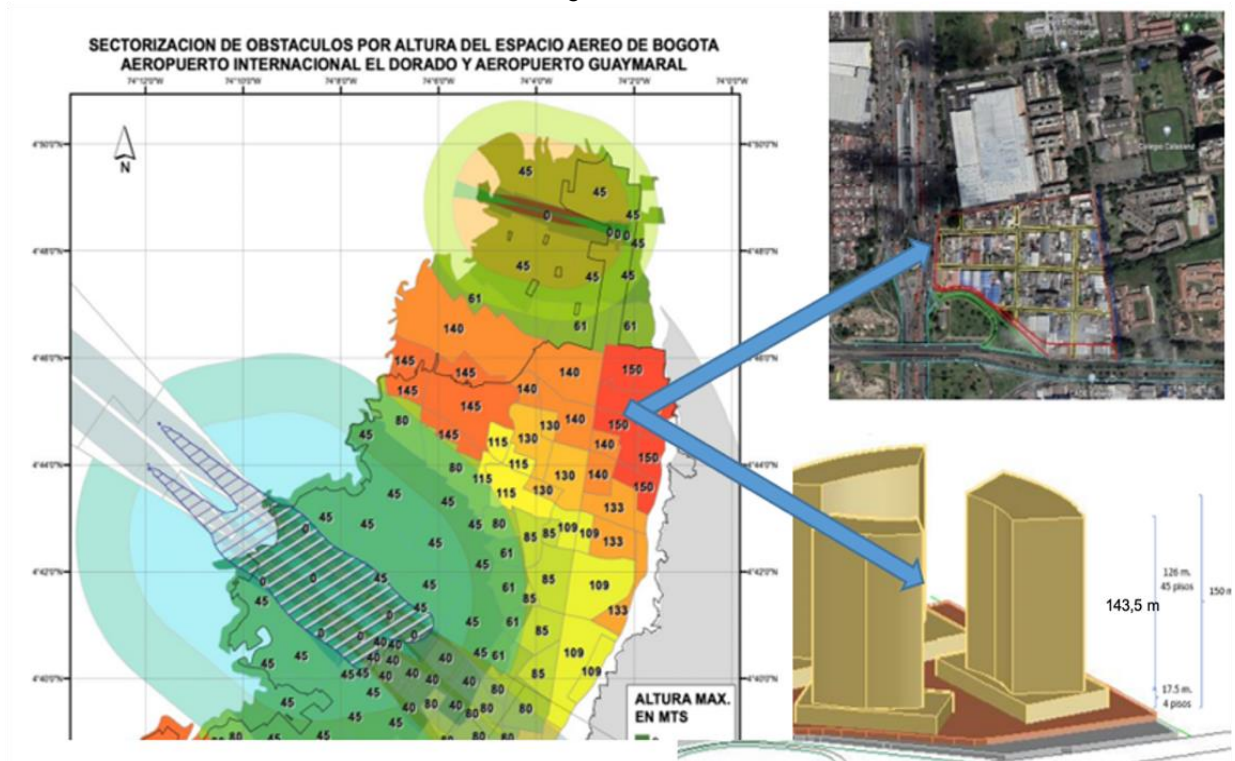
**Tabla N.8** Áreas propuestas P. P.

ÁREA ÚTIL	19.134,85	100%	AREA U.A.U	AREA PLATAFORMA	N. PISOS PLATAFORMA 17,5 m.	AREA EDIFICIO	N. PISOS EDIFICIOS	ALTURA PISOS 2,8	TOTAL, ALTURA EDIFICIO
MZ1	4.220.55	22%	29.723.95	16.882,20	4	95.190,30	45	126	143.5
MZ2	6.714.52	35%	14.090.57	26.858,08	4	192.187,35	45	126	143.5
MZ3	8.199.78	43%	17.463.67	32.799,12	4	176.597,55	45	126	143.5



**Alturas:** Limitante general de altura a toda edificación en área urbana, de acuerdo con la sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá, emitido por la altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil), la cual corresponde a 150 m de altura.

Ilustración 25: Imagen Altura Edificaciones



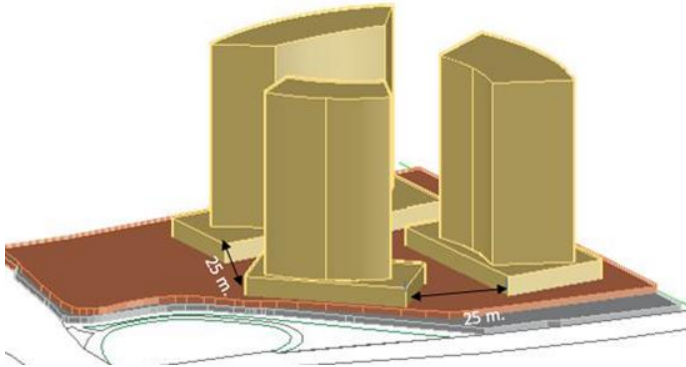
Mapa Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil)

Fuente: Elaboración propia

## 12. AISLAMIENTOS Y OTROS ELEMENTOS VOLUMÉTRICOS

**Aislamientos laterales** El ancho mínimo del aislamiento lateral es un quinto (1/5) de la altura que hay desde donde se debe prever el aislamiento lateral hasta la parte más alta de la fachada

Ilustración 26: Imagen Aislamientos



Fuente: Elaboración propia

### 13. ESTACIONAMIENTOS

Las normas comunes a los estacionamientos corresponden a las establecidas en los artículos 389 a 391 del Decreto Distrital 555 de 2021.

*“Artículo 389. Normas para estacionamientos asociados a los usos urbanos. Los estacionamientos en el área urbana de la ciudad deben responder a las necesidades de movilidad sostenible del Distrito Capital y contribuir a consolidar dinámicas que privilegien los desplazamientos peatonales, en vehículos de micro movilidad y en transporte público.*

*Estructurante Receptora de actividades económicas No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos Hasta el 15%”*

Ilustración 27: Imagen Estacionamientos



Fuente: Elaboración propia

Tabla N.9 Cumplimiento de estacionamientos.

SOTANOS (ESTACIONAMIENTOS)		
2 SOTANOS		Artículo 389. No se exige un área mínima destinada a estacionamientos. OPCIONAL % área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos hasta el 15%
AREA UTIL ESTACIONAMIENTOS	19.135	
AREA TOTAL ESTACIONAMIENTOS	38.270	
M2 ESTACIONAMIENTOS/AREA CONSTRUIDA.	<b>7,07%</b>	Artículo 390. Área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos. Para efectos del cálculo de los porcentajes (%) mínimos, máximos y adicionales de área destinada para estacionamientos, el área construida del proyecto equivale a la suma de la superficie de todas las áreas cubiertas, con exclusión de: 1. Áreas cubiertas para la provisión de estacionamientos asociados a los usos urbanos 2. Áreas construidas de sótanos y semisótanos. 3. Áreas destinadas al uso de servicios de parqueadero
Área construida para cálculo de estacionamientos	<b>540.712,56</b>	

En el plan parcial Portal Tierra del Sol, se proponen 2 sótanos de estacionamientos para cada manzana, con un total de área para estacionamientos de 38.270 M2, lo



que representa un 7,07% del área construida, lo que no supera el máximo establecido en el artículo 389 del Decreto 555 de 2021.

#### 14. SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Ilustración 28: imágenes planeamiento urbanístico



Fuente: Elaboración propia

#### Análisis del Mercado

En el Plan Parcial Portal tierra del sol, los habitantes y visitantes podrán encontrar **todo en un solo lugar**, gracias a la mezcla de usos de vivienda de diferentes estratos, grandes superficies comerciales, oficinas, servicios complementarios de tecnología, hotel y equipamientos recreativos, que brindarán a sus residentes y visitantes mejores estándares de calidad de vida.

Por esta razón y aunque no existe ningún proyecto de las mismas características del “Plan parcial portal TIERRA DEL SOL”. Se realizó un análisis de mercado de proyectos inmobiliarios de diferentes usos en la zona norte de la ciudad de Bogotá. El cual tuvo en cuenta la oferta de vivienda nueva, zonas comunes, y acabados de construcción correspondientes a inmuebles en similar estratificación (estrato 4) proyectos comerciales de grandes superficies, y servicios complementarios; Para obtener un precio promedio de metro cuadrado, aplicable a los productos inmobiliarios del PPRU PORTAL TIERRA DEL SOL. Los datos fueron obtenidos de fuentes confiables como el portal “Galería inmobiliaria” así:

