



Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Plan Parcial de Renovación Urbana – La Merced Norte

Modalidad: Proyecto de Grado

Presentado por:

Luz Francia Álvarez Martínez, Laura Sofia Morales Alvarado, Santiago Mogollón Cordero

Director:

Cesar Henao Trujillo

Tutor:

Juan Pablo Serna

Bogotá, D.C. mayo de 2026

CONTENIDO

CONTENIDO	1
1. Introducción.....	7
2. Diagnóstico.....	10
2.1. Memoria Justificativa	10
2.1.1. <i>Localización del Proyecto y Delimitación</i>	11
2.1.2. <i>Objetivo del Plan Parcial</i>	12
2.1.3. <i>Justificación</i>	14
2.1.4. <i>Conformación Predial</i>	16
2.2. Marco Normativo	18
2.2.1. <i>Plan de Ordenamiento Territorial</i>	18
2.2.2. <i>Norma Urbanística</i>	19
2.2.3. <i>Unidad de Planeamiento Local</i>	22
2.2.4. <i>Actuación Estratégica Calle 72</i>	26
2.3. Estructuras Territoriales	33
2.3.1. <i>Estructura Ecológica Principal</i>	33
2.3.2. <i>Estructura Integradora de Patrimonio</i>	36
2.3.3. <i>Estructura Funcional y del Cuidado</i>	39
2.3.4. <i>Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación</i>	45
2.4. Diagnóstico Social.....	48
2.4.1. <i>Caracterización Socioeconómica de la Población</i>	48
2.4.2. <i>Dinámica de Usos del Suelo y Tenencia del Suelo</i>	50
3. Plan Parcial	52
3.1. Propuesta de Implantación y Deslinde de Áreas	52
3.1.1. <i>Propuesta de Trazado Urbano General y Obligaciones Urbanísticas Físicas</i> 52	
3.1.2. <i>Propuesta del Sistema de Movilidad</i>	55
3.1.3. <i>Propuesta de Espacio Público</i>	58
3.1.4. <i>Propuesta de Equipamientos</i>	61
3.2. Unidades de Actuación Urbanística	63
3.3. Propuesta de Usos, Edificabilidad y Área de Manejo Diferenciado.....	66
3.3.1. <i>Estudio de Mercado</i>	66

3.3.2.	<i>Propuesta de Usos</i>	67
3.3.3.	<i>Edificabilidad</i>	69
3.3.4.	<i>Área de Manejo Diferenciado</i>	71
3.4.	<i>Estrategia de Gestión y Financiación</i>	73
3.4.1.	<i>Gestión Social con Moradores</i>	74
3.4.2.	<i>Gestión Predial</i>	80
3.4.3.	<i>Modelo de Gestión Bajo Mecanismo Fiduciario</i>	86
3.5.	<i>Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios</i>	90
3.5.1.	<i>Principios del Reparto</i>	91
3.5.2.	<i>Cargas Urbanísticas del Plan Parcial</i>	91
3.5.3.	<i>Beneficios Urbanísticos del Plan Parcial</i>	96
3.5.4.	<i>Balance General del Reparto por Manzana</i>	100
3.5.5.	<i>Plusvalor y Distribución del Valor del Suelo</i>	104
3.5.6.	<i>Viabilidad Financiera del Sistema de Reparto</i>	105
4.	<i>Conclusiones</i>	107
5.	<i>Referencias Bibliográficas</i>	110

Índice de Figuras

Figura 1. Localización del Plan Parcial	11
Figura 2. Lotes de la UAESP	16
Figura 3. Número de Pisos.....	17
Figura 4. Tratamientos Urbanísticos.....	20
Figura 5. Área de Actividad.....	21
Figura 6. Unidad de Planeamiento Local Barrios Unidos.....	23
Figura 7. Proyecto Integral de Proximidad	25
Figura 8. Actuaciones Estratégicas	26
Figura 9. Redelimitación de la AE Calle 72	29
Figura 10. Elementos de la Estructura Ecológica Principal.....	34
Figura 11. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro	40
Figura 12. Síntesis Sistema de Movilidad y Sistema de Equipamientos	43
Figura 13. Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación	46
Figura 14. Actividades Económicas.....	47
Figura 15. Morfología Urbana Actual vs. Propuesta	53
Figura 16. Área de Planificación.....	54
Figura 17. Diseño Configuración Vial.....	58
Figura 18. Propuesta de Cesión de Espacio Público.....	61
Figura 19. Localización de Equipamientos.....	63
Figura 20. Unidades de Actuación Urbanística	64
Figura 21. Áreas por Usos del Suelo.....	68
Figura 22. Área de Ocupación	70
Figura 23. Iglesia Santísima Trinidad.....	72
Figura 24. Modelo Fiduciario	86

Índice de Tablas

Tabla 1. Valor de Referencia y Actividades Económicas por Manzana 2026	18
Tabla 2. Directrices AE Calle 72 que Impactan el Plan Parcial.....	30
Tabla 3. Área Útil por Manzana.....	54
Tabla 4. Configuración Vial.....	56
Tabla 5. Cesión de Espacio Público.....	59
Tabla 6. Cumplimiento de la Obligación Urbanística de Equipamientos	62
Tabla 7. Área y Distribución Predial por Unidad de Actuación Urbanística.....	65
Tabla 8. Estudio de Mercado	66
Tabla 9. Distribución de Usos por Manzana.....	68
Tabla 10. Edificabilidad por Manzana.....	71
Tabla 11. Uso Principal por UAU.....	74
Tabla 12. Participación por Usos	80
Tabla 13. Área Total de Aporte por Canje.....	82
Tabla 14. Derechos Reconocidos por Moradores	83
Tabla 15. Costo Total Política de Moradores	84
Tabla 16. Producto Gestión de RenoBo.....	85
Tabla 17. Áreas Urbanísticas	92
Tabla 18. Obligación de Vivienda VIS y VIP.....	95
Tabla 19. Costo Obligaciones Urbanísticas	95
Tabla 20. Avalúo Comercial por Manzana Existente	96
Tabla 21. Edificabilidad por Manzana.....	98
Tabla 22. Área Construida por Usos.....	99
Tabla 23. Ingresos por Usos.....	99
Tabla 24. Costos de Construcción por Usos	101
Tabla 25. Balance General por Manzana	102
Tabla 26. Utilidades por UAU	103
Tabla 27. Balance General del Plan Parcial.....	103
Tabla 28. Distribución del Valor del Suelo.....	105
Tabla 29. Flujo de Caja Proyectado.....	105
Tabla 30. Tasa Interna de Retorno –TIR-	106

Resumen

El documento que se presenta a continuación contiene el Plan Parcial de Renovación Urbana La Merced Norte que corresponde al trabajo de grado para optar al título de la Maestría en Derecho y Gestión Urbanística de la Universidad del Rosario. Se formula el instrumento de planificación para un polígono de 11 manzanas localizado en la localidad de Barrios Unidos, delimitado entre las calles 68 y 71A y entre la Avenida NQS (Carrera 30) y la Carrera 28B, con un área bruta de 74.676 m².

El área de intervención presenta una condición de marcado estancamiento físico, funcional y social, derivada de la influencia predominante del Cementerio del Norte y de la concentración de actividades de bajo valor agregado que han configurado un entorno con escasa vitalidad urbana, baja densidad habitacional y un déficit histórico de espacio público efectivo. La propuesta se estructura sobre cinco ejes estratégicos: reverdecimiento para conectividad ecosistémica, integración del entorno patrimonial con nuevo espacio público, reconfiguración vial y diversificación de servicios del cuidado, mezcla de usos para el fortalecimiento de la economía local, y garantía de permanencia de moradores y actividades productivas.

La gestión del plan se articula a través de un modelo fiduciario, con participación entidades públicas aportantes y de RenoBo como gestor de suelo. La viabilidad financiera se demuestra mediante un flujo de caja proyectado a nueve años que arroja una TIR del 18% anual y un VPN positivo de \$86.808 millones COP, superando la tasa de descuento del 11%.

Palabras clave: plan parcial, renovación urbana, reparto equitativo de cargas y beneficios, gestión del suelo, vivienda de interés social.

Abstract

The document presented below contains the La Merced Norte Urban Renewal Partial Plan, developed as a graduate thesis in partial fulfillment of the requirements for the master's degree in law and urban management at Universidad del Rosario. The planning instrument is formulated for an eleven-block polygon located in the Barrios Unidos district, bounded by streets 68 and 71A and between Avenida NQS (Carrera 30) and Carrera 28B, covering a gross area of 74,676 m².

The intervention area is characterized by significant physical, functional, and social stagnation, stemming from the dominant influence of the Northern Cemetery and the concentration of low-value-added activities that have resulted in a low-vitality urban environment, sparse residential density, and a historical deficit of effective public space. The proposal is structured around five strategic axes: ecological greening for ecosystem connectivity, integration of the heritage environment with new public space, road reconfiguration and diversification of care services, mixed land uses to strengthen the local economy, and guaranteed permanence of current residents and productive activities.

Project management is structured through a fiduciary model, with the participation of public contributing entities and RenoBo as land manager. Financial viability is demonstrated through a nine-year projected cash flow model yielding an annual IRR of 18% and a positive NPV of COP \$86,808 million, exceeding the 11% discount rate.

Keywords: partial plan, urban renewal, equitable distribution of charges and benefits, land management, social interest housing.

1. Introducción

El presente Documento Técnico de Soporte constituye el instrumento de fundamentación y sustento de la propuesta urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana La Merced Norte, desarrollada en el marco del trabajo de grado de la Maestría en Derecho y Gestión Urbanística de la Facultad de Jurisprudencia del Colegio Mayor Nuestra Señora del Rosario. Su elaboración responde a la necesidad de articular, en un solo documento, el conjunto de determinantes territoriales, normativos y técnicos que orientan la transformación de un polígono de once manzanas ubicado en la localidad de Barrios Unidos, delimitado entre las calles 68 y 71A y entre la Avenida NQS (Carrera 30) y la Carrera 28B.

El área objeto de intervención presenta una condición de marcado estancamiento físico, funcional y social, derivada de la influencia predominante del Cementerio del Norte y de la concentración de actividades de bajo valor agregado, que han configurado un entorno con baja vitalidad urbana, escasa oferta habitacional y un déficit histórico de espacio público efectivo. Esta situación contrasta con la posición estratégica del polígono dentro de la estructura urbana de Bogotá: su colindancia directa con la Troncal NQS, su proximidad al nodo de servicios y empleo de la Calle 72 y su inserción dentro del ámbito de la Actuación Estratégica Calle 72 lo convierten en un territorio con aptitud excepcional para el desarrollo de un instrumento de planificación complementaria de renovación urbana.

La formulación del Plan Parcial La Merced Norte se fundamenta en el marco normativo vigente, particularmente en lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997¹, que define a los planes parciales como instrumentos de segundo nivel que desarrollan y complementan las

¹ (Ley 388 de 1997, Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones., 1997)

disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, y en el Decreto Distrital 555 de 2021² —por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial "Bogotá Reverdece 2021-2035"—, cuyo Modelo de Ocupación Territorial propicia la revitalización sobre áreas consolidadas mediante la generación de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos en sectores con alta accesibilidad al transporte público masivo. En este contexto normativo, el presente plan parcial actúa como instrumento articulador entre los objetivos del ordenamiento territorial y la gestión concreta del suelo en el polígono de actuación.

El documento se organiza en cuatro capítulos que recorren, de manera secuencial y articulada, la totalidad de los contenidos exigidos por el marco normativo para la formulación de un plan parcial. El primer capítulo corresponde a la introducción. El segundo capítulo desarrolla el diagnóstico, que se estructura en cuatro componentes: la memoria justificativa, en la que se presentan la localización y delimitación del área de intervención, los cinco ejes estratégicos que orientan la propuesta urbanística y la justificación de la intervención a partir de las condiciones territoriales identificadas; el marco normativo, que aborda las determinantes derivadas de las estructuras del Plan de Ordenamiento Territorial —Estructura Ecológica Principal, Estructura Integradora de Patrimonios, Estructura Funcional y del Cuidado y Estructura Socioeconómica—, así como los lineamientos de la Unidad de Planeamiento Local Barrios Unidos y de la Actuación Estratégica Calle 72; y el diagnóstico social, que complementa el análisis con una caracterización socioeconómica de la población residente.

El tercer capítulo presenta la propuesta del Plan Parcial, organizada en cinco subcapítulos. El primero desarrolla la propuesta de implantación y deslinde de áreas, con énfasis en el cumplimiento de las cargas urbanísticas establecidas en el Decreto 555 de 2021, e incluye

² (Decreto 555 de 2021, Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., 2021)

las propuestas del sistema de movilidad, espacio público y equipamientos. El segundo define las Unidades de Actuación Urbanística como instrumento de gestión estructurante del plan. El tercero establece la propuesta de usos, edificabilidad y Área de Manejo Diferenciado, a partir de un estudio de mercado que fundamenta la viabilidad de los productos inmobiliarios planteados. El cuarto desarrolla la estrategia de gestión y financiación, con énfasis en la política de protección a moradores, el modelo fiduciario adoptado y el rol de los actores públicos y privados que participan en el proyecto. El quinto y último subcapítulo presenta el sistema de reparto de cargas y beneficios y el balance general del plan parcial, demostrando la viabilidad financiera de la operación urbanística mediante el análisis de flujos de caja descontados y el cálculo del valor residual del suelo. Finalmente, el cuarto capítulo recoge las conclusiones del trabajo.

La propuesta que se desarrolla a lo largo de este documento aspira a demostrar que los planes parciales, cuando son formulados con rigor técnico, claridad normativa y vocación social, constituyen el instrumento privilegiado para transformar de manera sostenible e incluyente los sectores más degradados de la ciudad consolidada, convirtiéndolos en nuevos polos de vitalidad urbana al servicio del conjunto de la ciudadanía.

2. Diagnóstico

2.1. Memoria Justificativa

Los instrumentos de planificación, gestión y financiación del suelo representan el conjunto de intervenciones orientadas a dirigir el desarrollo urbanístico de la ciudad. Asimismo, pueden entenderse como las reglas de juego que determinan el aprovechamiento del suelo. El instrumento que concreta esta definición y, además, permite la articulación entre distintos instrumentos corresponde a los planes parciales.

De acuerdo con el marco normativo, particularmente con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales son instrumentos de segundo nivel que desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT). Estos se aplican exclusivamente en suelo urbano y de expansión urbana. Para reglamentarlos su formulación debe incluir, como mínimo:

- Delimitación y características del ámbito.
- Definición de los objetivos que motivan su formulación.
- Normas urbanísticas para cada unidad de actuación.
- Características de la infraestructura de soporte.
- Adopción de instrumentos de gestión del suelo y mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Por su parte, el Decreto 555 de 2021, mediante el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial “Bogotá Verdece 2021–2035”, define en su artículo 495 a los planes parciales como instrumentos articuladores entre los objetivos del ordenamiento territorial y la gestión del suelo. Para cumplir dicha función, estos instrumentos establecen las condiciones técnicas, jurídicas,

económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios dentro de su ámbito de aplicación.

A partir de este marco normativo, se sustenta la propuesta urbanística del Plan Parcial La Merced Norte, desarrollada en el marco del trabajo de grado de la Maestría en Derecho y Gestión Urbanística. Así las cosas, a continuación, se presenta el diagnóstico territorial, incluyendo la aplicación de instrumentos y las determinantes derivadas de las estructuras territoriales.

2.1.1. Localización del Proyecto y Delimitación

El área escogida para la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana La Merced Norte está ubicada en la ciudad de Bogotá D.C., en la localidad de Barrios Unidos, dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Barrios Unidos, parte del área del Plan Parcial está dentro de la actuación estratégica calle 72.

Figura 1. Localización del Plan Parcial



Está delimitada entre las Calles 68 y 71A y entre la Avenida NQS (Carrera 30) y la Carrera 28b, se sitúa en un punto estratégico de alta conectividad para Bogotá. Con una colindancia directa con la Troncal NQS del sistema TransMilenio y su cercanía al nodo de servicios y empleo de la Calle 72 la convierten en un territorio con una aptitud excepcional para el desarrollo del instrumento.

2.1.2. Objetivo del Plan Parcial

El presente Plan Parcial tiene como propósito orientar la transformación integral de un polígono de renovación urbana en la localidad de Barrios Unidos, mediante la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en el ordenamiento territorial vigente. Su desarrollo se estructura sobre cinco ejes estratégicos:

Reverdecimiento Para Conectividad Ecosistémica: El área de formulación del Plan Parcial se encuentra en una condición de marcado déficit ambiental: carece de elementos de la estructura ecológica principal y de zonas verdes de cualquier escala. Ante esta realidad, la generación de espacio público efectivo con vocación ambiental constituye uno de los objetivos centrales de la intervención. A través del reverdecimiento del polígono, el Plan Parcial busca no solo subsanar este déficit histórico, sino contribuir a la conectividad ecosistémica del sector y mejorar las condiciones de habitabilidad del entorno urbano inmediato.

Integración del Entorno Patrimonial con Nuevo Espacio Público: Dentro del ámbito de formulación se localiza un Bien de Interés Cultural del Distrito Capital, cuya presencia impone al Plan Parcial la responsabilidad de articular el desarrollo urbano propuesto con la protección y valorización del patrimonio construido. Con este propósito, se plantea la generación de espacio público de calidad y la incorporación de nuevos elementos arquitectónicos que armonicen con el

bien patrimonial, fortaleciendo su integración con el entorno urbano inmediato y potenciando su visibilidad e identidad en el sector.

Reconfiguración Vial y Diversificación de Servicios del Cuidado: El Plan Parcial busca revertir el deterioro físico, funcional y social de las manzanas que integran el área de planificación, mediante la reconfiguración del tejido urbano existente. Para ello se contempla la definición de nuevos perfiles viales, la generación de espacio público efectivo, la construcción de equipamientos orientados a los servicios del cuidado y el mejoramiento de las condiciones de conectividad e integración con el entorno inmediato y la estructura urbana de escala zonal.

Mezcla de Usos Para el Fortalecimiento de la Economía Local: El Plan Parcial propone diversificar y cualificar la base económica del sector, impulsando una transición desde una economía de bajo valor agregado —concentrada actualmente en servicios funerarios y talleres de mecánica automotriz— hacia una oferta mixta que incluya usos dotacionales, vivienda multifamiliar, servicios del cuidado, comercio local de escala urbana y usos complementarios de carácter turístico, configurando así un entorno más resiliente, activo y competitivo.

Para viabilizar esta transformación, el Plan Parcial establece un índice de edificabilidad que, mediante el mecanismo de reparto equitativo de cargas y beneficios, garantiza la sostenibilidad financiera de la intervención privada y asegura, como contraprestación, la entrega de nuevas infraestructuras viales, redes de servicios públicos actualizadas y áreas de cesión destinadas a espacio público y equipamientos, en beneficio del conjunto de la ciudad.

Permanencia de moradores y actividades productivas: En consonancia con los principios que rigen el tratamiento de renovación urbana en modalidad de revitalización establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., el presente Plan Parcial reconoce la permanencia de los moradores actuales como un objetivo irrenunciable. En

consecuencia, su formulación incorpora medidas orientadas a garantizar que los habitantes y las actividades productivas presentes en el área de planificación puedan permanecer en el sector en condiciones iguales o superiores a las actuales, evitando los procesos de desplazamiento que frecuentemente acompañan las intervenciones de renovación urbana.

La formulación del presente Plan Parcial no constituye únicamente una oportunidad para densificar de manera cualificada un nodo estratégico de movilidad urbana, sino que responde a una necesidad social y urbanística impostergable: rescatar un sector hoy segregado y subutilizado, con alto potencial de transformación, para convertirlo en un nuevo polo de vitalidad urbana. La intervención permitirá mejorar la calidad de vida de la población residente, ampliar la oferta de vivienda en un área céntrica y bien servida por transporte público masivo, y restituir la continuidad del tejido urbano en el corazón de Bogotá.

2.1.3. Justificación

El artículo 6 del Decreto Distrital 555 de 2021 —por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital— define el Modelo de Ocupación Territorial (MOT) bajo los principios de articulación regional y local, respuesta a la emergencia climática, reducción de la vulnerabilidad territorial y mejor aprovechamiento del suelo. En particular, la norma establece que Bogotá deberá propiciar *"la revitalización sobre áreas consolidadas con oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos"*, así como *"la promoción de la mixtura de usos y la diversidad de las actividades (...) y el aporte a la reactivación y desarrollo económicos"*.

En coherencia con estos lineamientos, el presente Plan Parcial busca transformar un área caracterizada por usos de bajo valor agregado y escaso aprovechamiento del suelo, para

convertirla en un polígono de usos mixtos que combine vivienda, comercio y servicios del cuidado.

La renovación del sector permitirá, además, liberar suelo para la generación de espacio público efectivo, hoy inexistente en la zona como consecuencia de la configuración del Cementerio del Norte y su entorno inmediato. Asimismo, la intervención aprovechará la alta capacidad de carga de la Troncal NQS para fomentar una mayor densidad habitacional y de actividades en un área con transporte público masivo eficiente, contribuyendo a mitigar la expansión desordenada hacia la periferia de la ciudad.

El polígono objeto del Plan Parcial comprende 11 manzanas ubicadas en la localidad de Barrios Unidos, dentro de la Unidad de Planificación Local (UPL) Barrios Unidos y en el área de influencia de la Actuación Estratégica de la Calle 72, delimitado por las Calles 68 y 71A, entre la Avenida NQS (Carrera 30) y la Carrera 28B. A pesar de su localización privilegiada en términos de accesibilidad y centralidad urbana, el sector presenta un marcado fenómeno de estancamiento y deterioro físico, funcional y social, derivado de la influencia predominante de las actividades asociadas al Cementerio del Norte y de la concentración de comercios de talleres mecánicos y autopartes.

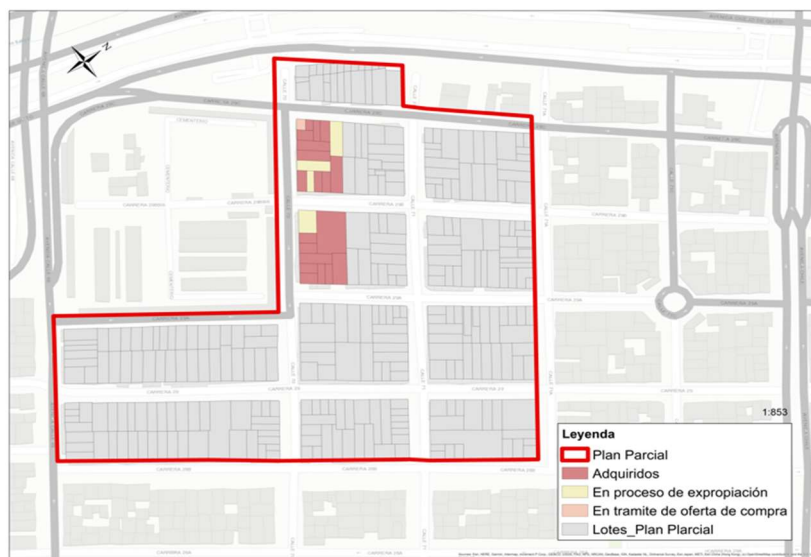
Esta concentración de usos de bajo impacto positivo ha generado un entorno carente de vitalidad urbana en horarios nocturnos, propiciando condiciones de inseguridad y una ruptura en la continuidad del tejido residencial y comercial del área de planificación y su contexto inmediato. A ello se suma una baja densidad habitacional, con predominancia de edificaciones de uno y dos niveles en avanzado estado de deterioro, situación que contrasta con el potencial de desarrollo que ofrecen tanto la infraestructura de transporte masivo de la NQS como los perfiles de las vías arteriales colindantes, los cuales posibilitan el desarrollo de proyectos de mayor altura y mayor aprovechamiento urbanístico.

