

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**

PLAN PARCIAL PASEO DEL CASTILLO

**DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE
DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN**

**JUAN CAMILO BORDA CORTÉS
JULIO CÉSAR CARDONA HENAO
VÍCTOR BAZA TAFUR**

**TUTOR
CÉSAR AUGUSTO HENAO TRUJILLO**

**JUNIO
2023**



**Universidad del
Rosario**

Contenido

1. DIAGNÓSTICO	8
1.1 Memoria justificativa	8
1.2 Localización	8
1.2.1 Localidad, UPL y barrio	8
1.2.2 Delimitación del ámbito del plan parcial	11
1.3 Información catastral	11
1.3.1 Cantidad de lotes y unidades prediales	11
1.3.2 Diagnóstico de construcciones y alturas	13
1.3.3 Usos preexistentes	15
1.3.4 Valor del suelo	16
1.4 Condiciones socioeconómicas y demográficas	18
1.4.1 Demografía	19
1.4.2 Indicadores económicos	20
1.4.2.1 Pobreza	20
1.4.2.2 Empleo	21
1.4.2.3 Vivienda	21
1.4.3 Indicadores sociales	23
1.4.3.1 Diversidad sexual	23
1.4.3.2 Trabajo sexual	23
1.4.3.3 Atención social	24
1.4.3.4 Cobertura de salud	24
1.5 Diagnóstico normativo – POT 555	26
1.5.1 Actuación Estratégica - AE	26
1.5.2 Tratamientos urbanísticos	28
1.5.2.1 Condición de mezcla de usos	29
1.5.2.2 Espacio público	29
1.5.2.3 Equipamientos	30
1.5.2.4 Vivienda social	31
1.5.3 Área de actividad	31
1.5.4 Estructuras territoriales	35

1.5.4.1	Estructura Ecológica Principal - EEP	35
1.5.4.2	Estructura Integradora de Patrimonios – EIP	35
1.5.4.3	Estructura Funcional y del Cuidado – EFC.....	38
1.5.4.3.1	Espacio Público Peatonal Para el Encuentro.....	38
1.5.4.3.2	Sistema de Movilidad	39
1.5.4.3.2.1	Espacio público para la movilidad.....	39
1.5.4.3.2.2	Red de transporte público.....	40
1.5.4.3.3	Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales.....	42
1.5.4.3.4	Sistema de servicios públicos.....	43
1.5.5	Alturas permitidas	44
1.6	Conclusiones del diagnóstico	44
2.	Formulación	45
2.1.	Objetivos.....	45
2.1.1.	Objetivo General.....	45
2.1.2.	Objetivos Específicos	45
2.2.	Área de Planificación	45
2.3.	Áreas de Manejo Diferenciado – AMD	46
2.5.1.	Control Ambiental	51
2.5.2.	Malla vial propuesta.....	52
2.5.3.	Sistema de Espacio Público	54
2.5.3.1.	Obligación de espacio público efectivo	54
2.5.3.2.	Globos de cesión propuestos para parques y plazoletas	57
2.5.4.	Sistema de equipamientos.....	58
2.5.5.	Vivienda social	60
2.5.6.	Servicios públicos.....	60
2.5.7.	Recuento de cargas urbanísticas.....	60
2.6.	Áreas útiles	61
2.6.1.	Análisis del mercado.....	63
2.6.1.1.	Segmento residencial	63
2.6.1.2.	Segmento No Residencial.....	67
2.6.2.	Implantación de usos en áreas útiles (aprovechamientos)	75
3.	Reparto de cargas y beneficios	81
3.1.	Aprovechamiento Urbanístico por Unidad de Actuación	81

3.2.	Ingresos por ventas por unidad de actuación	82
3.3.	Costeo de cargas urbanísticas	83
3.4.	Cargas por UAU.....	84
3.5.	Costos directos de construcción.....	85
3.6.	Costos indirectos de construcción	85
3.7.	Utilidades	86
3.8.	Balance general del Plan Parcial	86
3.9.	Política de moradores.....	87
3.9.1.	Canje de metros cuadrados a propietarios aportantes.....	88
3.9.2.	Obligaciones transitorias para propietarios que opten por canje.....	89
3.9.2.1.	Movilización.....	89
3.9.2.2.	Pago de arrendamiento.....	89
3.9.2.3.	Reconocimiento del lucro cesante a actividades productivas	90
3.9.2.4.	Resumen de obligaciones transitorias	90
3.9.3.	Obligaciones con arrendatarios	91
3.9.4.	Programa de subsidios	92
3.9.5.	Programas de atención social a la comunidad	93
3.9.5.1.	Equipo de gestión social	93
3.9.5.2.	Capacitaciones	93
3.9.5.3.	Programa Cuídate+	93
3.9.5.4.	Programa Formaliza-T	94
3.9.5.5.	Atención al adulto mayor	94
3.9.6.	Resumen de la política de moradores	94
4.	Conclusiones y recomendaciones	97
5.	Bibliografía.....	99