Tabla N.10 Costos Referencia Galería Inmobiliaria

**PLAN PARCIAL DE  
RENOVACIÓN URBANA  
PORTAL – TIERRA  
DEL SOL**



2	FUENTE: GALERIA INMOBILIARIA 03/2023								
3									
4	CodInmueble	Proyecto	Dirección	Zona	Estrato	Tipo	Area	Pmar23	PROM MT2
5	250.658	Sajonia	Av Boyaca Cl. 17	Norte	4	Apto.	60,99	834.713.100	13.686.065
6	250.657	Sajonia	Av Boyaca Cl. 17	Norte	4	Apto.	57,17	776.592.900	13.583.923
7	250.659	Sajonia	Av Boyaca Cl. 17	Norte	4	Apto.	81,15	1.050.923.700	12.950.384
8	250.660	Sajonia	Av Boyaca Cl. 17	Norte	4	Apto.	102,7	1.277.738.550	12.441.466
9	45.839	Baviera	Cl. 170 # 69-45	Norte	4	Apto.	81,72	952.585.650	11.656.702
10	45.838	Baviera	Cl. 170 # 69-45	Norte	4	Apto.	65,57	733.307.850	11.183.588
11	46.176	Baviera	Cl. 170 # 69-45	Norte	4	Apto.	120,58	1.335.070.350	11.072.071
12	250.256	Baviera	Cl. 170 # 69-45	Norte	4	Apto.	78,92	857.395.800	10.864.113
13	45.554	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	76,6	807.541.290	10.542.314
14	45.841	Baviera	Cl. 170 # 69-45	Norte	4	Apto.	148,83	1.521.572.850	10.223.563
15	45.950	Baviera	Cl. 170 # 69-45	Norte	4	Apto.	85,26	863.697.600	10.130.162
16	46.092	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	82	826.776.450	10.082.640
17	250.255	Baviera	Cl. 170 # 69-45	Norte	4	Apto.	138,86	1.381.033.800	9.945.512
18	46.490	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	79,4	785.130.615	9.888.295
19	250.077	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	77	760.982.850	9.882.894
20	250.257	Baviera	Cl. 170 # 69-45	Norte	4	Apto.	146,91	1.449.636.750	9.867.516
21	45.975	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	149,8	1.371.413.700	9.154.965
22	45.840	Baviera	Cl. 170 # 69-45	Norte	4	Apto.	96,26	855.624.600	8.888.683
23	45.236	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	119,5	1.048.228.178	8.771.784
24	44.663	Alejandro - Mediterráneo	Cl. 159 # 54-36	Norte	5	Apto.	64,5	560.250.000	8.686.047
25	46.167	Baviera	Cl. 170 # 69-45	Norte	4	Apto.	107,72	923.915.700	8.577.012
26	45.976	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	146,4	1.220.682.373	8.337.994
27	45.973	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	143	1.185.681.598	8.291.480
28	2.506.142	Baviera Park	Cl. 176 Cra. 52A	Norte	4	Apto.	32	195.810.000	6.119.063
29	45.974	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	141,7	1.168.591.502	8.246.941
30	45.869	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	145,55	1.193.580.382	8.200.484
31	250.211	Entre Verde Club	Cl. 176 # 52-05	Norte	4	Apto.	56,69	462.393.900	8.156.534
32	44.793	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	47,15	381.268.191	8.086.282
33	46.196	Alejandro - Mediterráneo	Cl. 159 # 54-36	Norte	5	Apto.	135,5	1.094.850.000	8.080.074
34	44.648	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	124,75	998.298.593	8.002.394
35	250.213	Entre Verde Club	Cl. 176 # 52-05	Norte	4	Apto.	27,67	164.000.000	5.926.997
36	44.652	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	111,25	886.777.200	7.971.031
37	44.659	Alejandro - Portus	Cl. 159 # 54-69	Norte	5	Apto.	47	374.619.600	7.970.630
38	44.961	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	91,52	725.664.150	7.929.023
39	44.664	Alejandro - Mediterráneo	Cl. 159 # 54-36	Norte	5	Apto.	85,5	676.939.950	7.917.426
40	44.635	Alejandro - Faro	Cl. 161 # 54-25	Norte	5	Apto.	124	980.742.645	7.909.215
41	2.506.143	Baviera Park	Cl. 176 Cra. 52A	Norte	4	Apto.	36	210.500.000	5.847.222
42	44.651	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	148,65	1.170.244.800	7.872.484
43	46.195	Alejandro - Mediterráneo	Cl. 159 # 54-36	Norte	5	Apto.	167	1.307.056.500	7.826.686
44	44.755	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	82,3	643.603.626	7.820.214
45	44.797	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	89,87	701.297.127	7.803.462
46	44.794	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	55,61	433.341.085	7.792.503
47	44.636	Alejandro - Faro	Cl. 161 # 54-25	Norte	5	Apto.	144	1.117.424.025	7.759.889
48	45.269	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	65	504.251.630	7.757.717
49	250.339	Park Living - Vis	Cl. 150 # 50-12	Norte	4	Apto.	30	172.000.000	5.733.333
50	46.197	Alejandro - Mediterráneo	Cl. 159 # 54-36	Norte	5	Apto.	152,5	1.178.875.350	7.730.330
51	46.194	Alejandro - Mediterráneo	Cl. 159 # 54-36	Norte	5	Apto.	90,5	699.468.750	7.728.936

**PLAN PARCIAL DE  
RENOVACIÓN URBANA  
PORTAL – TIERRA  
DEL SOL**



52	250.338	Alejandro - Faro	Cl. 161 # 54-25	Norte	5	Apto.	161	1.240.219.890	7.703.229
53	44.637	Alejandro - Faro	Cl. 161 # 54-25	Norte	5	Apto.	157	1.207.710.000	7.692.420
54	250.096	Park Living *	Cl. 150 # 50-12	Norte	4	Apto.	36	276.682.500	7.685.625
55	45.261	Alejandro - Portus	Cl. 159 # 54-69	Norte	5	Apto.	114	875.209.050	7.677.272
56	46.213	Alejandro - Mediterráneo	Cl. 159 # 54-36	Norte	5	Apto.	69	528.705.900	7.662.404
57	250.095	Park Living *	Cl. 150 # 50-12	Norte	4	Apto.	33	252.788.850	7.660.268
58	44.653	Alejandro - Tenerife	Cl. 153 # 55B-38	Norte	5	Apto.	45	343.120.050	7.624.890
59	250.212	Entre Verde Club	Cl. 176 # 52-05	Norte	4	Apto.	69,84	530.550.000	7.596.649
60	44.894	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	125	948.780.000	7.590.240
61	45.871	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	171,68	1.302.766.200	7.588.340
62	46.193	Alejandro - Mediterráneo	Cl. 159 # 54-36	Norte	5	Apto.	70	530.631.000	7.580.443
63	44.649	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	130	981.232.803	7.547.945
64	44.655	Alejandro - Tenerife	Cl. 153 # 55B-38	Norte	5	Apto.	59	443.533.050	7.517.509
65	46.489	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	67,3	505.581.669	7.512.358
66	45.159	Alejandro - Mediterráneo	Cl. 159 # 54-36	Norte	5	Apto.	146	1.096.089.300	7.507.461
67	46.488	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	64,85	486.000.000	7.494.217
68	45.453	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	77,1	576.718.650	7.480.138
69	45.870	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	166,4	1.239.513.300	7.448.998
70	46.205	Mawí	Cr. 56 # 167A-03	Norte	3	Apto.	54,01	402.165.000	7.446.121
71	45.154	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	68,35	508.160.212	7.434.678
72	45.867	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	93,89	697.719.616	7.431.245
73	45.333	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	111,58	827.976.786	7.420.477
74	46.206	Mawí	Cr. 56 # 167A-03	Norte	3	Apto.	44,49	330.075.000	7.419.083
75	45.158	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	97,48	720.261.450	7.388.813
76	250.097	Park Living *	Cl. 150 # 50-12	Norte	4	Apto.	50	367.267.500	7.345.350
77	44.662	Alejandro - Portus	Cl. 159 # 54-69	Norte	5	Apto.	95	697.094.100	7.337.833
78	44.660	Alejandro - Portus	Cl. 159 # 54-69	Norte	5	Apto.	76	557.446.050	7.334.816
79	46.203	Mawí	Cr. 56 # 167A-03	Norte	3	Apto.	58,9	430.380.000	7.306.961
80	44.756	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	84	612.901.080	7.296.441
81	45.160	Alejandro - Mediterráneo	Cl. 159 # 54-36	Norte	5	Apto.	187	1.356.524.550	7.254.142
82	42.709	Picasso	Cl. 160 # 72-51	Norte	5	Apto.	90	651.910.950	7.243.455
83	46.475	Entre Verde Gran Reserva	Cr. 55 # 159-53	Norte	3	Apto.	53,68	388.800.000	7.242.921
84	44.641	Alejandro - Corinto	Cl. 161 # 54-35	Norte	4	Apto.	67	484.515.000	7.231.567
85	250.318	Parque 165	Cl. 165 # 56A-45	Norte	3	Apto.	24,68	177.093.000	7.175.567
86	46.172	Vivaldi Aptos	Cr. 62 # 163-20	Norte	4	Apto.	69,56	498.546.900	7.167.149
87	44.796	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	113	809.802.353	7.166.393
88	45.868	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	141,71	1.014.094.482	7.156.125
89	44.647	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	99,24	709.069.950	7.145.002
90	250.176	Parque 165	Cl. 165 # 56A-45	Norte	3	Apto.	65,75	468.603.900	7.127.056
91	44.657	Alejandro - Tenerife	Cl. 153 # 55B-38	Norte	5	Apto.	68	484.402.950	7.123.573
92	45.162	Alejandro - Mediterráneo	Cl. 159 # 54-36	Norte	5	Apto.	225	1.601.082.450	7.115.922
93	44.638	Alejandro - Nilo	Cl. 159 # 54-81	Norte	5	Apto.	90	638.352.900	7.092.810
94	44.658	Alejandro - Tenerife	Cl. 153 # 55B-38	Norte	5	Apto.	67	473.775.750	7.071.280
95	250.297	Torre Guayacán	Cr. 54A # 167A-6	Norte	3	Apto.	73,21	517.050.000	7.062.560
96	250.506	Torre Guayacán	Cr. 54A # 167A-6	Norte	3	Apto.	39	275.400.000	7.061.538
97	46.474	Entre Verde Gran Reserva	Cr. 55 # 159-53	Norte	3	Apto.	56,09	395.127.142	7.044.520
98	45.812	Alejandro - Portus	Cl. 159 # 54-69	Norte	5	Apto.	226	1.591.320.600	7.041.242
99	44.656	Alejandro - Tenerife	Cl. 153 # 55B-38	Norte	5	Apto.	64	449.863.200	7.029.113
100	44.642	Alejandro - Corinto	Cl. 161 # 54-35	Norte	4	Apto.	77	540.000.000	7.012.987
101	46.175	Vivaldi Aptos	Cr. 62 # 163-20	Norte	4	Apto.	94,15	659.662.650	7.006.507
102	46.204	Mawí	Cr. 56 # 167A-03	Norte	3	Apto.	75,17	525.150.000	6.986.165