En conjunto, estas condiciones justifican la formulación de un instrumento de planificación complementaria de renovación urbana que, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios, transforme este sector en un área densa, diversa, segura y articulada al sistema urbano de Bogotá.

2.1.4. Conformación Predial

El área del Plan Parcial La Merced Norte abarca una superficie bruta de 74.676 m². Esta área está conformada por 11 manzanas, en donde se localizan 315 lotes, de los cuales 18 son propiedad de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos (UAESP). Esta entidad adquirió dichos predios entre los años 2019 y 2022 con el propósito de ampliar el Cementerio del Norte y consolidar un equipamiento complementario a los servicios funerarios. Esta aproximación predial se realizó a partir de la revisión de las bases de datos de la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital (IDECA).

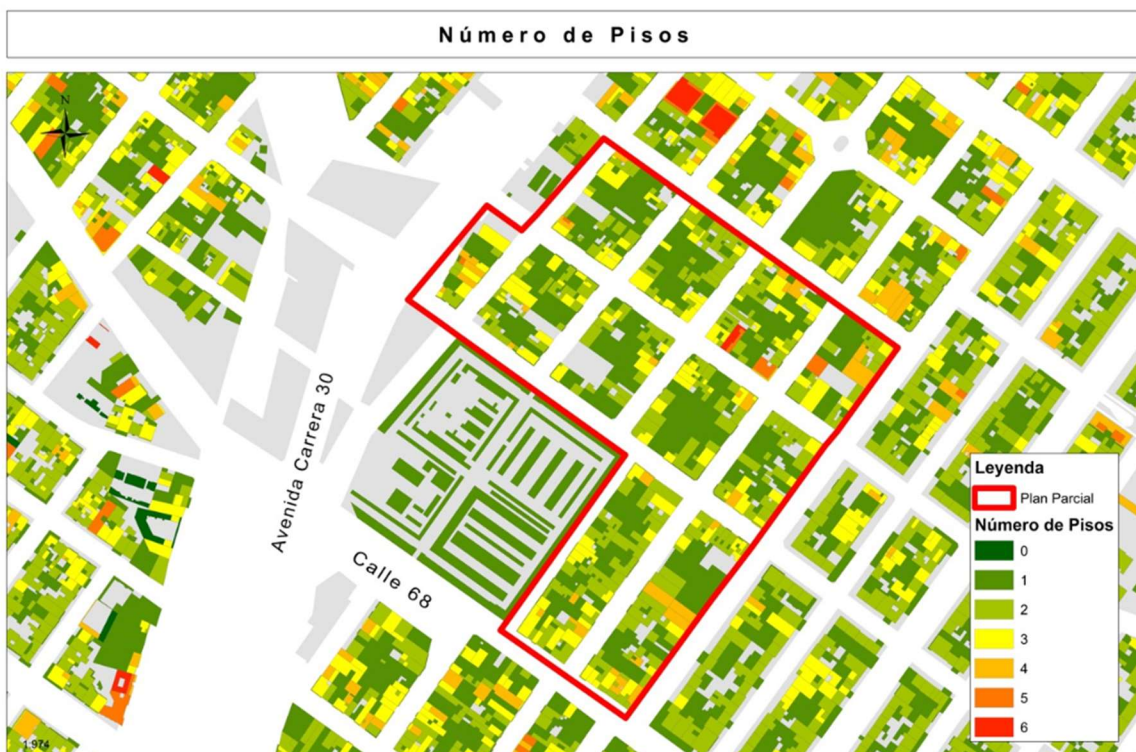
Figura 2. Lotes de la UAESP



En cuanto a las construcciones existentes, se registran 594 edificaciones con alturas que oscilan entre uno y seis pisos, tal como se presenta en la siguiente imagen. Predominan las

edificaciones de entre uno y tres pisos, las cuales suman 570 unidades; seguidas por 19 edificaciones de cuatro pisos y 5 edificaciones entre cinco y seis pisos. Lo anterior permite inferir que dentro del área del Plan Parcial no existen desarrollos bajo el régimen de propiedad horizontal, información que fue corroborada mediante la plataforma Mapas Bogotá (2025).

Figura 3. Número de Pisos



Con relación a los usos predominantes de las construcciones, se identifica que el 42 % corresponde a usos comerciales e industria liviana, asociados principalmente a bodegas y depósitos. Por su parte, el 38 % corresponde a uso residencial de hasta tres pisos, en algunos casos con actividades comerciales en los primeros niveles. Finalmente, el 20 % restante corresponde a comercio localizado sobre corredores viales.

En línea con el análisis de usos del suelo, la aproximación predial incluyó un ejercicio de estimación del valor comercial de referencia por manzana para el año 2026. En la siguiente tabla se evidencia que el valor por metro cuadrado oscila entre \$4.050.000 y \$4.630.000. Los

anteriores valores de referencia serán utilizados para el cálculo de la Política de Protección a Moradores y del plusvalor generado por el proyecto.

A partir del valor de referencia por metro cuadrado y de las actividades económicas identificadas, es posible evidenciar que las manzanas con mayor presencia de usos comerciales presentan, en promedio, valores más altos por metro cuadrado. Por el contrario, las manzanas con menores valores de referencia corresponden a aquellas con un menor número de predios.

Tabla 1. Valor de Referencia y Actividades Económicas por Manzana 2026

Manzana	Área de Construcción por Manzana Existente	Avalúo comercial por Manzana Existente Metro cuadrado de terreno (\$/m2)	No de Predios Manzana	Unidades Económicas	Comercio	Servicios	Industria	Unidades Económicas Desocupadas
4	7.179,50	\$ 4.630.000	18	10	1	2	3	4
9	6.805,40	\$ 4.380.000	28	17	3	8	2	3
10	7.765,35	\$ 4.215.000	31	22	2	12	3	5
14	8.903,65	\$ 4.050.000	30	14	3	9	2	0
15	5.365,52	\$ 4.050.000	24	16	0	10	5	1
18	12.995,37	\$ 4.380.000	29	17	4	7	0	6
19	12.648,14	\$ 4.380.000	27	14	2	9	2	1
20	6.290,03	\$ 4.380.000	40	33	13	15	4	1
25	3.410,72	\$ 4.050.000	43	40	16	16	2	6
24	6.668,07	\$ 4.380.000	27	26	7	8	2	9
23	6.115,46	\$ 4.380.000	18	14	6	5	0	3
Total	84.147,21		315	223	57	101	25	39

2.2. Marco Normativo

2.2.1. Plan de Ordenamiento Territorial

El Modelo Ordenamiento Territorial (MOT) definido por el POT de Bogotá, reglamentado a partir del Decreto 555 de 2021, busca transformar la ciudad en un territorio articulado, por medio de sus áreas de importancia ambiental, como estrategia para atender la emergencia climática. De manera complementaria a lo anterior, la ciudad tendrá la capacidad de brindar los soportes urbanos en una escala de proximidad, para mejorar el aprovechamiento del suelo y lograr un equilibrio territorial.

Con el objetivo de concretar el MOT se establece una serie de instrumentos, que materializarán la proximidad y consolidarán el equilibrio territorial, a través de la generación de vivienda, espacio público, empleo y equipamientos. Dentro de estos instrumentos se destacan las Unidades de Planeamiento Local –UPL- y las Actuaciones Estratégicas –AE-, los cuales serán abordados en los siguientes apartados.

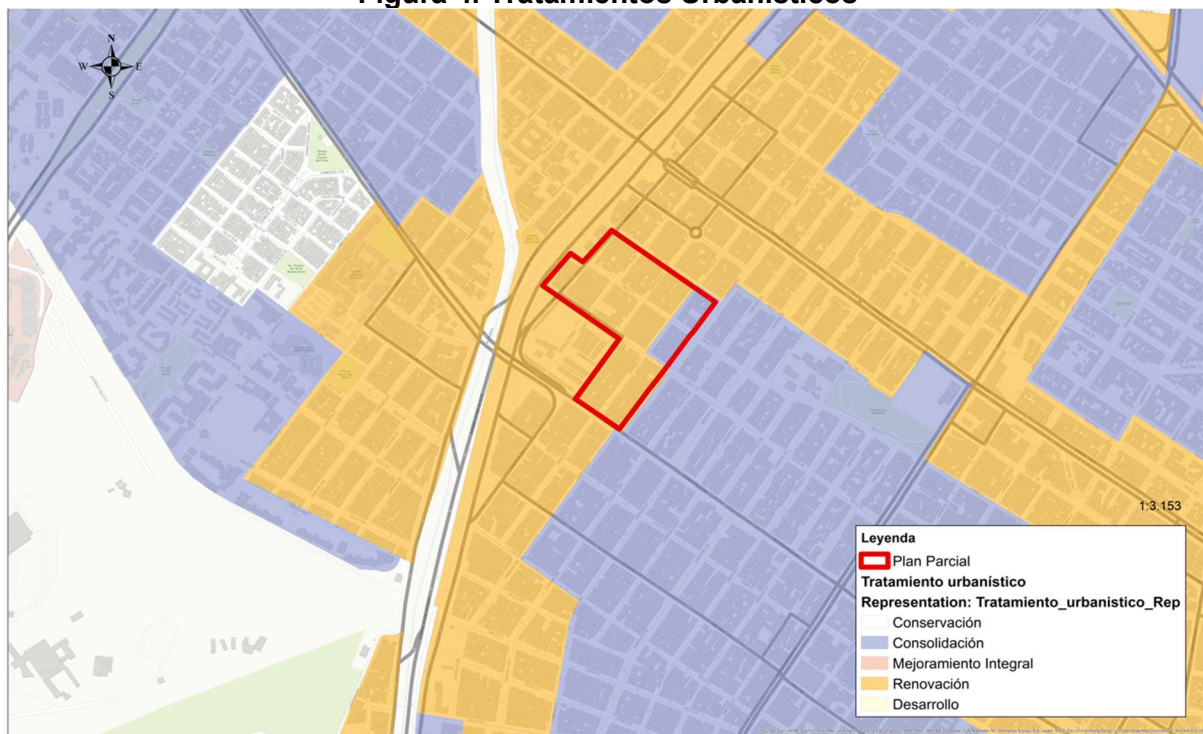
De igual forma, se abordan los contenidos de las estructuras territoriales, así se identifican los lineamientos, elementos y proyectos relacionados con la Estructura Ecológica Principal, la Estructura Integradora de Patrimonios, la Estructura Funcional y de Servicios y la Estructura Socioeconómica. Con el fin de que estos orienten la formulación del Plan Parcial objeto del presente trabajo de grado.

2.2.2. Norma Urbanística

Para definir las normas urbanísticas aplicables al Plan Parcial La Merced Norte, es necesario revisar el tratamiento urbanístico correspondiente, como determinante del aprovechamiento del suelo, así como el área de actividad, con el fin de establecer los usos principales, complementarios y prohibidos.

En primer lugar, el tratamiento urbanístico corresponde al conjunto de normas que orientan las actuaciones urbanas mediante derechos y obligaciones asociados al aprovechamiento del suelo objeto de desarrollo. Dentro de los objetivos establecidos por el POT para los tratamientos urbanísticos, se destaca la revitalización de la ciudad consolidada.

Figura 4. Tratamientos Urbanísticos

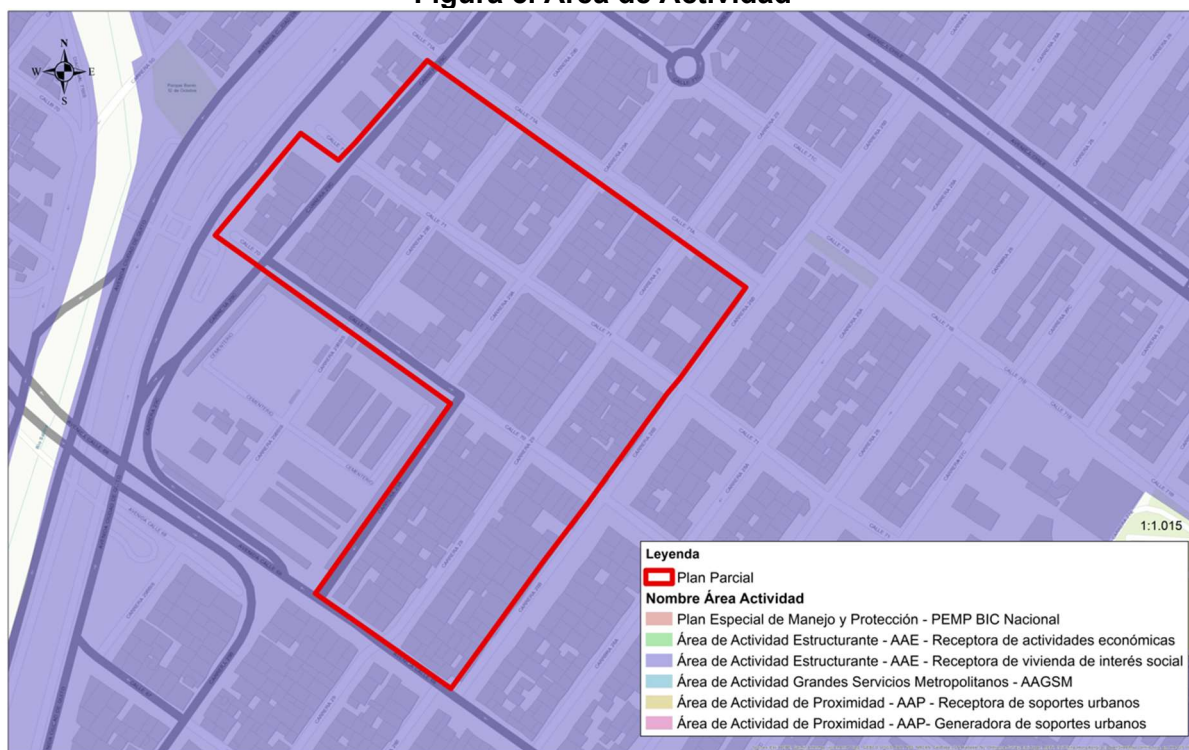


De acuerdo con el plano GU-5.1 “Tratamientos Urbanísticos”, referenciado a partir de la anterior imagen, el área de intervención del Plan Parcial La Merced Norte se localiza dentro del tratamiento de renovación urbana. La modalidad aplicable en Bogotá corresponde a la revitalización, mediante la cual se busca promover la permanencia de los moradores y las actividades productivas, conforme a lo establecido en el artículo 301 del POT.

Adicionalmente, dentro del ámbito se identifican dos manzanas clasificadas en tratamiento de consolidación, las cuales podrán incorporarse al ámbito de aplicación del tratamiento de renovación urbana, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 302 y 303 del POT, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- El área por intervenir debe ser igual o superior a una manzana.
- Ubicarse dentro de un área de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.

Figura 5. Área de Actividad



En segundo lugar, las áreas de actividad permiten definir los usos del suelo que se promoverán en el desarrollo del plan parcial. Según lo señalado en el plano CU-5.2 “Áreas de actividad y usos del suelo”, el Plan Parcial La Merced Norte se ubica en un área de actividad estructurante, es decir, una zona articulada mediante corredores de alta y media capacidad, como la avenida carrera 30 y la calle 68.

Adicionalmente, el ámbito se encuentra subcategorizado como zona receptora de vivienda de interés social, correspondiente a áreas que, por sus condiciones de soporte urbano, buscan incentivar la producción de vivienda de interés social (VIS). En el marco de esta área de actividad, también debe considerarse lo establecido en el artículo 305 del POT, relacionado con las condiciones para la mezcla de usos del suelo en tratamientos de renovación urbana, el cual señala que los proyectos cuyo uso principal sea residencial deberán destinar el 8 % del área construida a otros usos permitidos.

2.2.3. Unidad de Planeamiento Local

Las Unidades de Planeamiento Local (UPL) se encuentran definidas en el artículo 9 del Decreto 555 de 2021:

“A partir de la escala local se busca ordenar territorios con mejor equivalencia poblacional y correspondencia con los determinantes ambientales, históricas y culturales de su ocupación, al interior de los cuales se garanticen condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y sociales y acceso a empleo, en desplazamientos a través de medios no motorizados o en transporte público con recorridos de entre 15 y 30 minutos, para lo cual el presente Plan define y delimita en el Mapa n.º CG-2.2 “Unidades de Planeamiento Local” Unidades de Planeamiento Local – UPL”.

Para garantizar las condiciones mínimas de proximidad, la Secretaría Distrital de Planeación reglamentó, en 2023, los Proyectos Integrales de Proximidad (PIP), cuyo objetivo es promover la ciudad de 15 a 30 minutos, a partir de cinco pilares: reverdecer, movilidad, cuidado, patrimonio y reactivación económica. Esta reglamentación se estructuró mediante la agrupación de las UPL en siete sectores.

En el caso del área de estudio del plan parcial, la UPL corresponde con Barrios Unidos, ubicada dentro del sector Centro Ampliado, reglamentado mediante el Decreto 574 de 2023. La UPL Barrios Unidos coincide con los límites de la localidad que lleva el mismo nombre. Al costado oriental limita con la avenida Caracas, al sur con la calle 63, al occidente con la carrera 68 y al norte con la calle 100.

En relación con los indicadores territoriales, para el año 2021 la UPL registraba 12,64 m² de espacio público efectivo y 3,86 m² de equipamientos por habitante. Si bien estos indicadores

se encuentran por encima del promedio distrital, su oferta se concentra en el borde suroccidental de la UPL, debido a la incidencia del parque Simón Bolívar en el cálculo de dichos valores.

Adicionalmente, el diagnóstico para esta UPL identifica déficit de equipamientos en los sectores de educación, integración social, convivencia y justicia. En este contexto, la propuesta urbanística planteada en el presente trabajo de grado buscará contribuir al equilibrio en la distribución de la oferta de espacio público y equipamientos, a partir de la generación de nueva infraestructura (Secretaría Distrital de Planeación, 2023).

Figura 6. Unidad de Planeamiento Local Barrios Unidos



Nota: (Secretaría Distrital de Planeación, 2023)

Teniendo en cuenta el anterior diagnóstico, para la UPL se plantean los siguientes PIP:

- Proyecto Integral de Proximidad Circuito Cultural y Gastronómico
- Proyecto Integral de Proximidad Ecobarrio Brazo Salitre

- Proyecto Integral de Proximidad Supermanzana Triángulo El Polo

De los proyectos anteriormente mencionados, el Circuito Cultural y Gastronómico limita con el área de interés del plan parcial. Este proyecto abarca el barrio San Felipe y, por ende, el Distrito Creativo San Felipe, donde se concentra una oferta de economías locales asociadas al turismo cultural. De manera complementaria, incluye el barrio 7 de agosto, sector especializado en actividades gastronómicas y en entornos comerciales vinculados al cuero y la confección.

A través del PIP se pretende mejorar la infraestructura de los parques, con el fin de consolidar una red peatonal, en el barrio San Felipe, lo anterior, en materia de reverdecimiento. A su vez, amplía la cobertura vegetal en los corredores viales, con el objetivo de mejorar la conectividad de los parques.

Respecto al pilar de movilidad, en los corredores viales, se aplicará la estrategia de calles completas, definidas por el POT en el artículo 154, donde propone las siguientes condiciones para los corredores viales:

- Franjas de circulación peatonal
- Franjas de ciclo infraestructura
- Franjas de circulación para el transporte público de alta y media capacidad
- Franjas vehiculares mixtas
- Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana
- Franja de áreas privadas afectas al uso público

En materia de reactivación económica, se pretende fortalecer las actividades económicas aglomeradas en San Felipe, el 7 de agosto y el clúster de bicicletas, esta última limita con el área de intervención para el plan parcial. Respecto al pilar de cuidado, se cualificará la infraestructura de equipamientos y desarrollarán nuevos en las Actuaciones Estratégicas, así lo solicitó la comunidad, en los espacios de participación. Los PIP descritos se diagraman en la siguiente imagen:

Figura 7. Proyecto Integral de Proximidad



Nota: (Secretaría Distrital de Planeación, 2023)

Los anteriores proyectos, establecidos en la reglamentación de las UPL, serán tenidos en cuenta en el diseño del Plan Parcial, con el fin de dar continuidad a los proyectos e impulsar así un desarrollo urbanístico integral de la ciudad. En otras palabras, el plan parcial incorporará acciones como las calles completas en los corredores principales, cualificará la infraestructura educativa, reverdecerá las vías y desarrollará nuevos parques. De esta forma, se buscará una conectividad y continuación de las actividades económicas que se concentran en San Felipe, el 7 de agosto y el clúster de bicicletas.

2.2.4. Actuación Estratégica Calle 72

De acuerdo con el artículo 478 del Decreto 555 de 2021, las Actuaciones Estratégicas son un instrumento de planeación de segundo nivel, para el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá:

“Las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad”.

Para el cumplimiento de este objetivo, el Plan estableció 25 polígonos (Figura 8. Actuaciones Estratégicas) con el potencial para desarrollar este instrumento.

Figura 8. Actuaciones Estratégicas



Nota: (Secretaría Distrital de Planeación , 2025)

Así las cosas, el instrumento se desarrollará a partir de la articulación entre actores públicos, privados y comunitarios. Estos en conjunto deberán construir una propuesta urbanística, la cual implementará la política pública de protección a moradores y actividades productivas, mitigará los impactos de los proyectos de infraestructura.

La formulación de estos polígonos deberá incluir las condiciones para el desarrollo de los predios, determinar el desarrollo de los elementos de cada una de las estructuras territoriales, definir condiciones para el reparto de cargas y beneficios cerrado y, por último, de manera complementaria, deberá contar con un modelo de gobernanza, que establezca los mecanismos de coordinación y vinculación de los actores.

Además de definir los componentes, el POT establece en el artículo 483 las etapas para su formulación y adopción:

Iniciativa: El interés por la formulación de una de las Actuaciones podrá ser manifestado por un actor público, privado o comunitario. Para ello el interesado debe radicar el perfil urbano, ante el operador urbano. De acuerdo con el Decreto 558 de 2023, los operadores urbanos para la reglamentación de las Actuaciones corresponden con la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá -Renobo- y la Caja de Vivienda Popular.

Directrices para la definición de lo público: Después de ser radicada la iniciativa, la Secretaría Distrital de Planeación dispondrá de tres meses para la reglamentación de las directrices, estas consisten en un conjunto de condiciones mínimas para la formulación de la Actuación. Condiciones que representan los requisitos programáticos, lineamientos de diseño urbano e identificación de cargas urbanísticas generales.

Formulación: Posterior a la expedición de las directrices, el operador y el interesado deberán adelantar la formulación, en un periodo aproximado de seis meses.