103	44.906	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	90,25	629.638.322	6.976.602
104	44.895	Alejandro - Vintage	Cr. 54 # 153-75	Norte	5	Apto.	136,6	951.585.732	6.966.221
105	45.153	Alejandro - Azimut	Cl. 159 # 54-35	Norte	5	Apto.	56	389.026.329	6.946.899
106	44.375	La Bella Fontana	Cr. 56 # 167C-70	Norte	3	Apto.	70,06	486.000.000	6.936.911
107	250.316	Parque 165	Cl. 165 # 56A-45	Norte	3	Apto.	53,37	369.274.950	6.919.148
108	44.374	La Bella Fontana	Cr. 56 # 167C-70	Norte	3	Apto.	49,35	341.297.550	6.915.857
109	250.319	Parque 165	Cl. 165 # 56A-45	Norte	3	Apto.	28,9	199.725.750	6.910.926
110	250.113	Palau 165	Cr. 49 # 165-73	Norte	3	Apto.	61,34	423.900.000	6.910.662
111	46.256	Entre Verde Reservado	Cr. 55 # 161-11	Norte	3	Apto.	55,45	383.016.600	6.907.423
112	44.661	Alejandro - Portus	Cl. 159 # 54-69	Norte	5	Apto.	86	593.164.350	6.897.260
113	46.473	Entre Verde Gran Reservado	Cr. 55 # 159-53	Norte	3	Apto.	63,1	434.683.800	6.888.808
114	250.178	Parque 165	Cl. 165 # 56A-45	Norte	3	Apto.	77	529.425.450	6.875.655

Tabla N.11 costo promedio vivienda

Etiquetas de fila	Promedio de PROM MT2	Área Vivienda	Costo Total
VIS	\$4.833.333	45	\$ 217.500.000
VIP	\$ 3.038.095	42	\$ 127.600.000
No VIS	\$ 7.615.385	65	\$ 495.000.000
<b>Total general</b>	<b>\$9.062.393</b>		
<b>AJUSTE VALOR MT2 ZONA</b>			
no VIS	\$9.060.000		
COMERCIO	\$15.508.000		
SERVICIOS	\$13.493.000		

Fuente: Elaboración propia

Como conclusión del estudio de mercado encontramos un precio promedio en vivienda nueva de similares características de \$9.060.000 por metro cuadrado, en comercio de \$15.508.000 y de servicios de \$13.493.000 siendo un valor muy atractivo para los desarrolladores inmobiliarios y demostrando que existe una gran oferta de nuevos proyectos en el sector, lo que concluye un indicador fuerte del cierre financiero del proyecto formulado.

Ilustración 29: Imagen avalúo comercial de predios



## 15. AVALÚO COMERCIAL DE



La realización de avalúos es una de las actividades importantes que se debe efectuar en el proceso de diagnóstico, formulación y ejecución del Plan Parcial de renovación urbana, tanto de los inmuebles como de los establecimientos de comercio, lo anterior, con el fin de obtener insumos para conocer el valor del suelo y de las actividades de comercio, tanto su valor actual como la indemnización que deba hacerse dentro del proceso de protección a moradores y/o enajenación voluntaria, expropiación o demás instrumentos de gestión del suelo.

Como insumo para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Portal TIERRA DEL SOL, se tuvieron en cuenta los datos actualizados de avalúos comerciales en mapas Bogotá (<https://mapas.bogota.gov.co/>) y se indexaron a julio 2023 de acuerdo con la siguiente tabla:

**Tabla N.12** Avalúos comerciales predios

Manzana	Área Predial	% de participación en el área total	Valor inicial por m2 a Julio 2023	Valor inicial total (\$) (Vi)	% de participación en el valor total
1	11.242,00	18,73%	\$3.392.586,00	\$ 38.139.451.812,00	22,32%
2	9.273,00	15,45%	\$2.590.760,00	\$ 24.024.117.480,00	14,06%
3	6.795,00	11,32%	\$2.837.184,00	\$ 19.278.665.280,00	11,28%
4	2.062,00	3,44%	\$2.837.184,00	\$ 5.850.273.408,00	3,42%
5	7.661,00	12,77%	\$2.746.563,00	\$ 21.041.419.143,00	12,31%
6	6.286,00	10,47%	\$2.675.935,00	\$ 16.820.927.410,00	9,84%
7	3.496,00	5,83%	\$2.707.775,00	\$ 9.466.381.400,00	5,54%
8	236,00	0,39%	\$773.777,00	\$ 182.611.372,00	0,11%
9	7.883,00	13,14%	\$2.615.788,00	\$ 20.620.256.804,00	12,07%
10	5.080,00	8,46%	\$3.042.270,00	\$ 15.454.731.600,00	9,04%
<b>TOTAL</b>	<b>60.014,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>\$2.847.316,22</b>	<b>\$ 170.878.835.709,00</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Elaboración Propia basado en la información extraída de mapas Bogotá

## 16. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.



### Cruce de manzanas existentes con las proyectadas (áreas y avalúos).

En el anexo digital se presenta el reparto de cargas y beneficios, pero es necesario hacer un paralelo de la situación real morfológica y de las áreas actuales de las manzanas, comparadas con la propuesta de pieza de ciudad y la nueva distribución por manzanas y UAU.

**Ilustración 30:** Imagen cruce de manzanas existentes con las proyectadas



Fuente: Elaboración propia.

**Tabla N.13** Áreas conformación P.P.

Conformación actual del área del Plan Parcial Renovación Urbana Portal - Tierra del Sol			
DESCRIPCIÓN	ÁREA(m2)	ÁREA(Ha)	PORCENTAJE %
Espacio público en Vías actuales	5.977,94	0,5977	8,67%
Espacio Público (Parque y zona verde) actuales	2.946,93	0,2946	4,27%
Manzanas espacio privado actuales	60.014,72	6,0014	87,06%
<b>TOTAL</b>	<b>68.939,59</b>	<b>6,8939</b>	<b>100%</b>

De esta manera, se identifica que en el polígono del plan parcial del total del **6.89 Ha**, el 12,94% pertenece a espacio público entre (vías, parque y zona verde), y el



área privada corresponde al 87,06%. Adicionalmente se descuenta el área de afectación de propiedad privada por reserva vial de 5.343,72.

**Tabla N.14** áreas general P.P.

<b>ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL PORTAL TIERRA DEL SOL DECRETO 555</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>ÁREA (M2)</b>	<b>% SOBRE ÁREA planificación</b>
<b>AREA DE PROYECTO – AREA VERIFICACION</b>	<b>68.939,59</b>	<b>100%</b>
E.P VIAS ACTUALES	5.977,94	9%
E.P PARQUE Y ZONAS VERDES	2.946,93	4%
TOTAL, DE ESPACIO PUBLICO ACTUAL	8.924,87	13%
<b>AREA DE TERRENO</b>	<b>60.014,72</b>	<b>100%</b>
Afectación de propiedad privada por reserva vial	5.343,72	<b>8,90%</b>
<b>ÁREA DE TERRENO PARA REPARTO</b>	<b>54.671,00</b>	<b>100%</b>

Como conclusión de los cuadros anteriormente citados se observa que en la actualidad en el polígono del plan parcial existen 10 manzanas con un valor inicial de suelo de **\$170.878.835.709,00** a julio 2023.

Partiendo del área objeto de reparto de 54.671 mt<sup>2</sup>. La propuesta de implantación presentada contiene 3 manzanas con desarrollo de edificabilidad a 49 pisos como se puede apreciar en la tabla siguiente:

**Tabla N.15** Cuadro de áreas

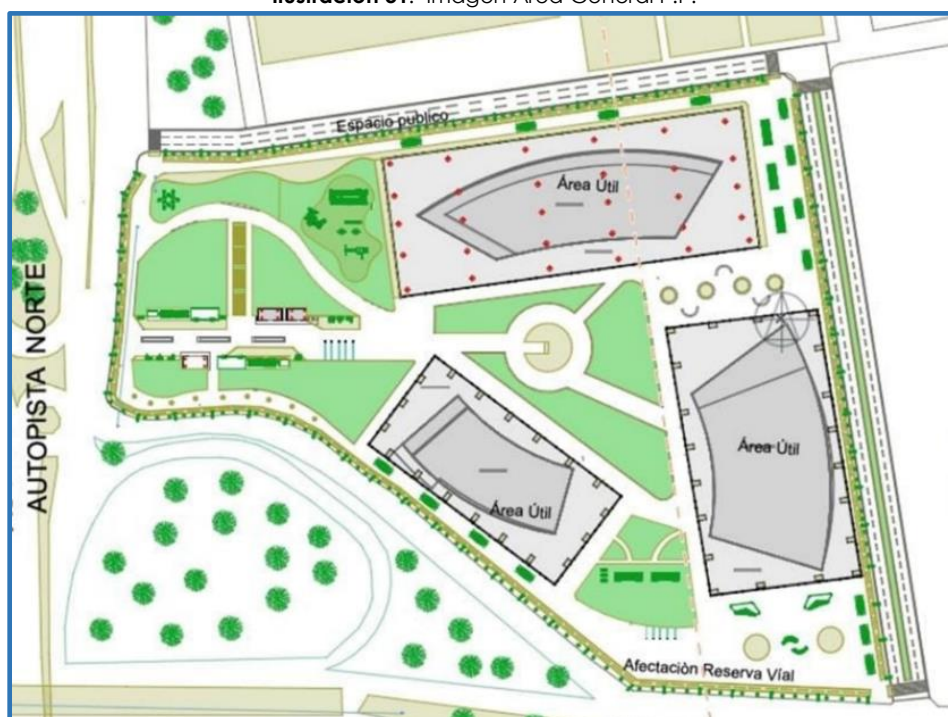
<b>CUADRO DE ÁREAS</b>	
<b>AREA DE PLANIFICACIÓN</b>	<b>68.939,59</b>
Total de espacio público actual	8.924,87
Afectación de propiedad privada por reserva vial	5.343,72
<b>Área de terreno objeto de reparto</b>	<b>54.671,00</b>
<b>Cesiones</b>	<b>35.536,15</b>
Espacio Público de proximidad 32%	17.494,72
Equipamientos 3%	1.640,13
Ampliación Carrera 20a	4.843,36
parques y plazoletas menores	11.557,94



AREA UTIL

19.134,85

Ilustración 31: Imagen Área General P.P.