Revisión y concertación: La revisión de la propuesta urbanística recae en la Secretaría Distrital de Planeación, durante un término de 30 días, deberá verificar que la propuesta da cumplimiento a las directrices emitidas para su formulación. Surtida la revisión por parte de la entidad, esta debe presentar la propuesta ante la Comisión Intersectorial de Operaciones Estratégicas, para ser adoptada por medio de un Decreto.

En cumplimiento de lo anterior, la **Resolución 307 de 2023** adopta las Directrices de lo Público para la Actuación Estratégica Calle 72, en donde se encuentra inmerso en el Plan Parcial propuesto. En consecuencia, la Actuación debería contar con su respectiva formulación, sin embargo, hasta el primer semestre del 2026 este proceso no ha culminado. Por lo tanto, el presente trabajo de grado representará una contra propuesta de lo que el instrumento debería plantear para el entorno del Cementerio del Norte.

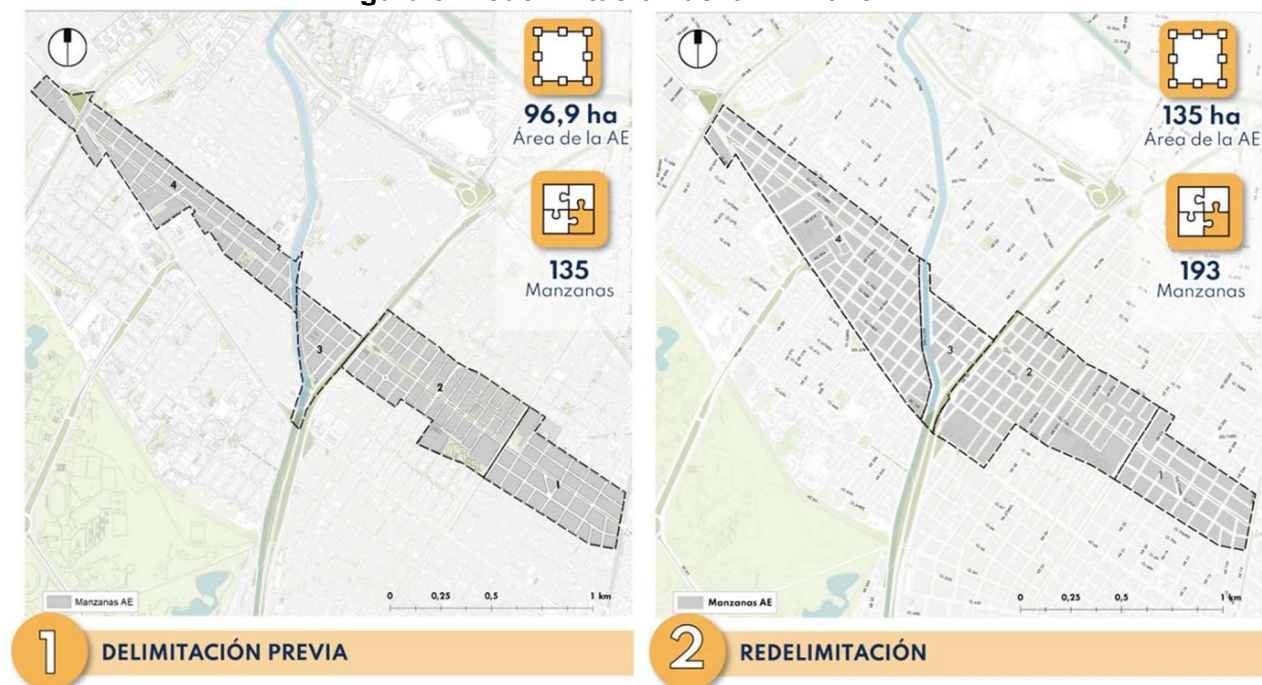
Como lo indica la norma, el planteamiento urbanístico para los lotes que se ubiquen dentro del polígono de una Actuación deben dar cumplimiento a las Directrices. A luz de lo anterior, a continuación, se esbozan las directrices o lineamiento que deberán ser tenidos en cuenta.

Dentro de las Directrices se definen los ámbitos de gestión, los cuales equivalen a áreas de oportunidad para orientar el desarrollo de la Actuación y se delimitan de acuerdo con el potencial de desarrollo. Según el documento técnico de soporte de la Resolución 307 de 2023, en lo que corresponde al área del plan parcial, son establecidas dos áreas de oportunidad: por un lado, el ámbito del canal Salitre, que tiene como potencial la consolidación de un sector de intermodalidad, en donde se encontrará la tercera línea de metro con las estaciones de Transmilenio de la avenida carrera 30. Por otro lado, se encuentra el ámbito de revitalización para la movilidad sostenible, en donde se reconoce como potencial el fortalecimiento de los

corredores de movilidad no motorizada en la calle 68 y la generación de zonas verdes y reverdecimiento por medio de cobertura arbórea sobre vías locales.

En este punto, cabe mencionar que la Resolución realiza un ajuste a la delimitación del a Actuación Estratégica. Conforme a lo establecido por el parágrafo del artículo 480 del Decreto 555 de 2021, “La Secretaría Distrital de Planeación podrá hacer precisiones en las delimitaciones, alcances, lineamientos de las Actuaciones Estratégicas contenidos en la “Guía para la formulación de las actuaciones estratégicas”. En consecuencia, extiende el límite sur de la Actuación hasta la calle 68, así se evidencia en la siguiente imagen.

Figura 9. Redelimitación de la AE Calle 72



Nota: (Secretaría Distrital de Planeación, 2023)

Adicionalmente, incorpora el Cementerio del Norte y sus manzanas aledañas, dado que reconoce la necesidad de implementar oportunidades urbanísticas que permita la articulación del cementerio con su entorno.

Frente a las directrices se debe mencionar que estas se diseñan a partir de siete pilares: reverdecer, patrimonio, cuidado, reactivación económica, ciudad inteligente, movilidad y gobernanza, gestión y financiación. A continuación, se relacionan las directrices y proyectos que deben ser tenidas en cuenta para la propuesta urbanística del plan parcial.

Tabla 2. Directrices AE Calle 72 que Impactan el Plan Parcial

Eje	Directriz	Proyecto
Reverdecer	- Integración ambiental y paisajística	Reverdeamiento de los corredores viales: calle 68 y carrera 30, mediante la siembra de árboles y otras especies nativas. Podrían estar sujetos a intervención de separadores viales y andenes de estos corredores.
		Consolidación de un bosque urbano en el Cementerio del Norte, con el fin de incrementar la conectividad ecológica y aumentar la biodiversidad urbana
	- Generación de nuevo espacio público y cualificación del existente para aumentar el espacio público efectivo por habitante en el sector centro ampliado, que en ningún caso desmejore las condiciones actuales del sector.	Generación de 114.085 m2 de espacio público, en todo el ámbito de la AE.
		Renaturalizar y reverdecer 4.319 m2 de espacio público, en todo el ámbito de la AE.
Cualificar 15.065 m2 de espacio público, en todo el ámbito de la AE.		
Patrimonio	Intervención en áreas de protección de entornos patrimoniales regulando el desarrollo en altura y empates de los predios localizados en el entorno inmediato de los inmuebles y/o sectores declarados como patrimonio de la ciudad, para proteger el perfil urbano compuesto por el costado de manzana en que se localiza el BIC.	
Cuidado	- Generación y/o recalificación de áreas para equipamientos multifuncionales e híbridos en el ámbito de la AE distribuidos en los siguientes servicios sociales y del cuidado	Cualificación de equipamientos existentes.
		Construcción de nuevos equipamientos multifuncionales, incluyendo relacionados con educación e integración social.

Reactivación Económica	Localización de oferta de vivienda en el ámbito de la AE.	Generación de 13.761 unidades de vivienda nueva.
		Generación de 3.358 unidades de VIS/VIP, distribuidas a lo largo de las áreas de oportunidad y preferiblemente cercanas a las estaciones de los sistemas de transporte masivo.
	Generación de nuevos empleos permanentes asociados al desarrollo de comercio, servicios y equipamientos en el ámbito de la AE y en los proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible	<p>Generación de 57.000 nuevos puestos de trabajo asociados al comercio y servicios generados al interior de la AE.</p> <p>Generar alrededor de 1.000 nuevos empleos asociados a los servicios que prestan los equipamientos al interior de la AE.</p>
Ciudad Inteligente	Desarrollo de estrategia de mejoramiento de capacidad de acueducto y alcantarillado a través de optimización de redes, y aprovechamiento de aguas lluvias mediante proyectos de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en el ámbito de la AE.	Adecuación de las redes locales de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial de acuerdo con las condiciones técnicas definidas por la EAB, para garantizar la prestación de los servicios públicos a la población futura.
		Implementación de sistemas de captación y almacenamiento de agua pluvial, para su aprovechamiento en usos no potables en nuevas edificaciones, principalmente, de uso institucional y comercial
	Desarrollo de estrategias para la gestión inteligente del territorio a través de la modernización de las redes de soportes urbanos públicos asociado a las intervenciones de calles completas y en los ámbitos de la renovación urbana para la movilidad sostenible	<p>Modernización del alumbrado pública con el cambio de Luminarias a tecnología LED como mínimo en todos los proyectos nuevos.</p> <p>Soterramiento de todas las redes de servicios públicos.</p>
Movilidad Sostenible	Desarrollo y adecuación de la red de ciclo infraestructura que promueve el uso de modos no motorizados.	Instalación de una red de ciclo parqueaderos públicos (sobre el espacio público o en predios privados) en proximidad a equipamientos y estaciones de transporte público masivo.
		Instalación de una red de puntos de mecánica de bicicletas en zonas con gran presencia de ciclistas.
		Construcción de la Ciclo Alameda del Medio milenio que atraviesa la AE en sentido Norte –

		Sur, en una longitud de 400 mts entre la Calle 71 y Calle 74.
	Desarrollo y adecuación de la red peatonal que brinde mayor conectividad de los peatones.	Desarrollo y adecuación de las siguientes vías con enfoque peatonal como soporte y alimentación de los nodos de transporte multimodal que generan las estaciones de los diferentes sistemas de transporte masivo: <ul style="list-style-type: none"> • Calle 71 entre Av. Caracas y Av. NQS • Carrera 29C entre Calles 71 y 74
	Desarrollo y adecuación de zonas exclusivas para la actividad de cargue y descargue de mercancías.	Construcción de bahías de parqueo exclusivamente para la actividad de cargue y descargue de mercancías, enfocado en el comercio a menor escala. La localización de estas zonas de cargue y descargue debe responder a las necesidades de los locales comerciales dentro del límite de la AE. Estas zonas no deben invadir las franjas de circulación peatonal ni el espacio público.

Nota: (Secretaría Distrital de Planeación, 2023)

Respecto al pilar de Gestión, Financiación y Gobernanza, su desarrollo se establece a partir de acciones, las cuales se enmarcan en directrices. La propuesta de plan parcial se alinearán con las siguientes acciones:

- Representa una fuente de financiación privada y mixta.
- Desarrollo de reparto de cargas y beneficios para el aprovechamiento de los ámbitos con mayor potencial.
- Los proyectos inmobiliarios públicos o privados que se desarrollen en el ámbito de la AE privilegiarán el cumplimiento de las obligaciones en espacio público, equipamientos, y vivienda social a través del pago en dinero o traslado de estas al interior de la AE en los proyectos identificados o en las zonas receptoras de obligaciones definidas.

- Identificación de alternativas (fiducias, patrimonios autónomos u otros) para la administración de recursos dinerarios, e inmuebles y aportes.

2.3. Estructuras Territoriales

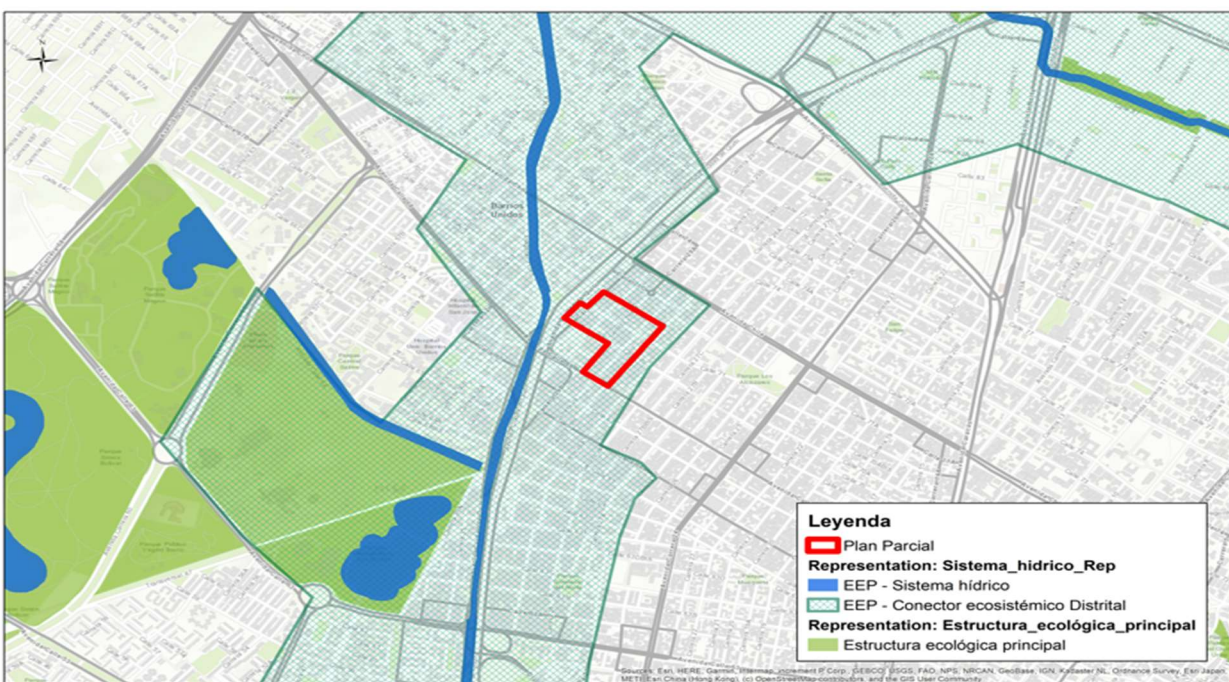
2.3.1. Estructura Ecológica Principal

La Estructura Ecológica Principal representa la estructura ordenadora del territorio, dado que sobre esta recaen determinantes de superior jerarquía para las entidades territoriales. De acuerdo con el artículo 41 del POT, esta estructura está conformada por el conjunto de elementos que sustentan los procesos biológicos del territorio. A su vez, el POT define los siguientes componentes:

- Áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP).
- Zonas de conservación.
- Áreas de especial importancia ecosistémica.
- Áreas complementarias para la conservación.

Con base en estos componentes, se identifican los elementos presentes en el ámbito del Plan Parcial La Merced Norte.

Figura 10. Elementos de la Estructura Ecológica Principal



A partir de la imagen anterior, se evidencia que el Plan Parcial La Merced Norte colinda con el río Arzobispo, elemento perteneciente al componente de Áreas de Especial Importancia Ecosistémica. De acuerdo con el artículo 58 del POT, estas áreas contribuyen a la regulación del ciclo hidrológico e incluyen categorías como páramos y cuerpos hídricos, tanto naturales como artificiales.

Sobre estos elementos aplica el '*Programa de conectividad ecosistémica, reverdecimiento y atención de la emergencia climática*', cuya meta consiste en recuperar, rehabilitar o restaurar 4.000 hectáreas de áreas de importancia ambiental. En particular, el proyecto se articula con la conformación del conector ecosistémico Cerros–Virrey–Neuque, que abarca 3.636,18 hectáreas ubicadas en las UPL de Barrios Unidos, Centro Histórico, Chapinero, Engativá, Niza, Rincón de Suba, Tábor, Teusaquillo, Tibabuyes y Usaquén, mediante acciones de recuperación y restauración de cobertura vegetal nativa. Dentro de este sistema, el ámbito se relaciona específicamente con el conector ecosistémico Virrey–Chicó.

De igual forma, en el marco del artículo 129 del Decreto 555 de 2021, denominado '*Directrices para la renaturalización y el reverdecimiento*', se establece la estrategia de renaturalización y reverdecimiento de los espacios públicos peatonales y de encuentro. Esta estrategia busca transformar ámbitos urbanos y elementos del sistema que actualmente presentan condiciones inferiores a los estándares definidos.

En este contexto, el Decreto 574 de 2023, mediante el cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local (UPL) del sector Centro Ampliado, establece que el ámbito del Plan Parcial Cementerio del Norte limita con el Cementerio del Norte denominado '*Bosque Urbano en Barrios Unidos*'.

En cuanto a los sistemas hídricos, el ámbito presenta proximidad con los siguientes elementos ambientales:

- Aproximadamente 240 metros del Canal Salitre, cuerpo de agua natural.
- Aproximadamente 985 metros del Canal Brazo Salitre, cuerpo de agua artificial.
- Aproximadamente 1 km del Parque El Lago, asociado a un cuerpo de agua natural.
- Aproximadamente 1,5 km del Humedal Salitre, cuerpo de agua natural declarado como reserva.
- Aproximadamente 2,3 km del Lago del Parque Simón Bolívar.

Adicionalmente, en el área de proximidad se localiza el Parque Estructurante Simón Bolívar, elemento perteneciente al componente de Áreas Complementarias para la Conservación. De conformidad con el artículo 66 del POT, estas áreas corresponden a espacios

o parches de vegetación que contribuyen a la conectividad ecológica y funcional del territorio, además de ofrecer soporte cultural, físico y paisajístico.

2.3.2. Estructura Integradora de Patrimonio

El artículo 80 del Decreto Distrital 555 de 2021 define la Estructura Integradora de Patrimonios (EIP) como la estructura que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio, constituyéndose en la memoria y testimonio de la ciudad históricamente construida. Esta estructura se manifiesta como parte de los procesos de ocupación, transformación, adaptación e interpretación que expresan la diversidad de las identidades de sus habitantes, y propende por la gestión integral de los patrimonios, fortaleciendo el vínculo social y la vida productiva de los grupos poblacionales que permanecen, se relacionan y le dan sentido a los paisajes urbanos y rurales emblemáticos del Distrito Capital.

El POT de Bogotá reconoce como componentes de la EIP el patrimonio cultural material —que comprende los Bienes de Interés Cultural (BIC) del grupo urbano, del grupo arquitectónico, del ámbito nacional, del grupo de ingeniería y los situados en espacio público o áreas privadas afectas al uso público, así como los caminos históricos—; los elementos del patrimonio cultural inmaterial reconocidos por las comunidades; el patrimonio natural; el patrimonio arqueológico; y el patrimonio paleontológico.

Dentro del ámbito de formulación del Plan Parcial se localiza la Iglesia de la Santísima Trinidad (número de lote 007301025019), bien reconocido como BIC del Distrito Capital de primer nivel, en categoría de conservación integral, mediante el Decreto Distrital 606 de 2000.

En relación con las medidas de protección del paisaje urbano patrimonial, el artículo 85 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece que el área de protección del entorno patrimonial

corresponde a cien (100) metros lineales a partir del límite de los BIC del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme al Mapa CU-3 "Estructura Integradora de Patrimonios".

Esta determinante normativa incide directamente sobre el planteamiento urbanístico del Plan Parcial. En las manzanas comprendidas dentro del área de protección del entorno patrimonial, el aprovechamiento del suelo queda restringido, razón por la cual se opta por destinar dicho perímetro a la configuración de nuevo espacio público efectivo, respondiendo así a la doble condición de cumplir con las obligaciones de protección patrimonial y subsanar el déficit de espacio público que caracteriza al sector.

No obstante, esta restricción también representa una oportunidad urbanística. La presencia de la Iglesia de la Santísima Trinidad como equipamiento religioso de escala urbana constituye un factor dinamizador del entorno, dado el flujo constante de fieles y visitantes que atrae. En este sentido, la generación de espacio público de calidad en su entorno inmediato no solo garantiza la protección del bien patrimonial, sino que potencia su visibilidad, accesibilidad y capacidad de articulación con los nuevos usos propuestos en el Plan Parcial, contribuyendo a la creación de un entorno urbano más activo, seguro e identitario para el sector.

La condición de BIC del Distrito Capital de primer nivel en categoría de conservación integral que ostenta la Iglesia de la Santísima Trinidad genera un régimen especial de protección que vincula directamente el desarrollo del presente Plan Parcial al cumplimiento del marco normativo en materia de patrimonio cultural, tanto en el orden nacional como distrital, y que hace imperativa la intervención del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC) como autoridad competente para avalar cualquier actuación que incida sobre el bien o su entorno inmediato.

En el orden nacional, la Ley 397 de 1997, modificada y adicionada por la Ley 1185 de 2008 —Ley General de Cultura—, estableció el régimen especial de protección de los Bienes de

Interés Cultural y dispuso que toda intervención sobre estos requiere aprobación previa de la autoridad patrimonial competente, según el ámbito de la declaratoria. El Decreto Nacional 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, reitera este principio, regula los tipos de intervención admisibles e instituye los instrumentos de gestión patrimonial aplicables. Por su parte, el Decreto Nacional 2358 de 2019 precisa que corresponde a los distritos, a través de las instancias que estos designen, la aprobación de las intervenciones sobre los BIC del ámbito distrital.

En el ámbito del Distrito Capital, el Decreto Distrital 070 de 2015 reorganizó el Sistema Distrital de Patrimonio Cultural, reasignando competencias entre las entidades distritales y atribuyendo al IDPC la función de aprobar las intervenciones sobre los BIC del ámbito distrital. Esta competencia fue desarrollada y precisada por el Decreto Distrital 522 de 2023, mediante el cual se reglamentó el citado Sistema, definiendo el alcance de la evaluación interdisciplinaria que adelanta el IDPC respecto de los anteproyectos de intervención en bienes patrimoniales. El Decreto Distrital 606 de 2001, por su parte, constituye el instrumento de referencia en materia de inventario y regulación de los BIC del ámbito distrital, y establece que toda intervención en estos inmuebles debe contar con concepto favorable del IDPC, previo a la expedición de la respectiva licencia de construcción.

En virtud de este marco normativo, el presente Plan Parcial de Renovación Urbana contempla la obtención de la correspondiente autorización del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural antes del inicio de cualquier intervención que afecte directa o indirectamente la Iglesia de la Santísima Trinidad. Dicha autorización garantizará que las determinaciones del plan sean plenamente compatibles con la preservación, conservación y puesta en valor del inmueble, asegurando el respeto por su integridad, autenticidad y por los valores históricos, arquitectónicos,

estéticos y simbólicos que motivaron su declaratoria como BIC de primer nivel en categoría de conservación integral.

2.3.3. Estructura Funcional y del Cuidado

Una de las estructuras territoriales del POT es la Estructura Funcional y del Cuidado, definida por el artículo 88 del mismo:

“La Estructura Funcional y del Cuidado es soporte del territorio y garante del derecho a la ciudad para todas las personas, ya que de esta depende la accesibilidad a sus servicios, la conectividad entre los diversos territorios de Bogotá y fuera de Bogotá, la prestación de todos los servicios de inclusión y cuidado, y el goce y disfrute del espacio público (...).”