Fuente: Elaboración propia

### Tipos de uso por manzana.

Teniendo en cuenta la necesidad del sector, la implantación urbanística plantea la localización de los diferentes usos así:

Tabla N.16 Porcentaje Usos y edificaciones por manzanas

Uso	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
Vivienda E-4	0%	100%	0%	100%
VIS	0%	100%	0%	100%
VIP	0%	100%	0%	100%
Comercio	21%	41%	39%	100%
Servicios	35%	0%	65%	100%
Estacionamientos 2 sótanos	23%	35%	42%	100%

Tabla N.17 Áreas construcción por manzanas



Uso	m2 de Construcción			Total	%
	UAU 1	UAU 2	UAU 3		
Vivienda E-4	-	76.513	-	76.513,50	14,16%
VIS	-	68.941	-	68.940,85	15%
VIP	-	46.733	-	46.733,00	10,17%
Comercio en plataforma	16.882	26.858	32.799	76.539,40	14,16%
Servicios	95.190	-	176.598	271.787,85	50,28%
<b>Total</b>	<b>112.073</b>	<b>219.045</b>	<b>209.397</b>	<b>540.514,6</b>	<b>103,77%</b>
AREA CONSTRUIDA / AREA UTIL POR MANZANA	26,55	32,62	25,54	28,25	
Índice de Construcción / AU (Art. 266 No. 2)				8,41	
Estacionamientos en 2 sótanos	8.441	13.429	16.400	38.269,70	
Plataforma comercial (4 pisos)	16.882,20	26.858,08	32.799,12	76.539,40	

## METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCION POR MANZANAS

En la manzana 1: Comercio en 4 pisos plataformas y 45 pisos de usos en servicios (Hotel, hospedaje y otros servicios).

En la manzana 2: Comercio en 4 pisos plataformas y 45 pisos de vivienda (vip, vis y no vis).

Tabla N.18 Áreas propuesta vivienda

USO	Manzana 2	Tamaño vivienda M2	Unidades
Viviendas E-4	76.513 m2	65	942
Vis	68.941 m2	45	1.302
Vip	46.733 m2	42	946
Total unidades de Viviendas			<b>3.190</b>



En la manzana 3: Comercio en 4 pisos plataformas y 45 pisos de servicios en oficinas (tecnología), comercio, consultorios, Clínica etc.

Cabe resaltar que en las plataformas existen variedad de categorías de comercio donde se prevé mantener más del 50% de los moradores dedicados a estas actividades.

### **Edificabilidad por manzana.**

Revisada la propuesta urbanística, la altura máxima del polígono según la Aeronáutica Civil es de (150 mtL) y la distribución de usos por manzana se concluye que se cumple con todos los aspectos jurídicos y técnicos correspondientes a Índices de Construcción conforme a lo establecido en el POT Decreto 555 de 2021 y decreto 603 de 2022 (Actualización ANEXO No. 5 manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos).

**Tabla N.19** Índices de construcción

<b>METROS CONSTRUIDOS totales SIN DESCONTAR EL 15% DE CIRCULACIONES, ESCALERAS Y DEMAS</b>		540.712,56
<b>INDICE DE CONSTRUCCIÓN EFECTIVO ART 266 - numeral 4</b>	8,41	459.605,68
<b>ÍNDICE DE OCUPACIÓN RESULTANTE (sobre área objeto de reparto)</b>	0,35	19.134,85
<b>N° VIVIENDAS PROPUESTAS</b>	3.190	
<b>DENSIDAD VIV/HA de área Neta</b>	583	
<b>N° MANZANAS PROPUESTAS</b>	3	
<b>UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA</b>	3	
<b>Indicador de personas por vivienda (USAQUEN)</b>	2,49	
<b>Habitantes del Plan Parcial</b>	7.942	
<b>Espacio público por habitante</b>	3,75	

## **17. COSTOS DE CARGAS URBANÍSTICAS**



Los costos asociados a cargas urbanísticas se determinaron basados en precios reales de construcción y adecuación de Urbanismos de constructoras con proyectos en la misma zona. (espacio público efectivo, los equipamientos y las vías, unas de ellas nuevas otras para reconstruirlas y mejoras sus perfiles).

Tabla N.20 Cargas Urbanísticas

Cargas	Área (m2)	Costo total
Espacio Público - Plazas y Plazoletas	15.765	\$ 8.670.750.000
Espacio Público - Zonas Verdes	13.288	\$ 3.322.000.000
Equipamientos	1.640	\$ 2.460.195.000
Servicios Públicos	1.859	5.019.300.000
Construcción de Vías Nuevas	4.843	\$ 8.717.400.000
Reconfiguración espacio público en vía	8.924	\$ 16.063.200.000
Faja de reserva vial entregada en anden	5.344	\$ 2.939.046.000
<b>Total</b>	<b>51.663</b>	<b>\$ 47.191.891.000</b>

### Ingresos por ventas de productos inmobiliarios.

Tabla N.21 Costos productos inmobiliarios

Usos	AV/A C	Ingresos por ventas				Precio de venta m2 construido (\$)	Tamaño / U	Unidad es
		UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total			
Vivienda E-4	80%	-	\$554.569.837.853	\$ -	\$554.569.837.853	\$ 9.060.000	65	942
VIS 175 (SMMLV)	85%	-	\$283.231.997.835	\$ -	\$283.231.997.835	\$ 4.833.333	45	1.302
VIP 110 (SMMLV)	85%	-	\$120.682.409.048	\$ -	\$120.682.409.048	\$ 3.038.095	42	946
Comercio	75%	\$ 196.356.868.200	\$312.386.328.480	\$381.486.564.720	\$890.229.761.400	\$15.508.000		
Servicios	80%	\$1.027.522.174.320	\$ -	\$1.906.264.593.720	\$1.906.264.593.720	\$13.493.000		
Estacionamientos	85%	\$ 9.285.210.000	\$ 14.771.944.000	\$ 18.039.516.000	\$ 42.096.670.000	\$ 1.100.000		



Total	\$1.233.164.252. 520	\$1.285.642.517. 215	\$2.305.790.674. 440	\$4.824.597.444. 175	UNIDADES DE VIVIENDA	3.190
% participación	25,56%	26,65%	47,79%	100%		

El proyecto se realizó basado en precios de mercado en la zona norte, precios viables y competitivos, encontrando que es un estrato cuatro por el nivel superior. Las ventas de vivienda VIP y VIS se calcularon con valor de la norma para renovación urbana correspondiente a 175 s.m.l.m.v. para VIS y 110 s.m.l.m.v para VIP. Tenemos valores de metro cuadrado en el producto de vivienda de ingreso medio de \$9.060.000 por m<sup>2</sup> y un comercio de \$15.508.000 y hotelería y servicios de \$13.493.000 siendo muy competitivo para la localización del proyecto y su integración con los sistemas de transporte. Los ingresos por ventas proyectados superan los **\$4.824.597.444.175**.

### Costos directos de construcción.

Los costos directos de construcción se toman a partir de información del mercado y patrones, siendo un valor del 46,85% sobre las Ventas lo cual se encuentra en un buen rango en el mercado. Estos costos ascienden a **\$ 2.512.941.434.725** los cuales deben ser distribuidos de tal forma que mejoren el flujo financiero.

Tabla N.22 Costos directos construcción

Usos	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
	% CD / V	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total	Costo D / m <sup>2</sup>
Vivienda E-4	53,00%	\$ -	\$ 293.922.014.062	\$ -	\$ 293.922.014.062	\$ 3.841.440
VIS	51,00%	\$ -	\$ 144.448.318.896	\$ -	\$ 144.448.318.896	\$ 2.095.250
VIP	49,00%	\$ -	\$ 59.134.380.433	\$ -	\$ 59.134.380.433	\$ 1.265.367
Comercio	51,00%	\$ 100.142.002.782	\$ 159.317.027.525	\$ 194.558.148.007	\$ 454.017.178.314	\$ 5.931.810
Servicios	50,00%	\$ 513.761.087.160	\$ -	\$ 953.132.296.860	\$ 1.466.893.384.020	\$ 5.397.200
Estacionamientos		\$ 5.655.537.000	\$ 8.997.456.800	\$ 10.987.705.200	\$ 25.640.699.000	\$ 670.000
Total	52,09%	\$ 629.097.069.942	\$ 680.994.012.916	\$ 1.177.209.652.867	\$ 2.512.941.434.725	\$ 4.649.165
% participación		25%	27%	46,85%	100%	

### Costos indirectos de construcción

Estos valores nacen de las consultas realizadas a importantes firmas constructoras del sector como (Capital, Urbansa, Bolivar), quienes manejan esta información y



por los estándares recibidos por parte de consultores de las mismas. Representando un valor aceptado del 20% donde se incluyen los honorarios, los impuestos, gastos de administración gastos de las ventas y gastos financieros. Este ítem es muy importante y tiene un peso equivalente a \$ **964.919.488.835**

. El comportamiento a diferencia que los costos directos se plantea una distribución en el tiempo de vida del proyecto balanceada y mejor distribuida.

**Tabla N.23** Costos indirectos construcción

	MZ1	MZ2	MZ3	Total	%
Costos indirectos	246.632.850.504	257.128.503.443	461.158.134.888	<b>964.919.488.835</b>	20,00%
<b>% participación</b>	<b>26%</b>	<b>27%</b>	<b>48%</b>	<b>100%</b>	
<b>Costos Indirectos</b>	% sobre ventas				
HONORARIOS	8,0%				
IMPUESTOS	4,7%				
GASTOS ADMINISTRACIÓN	0,3%				
GASTOS VENTAS	2,0%				
GASTOS FINANCIEROS	5,0%				
<b>Total</b>	<b>20,0%</b>				

### Utilidad sobre las ventas.

La utilidad sobre las ventas es variable dependiendo del producto, esta tiende a ser mayor en los proyectos de vivienda de estratos altos y en los proyectos comerciales y de servicios. Se plantean unas rentabilidades del 8% en la vip y un 13% para el comercio y servicios. En el cuadro se puede apreciar que las manzanas 2 y 3 que contienen el mayor valor en su utilidad por lo tanto son manzanas que deben contemplar apoyo para transferencias.

**Tabla N.24** Utilidades sobre ventas

Usos	Utilidad	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
<b>Vivienda E-4</b>	12%	-	66.548.380.542	-	<b>66.548.380.542</b>



<b>VIS</b>	10%	-	28.323.199.784	-	<b>28.323.199.784</b>
<b>VIP</b>	8%	-	9.654.592.724	-	<b>9.654.592.724</b>
<b>Comercio</b>	13%	25.526.392.866	40.610.222.702	49.593.253.414	<b>115.729.868.982</b>
<b>Servicios</b>	13%	133.577.882.662	-	247.814.397.184	<b>381.392.279.845</b>
<b>Total</b>		159.104.275.528	<b>145.136.395.752</b>	<b>297.407.650.597</b>	<b>601.648.321.877</b>
<b>% participación</b>		<b>3,30%</b>	<b>3,01%</b>	<b>6,16%</b>	<b>12,47%</b>

### Balance general PPRU PORTAL TIERRA DEL SOL

En el análisis del balance general se puede apreciar que la plusvalía generada es de \$ **527.017.472.029,32**, lo que corresponde a un 10,9% (valor residual del suelo menos el valor inicial), del cual el 50% como valor máximo apoyaría el costo de la Política de moradores de nuestro proyecto, las altas cargas urbanísticas del Plan de ordenamiento decreto 555 de 2021, hacen que el Plan parcial requiera de la máxima coherencia y una alta edificabilidad (49 pisos), con el fin de lograr el balance. Por lo anterior el proyecto PP portal tierra del sol tiene un gran potencial y cierre financiero, gracias a los buenos precios del mercado y su velocidad de venta.

**Tabla N.25** Balance General

1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 4.824.597.444.175,42	100,0%	
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 2.512.941.434.725,17	52,1%	
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 964.919.488.835,08	20,0%	
4. Utilidad (U)	\$ 601.648.321.876,85	12,5%	
<b>5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)</b>	<b>\$ 745.088.198.738,32</b>	15,4%	\$ 10.807.842,04
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 47.191.891.000,00	1,0%	
<b>7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)</b>	<b>\$ 697.896.307.738,32</b>	14,5%	\$ 10.123.302,27
8. Valor inicial (Vi)	\$ 170.878.835.709,00	3,5%	\$ 2.478.674,96
9. Plusvalía (Vr-Vi)	\$ 527.017.472.029,32	10,9%	\$ 7.644.627,30
10. Política de Moradores	\$ 527.017.472.029,32	10,9%	

	<b>Vr. Total</b>	<b>V. M2 de suelo bruto</b>
Valor inicial del suelo	\$ 170.878.835.709,00	2.478.674,96



Valor residual del suelo	\$	697.896.307.738,32	10.123.302,27
Diferencia		\$527.017.472.029,32	7.644.627,30

Porcentaje de aumento	308%
-----------------------	------

### Balance general por manzana y unidades de actuación urbanística.

El Plan parcial cuenta con tres unidades de actuación urbanística y tres manzanas las cuales cuentan con una distribución de cargas por aprovechamiento porcentualmente equitativas según la edificabilidad, de los cual se concluye que se pueden desarrollar independientemente por varios constructores o en conjunto en solo gran proyecto.

**Tabla N.26** Balance General Unidades de Actuación

	UAU1	UAU2	UAU3	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	1.233.164.252.520	1.285.642.517.215	2.305.790.674.440	<b>4.824.597.444.175</b>
2. Costos directos de construcción (Cc)	629.097.069.942	680.994.012.916	1.177.209.652.867	<b>2.487.300.735.725</b>
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	246.632.850.504	257.128.503.443	461.158.134.888	<b>964.919.488.835</b>
4. Utilidad (U)	159.104.275.528	145.136.395.752	297.407.650.597	<b>601.648.321.877</b>
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	<b>\$ 198.330.056.546,40</b>	<b>\$ 202.383.605.104,32</b>	<b>\$ 370.015.236.087,60</b>	<b>770.728.897.738</b>
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 11.411.295.500	\$ 12.598.396.000	\$ 23.185.186.500	<b>47.194.878.000</b>
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	<b>\$ 186.918.761.046,40</b>	<b>\$ 189.785.209.104,32</b>	<b>\$ 346.830.049.587,60</b>	<b>\$ 723.534.019.738,32</b>

Área bruta por unidad	<b>20.963</b>	<b>17.386</b>	<b>30.591</b>	<b>68.940</b>
-----------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Vr.residual por m2	\$ 8.916.412,19	\$ 10.916.267,72	\$ 11.337.798,20	\$ 10.495.188,90
--------------------	-----------------	------------------	------------------	------------------

Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	<b>212.219.340.910,74</b>	<b>175.999.076.496,35</b>	<b>309.677.890.331,23</b>	<b>697.896.307.738,32</b>
---------------------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

Transferencias	<b>-\$ 25.300.579.864,34</b>	\$ 13.786.132.607,97	\$ 37.152.159.256,37	\$ 25.637.712.000,00
----------------	------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

### Balance luego de transferencias



**Tabla N.27** – Balance sobre transferencias

	UAU1	UAU2	UAU3	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.258.464.832.384,34	\$ 1.271.856.384.607,45	\$ 2.268.638.515.183,63	\$ 4.798.959.732.175,42
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 629.097.069.942,00	\$ 680.994.012.915,97	\$ 1.177.209.652.867,20	\$ 2.487.300.735.725,17
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 246.632.850.504,00	\$ 257.128.503.443,08	\$ 461.158.134.888,00	\$ 964.919.488.835,08
4. Utilidad (U)	\$ 159.104.275.527,60	\$ 145.136.395.752,05	\$ 297.407.650.597,20	\$ 601.648.321.876,85
<b>5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)</b>	<b>\$ 223.630.636.410,74</b>	<b>\$ 188.597.472.496,35</b>	<b>\$ 332.863.076.831,23</b>	<b>\$ 745.091.185.738</b>
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 11.411.295.500,00	\$ 12.598.396.000,00	\$ 23.185.186.500,00	\$ 47.194.878.000,00
<b>7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)</b>	<b>\$ 212.219.340.910,74</b>	<b>\$ 175.999.076.496,35</b>	<b>\$ 309.677.890.331,23</b>	<b>\$ 697.896.307.738,32</b>
Vr.residual por m2	\$ 10.123.302,27	\$ 10.123.302,27	\$ 10.123.302,27	\$ 10.123.302,27
<b>Participación %</b>	<b>83%</b>	<b>86%</b>	<b>86%</b>	<b>85%</b>

## ETAPAS DE CONSTRUCCION PPRU PORTAL TIERRA DEL SOL

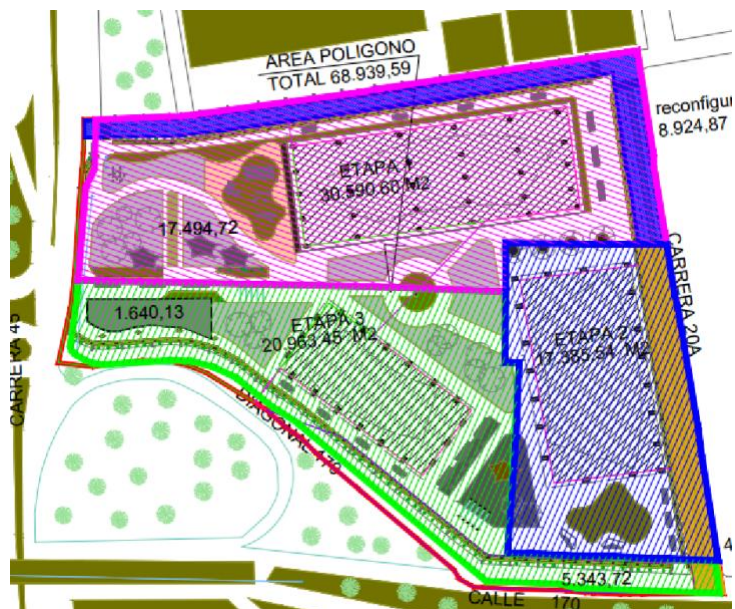
El proyecto se desarrollará en tres etapas así:

**Tabla N.28** – Etapas desarrollo P.P.

ETAPAS	UAU	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>1</b>	UAU3	X	X	X	X	X	X	X			
<b>2</b>	UAU2			X	X	X	X	X	X		
<b>3</b>	UAU1				X	X	X	X	X	X	X

**Ilustración 32** Etapas de Desarrollo PP

PLAN PARCIAL DE  
RENOVACIÓN URBANA  
PORTAL – TIERRA  
DEL SOL



Fuente: Elaboración propia



## 18. POLITICA DE MORADORES - Protección a Moradores y Actividades Productivas

El Plan Parcial Portal Tierra del Sol acogiendo a lo reglamentado por el Decreto 563 del 24 de noviembre de 2023, propone la siguiente política diseñada para promover la permanencia de moradores y de actividades productivas localizadas previamente en el área de planificación.

**Ilustración 33:** Imagen estrategias sociales



**Fuente:** Elaboración propia

### Identificación predial

En las 10 manzanas que conforman el plan parcial se identificaron 220 predios, 2 de ellos están constituidos como propiedad horizontal con una cantidad de 68 unidades inmobiliarias, incrementando el número de inmuebles totales en el plan parcial de 286, de los cuales 5 son espacio público existente.



Con los datos oficiales de Bogotá que se encuentran en la plataforma de Mapas Bogotá, se logró la identificación de los usos establecidos para cada uno de los predios identificados en el área de planificación del plan parcial, discriminados en 167 predios residenciales, 113 comerciales, 1 dotacional y 5 destinados a espacio público. La relación se puede observar en la tabla anexa "REPARTO Y MORADORES, hoja PROPIETARIOS"

De la identificación predial se tiene que solo 281 propietarios de predios pueden ser sujetos de la protección a moradores y actividades productivas, esto considerando que los 5 predios que son espacio público no entran a ser parte de la política.