En respuesta a esta definición, la estructura se integra por cuatro sistemas: Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro, Sistema de Movilidad, Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales y Sistema de Servicios Públicos. A continuación, se presenta la definición de cada uno de los sistemas, y sus elementos en el ámbito del Plan Parcial.

En primer lugar, el objetivo del POT para el **Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro** consiste en aumentar su oferta cuantitativa y cualitativa, con el fin de promover su uso, goce y disfrute, por parte de la ciudadanía. De esta forma, el Plan también contempla la restauración jurídica y física de los espacios públicos en condiciones inadecuadas para su uso. Asimismo, propende por la renaturalización de estos, contribuyendo a mejorar el paisajismo y reducir el nivel de vulnerabilidad frente amenazas socio-naturales.

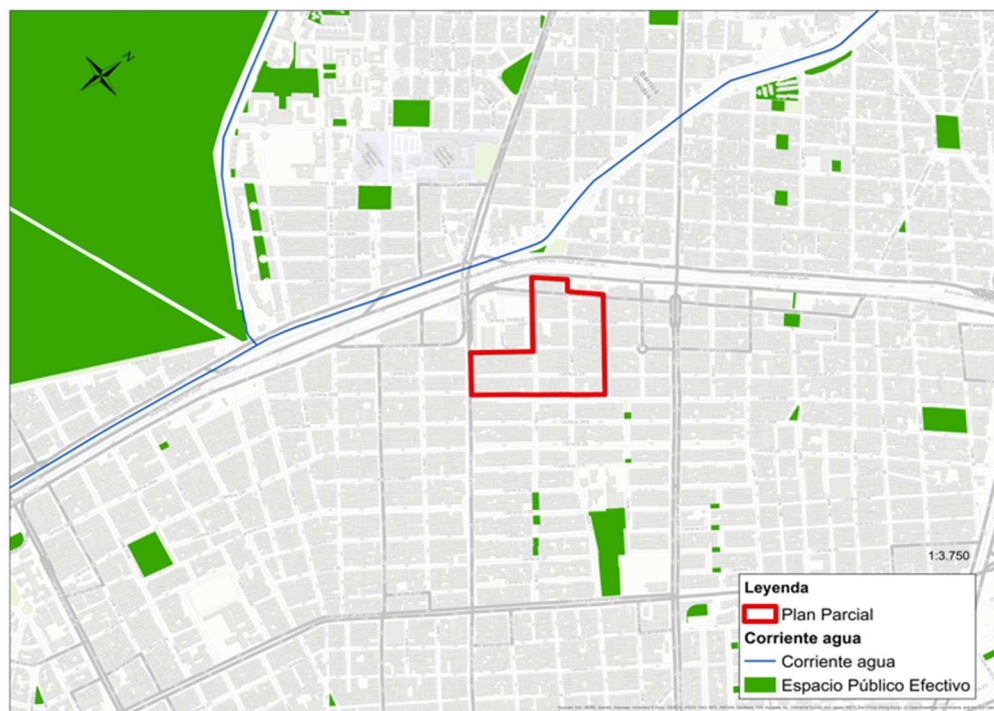
Los elementos o componentes que hacen parte de este sistema corresponden con los siguientes:

- Parques de la Red Estructurante

- Parques de la Red de Proximidad
- Plazas, espacios libres, abiertos y rodeados por edificaciones
- Plazoletas
- Zonas verdes
- Espacios públicos de encuentro rural
- Espacios privados de uso público para el encuentro
- Elementos complementarios

Así las cosas, en la siguiente imagen se evidencia la presencia de estos elementos en el Plan Parcial La Merced Norte y su contexto inmediato:

Figura 11. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro



El área de influencia del plan parcial cuenta con una amplia oferta del sistema de espacio público. Al sur occidente, se ubica el complejo Salitre, el cual incluye el parque de diversiones Salitre Mágico, el humedal Salitre y el parque recreo-deportivo que lleva el mismo nombre. Adicionalmente, cuento con una amplia oferta de parques vecinales.

En contraste, al hacer un acercamiento al área de estudio se evidencia que esta oferta disminuye. Por ejemplo, en una distancia aproximada de 400 metros, que representa una distancia caminable, de acuerdo con ONU Hábitat³, se encuentra un parque zonal, tres parques vecinales y dos parques de bolsillo, además, de una plaza.

Respecto al área del plan parcial, el Cementerio del Norte es referenciado como un Bosque Urbano. Esta categoría se reconoce como un elemento de la EEP, que comparte con el sistema de espacio público. Por lo tanto, la propuesta urbanística que se desarrollará en el presente documento conservará y resituará a dicho elemento. A su vez, implementará nuevas áreas de espacio público, con el fin de incrementar la oferta de parques.

A partir de los recorridos de campo realizados en el área de estudio, se identificó un importante grado de deterioro urbanístico, especialmente en el espacio público localizado alrededor del cementerio, asociado principalmente a la falta de integración de este equipamiento con su contexto urbano inmediato.



3 (ONU - Habitat, 2022)

En segundo lugar, para el **Sistema de Movilidad** el POT busca consolidar un sistema bajo los criterios de sostenibilidad, calidad, eficiencia, seguridad vial y humana, equidad, inclusión y accesibilidad universal. Dentro de sus elementos se encuentran los siguientes:

- Espacio público para la movilidad: atañe al conjunto de vías, que permiten la conectividad física de cada uno de los modos de transporte.
- Red del Transporte Público de Pasajeros urbano, rural y regional
- Red de Transporte Aéreo
- Red de Transporte de Carga y para la Actividad Logística

En tercer lugar, el **Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales** propone un mayor aprovechamiento del uso del suelo con uso dotacional, por tanto, busca la recualificación de estos y su multifuncionalidad. Para este último, el POT reconoce que los servicios sociales son compatibles entre estos, por lo tanto, se diferencian de las condiciones para la mezcla de usos del suelo, definidas en el artículo 177. De manera complementaria, propende por facilitar la localización de equipamientos de proximidad, con el fin de consolidar a Bogotá como una ciudad de 15 a 30 minutos.

El POT establece categorías de equipamientos según su área construida: tipo 1, para construcciones iguales o inferiores a 4.000 m²; tipo 2, para construcciones entre 4.000 m² hasta 15.000 m² y, por último, tipo 3 que corresponde a construcciones superiores a 15.000 m². Paralelamente, clasifica a los parques cementerios y cementerios dentro del tipo 2, indistintamente de su área construida.

Respecto a las condiciones de localización de equipamientos, el POT señala que deben cumplir con las siguientes condiciones:

- Garantizar la accesibilidad universal.
- El suelo donde se va a desarrollar el equipamiento no puede estar declarado como suelo de protección por riesgo.
- Cumplir con las condiciones ambientales y de salubridad
- Los hornos crematorios existentes en la ciudad solo podrán funcionar en los cementerios y/o jardines existentes, estos deberán a mediano y largo plazo instalar tecnologías alternativas que reduzcan las emisiones.

Los elementos correspondientes al Sistema de Movilidad y al Sistema de Equipamientos se presentan en la siguiente imagen, en la cual se evidencia que el ámbito del Plan Parcial se encuentra articulado por importantes corredores arteriales, como la avenida carrera 30, la calle 68 y la calle 72. Sobre estos corredores operan rutas de transporte público, particularmente sobre la avenida carrera 30, la cual cuenta con el sistema TransMilenio. Adicionalmente, sobre este corredor se proyecta la tercera línea del Metro de Bogotá.

Figura 12. Síntesis Sistema de Movilidad y Sistema de Equipamientos



Con relación a los equipamientos existentes, el ámbito del Plan Parcial cuenta con tres equipamientos: uno educativo y dos de culto. Respecto a los equipamientos religiosos, cabe mencionar que la Iglesia Santísima Trinidad corresponde a un Bien de Interés Cultural (BIC), mientras que el segundo equipamiento de culto se encuentra asociado a la religión protestante. Asimismo, dentro del área de estudio se localiza el Colegio Santa Rosa de Lima, equipamiento educativo de carácter privado que presenta potencial para la cualificación de su infraestructura y el fortalecimiento de la multifuncionalidad de sus servicios.

En cuanto al contexto inmediato del Plan Parcial, se identifica una amplia red de equipamientos asociados a diferentes servicios urbanos. Por un lado, se destaca la localización del Cementerio del Norte, elemento con el cual colinda el ámbito del proyecto. Actualmente, este equipamiento es propiedad de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos y presenta condiciones de deterioro tanto en su interior como en el espacio público circundante.

Por otro lado, sobresale la presencia de un clúster de salud, conformado, entre otros, por el Hospital Infantil Universitario San José y el Hospital Universitario Méderi de Barrios Unidos. De igual forma, se encuentra la Plaza de Mercado 12 de octubre, equipamiento que concentra una importante dinámica económica y comercial para el sector. Adicionalmente, en el entorno del Plan Parcial se localizan equipamientos de carácter administrativo, educativo y de culto, incluyendo instituciones de educación superior.

En cuarto lugar, el **Sistema General de Servicios Públicos** se asocia con los sistemas de acueducto, alcantarillado y tratamiento de aguas, gestión integral de residuos sólidos, energía eléctrica y alumbrado público, gas natural y energías alternativas y, por último, tecnologías de la información y las comunicaciones.

De acuerdo con los estudios realizados en el marco de la Actuación Estratégica Calle 72, el sector no requiere la construcción de obras orientadas a mejorar la capacidad hidráulica, dado que la red matriz existente no se verá alterada por la demanda proyectada para el área de intervención.

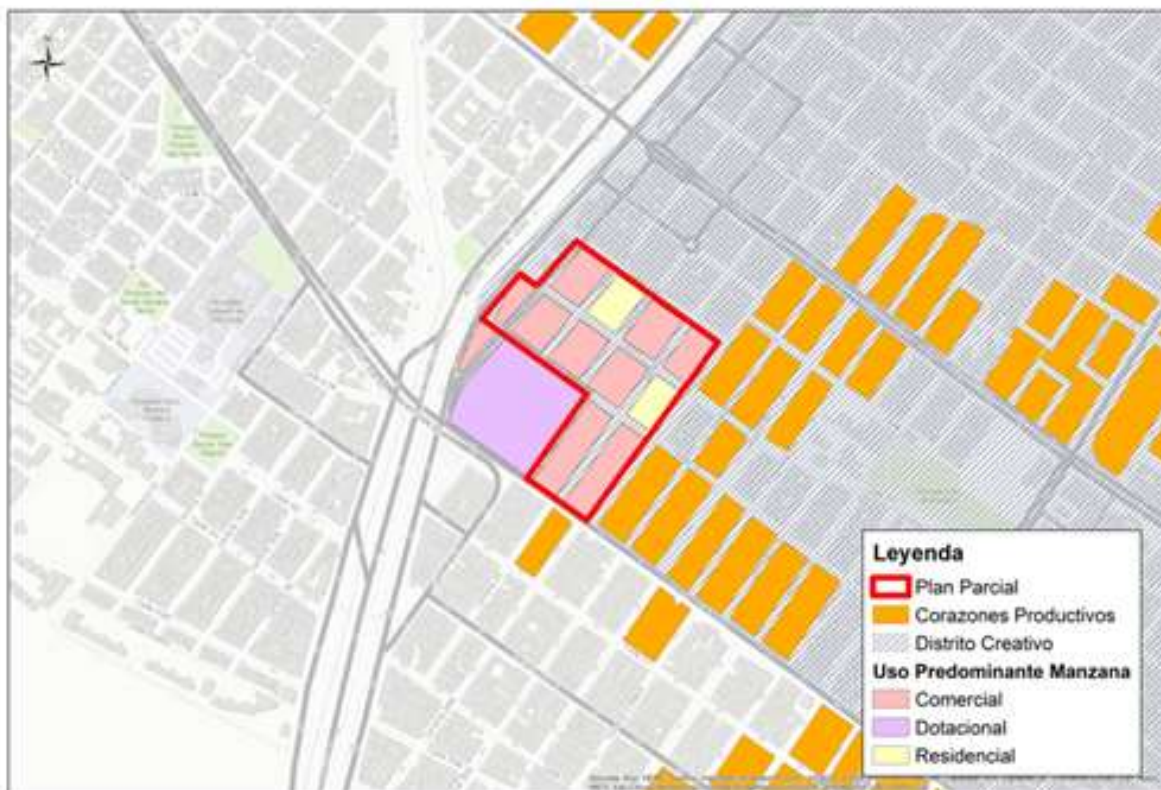
No obstante, sí se requiere adelantar estudios orientados a la ampliación y cualificación de la red de alcantarillado. De igual forma, se identificó la necesidad de desarrollar obras que permitan atender la demanda futura del servicio de energía eléctrica, entre ellas la construcción de una Subestación Eléctrica de Alta Tensión. Asimismo, la Actuación propone el soterramiento de las redes eléctricas de media y baja tensión, con el propósito de mejorar las condiciones urbanas y paisajísticas del sector.

Por su parte, la infraestructura asociada al servicio de gas natural también deberá implementar programas de extensión, optimización y ampliación de la red existente, con el fin de garantizar la cobertura y capacidad necesarias para soportar las dinámicas de redensificación proyectadas.

2.3.4. Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación

La elaboración del diagnóstico de la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación requiere dos líneas de aproximación. Por un lado, el análisis de los programas y estrategias planteados por el POT y, por otro, la identificación de las actividades productivas y usos del suelo presentes en el ámbito del Plan Parcial. Como punto de partida, la siguiente imagen identifica los elementos clave de esta estructura.

Figura 13. Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación



En primer lugar, el artículo 100 del POT define la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación como aquella que reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, así como las ventajas competitivas de la economía urbana, con el propósito de potenciarlas. Asimismo, promueve la permanencia de las actividades industriales y del tejido urbano tradicional.

La estructura establece diferentes categorías para la implementación de programas y estrategias. A su vez, delimita áreas geográficas orientadas a promover la competitividad, la generación de empleo y la densificación residencial, reconociendo los aprovechamientos derivados de las infraestructuras de soporte urbano. En este marco, el POT identifica sectores donde se han consolidado economías de aglomeración, denominados Corazones Productivos.

Al interior de estos Corazones Productivos se consolidan los Distritos Creativos. En el caso del Plan Parcial La Merced Norte, el ámbito se localiza dentro del Distrito Creativo San Felipe, entendido como un área de desarrollo naranja donde se promueven modelos productivos, de negocio y de mercado asociados a actividades culturales y creativas. Este distrito fue reglamentado mediante el Decreto 649 de 2025, el cual establece los siguientes objetivos:

- a) Incentivar y fortalecer en el Distrito Capital las actividades del sector cultural y creativo, de conformidad con lo establecido en la Política Pública Distrital de Economía Cultural y Creativa 2019–2038, aprobada mediante el Documento CONPES D.C. No. 02 de 2019.
- b) Generar condiciones propicias para el crecimiento económico, la generación de empleo, la innovación creativa y la transformación urbana.
- c) Promover la articulación e inversión pública y privada orientada al fortalecimiento de la oferta de bienes y servicios con enfoque cultural y creativo.
- d) Favorecer la protección y el fomento del patrimonio cultural material e inmaterial.

Por otro lado, y de acuerdo con lo desarrollado en el capítulo de caracterización predial del presente documento, el ámbito del Plan Parcial se caracteriza por la predominancia de usos residenciales y comerciales, así como por la presencia, en menor proporción, de actividades industriales asociadas a bodegas y depósitos.

Figura 14. Actividades Económicas



De igual forma, teniendo en cuenta el análisis realizado en el marco de la reglamentación de la Actuación Estratégica Calle 72, se reconoce que el área objeto de intervención se posiciona como un sector predominantemente económico, gracias a su localización estratégica dentro de la ciudad. El sector se caracteriza por su multifuncionalidad, donde coexisten usos comerciales, de oficinas y residenciales. Sobre el ámbito de la Actuación y a su vez del Plan Parcial, predominan actividades de comercio, reparación y mantenimiento de vehículos automotores y motocicletas; además, de establecimientos económicos dedicados a servicios de comida y bebidas.

2.4. Diagnóstico Social

2.4.1. Caracterización Socioeconómica de la Población

El ámbito de formulación del Plan Parcial se localiza en la UPLZ 22 – Doce de Octubre, en el borde suroccidental de la localidad de Barrios Unidos, y comprende parcialmente los barrios San Fernando, Metrópolis y San Fernando Occidental. Con base en las proyecciones del DANE para 2023, la localidad de Barrios Unidos registra 150.151 habitantes en un área completamente urbana de 1.190 hectáreas. La UPZ 22 – Doce de Octubre, con una extensión de 336 hectáreas equivalentes al 28,2% del área total de la localidad, alberga la mayor concentración de usos residenciales y comerciales del ámbito de intervención.

2.4.1.1. Estructura Demográfica

En cuanto a la estructura por ciclo vital⁴, la población adulta entre 29 y 59 años es el grupo más numeroso, con 34.613 mujeres y 34.444 hombres; le siguen las personas mayores de 60 años (11.779 mujeres y 16.346 hombres), la juventud entre 18 y 28 años (13.865 mujeres y

⁴ (DANE, 2023). Proyecciones de población desagregadas por localidades 2018-2035 y UPZ 2018-2024. Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá, Ficha Barrios Unidos, Tercer Trimestre 2023.

13.091 hombres), y los menores de 18 años distribuidos entre primera infancia, infancia y adolescencia. Esta estructura indica una localidad con claro predominio de población adulta y en proceso de envejecimiento progresivo, factor que incide de manera directa sobre la demanda futura de equipamientos de salud, bienestar y espacio público accesible, aspectos que la formulación del Plan Parcial deberá contemplar en su propuesta de cargas y beneficios.

Respecto a la distribución por sexo, el 50,86% de la población son mujeres y el 49,14% hombres, con una tendencia sostenida al incremento de hogares con jefatura femenina, en línea con el comportamiento registrado a nivel distrital.

2.4.1.2. Estratificación Socioeconómica

El polígono se encuentra en una franja de transición entre estrato 3 y estrato 4. Los predios del barrio San Fernando corresponden en su totalidad al estrato 3, mientras que los del barrio Popular Modelo —que incide en el borde sur del ámbito— pertenecen al estrato 4. Esta dualidad es coherente con el perfil general de la localidad, donde el estrato 3 es predominante con el 63,2% de los hogares, seguido del estrato 4 con el 36,3%, el estrato 5 con el 0,5% y una presencia marginal del estrato 2 con el 0,03%⁵.

Esta composición socioeconómica sitúa al polígono como un área de clase media consolidada, con capacidad limitada de absorción de cargas adicionales derivadas del proceso de renovación, lo que implica la necesidad de diseñar mecanismos de inclusión habitacional que garanticen la permanencia de la población residente en condiciones de equidad.

⁵ (Observatorio de Desarrollo Económico, 2020), con base en EMB 2017, SDP-DANE. (Ciencuadras, 2022), Guía de barrio San Fernando y Popular Modelo.

2.4.1.3. Indicadores de pobreza y condiciones de vida

Según los resultados de la Encuesta Multipropósito 2017 para la localidad de Barrios Unidos⁶, el 7,5% de los hogares se declaraban en condición de pobreza, cifra que representó una reducción de 6,5 puntos porcentuales frente a la medición de 2014. Adicionalmente, el 1,2% de los habitantes de la localidad reportó que algún miembro del hogar dejó de consumir alguna de las tres comidas al menos un día a la semana por falta de recursos. Si bien no se cuenta con datos desagregados a nivel de manzana para el polígono específico, las condiciones del sector corresponden a un segmento de clase media sin concentraciones de pobreza extrema, aunque con presencia de hogares vulnerables asociados a la informalidad laboral y al arrendamiento.

2.4.2. Dinámica de Usos del Suelo y Tenencia del Suelo

2.4.2.1. Estructura de Usos Actuales

El polígono de formulación presenta una estructura de usos mixta con predominio del uso residencial, acompañado de actividades comerciales y de servicios de escala barrial y zonal. La localidad de Barrios Unidos ha presentado históricamente un patrón de desarrollo mixto en el que, si bien prevalece el uso residencial, se ha consolidado progresivamente una importante actividad comercial, de servicios y empresarial de pequeña y mediana escala. En el ámbito específico de intervención, esta condición se expresa en la coexistencia de vivienda, locales de comercio al detal, talleres de menor envergadura y establecimientos de servicios sobre los corredores viales estructurantes de las calles 68 y 72.

Es importante señalar que, según la Encuesta Multipropósito 2017, el 90,9% de los hogares de la localidad son de uso exclusivo para vivienda, el 62,6% de los residentes habita en

⁶ Observatorio de Desarrollo Económico de Bogotá (2020). Encuesta Multipropósito de Bogotá, SDP-DANE, 2017.

apartamentos, el 35,1% en casas y el restante 2,3% en habitaciones. Esta distribución tipológica es consistente con lo observado en el polígono, donde coexisten casas tradicionales de dos y tres pisos —muchas con adaptaciones para arrendamiento de habitaciones o locales— y edificios de apartamentos en propiedad horizontal de hasta seis pisos.

2.4.2.2. Modalidad de tenencia de la vivienda

La tenencia de la vivienda constituye uno de los indicadores sociales más relevantes para la formulación del Plan Parcial, en la medida en que determina el grado de vulnerabilidad habitacional de la población residente frente a un proceso de renovación urbana. Según la Encuesta Multipropósito 2017 para Barrios Unidos, el 51,3% de las viviendas son propiedad de sus habitantes, el 42,4% se encuentran bajo la modalidad de arriendo o leasing, el 3,8% en usufructo y el 2,5% en otras modalidades de posesión⁷.

Esta proporción de arrendatarios supera ampliamente el promedio histórico de ciudades latinoamericanas, y se enmarca en una tendencia distrital de incremento sostenido del arrendamiento: a nivel de Bogotá, el arriendo pasó de representar el 39,7% de los hogares en 2011 al 50,7% en 2021, mientras que la proporción de propietarios cayó del 54,4% al 43,2% en el mismo período. Para el polígono específico, la concentración de apartamentos en arriendo destinados a población universitaria, jóvenes profesionales y hogares unipersonales sugiere que la proporción de hogares arrendatarios puede ser igual o superior a la media local. Esta situación configura un factor de riesgo social de primer orden en el proceso de renovación, dado que los arrendatarios carecen de los derechos patrimoniales que reconocen las normas de gestión del

⁷ Observatorio de Desarrollo Económico de Bogotá (2020), EMB 2017. SDP-DANE (2022), Encuesta Multipropósito 2021. (Fincaraiz, 2026), análisis de mercado Popular Modelo.

suelo, lo que los expone a situaciones de desplazamiento involuntario sin compensación adecuada.