### Caracterización de moradores

En la caracterización de los moradores y actividades productivas, se identificaron los propietarios y arrendatarios de los inmuebles ubicados en el área de planificación relacionados en la siguiente tabla:

Tabla N.29 – Caracterización moradores

USO	PROPIETARIOS	ARRENDATARIOS
COMERCIO	113	74
RESIDENCIAL	167	80
DOTACIONAL	1	
<b>TOTAL</b>	<b>281</b>	<b>154</b>

El número estimado de arrendatarios corresponde al 54%, tomando como referencia 6 puntos más por encima de encuesta Dane<sup>1</sup> para Bogotá elaborada en el año 2021, la cual fue de 48,6 hogares que viven en arriendo.

Los moradores habitantes de uso residencial son una población de estrato 3, que presentan un nivel de vulnerabilidad bajo, y en cuanto a las actividades productivas establecidas en el área de intervención del plan parcial, estas son

1

[https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones\\_vida/calidad\\_vida/2021/comunicado\\_ECV\\_2021.pdf](https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/calidad_vida/2021/comunicado_ECV_2021.pdf)



actividades comerciales formalizadas, representando igualmente un nivel bajo de vulnerabilidad.

En el proceso de caracterización se identificó una población residente organizada y con lazos comunales fortalecidos, cuentan con la Junta de Acción Comunal del barrio La Uribe, que trabaja por las necesidades de la comunidad.

Igualmente, en el proceso de caracterización se identificó a un único propietario de uso dotacional (Jardín Infantil), que presta un servicio de cuidado que beneficia a la población infantil y padres de familia del Barrio La Uribe.

Finalmente, se identificaron un total de 154 arrendatarios, de los cuales 74 son arrendatarios de locales y/o bodegas comerciales, y 80 son arrendatarios de casas y apartamentos.

## 19. ESTRATEGIAS

De acuerdo con la caracterización de los moradores y su identificación dentro del área de intervención, el Plan Parcial de Renovación Urbana Portal Tierra del Sol, propone las siguientes estrategias con las que ofrecerá a sus habitantes la posibilidad de permanencia, esto es posible gracias a la nueva generación de espacios diversos, que permiten conservar las condiciones originales de la gran mayoría de ellos. Con estas estrategias se busca limitar o evitar la gentrificación.

### Estrategias para Propietarios

Derecho de preferencia para aquellos propietarios que aporten sus inmuebles dentro del ámbito de intervención, quienes recibirán como remuneración un **inmueble de reemplazo** en el Plan Parcial Portal Tierra del Sol, equivalente en área al valor comercial aportado sobre el valor del metro cuadrado construido.

$$\text{M2 Canje} = \frac{\text{avalúo comercial}}{\text{Inmueble aportado}} \div \text{valor M2 construcción PPRU}$$



Los propietarios que consideren tomar esta opción, se les garantizará el pago correspondiente a 2 mudanzas, el pago del valor de arrendamiento por el periodo de entrega del inmueble y la entrega del inmueble de reemplazo (Se estima un periodo de 18 meses), y para actividades productivas el reconocimiento del lucro cesante correspondiente al valor máximo establecido en el borrador de Decreto de la Política de Moradores, esto es, 45 salarios mínimos mensuales legales vigentes que corresponden para el año 2023 a la suma de \$52.200.000.

Quienes opten por aportar sus inmuebles al plan parcial, tendrán los siguientes beneficios al aportar sus inmuebles dentro del plan parcial:

1. Canjear sus inmuebles dentro del plan parcial por inmuebles a valor de construcción.
2. Ganancia del 100% de la valorización inmobiliaria.
3. Las viviendas de reemplazo conservarán el estrato socioeconómico 3.
4. El impuesto predial de los inmuebles aportados se mantendrá durante los 5 años posteriores a la fecha del aporte, con el valor del año anterior al de su aporte.
5. Valor preferencial de cuotas de administración de la propiedad horizontal.
6. Habitar en un área con espacio público peatonal y para el encuentro.
7. Habitar un espacio reverdecido que brinda mejor calidad de vida.

**Estimación de propietarios que permanecerán en el proyecto:** Como no hay estadísticas y variables que permitan determinar un porcentaje de permanencia de los moradores en el área de planificación, la formulación del Plan Parcial Portal Tierra del Sol estima que el 61% de los propietarios comerciales y el 65% de los propietarios residenciales, permanecerán en el ámbito del proyecto con inmuebles de reemplazo.

USO	PROPIETARIOS	ARRENDATARIOS	ARRENDATARIOS PERMANECEN		PROPIETARIOS REEMPLAZO PERMANECEN	
COMERCIO	113	74	30%	22	61%	<b>69</b> (61%)
RESIDENCIAL	167	80	30%	24	65%	<b>110</b> (65%)
DOTACIONAL	1					1



TOTAL	281	154	46	180
MORADORES PERMANECEN	226 PERMANECEN (80% MORADORES)			

Con estos porcentajes se realiza el ejercicio que permite establecer el costo de la política de moradores para propietarios.

### Propietarios comercio, residencial y dotacional.

El artículo 17 del Decreto Distrital 563 de 2023 establece las alternativas para la participación de propietarios, dentro de las cuales está el canje de metros cuadrados para aquellos que aporten sus inmuebles.

Para aquellos propietarios de bienes que opten por permanecer en el PPRU, recibirán en reemplazo, cuya área será equivalente a dividir el avalúo comercial de sus inmuebles, sobre el valor que cuesta construir un metro cuadrado en el PPRU, expresado en otras palabras, tendrán el beneficio de adquirir un inmueble dentro del plan parcial a valor de construcción, obteniendo el 100% de valorización de sus inmuebles.

Si bien el reemplazo de los inmuebles puede hacerse aplicando para ello el valor de metro cuadrado de venta de los productos inmobiliarios, el plan parcial de renovación urbana Portal Tierra del Sol, busca con la estrategia antes propuesta, lograr que sea lo suficientemente atractiva para que permanezcan la mayoría de los propietarios del área de intervención.

$$\text{M2 Canje} = \frac{\text{avalúo comercial}}{\text{Inmueble aportado}} \div \text{valor M2 construcción PPRU}$$

**COMERCIO:** El siguiente cuadro resume los metros cuadrados de comercio totales a canjear en el PPRU, y el valor total que asumiría la política de moradores de la diferencia de valor entre el metro cuadrado de venta y el metro cuadrado construido:

Tabla N.30 Metros cuadrados reemplazo

<b>METROS CUADRADOS REEMPLAZO DE COMERCIO</b>	
M2 CONSTRUIDOS COMERCIO ANTES PPRU	14.539



VALOR AVALUO CONSTRUCCION COMERCIO AÑO 2023	<b>\$ 53.105.300.090</b>
VALOR M2 CONSTRUIDO COMERCIO PPRU	\$ 5.931.810
M2 REEMPLAZO PPRU	8.953
PRECIO VENTA M2 COMERCIO PPRU	\$ 15.508.000
DIFERENCIA M2 VENTA - CONSTRUIDO	\$ 9.576.190
TOTAL DIFERENCIA * M2 REEMPLAZO	<b>\$ 85.732.085.766</b>

**VIVIENDA:** El siguiente cuadro resume los metros cuadrados de vivienda totales a canjear en el PPRU, y el valor total que asumiría la política de moradores de la diferencia de valor entre el metro cuadrado de venta y el metro cuadrado construido:

Tabla N.31 Metros cuadrados reemplazo vivienda

<b>METROS CUADRADOS REEMPLAZO DE VIVIENDA</b>	
M2 CONSTRUIDOS COMERCIO ANTES PPRU	15.477
VALOR AVALUO CONSTRUCCION VIVIENDA AÑO 2023	<b>\$ 43.876.418.080</b>
VALOR M2 CONSTRUIDO VIVIENDA-E4	\$ 3.841.440
M2 REEMPLAZO PPRU	\$ 11.422
PRECIO VENTA M2	\$ 9.060.000
DIFERENCIA M2	\$ 5.218.560
DIFERENCIA * M2 DE REEMPLAZO	<b>\$ 59.606.392.320</b>

**DOTACIONAL:** El siguiente cuadro resume los metros cuadrados de uso dotacional totales a canjear en el PPRU, y el valor total que asumiría la política de moradores de la diferencia de valor entre el metro cuadrado de venta y el metro cuadrado construido:

Tabla N.32 Metros cuadrados reemplazo dotacional

<b>METROS CUADRADOS DE REEMPLAZO DOTACIONAL</b>	
M2 CONSTRUIDOS DOTACIONAL ANTES PPRU	253,66
VALOR AVALUO CONSTRUCCION AÑO 2023	<b>\$ 1.518.754.835</b>
VALOR M2 CONSTRUIDO DOTACIONAL (SERVICIO)	\$ 5.397.200
M2 REEMPLAZO PPRU	\$ 281
PRECIO VENTA M2	\$ 13.493.000



DIFERENCIA M2	\$ 8.095.800
TOTAL DIFERENCIA \$	\$ 2.274.919.800

El costo de la implementación de la política de moradores para propietarios esta estimada en la siguiente tabla:

Tabla N. 33 Costo política moradores propietarios

ETAPA	ARRIENDOS	2 MUDANZAS	M2 REEMPLAZO DIFERENCIA	LUCRO CESANTE
1 (UAU 3)	84 MESES \$20.248.882.189	\$66.576.000	69 - COMERCIO \$85.732.085.766	\$3.601.800.000
2 (UAU 2)	72 MESES \$10.950.640.691	\$45.552.000	110 - RESIDENCIAL \$59.605.700.034	
3 (UAU 1)	84 MESES \$15.407.536.269	\$40.880.000	1 - DOTACIONAL \$2.278.132.252	\$52.200.000
TOTAL	\$46.607.059.149	\$153.008.000	TOTAL \$147.615.918.052	\$3.654.000.000
<b>TOTAL ESTRATEGIA</b>	<b>\$198.029.985.201</b>			

Adicionalmente, se propone para incentivar la permanencia del uso dotacional, con la actividad de cuidado (Jardín Infantil) en el proyecto, un bono para inversión en la adecuación y diseño de los espacios del nuevo jardín con juegos infantiles, entre otros, por valor de \$30.000.000, teniendo en cuenta que este uso presta un beneficio social al sector, e impacta positivamente el proyecto a desarrollar en el plan parcial.