3. Plan Parcial

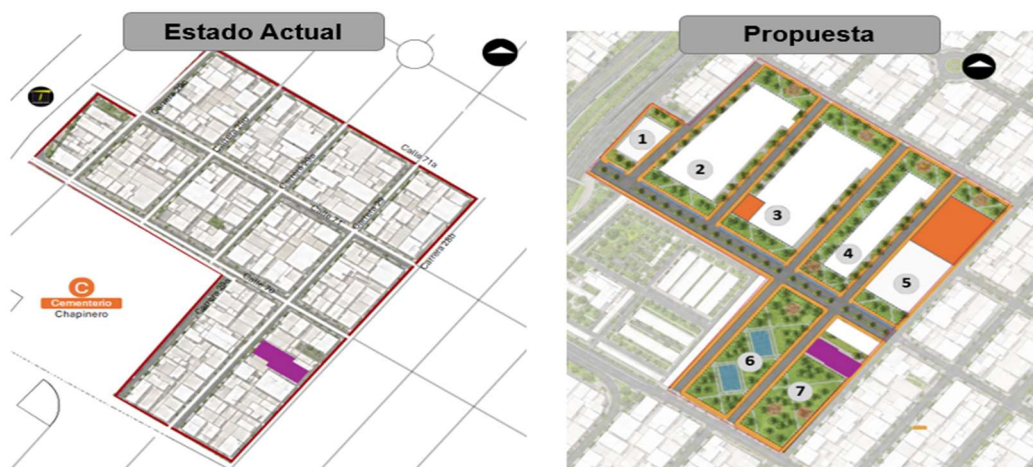
3.1. Propuesta de Implantación y Deslinde de Áreas

La propuesta urbanística del Plan Parcial La Merced Norte plantea la integración de los equipamientos existentes dentro de su ámbito mediante la generación y cualificación del espacio público. Asimismo, busca revitalizar el sector a partir de la mixtura de usos del suelo. En atención a lo anterior, a continuación, se desarrolla la propuesta de implantación, con énfasis en el cumplimiento de las cargas urbanísticas, establecidas en el Decreto 555 de 2021.

3.1.1. Propuesta de Trazado Urbano General y Obligaciones Urbanísticas Físicas

La propuesta de implantación plantea la reconfiguración vial, la generación de nuevo espacio público efectivo y la cualificación de los equipamientos existentes. Esta intervención se desarrollará en un área de planificación de 7,4 hectáreas, cumpliendo con la exigencia mínima de tres hectáreas establecida en el artículo 303 del POT, '*Exigencia de Plan Parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana*'. El ámbito del plan parcial integra 11 manzanas, desde la calle 68 hasta la calle 71 A y, desde la carrera 30 hasta la carrera 28 B.

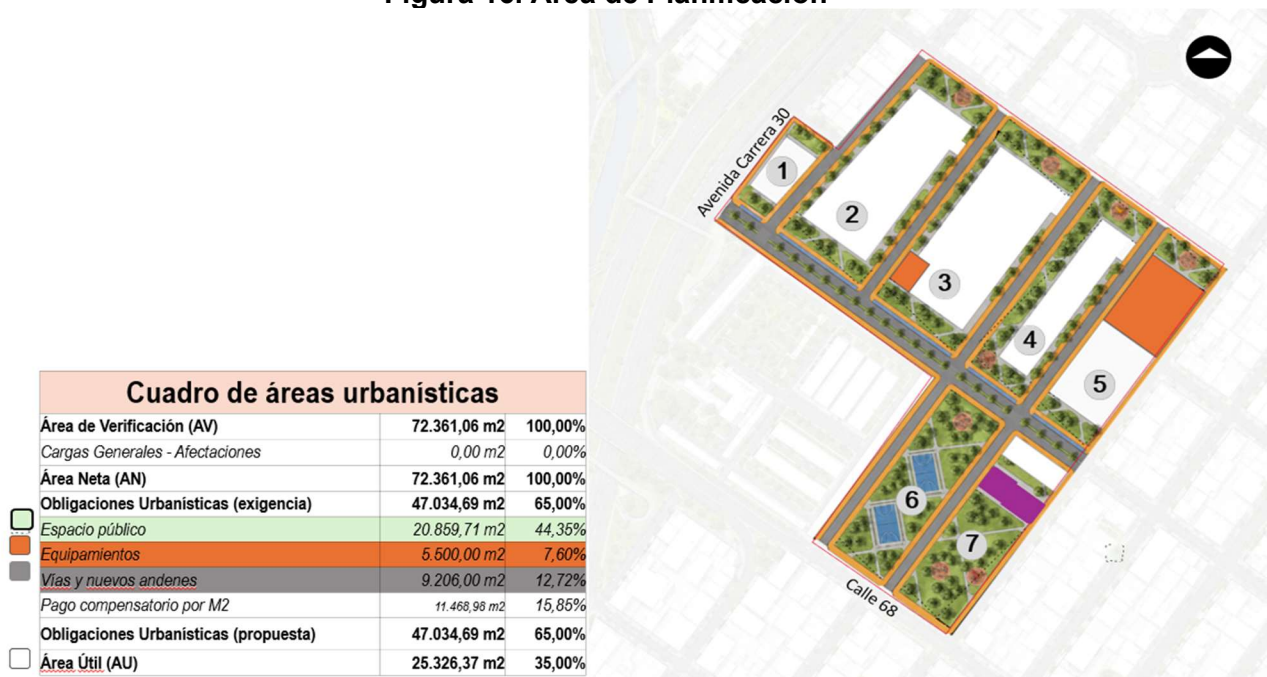
Figura 15. Morfología Urbana Actual vs. Propuesta



Dentro del ámbito del plan parcial se encuentra la Iglesia Santísima Trinidad, con un área total de 1.061 m². Esta se define como Área de Manejo Diferenciado (AMD), dado que no se contempla su intervención y, en consecuencia, no se incorpora dentro del reparto de cargas y beneficios, toda vez que se encuentra en buen estado de conservación. De esta manera, se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 498 del POT, referente a las Áreas de Manejo Diferenciado.

Adicionalmente, deben excluirse las vías arteriales, que para este caso corresponden a la carrera 30 y la calle 68, las cuales suman un total de 1.253 m². En consecuencia, el área de verificación corresponde a 72.361 m², conforme a lo establecido en el artículo 328 del POT, relacionado con las obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren la adopción de un plan parcial. Cabe mencionar que al interior del ámbito del proyecto no se encuentran cargas generales por afectaciones viales.

Figura 16. Área de Planificación



A partir del área de verificación se calculan las obligaciones urbanísticas. La diferencia entre estas y el área inicial permite definir el área útil. Esta última se presenta en la siguiente tabla, desagregada por manzana.

Las manzanas fueron reconfiguradas con el propósito de acceder a una mayor edificabilidad y generar espacio público que facilite la conexión entre las áreas privadas y la red vial. Es importante señalar que esta reconfiguración cumple con los requisitos establecidos en el artículo 264 del POT, relacionado con las condiciones para la configuración de manzanas en los diferentes tratamientos urbanísticos.

Tabla 3. Área Útil por Manzana

Manzana Existente	Área de Terreno de las Manzanas Existentes (m ²)	Área de Construcción por Manzana Existente	Área Inicial
7301023	3.642,84	7.179,50	1.366,12
7301014	4.116,51	6.805,40	7.681,75

Manzana Existente	Área de Terreno de las Manzanas Existentes (m2)	Área de Construcción por Manzana Existente	Área Inicial
7301019	4.603,26	7.765,35	
7301018	4.380,09	8.903,65	8.555,08
7301015	4.359,42	5.365,52	
7301025	7.094,90	12.995,37	3.735,88
7301020	6.674,87	12.648,14	
7301009	4.242,81	6.290,03	3.082,91
7301004	1.938,75	3.410,72	
7301010	4.263,26	6.668,07	904,63
7301024	3.644,88	6.115,46	-
TOTAL	48.961,60	84.147,21	25.326,37

La reconfiguración de las manzanas se establece de acuerdo con la propuesta de diseño planteada para la infraestructura de soporte, la cual se desarrolla en los siguientes subcapítulos.

3.1.2. Propuesta del Sistema de Movilidad

En el marco del Plan Parcial La Merced Norte, se contempla la reconfiguración de la malla vial local como una de las intervenciones estructurantes del proyecto, orientada a mejorar la conectividad interna del ámbito de planificación, cualificar el espacio público asociado a las vías y garantizar condiciones adecuadas de movilidad peatonal y vehicular en coherencia con los nuevos usos y densidades propuestos.

La propuesta vial implica la ampliación de los perfiles de las vías locales existentes, pasando de secciones actuales que oscilan entre los 14 y 16 metros a perfiles de 18 metros, y en el caso de la calle 70, a un perfil de 27 metros, con el fin de articular adecuadamente el plan

parcial con los corredores viales arteriales de la carrera 30 y la avenida calle 68. Esta reconfiguración generará un área de nuevas vías y andenes de 9.206 m², contabilizada dentro de las obligaciones urbanísticas del proyecto, conforme a lo establecido en los artículos 153, 154 y 155 del POT, que regulan los perfiles viales aplicables según la jerarquía de cada vía.

Tabla 4. Configuración Vial

Vías Locales	Área Existente (mts2)	Perfil Existente	Área Propuesta	Perfil propuesto	Diferencia
Carrera 29C	2.291,68	15,3	2.918,52	18	626,84
Carrera 29 B	2.206,35	14,29	3.014,46	18	808,11
Carrera 29A	3.861,08	14,48	5.924,88	18	2.063,80
Carrera 29	4.737,66	15,65	5.924,88	18	1.187,22
Calle 70	4.888,51	16,31	8.596,26	27	3.707,75
Calle 71	4.210,96		-	0	-
Andenes			812,28		812,28
Total	22.196,24		27.191,28		9.206,00

Para la materialización de esta reconfiguración vial, se llevarán a cabo los siguientes estudios técnicos:

- Estudio de tránsito y movilidad, que permita evaluar los volúmenes vehiculares y peatonales actuales y proyectados, los niveles de servicio de las vías intervenidas y la incidencia del nuevo desarrollo sobre la red vial del entorno.
- Diseño geométrico vial, que defina los perfiles transversales definitivos de cada vía, incluyendo calzadas, ciclovías, andenes, arborización y franjas de amoblamiento urbano,

en concordancia con el Manual de Diseño Geométrico de Vías Urbanas y los lineamientos del POT.

- Estudio de impacto sobre la movilidad (EIM), requerido en razón de la magnitud del proyecto y la generación de nuevos viajes, conforme a los lineamientos de la Secretaría Distrital de Movilidad.

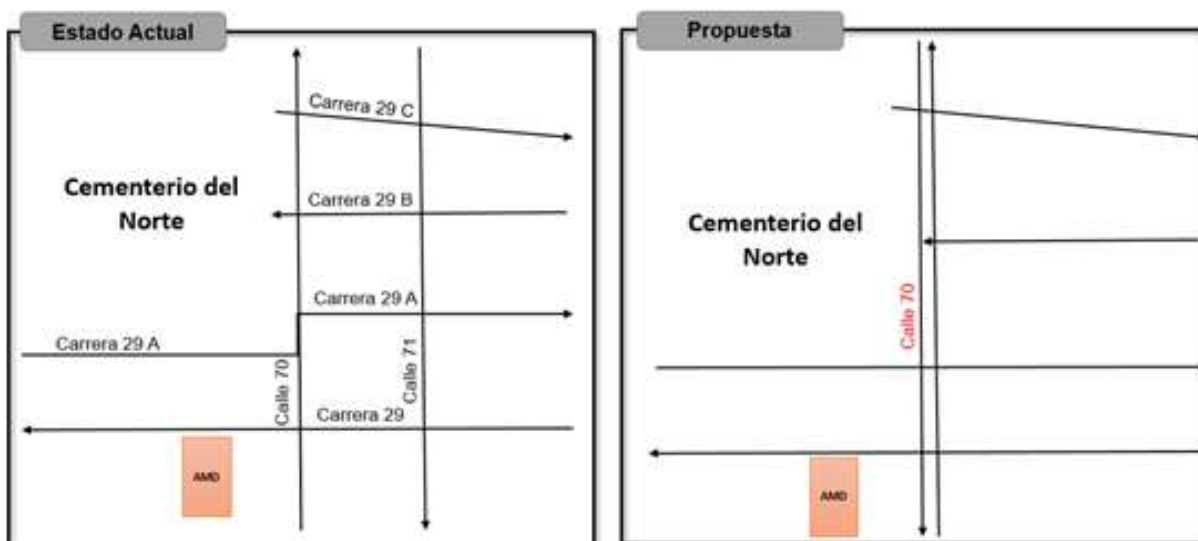
En materia de autorizaciones, se gestionarán ante las entidades competentes las siguientes aprobaciones:

- Aprobación del diseño vial por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), entidad competente para avalar las soluciones de accesibilidad y los perfiles viales propuestos en el marco del plan parcial.
- Concepto de viabilidad vial emitido por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), en lo que corresponde a la malla vial arterial con la que el plan parcial tiene interacción directa.
- Aprobación del decreto adoptante del plan parcial por parte de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), instrumento mediante el cual quedarán incorporadas y formalizadas las cesiones viales y los nuevos perfiles propuestos.

Las cesiones de suelo correspondientes a las nuevas áreas viales serán transferidas al Distrito Capital a título gratuito como parte del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, en los términos establecidos en el artículo 328 del Decreto 555 de 2021. De esta forma, los 9.206 mts² de vías nuevas generadas por el Plan Parcial harán parte del 65% de la obligación urbanística del área a ceder en suelo, definida en el artículo mencionado.

La reconfiguración vial propuesta modificará la estructura vial en el siguiente diseño urbano:

Figura 17. Diseño Configuración Vial



3.1.3. Propuesta de Espacio Público

La propuesta urbanística del Plan Parcial La Merced Norte plantea la generación de nuevo espacio público efectivo, definido por el CONPES 3718 de 2012 como el espacio público permanente conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas. Con el propósito de orientar su desarrollo y establecer un parámetro de medición, dicha política fijó como indicador mínimo de referencia 15 m² de espacio público efectivo por habitante.

Como se evidenció en el diagnóstico territorial, el ámbito del plan parcial no cuenta actualmente con espacio público efectivo, a pesar de disponer en su entorno inmediato de una amplia oferta de parques, zonas verdes y plazoletas. En este sentido, la propuesta urbanística propenderá por desarrollar nuevas áreas verdes integradas con la red de espacio público existente alrededor del Plan Parcial

En consecuencia, la propuesta contempla la cesión en suelo de 20.859 m², correspondientes a seis parques y dos alamedas. Estas últimas coinciden con áreas de control

ambiental, conforme a lo establecido en el *Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos*.

Las cesiones propuestas dan cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 328 del POT, el cual establece que el 30 % del suelo cedido en sitio debe destinarse a espacio público de proximidad. En este caso, y con el objetivo de incrementar el índice de espacio público efectivo, el plan parcial entregará a la ciudad el 44,35 % del área de verificación en espacio público.

Tabla 5. Cesión de Espacio Público

Área Neta (AN)	72.361,06	100,00%
Obligaciones Urbanísticas	47.034,69	65,00%
Espacio público	20.859,71	44,35%
Área Parque MZ 2	2.088,85	
Área Parque MZ 3	2.324,22	
Área Parque MZ 4	1.700,06	
Área Parque MZ 5	1.549,46	
Área Parque MZ 6	6.530,28	
Área Parque MZ 7	6.140,28	
Alameda	18,28	
Alameda	260,75	
Alameda	247,53	

El diseño de las cesiones de espacio público dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 268 del POT, referente a las condiciones generales para la localización de cesiones en todos los tratamientos urbanísticos, las cuales incluyen:

- Ubicación contigua a los accesos del proyecto y colindante con equipamientos comunales privados, usos comerciales, de servicios, dotacionales o vivienda productiva en primeros

pisos. En consecuencia, no se permiten culatas sobre el espacio público peatonal y de encuentro.

- Articulación con los espacios públicos peatonales existentes, los elementos de movilidad y la Estructura Ecológica Principal.
- Integración con el sistema de transporte público mediante accesos a estaciones, portales y terminales de transporte masivo.

De igual forma, el diseño atenderá los lineamientos establecidos en el *Manual de Espacio Público*, el cual proporciona herramientas de diseño arquitectónico orientadas a garantizar funcionalidad, conectividad ambiental, accesibilidad, vitalidad y permanencia. Estas herramientas resultan en fichas por categorías, de cara a la propuesta del plan parcial las categorías para tener en cuenta son: juegos y permanencia.

En este sentido, el espacio público incorporará mobiliario asociado a juegos activos y sociales, así como elementos que promuevan la permanencia y el desarrollo de actividades colectivas, tales como eventos artísticos, culturales, mercados móviles y festivales. Elementos que se localizarán principalmente en áreas adyacentes a equipamientos, servicios sociales y usos comerciales. La localización del espacio público propuesto se presenta en la siguiente imagen.

Figura 18. Propuesta de Cesión de Espacio Público



3.1.4. Propuesta de Equipamientos

De acuerdo con el diagnóstico realizado para el Plan Parcial La Merced Norte, el ámbito objeto de intervención cuenta con tres equipamientos: dos de culto y uno educativo. Respecto a los equipamientos de culto, cabe señalar que uno de ellos corresponde a un BIC; por esta razón, fue definido como Área de Manejo Diferenciado. El segundo equipamiento de culto será adquirido dentro del proceso de gestión predial.

Para dar cumplimiento a la obligación urbanística establecida en el artículo 329 del POT, denominada '*Obligación urbanística para equipamiento público*', el Plan Parcial La Merced Norte entregará el equivalente al 3 % del área construida, correspondiente a 5.500 m² de equipamientos. Incluso el porcentaje del cumplimiento de la carga es superado, alcanzando un total del 7.60%. De esta manera, el ámbito del plan parcial pasará de contar con 4.141 m² a un total de 9.642 m² destinados a equipamientos.

Tabla 6. Cumplimiento de la Obligación Urbanística de Equipamientos

Obligación Urbanística	Área (m2)	Participación (%)
Equipamientos	5.500,00 m2	7,60%
Equipamiento UAESP	2,452,00 m2	
Equipamiento Cultural	3,048,00 m2	

Aunque la definición del servicio que prestarán los equipamientos corresponde a la Secretaría Distrital de Planeación, en la presente propuesta urbanística estos se orientan a partir de la aplicación de la Política de Protección a Moradores. En este sentido, se proponen dos equipamientos: un equipamiento para la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos (UAESP), con el propósito de apoyar la materialización de un proyecto previamente proyectado por la entidad, pero que no se ha ejecutado por limitaciones de financiación. Sumado al anterior, un equipamiento cultural asociado al Colegio Santa Rosa de Lima, mediante la incorporación de un auditorio que permita promover actividades culturales y fortalecer la multifuncionalidad del equipamiento educativo.

Los equipamientos propuestos se localizan en las manzanas tres y cinco, respectivamente, tal como se presenta en la siguiente imagen.

Figura 19. Localización de Equipamientos



La construcción y entrega de los equipamientos comprende la ejecución de las obras conforme a las licencias urbanísticas y especificaciones técnicas aprobadas, seguida de un proceso de verificación y recibo técnico por parte de la entidad competente, para el caso del Plan Parcial la UAESP y la Secretaría Distrital de Educación, para revisar cumplimiento de los estándares para la entrada en funcionamiento del equipamiento. De esta forma, se realiza la incorporación administrativa del bien al inventario público distrital y su asignación sectorial, momento en el cual se entiende cumplida la obligación urbanística, siempre que concurren la cesión jurídica, la entrega material y el recibo oficial del equipamiento.

3.2. Unidades de Actuación Urbanística

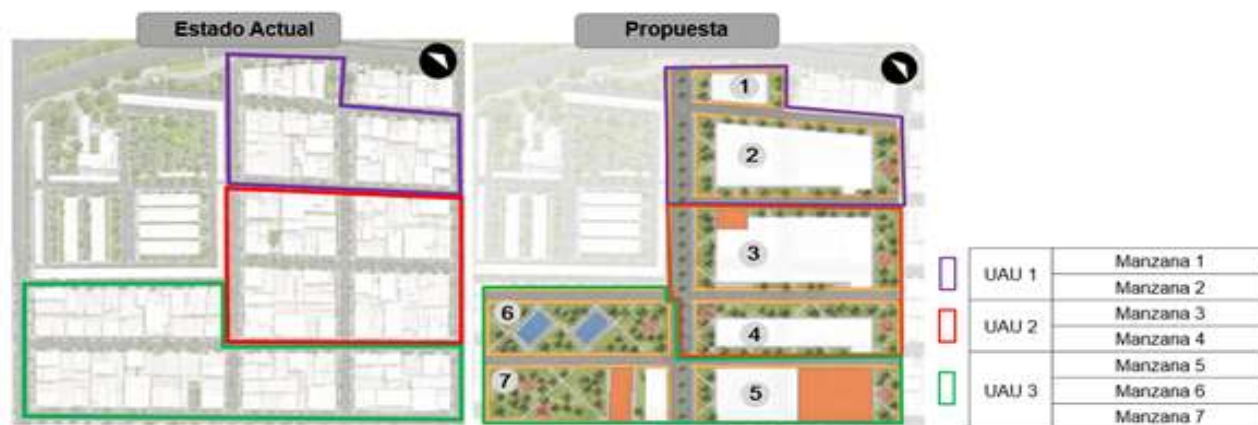
El instrumento de gestión estructurante del Plan Parcial corresponde a la Unidad de Actuación Urbanística, definida por el artículo 39 de la Ley 388 de 1997 de la siguiente manera:

“Área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios”.

Cabe mencionar que, según lo establecido en el artículo 515 del POT, el acto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística deberá inscribirse en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que integran la Unidad. Asimismo, estos predios no podrán ser objeto de licenciamiento de urbanización o construcción por fuera de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística.

La distribución de las manzanas por Unidades de Actuación se presenta en la siguiente imagen, teniendo en cuenta tanto la distribución actual como la proyectada.

Figura 20. Unidades de Actuación Urbanística



De manera complementaria a la agrupación por manzanas, la siguiente tabla se presenta el área y la distribución predial correspondiente a cada Unidad de Actuación Urbanística.

Tabla 7. Área y Distribución Predial por Unidad de Actuación Urbanística

UAU	Manzana Existente	Manzana proyectada	Área de Terreno de las Manzanas Existentes (m2)	Número de Predios por Manzana Existente	Número de Viviendas por Manzana Proyectada
UAU 1	7301023	Manzana 1	3.642,84	18	No aplica
	7301014	Manzana 2	4.116,51	30	1.590
	7301019		4.603,26	27	
UAU 2	7301018	Manzana 3	4.380,09	29	2.140
	7301015		4.359,42	24	
	7301025	Manzana 4	7.094,90	43	961
	7301020		6.674,87	40	
UAU 3	7301009	Manzana 5	4.242,81	28	429
	7301004		1.938,75	18	
	7301010	Manzana 6	4.263,26	31	-
	7301024	Manzana 7	3.644,88	27	99
TOTAL			48.961,60	315	5.219

Para la ejecución de las Unidades se plantea la gestión asociada de los propietarios que las conforman, mediante la aplicación del instrumento de integración inmobiliaria. Para alcanzar dicha integración, el formulador adelantará previamente procesos de adquisición predial y la obtención de la autorización del 51 % de los propietarios vinculados a la respectiva Unidad de Actuación.

Por su parte, los inmuebles pertenecientes a propietarios renuentes podrán ser objeto de procesos de enajenación voluntaria y expropiación. Este procedimiento se adelantará a través de los servicios brindados por el operador urbano público, la Empresa de Renovación y

Desarrollo Urbano de Bogotá, RenoBo, de conformidad con lo establecido en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.

Con relación a la integración inmobiliaria, concebida también como un instrumento de financiación y gestión del suelo, de acuerdo con el artículo 513 del POT, consiste en el englobe de varios inmuebles con el propósito de mejorar las condiciones de espacio público, la infraestructura vial y la actualización de las redes de servicios públicos domiciliarios requeridas para los procesos de redensificación.

3.3. Propuesta de Usos, Edificabilidad y Área de Manejo Diferenciado

3.3.1. Estudio de Mercado

Se llevó a cabo un estudio de mercado en el sector que sirviera para determinar los productos inmobiliario que serían ofertados por el desarrollo del plan parcial, encontrándose 10 productos que se muestran a continuación:

Tabla 8. Estudio de Mercado

Proyecto	\$ Prom. Oferta m2	Fecha inicio ventas	Ventas Promedio Mes (un)	Total unidades del proyecto	Ventas totales (un)	% Vendido total (un)	Ventas mes (un)	Área promedio oferta	Tipo de vivienda (VIS o No VIS)	Estado Obra
Ventto Central	10.853.371	jun - 25	3,8	108	79	73%	5	65,04	NO VIS	Prev./
Manzana 3	N.A	dic - 19	3,0	279	279	100%	0	N.A	NO VIS	Term./
Alma 72	11.685.993	may - 22	5,0	396	306	77%	7	37,89	NO VIS	Prev./Term./
Torre San Miguel III	8.908.131	feb - 25	1,3	29	25	86%	2	67,27	NO VIS	Prev./
EIX 76-23 (VT)	12.464.979	jul - 21	0,0	394	237	60%	0	31,14	NO VIS	Const./
Torre Rosetta	10.832.224	dic - 25	0,5	21	2	10%	0	52,36	NO VIS	Prev./
Art 72	9.787.500	abr - 23	1,7	206	203	99%	2	24,00	VIS	Term./
Torre San Miguel II	9.489.362	ene - 24	-0,2	23	20	87%	1	62,67	NO VIS	Term./
Unique Qbico (VT)	17.524.220	sep - 23	-1,0	200	178	89%	-2	21,27	NO VIS	Const./
Urban 72 (VT)	13.336.325	jun - 22	-4,3	372	236	63%	1	21,17	VIS	Const./

Una vez analizados los productos encontrados, se logró evidenciar que el sector se encuentra saturado con oferta de vivienda NO VIS, por lo tanto, lograr una diversificación social y de usos con la oferta de productos VIS y VIP que garanticen la permanencia de los moradores,

garantizaría al tiempo el cumplimiento de lo ordenado por el área de actividad del sector y unas mayores condiciones de accesibilidad de vivienda en el sector.

Asimismo, se llegó a la conclusión de que promover la vivienda VIS en el sector implica menos costos, lo cual es óptimo teniendo en cuenta la alta carga de obligaciones urbanísticas que conlleva la realización de un plan parcial de renovación urbana, y tiene una alta potencialidad de venta observando el comportamiento de los productos existentes en el sector, los cuales, aun teniendo un valor de metro cuadrado bastante elevado, alcanzaron ventas de más del 80% en menos de dos años, evidenciando el potencial de ventas del sector.

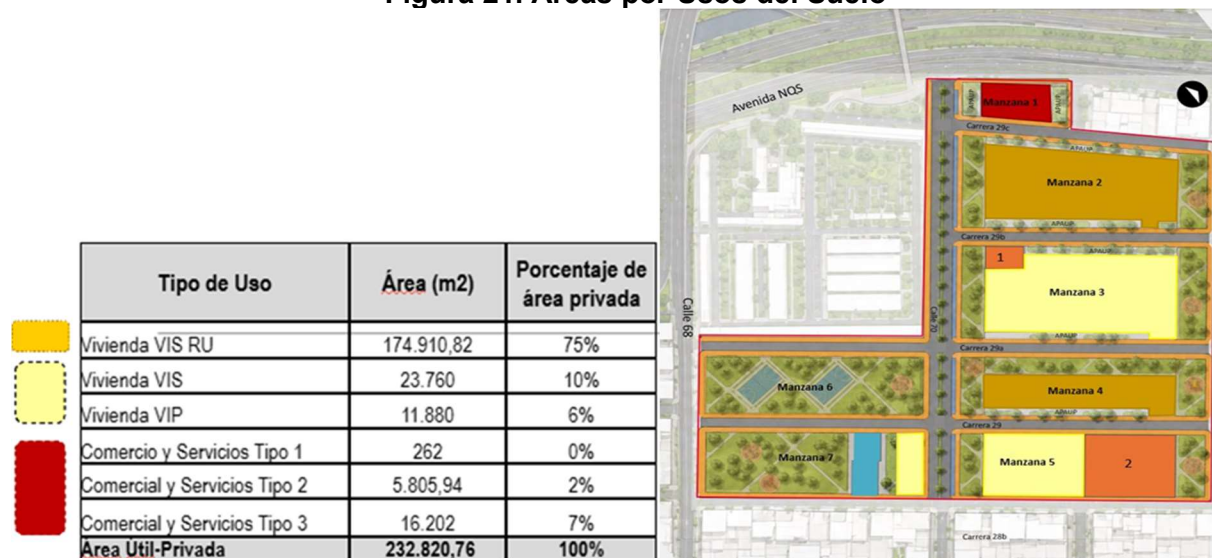
Teniendo en cuenta este análisis de mercado, el plan parcial de renovación urbana La Merced Norte, llegó a la determinación de desarrollar vivienda de interés social tipos VIS, VIS RU y VIP, junto con productos de comercio y oficinas que garanticen la permanencia de los moradores en el sector, y puedan alcanzar una utilidad viable que permita el desarrollo del instrumento.

3.3.2. Propuesta de Usos

Para la propuesta de usos de plan parcial de renovación urbana La Merced Norte, se clasifican los siguientes usos principales: Residencial, Comercio y Servicios Tipo 1, Comercio y Servicios Tipo 2 y Comercio y Servicios Tipo 3.

Con esta propuesta se busca en primer lugar cumplir con el objetivo del área de actividad de la zona, la cual es la de estructurante receptora de vivienda de interés social, contemplada en el artículo 240 del Decreto 555 de 2021 como “(...) *Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social. (...)*”, a continuación, se mostrará la proporción por uso.

Figura 21. Áreas por Usos del Suelo



Debe precisarse que la distribución propuesta por usos está directamente relacionada con el reparto de cargas y beneficios, buscando lograr utilidad para el proyecto a través de una mezcla de usos, a continuación, se presenta la tabla de usos por manzana.

Tabla 9. Distribución de Usos por Manzana

Manzana	Vivienda VIS RU		Vivienda VIS		Vivienda VIP		Comercio y Servicios Tipo 3 (Oficinas)		Comercio y Servicios Tipo 1		Comercial y de Servicios Tipo 2 Clasificación Servicios al automóvil		TOTAL m2 de construcción
	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	
MP1 Comercio / Oficinas	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00	100%	16.202,00	0%	0,00	23%	1.350,00	17.552,00
MP 2 Comercio / Residencial	36%	63.080,64	0%	0,00	0,00%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	25%	1.454,84	64.535,48
MP 3 Comercio / Residencial	42%	73.699,32	0%	0,00	100,00%	11.880,00	0%	0,00	0%	0,00	27%	1.562,64	87.141,96
MP 4 Comercio / Residencial	22%	38.130,86	0%	0,00	0,00%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	11%	651,86	38.782,72
MP 5 Comercio	0%	0,00	73%	17.325,00	0,00%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	14%	786,60	18.111,60

Manzana	Vivienda VIS RU		Vivienda VIS		Vivienda VIP		Comercio y Servicios Tipo 3 (Oficinas)		Comercio y Servicios Tipo 1		Comercial y de Servicios Tipo 2 Clasificación Servicios al automóvil		TOTAL m2 de construcción
	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	
/Residencial													
MP 6 Vivienda/ Comercio	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00
MP 7 BIC/ Vivienda	0%	0,00	27%	6.435,00	0,00%	0,00	0%	0,00	100%	262,00	0%	0,00	6.697,00
Total	100%	174.910,82	100%	23.760,00	100,00%	11.880,00	100%	16.202,00	100%	262,00	100%	5.805,94	232.820,76

3.3.3. Edificabilidad

La edificabilidad propuesta en el marco del presente plan parcial fue determinada de manera que garantice la viabilidad financiera del proyecto, considerando la significativa carga de obligaciones urbanísticas que recae sobre el polígono de actuación. Para ello, se valoraron distintos factores condicionantes, entre los cuales se destacan la capacidad de los corredores viales estructurantes que delimitan el área de intervención —la Avenida NQS y la Calle 68—, así como la altura máxima permitida para las edificaciones según el polígono de restricción definido por la Aeronáutica Civil, correspondiente a 85 metros sobre el nivel del terreno. De igual forma, se verificó que la infraestructura de servicios públicos existente en el sector soporta el índice de construcción alcanzado y su potencial desarrollo.

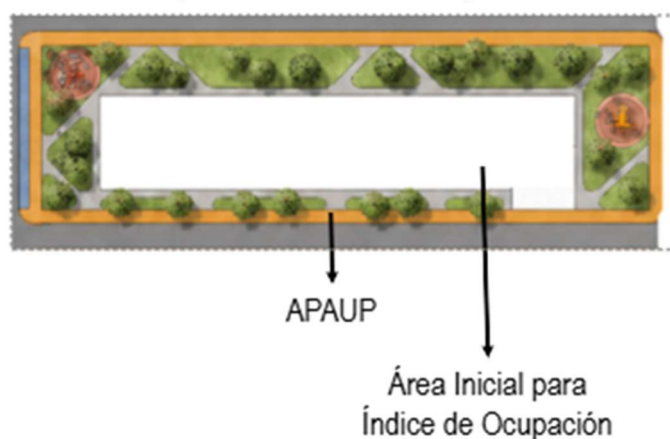
En materia normativa, el artículo 266 del Decreto 555 de 2021 define el índice de construcción efectivo, en el contexto de la determinación de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad, como "(...) el factor numérico resultante de dividir el área construida que concreta el proyecto urbanístico o arquitectónico en las licencias urbanísticas o

en el acto administrativo de reconocimiento, sobre el área de terreno o el área neta urbanizable, según el tratamiento urbanístico (...)".

Por su parte, el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015⁸ define el índice de ocupación como "(...) la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio (...)".

Con fundamento en las anteriores definiciones, el cálculo del índice de ocupación incorporó los retiros establecidos en la normativa vigente aplicable al polígono de actuación.

Figura 22. Área de Ocupación



En cuanto a la propuesta de edificabilidad, para el uso residencial se plantean edificios de entre 14 y 32 pisos, con comercio en el primer nivel de todas las edificaciones; para el uso comercial localizado en la Manzana 1, se propone una torre de oficinas de 20 pisos. La edificabilidad resultante por manzana se presenta a continuación.

⁸ (Decreto 1077 de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio., 2015)

Tabla 10. Edificabilidad por Manzana

EDIFICABILIDAD POR MANZANA						
Manzana	Área Neta de la manzana (m2) - Corresponde al F36	Área construida (m2)	Índice de Construcción	Área Ocupada (Huella)	Índice de ocupación promedio	Área ocupada (m2)
MP1 Comercio/ Oficinas	1.366,12	17.552,00	12,85	930,50	0,68	930,50
MP 2 Comercio/ Residencial	7.681,75	64.535,48	8,40	3.167,24	0,41	3.167,24
MP 3 Comercio /Residencial	8.555,08	87.141,96	10,19	3.530,87	0,41	3.530,87
MP 4 Comercio /Residencial	3.735,88	38.782,72	10,38	1.332,28	0,36	1.332,28
MP 5 Comercio /Residencial	3.082,91	18.111,60	5,87	1.711,06	0,56	1.711,06
MP 6	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MP 7 BIC/ Espacio Público	904,63	6.697,00	7,40	573,02	0,63	573,02
Total	25.326,37	232.820,76	9,19	11.244,97	0,44	

3.3.4. Área de Manejo Diferenciado

Las áreas de manejo diferenciado (AMD) fueron reguladas en el POT de Bogotá de la siguiente manera:

“(...) Artículo 498. Áreas de manejo diferenciado. Son aquellas áreas incluidas al interior de la delimitación de un Plan Parcial, o de una actuación estratégica que pueden tener un manejo especial, según cada caso específico, como:

(...) 2. Bienes de interés cultural del grupo urbano y/o arquitectónico. (...)

Parágrafo 1. *El manejo especial de estas áreas o predios corresponderá al papel que tengan, total o parcialmente dentro del esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial o la actuación estratégica. Las áreas de manejo diferenciado pueden ser excluidas del reparto de cargas y beneficios; entrar en el reparto sólo como cargas; entrar en el reparto sólo como beneficios o tener un esquema de reparto de cargas y beneficios diferente. (...)*

En el polígono del plan parcial como se mencionó anteriormente se encuentra la Iglesia de la Santísima Trinidad, bien de interés cultural distrital, el cual será clasificado como área de manejo diferencial y no se tendrá en cuenta dentro de la propuesta del plan parcial, debido a las restricciones para su intervención al tratarse de un BIC en categoría de conservación integral. Es importante destacar que en los términos del parágrafo primero del artículo 498 del POT el área de la iglesia tampoco será tenida en cuenta para el cálculo de obligaciones urbanísticas al no poderse obtener beneficio de esta.

Figura 23. Iglesia Santísima Trinidad



3.4. Estrategia de Gestión y Financiación

El presente capítulo desarrolla la Estrategia de Gestión y Financiación del Plan Parcial La Merced Norte, cuya propuesta se desarrolla mediante una estrategia integral de gestión urbana, inmobiliaria, social y financiera.

La gestión del proyecto se fundamenta en los siguientes principios:

- a. Permanencia y protección de moradores
- b. Distribución equitativa de cargas y beneficios
- c. Integración inmobiliaria y desarrollo progresivo por etapas
- d. Participación pública y privada
- e. Sostenibilidad financiera de las Unidades de Actuación Urbanística
- f. Consolidación de vivienda VIS y VIP en un sector central de la ciudad

La operación urbanística plantea un modelo de desarrollo por Unidades de Actuación Urbanística (UAU), lo cual permite ejecutar el proyecto de manera progresiva, facilitando la gestión predial, la financiación y el control de riesgos asociados al desarrollo inmobiliario.

El proyecto contempla tres (3) UAU y siete (7) manzanas de desarrollo, con un modelo de reparto basado en la utilidad del proyecto, lo cual permite disminuir las transferencias entre manzanas y garantizar equilibrio económico entre los diferentes productos inmobiliarios.

Tabla 11. Uso Principal por UAU

UAU	Manzanas	Uso Principal
UAU 1	Manzana 1 y Manzana 2	Comercio / Oficinas y Comercio / Residencial VIS RU
UAU 2	Manzana 3 y Manzana 4	Comercio / Residencial VIS RU (mayor densidad) / VIP / Equipamiento UAESP
UAU 3	Manzanas 5, 6 y 7	Comercio / Residencial VIS — Espacio Público — BIC / Vivienda / Equipamiento Colegio

El desarrollo de las UAU se estructura en fases consecutivas para garantizar la continuidad de ingresos, la gestión predial ordenada y la materialización progresiva de las obligaciones urbanísticas. Las UAU 1 y 2 inician en el año 3 del cronograma, mientras que la UAU 3 arranca en el año 5, permitiendo que los ingresos tempranos de las primeras etapas financien las cargas urbanísticas del conjunto.

3.4.1. Gestión Social con Moradores

El plan parcial prioriza mecanismos concertados de gestión, buscando minimizar procesos expropiatorios y promoviendo la permanencia de la población residente y de las actividades productivas existentes.

La propuesta, además incorpora la participación de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos (UAESP), entidad que aporta suelo estratégico al proyecto y recibe, como mecanismo de restitución, área construida destinada a equipamiento público de uso institucional.

3.4.1.1. Componentes del Programa de Gestión Social

Identificación y Caracterización de Moradores

El primer paso del programa consiste en la elaboración de un censo detallado de moradores, levantado a partir de las fuentes catastrales existentes y verificado mediante visitas de campo. Este censo incluye:

1. Identificación de la condición jurídica del morador (propietario, arrendatario, poseedor, usufructuario).
2. Caracterización socioeconómica del hogar o del establecimiento: número de personas, ingresos, tiempo de permanencia en el predio, vínculos con el barrio.
3. Identificación de poblaciones con atención diferencial: adultos mayores, personas con discapacidad, jefaturas femeninas, migrantes, microempresarios en subsistencia.
4. Georreferenciación de cada morador y cruce con la fase de desarrollo (UAU) que afecta su predio.

Información, Participación y Concertación

El programa contempla un proceso participativo estructurado en tres momentos:

1. Socialización inicial: reuniones informativas por manzana donde se explica el alcance del plan parcial, el cronograma de intervención, las alternativas disponibles para cada tipo de morador y el funcionamiento del mecanismo de canje.

2. Talleres de concertación: espacios de deliberación donde los moradores pueden proponer ajustes al esquema de restitución, plantear necesidades particulares y conocer en detalle las condiciones del fideicomiso.
3. Acompañamiento individualizado: cada morador cuenta con un gestor social asignado que le explica de forma personalizada las alternativas, gestiona los trámites y hace seguimiento a los pagos y mudanzas.

3.4.1.2. Política de Moradores

La política de moradores del proyecto se fundamenta en el principio de permanencia en el territorio y en las disposiciones del Decreto Distrital 670 de 2025 relacionadas con alternativas para la participación de propietarios y mecanismos de protección a moradores.

La política reconoce los siguientes tipos de población:

- Propietarios residentes.
- Propietarios no residentes.
- Arrendatarios.
- Poseedores.
- Usufructuarios.
- Actividades económicas formales e informales.

El proyecto plantea que los moradores puedan participar de diferentes maneras dentro del plan parcial de renovación urbana:

1. Aporte de suelo al fideicomiso.
2. Participación como beneficiarios del proyecto.
3. Restitución de área construida.
4. Permanencia mediante acceso a vivienda VIS y VIP.
5. Reubicación temporal dentro del entorno cercano.
6. Retorno al proyecto una vez culminadas las etapas constructivas.

La estrategia busca que los actuales residentes puedan permanecer en el sector mediante soluciones habitacionales compatibles con su capacidad de pago y con los productos inmobiliarios propuestos.

3.4.1.3. Estrategias para la Permanencia de Moradores

3.4.1.3.1. Producción de Vivienda VIS y VIP

La principal estrategia de permanencia consiste en la incorporación prioritaria de vivienda VIS de renovación urbana y vivienda VIP dentro del proyecto.

El plan parcial propone:

- 75% del área privada destinada a Vivienda VIS de Renovación Urbana.
- 10% destinada a Vivienda VIS.
- 6% destinada a Vivienda VIP.

Esta estrategia permite ofrecer productos inmobiliarios accesibles para hogares actualmente residentes en el sector, favoreciendo procesos de permanencia y acceso a vivienda formal en una zona central de la ciudad.

La localización estratégica del proyecto, cercana a sistemas de transporte, equipamientos y oportunidades laborales, mejora las condiciones de habitabilidad y reduce costos de movilidad para los hogares beneficiarios.

3.4.1.3.2. Restitución de Unidades Residenciales

El proyecto contempla mecanismos de restitución de área construida para propietarios aportantes, permitiendo que los residentes puedan recibir unidades inmobiliarias dentro del desarrollo resultante.

Este esquema facilita:

- Permanencia en el territorio.
- Participación en la valorización generada.
- Acceso a vivienda nueva.

La restitución se desarrollará mediante mecanismos fiduciarios y esquemas de participación proporcional según los aportes realizados.

3.4.1.3.3. Reubicación Temporal Cercana

Durante la fase de desarrollo constructivo, los residentes y actividades económicas serán trasladados temporalmente a sectores cercanos, con el fin de mantener sus redes sociales, laborales y económicas.

La estrategia prioriza:

- Permanencia dentro de la misma UPL.
- Continuidad de acceso a colegios, servicios y empleo.
- Minimización de impactos en redes familiares.
- Protección del tejido social existente.
- Sostenibilidad financiera
- Continuidad de los negocios

3.4.1.3.4. *Protección de Actividades Económicas*

El proyecto reconoce la existencia de actividades productivas y comerciales dentro del ámbito del plan parcial.

Por ello, se plantean estrategias orientadas a:

- Garantizar continuidad económica durante las obras.
- Facilitar el retorno de actividades comerciales.
- Incorporar comercio en primeros pisos.
- Fortalecer la economía barrial.
- Diversificar la mezcla de usos.

La propuesta urbana incorpora servicios y comercio en diferentes manzanas, favoreciendo la consolidación de corredores activos y mejorando la seguridad y vitalidad urbana.

3.4.1.3.5. Participación Ciudadana y Acompañamiento Social

El programa de gestión social contempla procesos permanentes de:

- Socialización del proyecto.
- Atención personalizada a moradores.
- Mesas de concertación.
- Acompañamiento jurídico y social.
- Gestión de conflictos.
- Seguimiento a procesos de traslado y retorno.

La estrategia busca construir confianza institucional y reducir conflictos asociados al proceso de renovación urbana.

3.4.2. Gestión Predial

Dentro del ámbito del plan parcial se registran 315 predios como base para la identificación y atención a moradores, de los cuales después de realizar el análisis de usos se desglosa la siguiente información:

Tabla 12. Participación por Usos

Categoría de Uso	Participación	Pedios (estimado)
Habitacional (viviendas ≤ 3 pisos, No PH)	38%	~119
Comercio en corredor vial (No PH)	20%	~63

Categoría de Uso	Participación	Predios (estimado)
Otras actividades (depósitos, bodegas, servicios)	42%	~133

De los 315 predios, 18 son de propiedad de la UAESP, entidad que actúa como fideicomitente aportante distrital. No existen predios en propiedad horizontal en el área de planificación, lo que simplifica el proceso de gestión predial al eliminar la necesidad de acuerdos con copropiedades. En términos de moradores sujetos a la política social, el plan identifica:

- 49 moradores residenciales (propietarios, arrendatarios, poseedores y usufructuarios de vivienda)
- 96 moradores de actividades económicas (propietarios y ocupantes de comercio, servicios, depósitos y bodegas)
- 142 propietarios no residentes (titulares de predios sin residencia efectiva en el área)

Del total de 315 predios base, el 51% - equivalente a 161 predios aportantes - participa a través del Mecanismo de Canje de metros cuadrados para propietarios (Decreto 670 de 2025 - Artículo 266 numeral 1). Este mecanismo permite que los propietarios que decidan integrarse voluntariamente al proceso aporten su suelo al fideicomiso y reciban, como contraprestación, metros cuadrados construidos en los nuevos proyectos, calculados con base en el valor del aporte inicial y el valor final proyectado del metro cuadrado.

Área total de aporte por canje: 35.720 m² - porcentaje de metros aportados para restituir:
48%

Tabla 13. Área Total de Aporte por Canje

Parámetro	Valor
Área total de aporte (canje)	35.720 m ²
Propietarios que participan (canje)	161 aportantes (51% del total de predios)
Metros cuadrados a restituir	48% del área aportada
Aporte de la UAESP	18 predios - 2.877,87 m ² de terreno
Restitución a la UAESP	2.412,54 m ² construidos en Equipamiento Público Tipo 1

3.4.2.1. Costos Asociados a la Política de Moradores

La política de moradores constituye uno de los principales componentes sociales y financieros del proyecto. Los costos asociados se incorporan dentro de la estructura financiera general del plan parcial y forman parte de los costos necesarios para garantizar su viabilidad.