**Referencia valor m2 de arriendos:** El valor de referencia para obtener el estimado del valor de los arriendos a cubrir en la estrategia a propietarios, es el promedio del metro cuadrado de arriendo obtenido de un estudio de mercado de arriendos



similares en el sector, resumido en las siguientes tablas las cuales se encuentran el archivo de Excel REPARTO Y MORADORES – hoja ARRIENDOS:

Tabla N. 34 valor arriendos – polifíca moradores

NO.	TIPO	AREA M2	VALOR	VALOR M2	Referencia
1	APTO	50	\$1.000.000	\$20.000	<a href="https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/8450008693654747653?click_type=0&amp;pos=2&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=https%253A%252F%252Ffincaraiz.com.co%252Fdetalle%252F8220214&amp;searchType=2&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403593745&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;t_pvid=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Macintosh%3B+Intel+Mac+OS+X+10.14.6%29+AppleWebKit%2F605.1.15+%28KHTML,+like+Gecko%29+Version%2F14.0.3+Safari%2F605.1.15&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;urlp=181.51.143.51&amp;what=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;search_terms=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0">https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/8450008693654747653?click_type=0&amp;pos=2&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=https%253A%252F%252Ffincaraiz.com.co%252Fdetalle%252F8220214&amp;searchType=2&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403593745&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;t_pvid=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Macintosh%3B+Intel+Mac+OS+X+10.14.6%29+AppleWebKit%2F605.1.15+%28KHTML,+like+Gecko%29+Version%2F14.0.3+Safari%2F605.1.15&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;urlp=181.51.143.51&amp;what=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;search_terms=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0</a>
2	APTO	35	\$1.208.000	\$34.514	<a href="https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/1160012688664271725?click_type=0&amp;pos=17&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=https%253A%252F%252Fwww.goplaceit.com%252Fco%252Fpropiedad%252F11654330&amp;searchType=2&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403593745&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;t_pvid=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Macintosh%3B+Intel+Mac+OS+X+10.14.6%29+AppleWebKit%2F605.1.15+%28KHTML,+like+Gecko%29+Version%2F14.0.3+Safari%2F605.1.15&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;urlp=181.51.143.51&amp;what=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;search_terms=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0">https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/1160012688664271725?click_type=0&amp;pos=17&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=https%253A%252F%252Fwww.goplaceit.com%252Fco%252Fpropiedad%252F11654330&amp;searchType=2&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403593745&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;t_pvid=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Macintosh%3B+Intel+Mac+OS+X+10.14.6%29+AppleWebKit%2F605.1.15+%28KHTML,+like+Gecko%29+Version%2F14.0.3+Safari%2F605.1.15&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;urlp=181.51.143.51&amp;what=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;search_terms=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0</a>
3	APTO	35	\$1.108.000	\$31.657	<a href="https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/7570011688732624917?click_type=0&amp;pos=11&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=https%253A%252F%252Ffincaraiz.com.co%252Fdetalle%252F8138485&amp;searchType=2&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403593745&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;t_pvid=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Macintosh%3B+Intel+Mac+OS+X+10.14.6%29+AppleWebKit%2F605.1.15+%28KHTML,+like+Gecko%29+Version%2F14.0.3+Safari%2F605.1.15&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;urlp=181.51.143.51&amp;what=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;search_terms=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0">https://www.nuroa.com.co/detail/traffic/7570011688732624917?click_type=0&amp;pos=11&amp;siteStrategyKey=https%3A%2F%2Fwww.nuroa.com.co&amp;url=https%253A%252F%252Ffincaraiz.com.co%252Fdetalle%252F8138485&amp;searchType=2&amp;page=1&amp;seo_link_id=1403593745&amp;section=1&amp;t_sec=1&amp;sectionType=1&amp;pageViewId=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;t_pvid=75c723a7-65db-4a7c-8d03-37ce720dab4d&amp;userAgent=Mozilla%2F5.0+%28Macintosh%3B+Intel+Mac+OS+X+10.14.6%29+AppleWebKit%2F605.1.15+%28KHTML,+like+Gecko%29+Version%2F14.0.3+Safari%2F605.1.15&amp;browser=1&amp;isHuman=true&amp;urlp=181.51.143.51&amp;what=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;search_terms=arriendo+bogota+barrio+uribe&amp;origin=2&amp;t_or=2&amp;splitTestId=0</a>
4	APTO	61	\$1.700.000	\$27.869	<a href="https://www.properati.com.co/s/la-uribe/apartamento/arriendo">https://www.properati.com.co/s/la-uribe/apartamento/arriendo</a>
5	APTO	60	\$1.708.500	\$28.475	<a href="https://www.properati.com.co/s/la-uribe/apartamento/arriendo">https://www.properati.com.co/s/la-uribe/apartamento/arriendo</a>
6	APTO	60	\$1.388.900	\$23.148	<a href="https://www.properati.com.co/s/la-uribe/apartamento/arriendo">https://www.properati.com.co/s/la-uribe/apartamento/arriendo</a>
7	APTO	118	\$2.750.000	\$23.305	<a href="https://www.properati.com.co/s/la-uribe/apartamento/arriendo">https://www.properati.com.co/s/la-uribe/apartamento/arriendo</a>
8	APTO	30	\$745.000	\$24.833	<a href="https://www.lamudi.com.co/apartamento-en-arriendotoberinbogota-349656-29.html">https://www.lamudi.com.co/apartamento-en-arriendotoberinbogota-349656-29.html</a>

PLAN PARCIAL DE  
RENOVACIÓN URBANA  
PORTAL – TIERRA  
DEL SOL



9	APTO	62	\$1.150.000	\$18.548	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-apartamento-bogota-la-uribe-3-habitaciones-2-banos/639-M4541770">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-apartamento-bogota-la-uribe-3-habitaciones-2-banos/639-M4541770</a>
10	APTO	58	\$1.600.000	\$27.586	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-apartamento-bogota-san-antonio-nor-occidental-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/703-M4547000">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-apartamento-bogota-san-antonio-nor-occidental-3-habitaciones-2-banos-1-garajes/703-M4547000</a>
				<b>Promedio M2 Arriendo Apto</b>	\$25.994

	TIPO	AREA M2	Valor Arriendo	Valor M2 arriendo	Referencia
1	BODEGA COMERCIAL	378	\$11.000.000	\$29.101	<a href="https://www.lamudi.com.co/bodega-en-arriendoel-toberin-275729-8.html">https://www.lamudi.com.co/bodega-en-arriendoel-toberin-275729-8.html</a>
2	BODEGA COMERCIAL	350	\$8.750.000	\$25.000	<a href="https://www.lamudi.com.co/bodega-en-arriendorquideas-286952-8.html">https://www.lamudi.com.co/bodega-en-arriendorquideas-286952-8.html</a>
3	BODEGA COMERCIAL	400	\$6.000.000	\$15.000	<a href="https://www.lamudi.com.co/bodega-en-arriendoel-toberin-315547-8.html">https://www.lamudi.com.co/bodega-en-arriendoel-toberin-315547-8.html</a>
4	BODEGA COMERCIAL	295	\$5.000.000	\$16.949	<a href="https://www.lamudi.com.co/bodega-en-arriendotoberinbogota-338063-8.html">https://www.lamudi.com.co/bodega-en-arriendotoberinbogota-338063-8.html</a>
5	BODEGA COMERCIAL	405	\$8.300.000	\$20.494	<a href="https://www.lamudi.com.co/bodega-en-arriendotoberinbogota-338058-8.html">https://www.lamudi.com.co/bodega-en-arriendotoberinbogota-338058-8.html</a>
6	BODEGA COMERCIAL	400	\$9.000.000	\$22.500	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota-la-uribe/4137-M4547776">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota-la-uribe/4137-M4547776</a>
7	BODEGA COMERCIAL	2360	\$68.500.000	\$29.025	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota-la-uribe/4137-M4547776">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota-la-uribe/4137-M4547776</a>
8	BODEGA COMERCIAL	840	\$18.500.000	\$22.024	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota-toberin/10222-M4478881">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota-toberin/10222-M4478881</a>
9	BODEGA COMERCIAL	860	\$15.000.000	\$17.442	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota-el-toberin/10457-M2861483">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota-el-toberin/10457-M2861483</a>
10	BODEGA COMERCIAL	850	\$16.000.000	\$18.824	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota-toberin/10457-M4074653">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-bodega-bogota-toberin/10457-M4074653</a>
				<b>Promedio M2 Arriendo Bodega Comercial</b>	\$21.636

	TIPO	AREA M2	Valor Arriendo	Valor M2 arriendo	Referencia
1	CASA	82	\$1.400.000	\$17.073	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-bogota-toberin-3-habitaciones-2-banos/3276-M4510057">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-bogota-toberin-3-habitaciones-2-banos/3276-M4510057</a>
2	CASA	57	\$1.000.000	\$17.544	<a href="https://www.lamudi.com.co/casa-en-arriendo-bogota-la-uribe-usaquen-359713-21.html">https://www.lamudi.com.co/casa-en-arriendo-bogota-la-uribe-usaquen-359713-21.html</a>
3	CASA	110	\$1.815.000	\$16.500	<a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-bogota-la-uribe-3-habitaciones-2-banos/11049-M4534737">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/arriendo-casa-bogota-la-uribe-3-habitaciones-2-banos/11049-M4534737</a>
4	CASA	110	\$2.000.000	\$18.182	<a href="https://casas.trovit.com.co/listing/casa-la-uribe-3-habitaciones-bogota.1LLR1v1s9cS">https://casas.trovit.com.co/listing/casa-la-uribe-3-habitaciones-bogota.1LLR1v1s9cS</a>



5	CASA	250	\$5.900.000	\$23.600	<a href="https://goplaceit.com/co/inmueble/arriendo/casa/usaquen/11570846-casa-en-arriendo-en-bogota-toberin-aval1167?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://goplaceit.com/co/inmueble/arriendo/casa/usaquen/11570846-casa-en-arriendo-en-bogota-toberin-aval1167?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>
6	CASA	560	\$12.000.000	\$21.429	<a href="https://viviendo.la/inmueble/2504893/13/viviendo?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer">https://viviendo.la/inmueble/2504893/13/viviendo?utm_source=Lifull-connect&amp;utm_medium=referrer</a>
7	CASA	110	\$2.200.000	\$20.000	<a href="https://colombia.buscocasita.com/casa-comercial-arriendo-en-toberin_140618.html">https://colombia.buscocasita.com/casa-comercial-arriendo-en-toberin_140618.html</a>
			<b>Promedio M2 Arriendo Casa</b>	\$19.190	

### **Estrategia para arrendatarios**

A los arrendatarios con más de dos años de permanencia en el área del Plan Parcial Portal Tierra del Sol, se les otorgará el derecho preferencial a recibir un nuevo inmueble en arriendo dentro del proyecto, o la opción de adquirir un inmueble en propiedad.