Esta política establece un conjunto de obligaciones económicas a cargo del proyecto que compensan las afectaciones que la intervención urbanística genera sobre los moradores durante el período de transición.

3.4.2.2. Tipología de Moradores y Derechos Reconocidos

La política distingue tres tipos de reconocimiento económico, conforme a los artículos 270, 271 y 272 numeral 1 del Decreto 670 de 2025:

Tabla 14. Derechos Reconocidos por Moradores

Artículo	Concepto de Reconocimiento	Moradores	Valor unitario (COP)	Valor total (COP)
Art. 270 — Movilización (2 SMMLV, ida y vuelta)	Auxilio de movilización equivalente a 2 SMMLV, pagado dos veces (traslado y regreso) para propietarios, arrendatarios, poseedores y usufructuarios residenciales (49) y de actividades económicas (96).	145 moradores	\$253.881.225	\$507.762.450
Art. 271 — Arrendamiento temporal	Subsidio de arrendamiento temporal por el tiempo que dure cada etapa de desarrollo (UAU).	145 moradores	\$202.867.500 /mes	\$10.008.552.000
Art. 272 — Lucro cesante por rentas	Reconocimiento a propietarios no residentes por los ingresos que dejan de percibir durante el período de intervención del predio.	142 propietarios no residentes	\$2.000.000/mes	\$1.701.000.000
TOTAL				\$12.217.314.450

3.4.2.3. Temporalidad del Reconocimiento

Los pagos de la política de moradores se estructuran conforme al cronograma de desarrollo de cada UAU. En términos generales:

- a. El auxilio de movilización (Art. 270) se paga en dos momentos: el primero al momento del traslado del morador (entre el Año 1 y el Año 5 dependiendo de la UAU afectada) y el segundo al momento del retorno a la nueva unidad restituida.
- b. El subsidio de arrendamiento temporal (Art. 271) se paga mensualmente durante el período comprendido entre el traslado y la entrega de la nueva unidad. La duración estimada varía entre 24 y 60 meses según la UAU.
- c. El reconocimiento por ingresos dejados de percibir (Art. 272) se paga durante 6 meses a partir de la fecha de adquisición o afectación del predio del propietario no residente.

La fuente de pago de todos los reconocimientos de la política de moradores, serán los recursos producto de inversiones iniciales de los inversionistas y utilidades generadas por los patrimonios autónomos de cada UAU, canalizadas a través del Fideicomiso Macro de Administración y Pagos.

Tabla 15. Costo Total Política de Moradores

Manzana Existente	Área de Terreno de las Manzanas Existentes (m2)	Participación de la manzana en el área total (%)	Avalúo comercial por Manzana Existente Metro cuadrado de terreno (\$/m2)	Valor comercial por Manzana Existente (\$)	Costo política de Moradores (\$) 6% Valor comercial Manzana Existente	Participación por manzana en el total
7301023	3.642,84	7,44%	\$ 4.050.000	\$ 14.753.509.800	\$ 857.370.231	7,02%
7301014	4.116,51	8,41%	\$ 4.050.000	\$ 16.671.878.938	\$ 968.852.354	7,93%
7301019	4.603,26	9,40%	\$ 4.380.000	\$ 20.162.265.796	\$ 1.171.689.091	9,59%
7301018	4.380,09	8,95%	\$ 4.380.000	\$ 19.184.803.416	\$ 1.114.885.852	9,13%
7301015	4.359,42	8,90%	\$ 4.050.000	\$ 17.655.651.077	\$ 1.026.022.272	8,40%
7301025	7.094,90	14,49%	\$ 4.380.000	\$ 31.075.657.182	\$ 1.805.898.647	14,78%
7301020	6.674,87	13,63%	\$ 4.380.000	\$ 29.235.937.836	\$ 1.698.987.097	13,91%
7301009	4.242,81	8,67%	\$ 4.380.000	\$ 18.583.520.555	\$ 1.079.943.520	8,84%
7301004	1.938,75	3,96%	\$ 4.630.000	\$ 8.976.400.842	\$ 521.645.288	4,27%
7301010	4.263,26	8,71%	\$ 4.215.000	\$ 17.969.661.840	\$ 1.044.270.369	8,55%
7301024	3.644,88	7,44%	\$ 4.380.000	\$ 15.964.590.602	\$ 927.749.730	7,59%
TOTAL	48.961,60	100%		210.233.877.882,17	12.217.314.450	100%

3.4.2.4. Derecho Preferencial para Otros Moradores

De acuerdo con el artículo 267 del Decreto 670 de 2025, se otorga derecho preferencial para otros moradores y titulares de actividades productivas, identificados en el censo socioeconómico, la primera opción de compra de los inmuebles producto del proyecto.

3.4.2.5. Rol de RenoBo como Gestor de Suelo

La Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá —RenoBo— actúa como gestor del suelo del plan parcial. De conformidad con la Resolución 280 de 2025⁹, se establece la tarifa que deberán pagar los terceros interesados en contratar a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., para que adelante el procedimiento de adquisición de inmuebles mediante enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa a favor de terceros. Estos valores se pagan con cargo a las utilidades generadas por los patrimonios autónomos en el desarrollo de cada UAU.

Tabla 16. Producto Gestión de RenoBo

Producto	Descripción	SMMLV	Valor (COP)
P1	Anuncio de Proyecto	1	\$541.029.645
P3	Insumos Técnicos, Jurídicos y Sociales	3	\$1.623.088.935
P4	Oferta de Compra	2	\$1.082.059.290
P5	Enajenación Voluntaria	3	\$1.623.088.935
P6	Expropiación Administrativa (3% de los predios)	6	\$97.385.336
—	Componente Variable 1.3	—	\$1.489.994.642
TOTAL	Total Gestión Social RenoBo		\$6.456.647.783

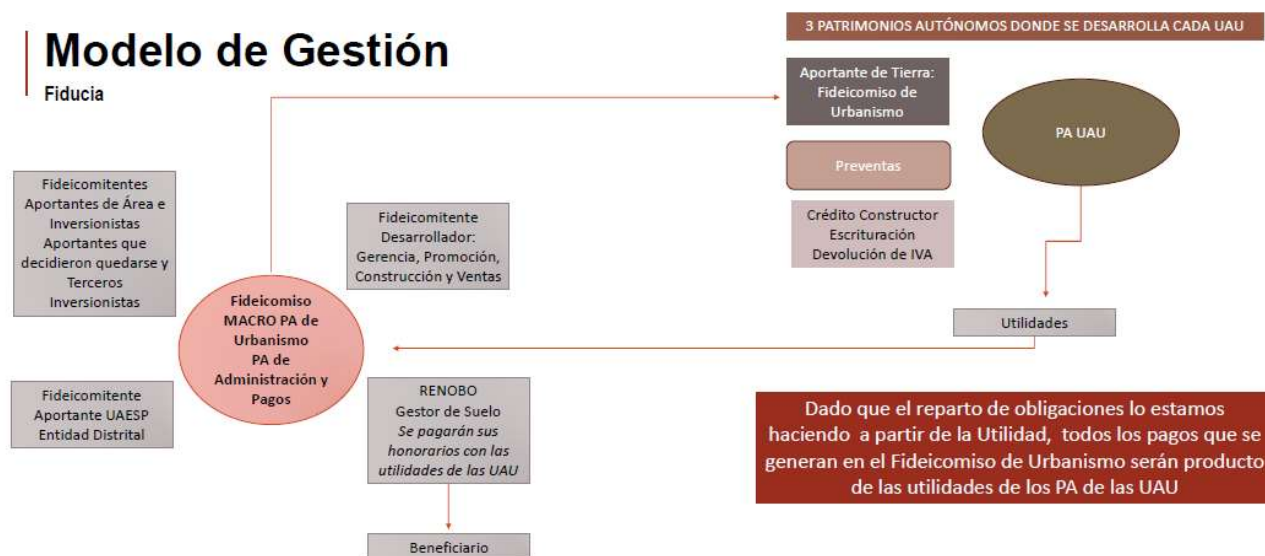
⁹ (Resolución 280 de 2025, Por la cual se fija la tarifa para la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación por vía administrativa en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., 2025)

3.4.3. Modelo de Gestión Bajo Mecanismo Fiduciario

El modelo fiduciario del Plan Parcial La Merced Norte constituye el principal instrumento de gestión financiera, jurídica y operativa del proyecto, permitiendo articular la participación de propietarios, inversionistas, desarrolladores, promotores, gestores y entidades públicas bajo un mecanismo fiduciario de administración y pagos, que garantice el desarrollo y ejecución del proyecto.

El proyecto se desarrollará mediante un esquema compuesto por varios patrimonios autónomos interrelacionados, administrados por una sociedad fiduciaria.

Figura 24. Modelo Fiduciario



3.4.3.1. Fideicomiso Macro de Urbanismo

El *Fideicomiso Macro* de Urbanismo constituye el vehículo principal de gestión del suelo y de administración de las cargas urbanísticas generales del proyecto.

Fideicomitentes: Moradores aportantes de predios que deciden quedarse en el proyecto, Desarrollador, Gerente, Constructor y Promotor del Plan Parcial, Gestor de suelo RenoBo, UAESP – Entidad Distrital.

A este patrimonio autónomo ingresan:

- Los aportes de suelo realizados por propietarios vinculados al proyecto.
- Los predios aportados por la UAESP.
- Los aportes de capital realizados por los inversionistas (Desarrollador, Gerente, Constructor y Promotor) para el desarrollo del del Plan Parcial.
- Los recursos asociados a urbanismo y cargas generales.
- Los recursos derivados del reparto.

Este fideicomiso tiene como finalidad:

- Administrar el suelo objeto de integración inmobiliaria.
- Ejecutar las obras de urbanismo y espacio público.
- Gestionar las obligaciones urbanísticas.
- Coordinar el reparto de cargas y beneficios.
- Transferir suelo urbanizado a las UAU para su desarrollo inmobiliario.

Debido a que el reparto económico del proyecto se realiza con base en la utilidad generada por cada unidad de actuación, los recursos destinados al pago de cargas urbanísticas

y obligaciones generales provendrán de las utilidades generadas por los patrimonios autónomos de cada UAU.

3.4.3.2. Participación Pública e Institucional

El modelo fiduciario incorpora la participación de entidades públicas estratégicas, particularmente la UAESP y RenoBo.

La UAESP participa como aportante de suelo, mientras que RenoBo actúa como gestor de suelo y articulador institucional del proceso de renovación urbana.

Los honorarios asociados a la gestión de RenoBo serán cubiertos con cargo a las utilidades generadas por las UAU, conforme al modelo financiero del proyecto.

3.4.3.3. Fideicomisos de cada UAU

Cada Unidad de Actuación Urbanística contará con un patrimonio autónomo independiente, encargado del desarrollo inmobiliario específico de cada etapa.

Estos patrimonios autónomos tendrán como funciones:

- Recibir el suelo urbanizado proveniente del fideicomiso macro.
- Gestionar preventas.
- Administrar el crédito constructor.
- Ejecutar la construcción de cada etapa.
- Recibir ingresos por comercialización.
- Realizar procesos de escrituración.

- Distribuir utilidades entre los participantes.

La separación de las UAU en fideicomisos independientes permite:

- Ejecutar el proyecto de manera progresiva.
- Controlar el giro de utilidades de cada UAU para hacer la transferencia a las manzanas deficitarias.
- Reducir riesgos financieros.
- Facilitar cierres financieros parciales.
- Mejorar el control de flujos de caja.
- Permitir la entrada de inversionistas diferenciados por etapa.

3.4.3.4. Fuentes de Recursos del Modelo Fiduciario

El esquema fiduciario administrará recursos provenientes de:

- Aportes de suelo.
- Aportes de capital privado.
- Recursos de preventas.
- Crédito constructor.
- Recursos por escrituración.
- Recuperación de IVA VIS y VIP.

La combinación de estas fuentes permite garantizar liquidez progresiva durante las distintas etapas del proyecto.

3.5. Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios

El sistema de reparto de cargas y beneficios constituye el núcleo jurídico técnico y financiero del Plan Parcial de Renovación Urbana La Merced Norte. Su propósito esencial es garantizar que todos los propietarios de suelo comprendidos dentro del ámbito del plan participen de manera equitativa, tanto en los costos que genera la habilitación urbanística, las cargas, como en las ventajas económicas derivadas del incremento de edificabilidad y del mayor aprovechamiento del suelo, los beneficios.

En el plano legal, la Ley 388 de 1997, los artículos 2.2.4.1.5.1 y 2.2.5.7.1 del Decreto Compilatorio 1077 de 2015 y el Decreto 555 de 2021 (POT de Bogotá) operativizan este mandato a través del instrumento del plan parcial y del mecanismo de la integración inmobiliaria. Este instrumento busca garantizar que los costos y beneficios derivados de la transformación urbanística sean distribuidos de manera proporcional entre los diferentes actores que participan en el desarrollo del proyecto.

El modelo planteado por el Plan Parcial La Merced Norte busca garantizar equilibrio financiero entre las distintas manzanas y Unidades de Actuación Urbanística (UAU), permitiendo que todas las áreas del proyecto participen proporcionalmente de las cargas urbanísticas y de los beneficios generados por la nueva edificabilidad, la mezcla de usos y el aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan Parcial.

3.5.1. Principios del Reparto

El modelo de reparto del Plan Parcial La Merced Norte se estructura bajo los siguientes principios:

- a. Equidad. Todos los propietarios y desarrolladores participan proporcionalmente en la financiación de las cargas urbanísticas, en función de los beneficios urbanísticos obtenidos.
- b. Proporcionalidad. Las cargas se distribuyen conforme al potencial edificatorio, a la utilidad generada y a la participación de cada manzana dentro del proyecto.
- c. Solidaridad Urbanística. El proyecto reconoce que algunas manzanas generan mayores rentabilidades que otras; por ello, se plantea un esquema de reparto que permite redistribuir cargas para garantizar la viabilidad integral del plan parcial.
- d. Viabilidad Financiera. El reparto se formula garantizando que las cargas urbanísticas no comprometan la sostenibilidad económica del proyecto ni imposibiliten la ejecución de las diferentes etapas.

3.5.2. Cargas Urbanísticas del Plan Parcial

Las cargas urbanísticas corresponden a las obligaciones que deben asumir los beneficiarios del proyecto como contraprestación por los aprovechamientos edificatorios que se les otorgan.

3.5.2.1. Cargas Generales

En el Plan Parcial La Merced Norte, el análisis de afectaciones arrojó que no existen afectaciones viales de escala metropolitana o urbana que se trasladen como carga general al plan.

3.5.2.2. Cargas Locales

Las cargas locales son las obligaciones urbanísticas directamente asociadas al desarrollo del plan parcial. Se calculan sobre el Área de Verificación y corresponden al 65% de esta, conforme al artículo 328 del Decreto 555 de 2021. En el plan parcial está dividida en cinco componentes: i) Espacio público efectivo, ii) Equipamientos, iii) Vías y nuevos andenes y iv) Pago compensatorio por M2 y v) Obligaciones de vivienda VIS y VIP.

Tabla 17. Áreas Urbanísticas

Cuadro de áreas urbanísticas		
Área de Verificación (AV)	72.361,06 m ²	100,00%
Cargas Generales - Afectaciones	0,00 m ²	0,00%
Área Neta (AN)	72.361,06 m ²	100,00%
Obligaciones Urbanísticas (exigencia)	47.034,69 m ²	65,00%
<input type="checkbox"/> Espacio público	20.859,71 m ²	44,35%
<input checked="" type="checkbox"/> Equipamientos	5.500,00 m ²	7,60%
<input checked="" type="checkbox"/> Vías y nuevos andenes	9.206,00 m ²	12,72%
Pago compensatorio por M2	11.468,98 m ²	15,85%
Obligaciones Urbanísticas (propuesta)	47.034,69 m ²	65,00%
<input type="checkbox"/> Área Útil (AU)	25.326,37 m ²	35,00%

En el caso del Plan Parcial La Merced Norte, el área de obligaciones urbanísticas que pueden entregarse en sitio no cubre la totalidad de la obligación requerida (equivalente al 65% del Área de Verificación), por tanto, el plan hace uso del mecanismo de pago compensatorio previsto en el artículo 269 y la fórmula en el artículo 318 del POT 555 de 2021, por un área de 11.468,98 m² compensados en dinero.

3.5.2.3. Facultad de la Alcaldía para habilitar el pago compensatorio:

El Decreto Distrital 555 de 2021, en su artículo 265, define las obligaciones urbanísticas como el mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo, en área construida equivalente o en pagos compensatorios, en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo de este principio, el artículo 269 del mismo decreto establece dos modalidades de cumplimiento de la obligación de cesión de suelo para espacio público: la cesión in situ dentro del proyecto urbanístico, y el pago compensatorio en dinero, este último condicionado a que se garantice previamente el cumplimiento del 30% de espacio público de proximidad al interior del proyecto.

Esta habilitación normativa se fundamenta, a su vez, en los artículos 38 y 49 de la Ley 388 de 1997, que reconocen la compensación como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios generados en el ordenamiento urbano, y facultan a las administraciones distritales para constituir los fondos e instrumentos de recaudo necesarios para gestionar dichos recursos con destinación específica. En el mismo sentido, el artículo 2.2.5.7.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, adicionado por el Decreto Nacional 1783 de 2021, reitera que los planes de ordenamiento territorial y las normas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen este reparto equitativo entre los respectivos afectados.

En ejercicio de la facultad reglamentaria del alcalde Mayor de Bogotá, y con el propósito de hacer operativa la modalidad de pago compensatorio prevista en el POT, la Administración Distrital se encuentra en proceso de adopción de un decreto reglamentario que habilita y reglamenta el cumplimiento en dinero de la obligación urbanística de área de cesión para espacio público en planes parciales localizados en tratamiento de renovación urbana. Dicho instrumento establece que, para aquellos proyectos que opten por esta modalidad, el valor del pago

compensatorio se calculará mediante la fórmula $PD = (AT \times Fd) \times Vref \times d$, donde AT corresponde al área del terreno en metros cuadrados, Fd es el porcentaje de cálculo según el índice de construcción del proyecto —35% para proyectos con IC igual a 7 y 37% para IC inferior a 7—, Vref es el valor de referencia del suelo definido anualmente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, y d es un factor de progresividad que opera en 0,25 hasta el 31 de diciembre de 2027 y se incrementa a 0,45 a partir del 1 de enero de 2028.

La liquidación del pago compensatorio estará a cargo de la Secretaría Distrital de Planeación, y su recaudo, administración y gestión corresponderán a la Secretaría Distrital de Hacienda a través de la Dirección Distrital de Tesorería. Los recursos así recaudados tendrán destinación específica hacia la generación, adecuación o mejoramiento de espacio público en Unidades de Planeamiento Local deficitarias, hacia proyectos de la Secretaría Distrital del Hábitat, y hacia la adquisición de suelo para la consolidación de áreas de la Estructura Ecológica Principal. El cumplimiento efectivo de esta obligación, acreditado mediante la certificación de pago emitida por la SDP, constituirá requisito previo para el otorgamiento de la licencia urbanística por parte del curador urbano competente.

En el contexto del presente Plan Parcial, esta modalidad de cumplimiento cobra especial relevancia dado que el polígono de formulación, con un área de verificación que puede ajustarse a las condiciones mínimas establecidas por la norma, puede acogerse al pago compensatorio para la fracción de la obligación de espacio público que no sea posible satisfacer en sitio, contribuyendo así al financiamiento de déficits de espacio público en la UPL Barrios Unidos, clasificada como deficitaria en este componente, y aportando a la materialización del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios que fundamenta el tratamiento de renovación urbana.

En cuanto a las obligaciones de vivienda VIS y VIP, en cumplimiento del artículo 322, numeral 2 del POT 555 de 2021, el plan parcial destina los siguientes porcentajes mínimos del área construida para vivienda asequible.

Tabla 18. Obligación de Vivienda VIS y VIP

Tipología de Vivienda	Porcentaje Mínimo Exigido	Área Mínima Requerida (m ²)
Vivienda de Interés Social — VIS	8% sobre m ² construidos destinados a vivienda	13.992,87 m ²
Vivienda de Interés Prioritario — VIP	6% sobre m ² construidos destinados a vivienda	10.494,65 m ²

La propuesta supera ampliamente estos mínimos, ya que destina el 75% del área privada a Vivienda VIS en modalidad de Renovación Urbana (39 m²/unidad, precio tope 175 SMMLV), el 10% a Vivienda VIS estándar (45 m²/unidad, 150 SMMLV) y el 6% a VIP (45 m²/unidad, 110 SMMLV). Esto convierte al plan en un proyecto con vocación predominantemente social, donde el 91% del producto inmobiliario de vivienda corresponde a segmentos de interés social o prioritario. El siguiente cuadro consolida la totalidad de las obligaciones urbanísticas del plan parcial, expresadas tanto en metros cuadrados de suelo como en su equivalente económico:

Tabla 19. Costo Obligaciones Urbanísticas

Obligación Urbanística	Área (m ²)	% sobre AN	Costo/m ² (COP)	Costo Total (COP)
Espacio Público Efectivo (en sitio)	20.859,71	28,83%	\$500.000	\$10.429.855.000
Pago Compensatorio EP (Art. 318)	11.468,98 m ²	15,85%	Fórmula	\$948.341.201
Equipamientos	5.500,00	7,60%	\$4.000.000	\$22.000.000.000
Vías y Nuevos Andenes	9.206,00	12,72%	\$800.000	\$7.364.800.000
TOTAL OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	47.034,69	65,00%	—	\$40.742.996.201

Área Útil (suelo privado edificable)	25.326,37	35,00%	—	—
ÁREA NETA (AN) = ÁREA DE VERIFICACIÓN (AV)	72.361,06	100,00%	—	—

3.5.3. Beneficios Urbanísticos del Plan Parcial

Los beneficios del plan parcial se expresan en términos de edificabilidad otorgada, plusvalor del suelo generado e ingresos esperados por la comercialización de los productos inmobiliarios. El plan parcial distribuye los beneficios en siete manzanas agrupadas en tres Unidades de Actuación Urbanística (UAU).

3.5.3.1. Avalúos Comerciales de los Predios

Se realizó un análisis del avalúo comercial por manzana existente de acuerdo con los datos publicados en mapas Bogotá¹⁰ con el fin de establecer el valor del m2 por manzana.

Tabla 20. Avalúo Comercial por Manzana Existente

Manzana Existente	Área de Terreno de las Manzanas Existentes (m2)	Participación de la manzana en el área total (%)	Avalúo comercial por Manzana Existente Metro cuadrado de terreno (\$/m2)	Valor comercial por Manzana Existente (\$)
7301023	3.642,84	7,44%	\$ 4.050.000	\$ 14.753.509.800
7301014	4.116,51	8,41%	\$ 4.050.000	\$ 16.671.878.938
7301019	4.603,26	9,40%	\$ 4.380.000	\$ 20.162.265.796
7301018	4.380,09	8,95%	\$ 4.380.000	\$ 19.184.803.416
7301015	4.359,42	8,90%	\$ 4.050.000	\$ 17.655.651.077
7301025	7.094,90	14,49%	\$ 4.380.000	\$ 31.075.657.182
7301020	6.674,87	13,63%	\$ 4.380.000	\$ 29.235.937.836
7301009	4.242,81	8,67%	\$ 4.380.000	\$ 18.583.520.555
7301004	1.938,75	3,96%	\$ 4.630.000	\$ 8.976.400.842
7301010	4.263,26	8,71%	\$ 4.215.000	\$ 17.969.661.840
7301024	3.644,88	7,44%	\$ 4.380.000	\$ 15.964.590.602
TOTAL	48.961,60	100%		210.233.877.882,17

¹⁰ (IDECA, 2026): <https://mapas.bogota.gov.co/>

Dentro de las actividades fundamentales asociadas al proceso de diagnóstico, formulación y ejecución del Plan Parcial, se encuentra la realización de avalúos comerciales de los inmuebles y de los establecimientos de comercio localizados en el área de intervención. Estos avalúos constituyen un insumo técnico esencial para determinar el valor del suelo y de las actividades económicas existentes, tanto en su condición actual como para efectos de establecer el valor inicial del suelo y las compensaciones e indemnizaciones a que haya lugar en eventuales procesos de enajenación voluntaria.

De igual manera, la elaboración de avalúos comerciales tiene incidencia directa en diversas actuaciones propias de la gestión y formulación del Plan Parcial, entre ellas el anuncio del proyecto, los procesos de adquisición predial y la definición del reparto equitativo de cargas y beneficios, contribuyendo así a garantizar condiciones de transparencia, equilibrio económico y seguridad jurídica para todos los actores involucrados en la operación urbana.

3.5.3.2. Edificabilidad por Manzana

La propuesta de implantación presentada contiene 7 manzanas, cuya edificabilidad se determina bajo la aplicación del anexo No. 5, Manual de Normas Comunes a los tratamientos urbanísticos. La altura máxima permitida es de 85 metros, determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil. No se exige número mínimo de área destinada a estacionamientos conforme al artículo 389 del POT 555 de 2021.

Tabla 21. Edificabilidad por Manzana

UAU	Manzana	Área Priv. (m ²)	Área Construida (m ²)	Ind. Constr.	Área Huella (m ²)	Ind. Ocup.	Pisos
UAU 1	M1 Comercio / Oficinas	1.366,12	17.552,00	12,85	930,50	0,68	20
	M2 Comercio / Residencial	7.681,75	64.535,48	8,40	3.167,24	0,41	30– 20
UAU 2	M3 Comercio / Residencial	8.555,08	87.141,96	10,19	3.530,87	0,41	32– 25
	M4 Comercio / Residencial	3.735,88	38.782,72	10,38	1.332,28	0,36	32
UAU 3	M5 Comercio / Resid. / Dot.	3.082,91	18.111,60	5,87	1.711,06	0,56	14
	M6 Espacio Público	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0
	M7 BIC / Vivienda / Com.	904,63	6.697,00	7,40	573,02	0,63	14
TOTAL		25.326,37	232.820,76	9,19 (prom.)	11.244,97	0,44 (prom.)	

3.5.3.3. Unidades de Vivienda y Mezcla de Usos

El plan parcial genera un total de 5.219 unidades de vivienda distribuidas en tres tipologías, lo que transforma radicalmente la densidad habitacional del sector, que hoy registra predominancia de viviendas de 1 a 3 pisos sin propiedad horizontal, y ofrece acceso a vivienda digna en una localización central con alta dotación de infraestructura y transporte.

Tabla 22. Área Construida por Usos

Tipo de Uso	Área (m ²)	% Área Privada	Unidades	Precio/m ² (COP)
Vivienda VIS RU (39 m ² / 175 SMMLV)	174.910,82	75%	4.427 unds.	\$7.852.564
Vivienda VIS (45 m ² / 150 SMMLV)	23.760,00	10%	528 unds.	\$5.833.333
Vivienda VIP (45 m ² / 110 SMMLV)	11.880,00	6%	264 unds.	\$4.277.778
Comercio y Servicios Tipo 1	262,00	0%	—	\$10.000.000
Comercial y Servicios Tipo 2	5.805,94	2%	—	\$9.000.000
Comercial y Servicios Tipo 3 / Oficinas	16.202,00	7%	—	\$10.000.000
ÁREA ÚTIL PRIVADA TOTAL	232.820,76	100%	5.219 unds.	

3.5.3.4. Ingresos por Ventas / Cuantificación de Beneficios

Los beneficios económicos del plan parcial se materializan en los ingresos esperados por la comercialización de los productos inmobiliarios. El total de ingresos por ventas asciende a \$1.520.424.984.972 COP, distribuidos por UAU y manzana de la siguiente manera:

Tabla 23. Ingresos por Usos

UAU	Manzana	Uso Principal	Ingresos Totales (COP)	Part. en Ingresos	Utilidad / Ingresos	Participación MZ en Utilidades
UAU 1	M1 Comercio / Oficinas	Comercio Tipo 3 + Oficinas	\$115.747.508.600	7,61%	18,0%	8,97%
	M2 Comercio / Residencial	VIS RU + Oficinas	\$430.792.968.976	28,33%	15,0%	27,90%
UAU 2	M3 Comercio / Residencial	VIS RU + VIP + Oficinas	\$583.203.916.282	38,36%	15,0%	37,75%

UAU	Manzana	Uso Principal	Ingresos Totales (COP)	Part. en Ingresos	Utilidad / Ingresos	Participación MZ en Utilidades
	M4 Comercio / Residencial	VIS RU + Oficinas	\$296.369.891.987	19,49%	15,0%	19,17%
	M5 Comerc. / Resid. / Dot.	VIS + Servicios Cuidado	\$54.153.199.127	3,56%	15,4%	3,59%
UAU 3	M6 Espacio Público	Espacio Público / Sin ingreso	\$0	0,00%	—	0,00%
	M7 BIC / Espacio Público	VIS + Comercio Tipo 1	\$40.157.500.000	2,64%	15,2%	2,63%
—	TOTAL	—	\$1.520.424.984.972	100,00%	15,28%	100%

La participación porcentual de cada manzana dentro del total de utilidades del Plan Parcial constituirá el criterio base para realizar el reparto para la distribución y transferencia de recursos hacia aquellas manzanas que presenten déficit financiero, con el fin de garantizar el equilibrio económico y la viabilidad integral de la operación urbanística.

3.5.4. Balance General del Reparto por Manzana

El balance general del plan parcial integra todos los componentes del reparto —ingresos, costos de construcción directos e indirectos, utilidad del desarrollador, costos de urbanismo y política de moradores— para determinar el valor residual del suelo de cada manzana. Este valor residual es el indicador central del beneficio que corresponde a los propietarios del suelo después de cubrir todas las cargas.

La fórmula general del balance por manzana es:

$$Vr = VTv - Cc - Cic - U - Cu - PM$$

Donde:

<i>Vr</i>	<i>Valor Residual del Suelo Bruto</i>
<i>VTv</i>	<i>Valor Total de Ingresos por Ventas</i>
<i>Cc</i>	<i>Costos Directos de Construcción</i>
<i>Cic</i>	<i>Costos Indirectos de Construcción</i>
<i>U</i>	<i>Utilidad del Desarrollador</i>
<i>Cu</i>	<i>Costos de Urbanismo</i>
<i>PM</i>	<i>Gestión Social (Renobo) y Política de Moradores</i>

Fuente: POT de Bogotá

3.5.4.1. Balance General por Manzana

El balance general por manzana se desarrolla bajo los siguientes supuestos de costos y rentabilidad:

Tabla 24. Costos de Construcción por Usos

Producto Inmobiliario	Costo Directo de Construcción (COP/m ²)	Utilidad sobre Ventas (%)
Vivienda VIS RU (39 m ²)	\$2.700.000	15%
Vivienda VIS (45 m ²)	\$2.600.000	15%
Vivienda VIP (45 m ²)	\$2.000.000	15%
Comercio y Servicios Tipo 1	\$2.000.000	18%
Comercial y Servicios Tipo 3 / Oficinas	\$2.000.000	18%
Comercial y Servicios Tipo 2	\$2.200.000	18%
Costos Indirectos (sobre ventas)	25% sobre ventas	—

Tabla 25. Balance General por Manzana

UAU	Manzana	VTV (COP)	Cc + Cic (COP)	Utilidad U (COP)	Cu (COP)	Pol. Morad. (COP)	Vr Suelo Bruto (COP)	Reparto para reducir transferen- cias entre manzanas
UAU 1	M1 Com./Ofic.	\$115.748 M	\$64.658 M	\$20.835 M	\$3.654 M	\$1.675 M	\$24.926 M	8,97%
	M2 Com./Resid.	\$430.793 M	\$282.50 9M	\$64.815 M	\$11.36 7M	\$5.210 M	\$66.892 M	27,90%
UAU 2	M3 Com./Resid.	\$583.204 M	\$373.73 7M	\$87.692 M	\$15.37 9M	\$7.049 M	\$99.349 M	37,75%
	M4 Com./Resid.	\$296.370 M	\$179.36 9M	\$44.543 M	\$7.812 M	\$3.580 M	\$61.065 M	19,17%
UAU 3	M5 Com./Resid./ Dot.	\$54.153M	\$60.476 M	\$8.335 M	\$1.462 M	\$670M	– \$16.790 M	3,59%
	M6 Espacio Público	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	0,00%
	M7 BIC/EP/Viv.	\$40.158M	\$27.415 M	\$6.102 M	\$1.070 M	\$490M	\$5.080 M	2,63%
TOTAL		\$1.520.42 5M	\$988.16 4M	\$232.32 3M	\$40.74 3M	\$18.67 4M	\$240.52 2M	100%

La Manzana 5 (Comercio / Residencial / Dotacional) registra un valor residual del suelo negativo de –\$16.790.227.961 COP. Esto se debe a que contiene el equipamiento de cuidado y servicios sociales con menor rentabilidad por m², generando costos de construcción que superan los ingresos proyectados.

3.5.4.2. Reparto para Reducir Transferencias entre Manzanas

El sistema de reparto contempla un mecanismo interno de compensación dentro de cada UAU que busca igualar el valor residual del suelo entre manzanas, evitando que los propietarios de suelo en manzanas con mayor carga de espacio público o equipamientos reciban beneficios inferiores a los de manzanas más rentables.

La participación de cada UAU en las utilidades totales refleja la capacidad económica de sus manzanas:

Tabla 26. Utilidades por UAU

Unidad de Actuación	Manzanas que la Integran	Utilidad Total UAU (COP)	% en Utilidades Totales
UAU 1	M1 + M2	\$85.650M (M1: \$20.835M + M2: \$64.815M)	36,87%
UAU 2	M3 + M4	\$132.234M (M3: \$87.692M + M4: \$44.543M)	56,92%
UAU 3	M5 + M6 + M7	\$14.438M (M5: \$8.335M + M7: \$6.102M)	6,21%
TOTAL	7 manzanas	\$232.322.515.904 COP	100,00%

El desequilibrio de la UAU 3, se resuelve mediante el mecanismo de reparto entre las UAU: las utilidades de las UAU superavitarias transfieren recursos a las UAU deficitarias, garantizando que los propietarios aportantes de la UAU 3 reciban una restitución equivalente a sus derechos iniciales de suelo.

3.5.4.3. Balance General del Plan Parcial

El balance consolidado del plan parcial se estructura a partir de la siguiente secuencia de cálculo, conforme a la metodología del residual del suelo:

Tabla 27. Balance General del Plan Parcial

#	Componente del Balance	Valor (COP)
1	Valor total de ingresos por ventas (VTv)	\$1.520.424.984.972
2	Costos directos de construcción (Cc)	– \$603.496.282.000
3	Costos indirectos de construcción (Cic)	– \$384.667.521.198

#	Componente del Balance	Valor (COP)
4	Utilidad del desarrollador (U)	– \$232.322.515.904
5	Valor del suelo urbanizado (VTv – Cc – Cic – U)	\$299.938.665.870
6	Costos totales del urbanismo (Cu)	– \$40.742.996.201
7	Gestión social y política de moradores (PM)	– \$18.673.962.233
Vr	Valor residual del suelo bruto (Vr)	\$240.521.707.436
8	Valor inicial del suelo (Vi) — precio base predios existentes	\$210.233.877.882
10	Plusvalor generado (Vr – Vi)	\$30.287.829.553
11	Porcentaje de aumento del valor del suelo	14,41%

3.5.5. Plusvalor y Distribución del Valor del Suelo

El Plan Parcial genera un plusvalor estimado en \$30.287.829.553 COP, equivalente a un incremento del 14,41% respecto del valor inicial del suelo. Dicho incremento es resultado de la acción urbanística integral derivada de la formulación y ejecución del Plan Parcial, particularmente de la habilitación del suelo, la generación de espacio público, el desarrollo de infraestructura urbana y el aumento del aprovechamiento urbanístico mediante procesos de densificación.

En consecuencia, este mayor valor deberá distribuirse entre los propietarios aportantes, en proporción a sus aportes dentro de la operación urbanística, la UAESP y los promotores y desarrolladores, en ejercicio de su derecho de participación.

La distribución del valor del suelo por metro cuadrado es la siguiente:

Tabla 28. Distribución del Valor del Suelo

Indicador	Valor Total (COP)	Valor por m ² de suelo (COP/m ²)
Valor inicial del suelo (Vi) — predios existentes	\$210.233.877.882	\$4.293.851,93 / m ²
Valor residual del suelo (Vr) — post-urbanización	\$240.521.707.436	\$4.912.455,63 / m ²
Plusvalor bruto (Vr – Vi)	\$30.287.829.553	\$618.603,70 / m ²
Porcentaje de aumento	14,41%	

3.5.6. Viabilidad Financiera del Sistema de Reparto

La viabilidad financiera del sistema de reparto se demuestra a través del análisis de flujos de caja descontados para un horizonte de nueve años, que corresponde al período total de desarrollo del plan parcial desde la inversión inicial (Año 0) hasta la devolución del IVA y cierre del fideicomiso (Año 9).

3.5.6.1. Flujo de Caja Proyectado

Tabla 29. Flujo de Caja Proyectado

Año	Ingresos (COP)	Egresos (COP)	Flujo Neto (COP)
Año 0	—	Inversión inicial	– \$104.954.264.527,78
Año 1	—	\$4.966.652.141,10	– \$4.966.652.141,10
Año 2	—	\$12.151.124.302,74	– \$12.151.124.302,74
Año 3	\$17.362.126.290,00	\$58.356.285.109,36	– \$40.994.158.819,36
Año 4	\$114.351.359.910,55	\$161.193.689.175,14	– \$46.842.329.264,59
Año 5	\$320.885.073.289,90	\$275.362.613.630,28	+ \$45.522.459.659,62
Año 6	\$210.701.621.455,80	\$247.206.901.654,42	– \$36.505.280.198,63
Año 7	\$380.432.780.291,76	\$200.438.300.628,61	+ \$179.994.479.663,14

Año	Ingresos (COP)	Egresos (COP)	Flujo Neto (COP)
Año 8	\$485.306.532.853,97	\$77.563.773.298,42	+ \$407.742.759.555,55
Año 9	\$13.697.299.440,00	—	+ \$13.697.299.440,00
TOTAL	\$1.529.039.494.091,97	\$1.037.239.339.940,07	+ \$491.800.154.151,90

Tabla 30. Tasa Interna de Retorno –TIR-

Indicador Financiero	Resultado
Inversión inicial (Año 0)	\$104.954.264.527,78 COP
Período de análisis	9 años
Tasa de descuento (costo de oportunidad)	11% anual
Tasa Interna de Retorno (TIR)	18% anual - supera el costo de oportunidad
Valor Presente Neto (VPN)	\$86.808.186.095,84 COP - positivo: proyecto viable
Flujo de caja neto acumulado	\$491.800.154.151,90 COP
Punto de equilibrio (flujo positivo sostenido)	A partir del Año 5 (inicio ingresos UAU 1 y 2)

- La TIR del 18% anual supera en 7 puntos porcentuales la tasa de descuento del 11%, lo que indica que el plan parcial genera valor económico neto para los propietarios aportantes más allá del costo de oportunidad del capital.
- El VPN positivo de \$86.808 millones COP confirma que, a precios de hoy, el proyecto es rentable después de cubrir todas las cargas urbanísticas, la política de moradores, los costos de construcción y la utilidad del desarrollador.
- Los flujos de caja negativos de los primeros años (0 a 4) corresponden a la fase de gestión predial, demoliciones, urbanismo y arranque de construcción. La recuperación sostenida se inicia en el año 4 con la entrega y facturación de las primeras unidades de las UAU 1.

4. Conclusiones

El Plan Parcial La Merced Norte constituye un ejercicio integral de planeación urbana que demuestra, con precisión técnica y rigor normativo, el potencial transformador de los planes parciales como instrumentos de gestión del suelo de Bogotá. A lo largo de su formulación, el plan articuló de manera coherente los objetivos propios del tratamiento de renovación urbana en modalidad de revitalización con las exigencias del Decreto 555 de 2021 y las directrices del Plan de Ordenamiento Territorial, logrando una propuesta que equilibra la viabilidad financiera del proyecto con la generación de beneficios colectivos de alto impacto para la ciudad y sus habitantes.

Uno de los logros más significativos del presente plan parcial es la construcción del equipamiento público para la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos —UAESP—. A través de un mecanismo de gestión que implica el intercambio de 2.877 m² de terreno de propiedad de dicha entidad por 2.412 m² de área construida destinada a equipamiento público tipo 1 de uso específico, el plan materializa una forma innovadora de participación de la administración distrital en el proceso de renovación urbana. Este equipamiento no solo responde al déficit de equipamientos identificado en el diagnóstico territorial, sino que representa un activo público de primer orden que quedará al servicio de la comunidad como resultado directo del desarrollo del plan parcial. La vinculación de la UAESP como fideicomitente aportante dentro del modelo de gestión fiduciario adoptado refuerza, además, el carácter del proyecto.

En materia de espacio público efectivo, el plan parcial realiza una contribución sustancial a la estructura urbana del sector. Se generan 20.859,71 m² de espacio público en sitio alcanzando así el estándar de 1,73 m² por habitante. Complementando además el pago compensatorio de 11.468,98 m² conforme a lo establecido en los artículos 269 y 318 del Decreto 555 de 2021. Esta cifra adquiere especial relevancia en un contexto históricamente caracterizado

por el déficit de espacio público efectivo, la invasión y abandono del entorno inmediato al Cementerio del Norte, y la baja calidad del espacio peatonal. Los nuevos espacios propuestos no solo satisfacen la obligación urbanística correspondiente, sino que están concebidos para favorecer la permanencia y la interacción ciudadana, contribuyendo a la recuperación del entorno urbano del cementerio como pieza relevante de la estructura integradora de patrimonios de la ciudad.

De igual forma, la propuesta de reconfiguración de la malla vial representa un aporte estructural al funcionamiento urbano del sector. El plan incorpora la construcción de los perfiles viales definidos en los artículos 153, 154 y 155 del Decreto 555 de 2021, incluyendo el perfil propuesto para la Calle 70, aportando 9.206 m² al sistema vial del polígono de actuación. Esta intervención optimiza la movilidad interna de las unidades de actuación urbanística y su integración con los corredores viales estructurantes que enmarcan el área de intervención —la Avenida NQS y la Calle 68—, garantizando condiciones de accesibilidad adecuadas para la población proyectada y favoreciendo la configuración de un entorno caminable y seguro.

Desde una perspectiva de política pública, el presente plan pone de manifiesto los beneficios que representa para Bogotá la implementación de planes parciales como instrumento privilegiado de renovación urbana. Frente al licenciamiento directo, estos mecanismos permiten una intervención integral del territorio, asegurando la generación concertada de cargas y beneficios, la protección a moradores y a actividades productivas, la mezcla de usos del suelo, la densificación ordenada y la incorporación de vivienda de interés social en sectores con alta accesibilidad a servicios, equipamientos y transporte público. En el caso particular de La Merced Norte, el plan transforma un sector caracterizado por el deterioro físico, la baja densidad habitacional y la subutilización del suelo en un proyecto que proyecta más de 232.000 m² de área

útil privada, articulados con una oferta ampliada de espacio público y equipamientos que benefician al conjunto de la ciudad.

No obstante, nuestra experiencia con la formulación del presente plan parcial evidencia que, bajo las condiciones normativas actuales, este instrumento enfrenta tensiones entre las cargas urbanísticas y su viabilidad técnica y financiera. El 65% de cargas urbanísticas exigidas sobre el área neta urbanizable, estresan considerablemente los márgenes de rentabilidad y obligan a llevar los proyectos a edificabilidades máximas y unidades residenciales y parqueaderos con las áreas mínimas normativas, para garantizar su sostenibilidad económica.

En este contexto, resulta pertinente plantear la necesidad de revisar técnicamente las cargas urbanísticas definidas en el Decreto 555 de 2021, de manera que puedan ajustarse a las particularidades de cada área de intervención, la vocación del sector y la capacidad real del mercado. Una estructura de cargas más flexible y diferenciada no implica desconocer los principios de equidad y redistribución sustentados en el ordenamiento territorial, sino fortalecer su aplicabilidad, permitiendo que los planes parciales se mantengan como instrumentos viables y estratégicos para la transformación ordenada de la ciudad.

5. Referencias Bibliográficas

- Ciencuadras. (2022). *Ciencuadras*. Obtenido de Ciencuadras:
<https://www.ciencuadras.com/blog/guia-de-barrio-popular-modelo-bogota>
- DANE. (2023). *Departamento Administrativo Nacional de Estadística*. Obtenido de Departamento Administrativo Nacional de Estadística:
<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/proyecciones-de-poblacion/proyecciones-de-poblacion-bogota>
- Decreto 1077 de 2015, Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. (26 de Mayo de 2015).
- Decreto 555 de 2021, Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (29 de Diciembre de 2021).
- Fincaraiz. (25 de Abril de 2026). *Fincaraiz*. Obtenido de Fincaraiz:
<https://www.fincaraiz.com.co/blog/popular-modelo-barrios-unidos-bogota/>
- IDECA. (2026). *Mapas Bogotá*. Obtenido de Mapas Bogotá: <https://mapas.bogota.gov.co/#>
- Ley 388 de 1997, Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. (18 de Julio de 1997).
- Observatorio de Desarrollo Económico. (2020). *Inventario Bogotá*. Obtenido de Inventario Bogotá: <https://inventariobogota.sdp.gov.co/observatorios/observatorio-de-desarrollo-economico-odeb>
- ONU - Habitat. (2022 de Agosto de 2022). Obtenido de <https://onu-habitat.org/index.php/el-radio-caminable>
- Resolución 280 de 2025, Por la cual se fija la tarifa para la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación por vía administrativa en la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. (03 de Octubre de 2025).
- Secretaría Distrital de Planeación . (08 de Mayo de 2025). *Secretaría Distrital de Planeación* . Obtenido de Secretaría Distrital de Planeación : chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/generales/08_05_2025_abc_ae_c.pdf
- Secretaría Distrital de Planeación. (17 de Febrero de 2023). *Secretaría Jurídica Distrital*. Obtenido de Secretaría Jurídica Distrital.
- Secretaría Distrital de Planeación. (29 de Noviembre de 2023). *Secretaría Jurídica Distrital*. Obtenido de Secretaría Jurídica Distrital:
<https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=151660>