Para cumplir con lo anterior, los arrendatarios contarán con el apoyo y acompañamiento a través del equipo de asistencia para la implementación de la política de moradores, quienes realizarán las siguientes acciones:

1. Identificación de los propietarios de inmuebles en el área del plan parcial que tengan sus bienes arrendados y que hagan uso del derecho de preferencia para reemplazar su propiedad en el proyecto.
2. Asistencia legal, y apoyo en la gestión entre propietarios arrendadores que obtengan inmuebles de reemplazo y los arrendatarios, para que lleguen a acuerdos escritos, en los que se garantice el derecho de preferencia a los arrendatarios interesados en permanecer en el área de planificación, y se establezcan las condiciones de los nuevos contratos de arrendamiento en los nuevos inmuebles.
3. Creación de un banco de oferta de inmuebles en arrendamiento dentro del proyecto, que supla la cantidad de bienes que hagan falta para los arrendatarios que deseen permanecer.



4. Para aquellos arrendatarios que firmen acuerdos de derecho de preferencia para permanecer en Portal Tierra del Sol, se les cubrirá el valor de las mudanzas, y se les apoyara con un valor correspondiente a dos 2 meses de arriendo, que se calcularan por el valor del canon de arrendamiento que tenían antes del proyecto.
5. Gestión, asesoría y acompañamiento en el otorgamiento de créditos, subsidios o leasing habitacional, para la adquisición en propiedad de bienes dentro del proyecto, a quienes se les brindara un bono para su inversión de \$40.000.000 para adquisición de bien comercial, y de \$15.000.000 para vivienda.

**Estimación de arrendatarios que permanecerán en el proyecto:** Estimamos en la formulación del Plan Parcial Portal Tierra del Sol, que un 30% de los arrendatarios harán uso del derecho de preferencia; sin embargo, consideramos que este porcentaje será mucho menor en arrendatarios comerciales, porque durante el tiempo de desarrollo del proyecto y la entrega de los inmuebles comerciales, estos arrendatarios ya habrán logrado acreditar sus establecimientos comerciales o negocios en el sitio donde se habrán mudado.

El costo de la implementación de la política de moradores para arrendatarios esta estimada en las siguientes tablas:

**Tabla N.35** Estrategia arrendatarios

ESTRATEGIA ARRENDATARIOS				
	VALOR ARRIENDOS COMERCIO MENSUAL	VALOR ARRIENDOS RESIDENCIAL MENSUAL	ARRENDATARIOS	VALOR 2 MUDANZAS
	\$ 438.046.630	\$ 230.348.225	154	
30% D. PREFERENCIA	\$ 131.413.989	\$ 69.104.468	46	\$ 1.168.000



2 MESES APOYO ARRIENDO	\$ 262.827.978	\$ 138.208.935		
TOTAL APOYO ARRIENDO	<b>\$ 401.036.913</b>		TOTAL MUDANZAS	<b>\$53.961.600</b>

**Tabla N.36** Bono inversión adquisición inmuebles moradores arrendatarios

APOYO - LEASING ARRENDATARIOS COMERCIO	22 ARRENDATARIOS	APOYO - LEASING ARRENDATARIOS RESIDENCIALES	24 ARRENDATARIOS
BONO INVERSION COMERCIO	\$ 40.000.000	BONO INVERSION VIVIENDA	15.000.000
<b>TOTAL APOYO ARRENDATARIOS COMERCIO</b>	<b>\$ 880.000.000</b>	<b>TOTAL APOYO ARRENDATARIOS RESIDENCIALES</b>	<b>360.000.000</b>

**Tabla N.37** Costo Política Arrendatarios

<b>COSTO POLITICA APOYO ARRENDATARIOS</b>	
2 MESES DE ARRIENDO	\$ 401.036.913
92 MUDANZAS	\$ 53.961.600
APOYO INVERSION COMERCIO	\$ 880.000.000
APOYO INVERSION VIVIENDA	\$ 360.000.000
<b>TOTAL ESTRATEGIA</b>	<b>\$ 1.694.998.513</b>



### Costo total política moradores:

El costo total de la política a moradores tanto de los propietarios, como de la de los arrendatarios es el siguiente:

<b>COSTO TOTAL POLITICA MORADORES</b>	
PROPIETARIOS	198.029.985.201
ARRENDATARIOS	1.694.998.513
<b>TOTAL</b>	<b>199.724.983.714</b>

### Estrategias para la recomposición de redes sociales posteriores a la intervención urbanística en el ámbito del plan parcial.

1. Trabajar de la mano con la Junta de Acción Comunal del Barrio La Uribe existente, para que junto con los propietarios que permanezcan en el proyecto se logre crear la recomposición de redes sociales y familiares.
2. Trabajar de manera mancomunada con la Junta de Acción Comunal del Barrio La Uribe y con el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP, para establecer modelos o propuestas de aprovechamiento económico del nuevo espacio público, donde tengan derecho preferencial a su uso, la nueva comunidad organizada y las redes sociales que se recompongan en el proyecto.
3. Establecer beneficios y oportunidades de empleo que puedan generar las empresas de servicios y comerciales que se implanten en el proyecto, donde los anteriores moradores tengan la posibilidad de ser contratados.

PLAN PARCIAL DE  
RENOVACIÓN URBANA  
**PORTAL – TIERRA  
DEL SOL**

---





## **6. CONCLUSIONES.**

Teniendo en cuenta la etapa de diagnóstico del polígono de intervención, el análisis del contexto actual, la revisión de la normativa aplicable (Decreto 555 de 2021 - Decreto 603 de 2022), y la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana PORTAL TIERRA DEL SOL se pueden obtener las siguientes conclusiones:

1. La mezcla de usos donde predomina el de servicios (50,28%) y comercio (14,16%), es acorde con la estructura urbana definida en el Decreto 555 de 2021, pues al estar localizado el Plan Parcial Portal Tierra del Sol en un área de actividad estructurante - zona receptora de actividades económicas, propicia e incentiva la localización de actividades económicas y la generación de nuevos empleos.
2. El Plan Parcial Portal Tierra del Sol propone un aprovechamiento y manejo del suelo óptimo y eficiente, su mezcla de usos, el aumento de espacio público efectivo en casi 3 veces el existente antes de la intervención, la creación de un equipamiento colectivo de nivel 1, una mejor integración de los espacios verdes con los entornos de vida, y un impulso a la economía, hacen que se consolide la política de revitalización urbana que se plantea en el POT 555, mejorando las condiciones del sector y logrando un hábitat digno.
3. Reducción de la gentrificación gracias a las estrategias diseñadas en la política de moradores, que garantiza la permanencia del mayor número de moradores y de las actividades productivas que se permiten en el área de actividad, sumado a la generación de espacios urbanos que promueven la vitalidad y el intercambio a través de la diversificación de usos y actividades propuestos en el Plan Parcial Portal Tierra del Sol.
4. La propuesta de reconfiguración de las vías locales internas permite la creación de mayor área para un espacio público efectivo, con cualidades ambientales, y con amplias conexiones peatonales con los corredores verdes perimetrales que rodean el proyecto, logrando así que este sea el eje central del territorio.



5. La propuesta de espacio público del Plan Parcial Portal Tierra del Sol, logra conectar los parques existentes de la red de proximidad que colindan con el área del proyecto.
6. El Plan Parcial Portal Tierra del Sol aporta a la política de movilidad sostenible y descarbonizada, con la adecuación de infraestructura para modos activos y sostenibles de movilidad, con la generación de módulos de servicio (Duchas, Vestier, Baños públicos, casilleros, Ciclo taller), incentivando así el uso de la red de ciclo infraestructura existente con que cuenta el área del proyecto (Autopista Norte y Calle 170).
7. La entrega de la reserva vial de la calle 170 permite consolidar la malla vial arterial para dar continuidad a los flujos y dinámicas de movilidad del territorio.
8. El Plan Parcial Portal Tierra del Sol hace su aporte a la adaptación al cambio climático con el aumento del arbolado y áreas verdes en el área del proyecto, que adicionalmente aportan a la política del POT Bogotá Verdece.



## BIBLIOGRAFIA

- SHP Y METADATOS DE BOGOTA:  
<http://www.ideca.gov.co/>  
[https://www.ideca.gov.co/buscador?topic=All&metadata=All&newest=All&entity=All&resource=All&content\\_type=map&res=true](https://www.ideca.gov.co/buscador?topic=All&metadata=All&newest=All&entity=All&resource=All&content_type=map&res=true)
- MAPAS BOGOTA  
<https://mapas.bogota.gov.co/#>
- SIGDEP: Inventario de Espacio Público Existente  
<https://sigdep.dadep.gov.co/portal/apps/webappviewer/index.html?id=9a9aca1cf1894579aa8c9f11c41d99bd>
- PROYECTOS IDU EN EJECUCIÓN:  
<http://idu.maps.arcgis.com/apps/MapJournal/index.html?appid=06844f5b277c4850aaa77c7500cbba02>
- RESERVA VIAL PRIMERA LINEA DE METRO  
<https://www.arcgis.com/apps/View/index.html?appid=f76ffb120ff84686aeedb77e451ce248>
- MAPAS DE ARCGIS DECRETO 555 2021 INTERACTIVOS  
<https://experience.arcgis.com/experience/4e53a81d144e477c95a4c088feecdd3b>
- DECRETO 555 DE 2021:  
<https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-pot-bogota-2021>