Índice de planos

Plano 1. Localización general	9
Plano 2. Localización (ciudad)	10
Plano 3. Localización (contexto inmediato)	10
Plano 4. Límites del Plan Parcial.....	11
Plano 5. Lotes del Plan Parcial.....	12
Plano 6. Número de unidades prediales por Lote.....	12
Plano 7. Alturas construidas por lote	14
Plano 8. Usos del suelo en el ámbito de planificación	16
Plano 9. Avalúo Comercial por edificación.....	18
Plano 10. Actuación Estratégica	26
Plano 11. Pieza Reencuentro	28
Plano 12. Tratamientos urbanísticos	28
Plano 13. Áreas de Actividad.....	32
Plano 14. Estructura Ecológica principal	35
Plano 15. Estructura Integradora de Patrimonios.....	36
Plano 16. Espacio Público peatonal para el encuentro	39
Plano 17. Sistema de movilidad Red Vial	39
Plano 18. Sistema de movilidad - Red de transporte público	40
Plano 19. Manzana del Ciudadano.....	43
Plano 20. alturas Permitidas por Aerocivil	44
Plano 21. Ubicación áreas de manejo diferenciado AMD.....	47
Plano 22. Propuesta urbana en planta.....	48
Plano 23. Planteamiento urbanístico	49
Plano 24. Sistema Integrado Multimodal.....	50
Plano 25. Conformación de UAU.....	51
Plano 26. Controles ambientales	52
Plano 27. Sistema vial.....	53
Plano 28. Espacio público propuesto	58
Plano 29. Sistema de equipamientos colectivos	59
Plano 30. Localización de las cargas urbanísticas	61
Plano 31. Áreas útiles.....	62

Índice de Tablas

Tabla 1. Cantidad de lotes según número de unidades prediales	13
Tabla 2. Lotes y unidades prediales por manzana	13
Tabla 3. Pisos por lote	14
Tabla 4. Usos por lote y por área construida	15
Tabla 5. Usos por manzana	15
Tabla 6. Avalúo comercial por m ² promediado por manzana (2019)	16
Tabla 7. Avalúo comercial por manzana	18
Tabla 8. Usos del suelo en el área de Actividad Estructurante	33

Tabla 9. Condiciones y acciones de mitigación urbanística y ambiental	34
Tabla 10. Vías existentes	40
Tabla 11. Áreas generales del Plan Parcial Paseo del Castillo	46
Tabla 12. Áreas de Manejo Diferenciado	47
Tabla 13. Áreas útiles por UAU	51
Tabla 14. Áreas de control ambiental	52
Tabla 15. Vías para mantenimiento	53
Tabla 16. Reconfiguración de espacio público	53
Tabla 17. Funcionamiento de la cesión de espacio público sobre área de verificación	55
Tabla 18. Cesiones de espacio público del Plan Parcial Paseo El Castillo	57
Tabla 19. Equipamientos colectivos	59
Tabla 20. Cargas según UAU en m ²	61
Tabla 21. Áreas por UAU	62
Tabla 22. Ventas de vivienda nueva por localidad	64
Tabla 23. Precio / m ² en oferta en el área de influencia del Plan Parcial	66
Tabla 24. Atributos de búsqueda de local comercial	67
Tabla 25. Precio de ventas No Residencial	71
Tabla 26. Precio / m ² de locales comerciales	72
Tabla 27. Precio / m ² de consultorios	73
Tabla 28. Precio de venta Oficinas	73
Tabla 29. Implantación de áreas útiles	75
Tabla 30. Usos y Edificabilidad - % por UAU	75
Tabla 31. Usos y edificabilidad - m ² por UAU	75
Tabla 32. Condiciones y acciones de mitigación urbanística y ambiental	76
Tabla 33. Cálculo del tamaño de la zona de transición (MU1)	79
Tabla 34. Estacionamientos propuestos	80
Tabla 35. m ² de aprovechamientos por UAU	81
Tabla 36. Precios de venta \$/m ² por uso	82
Tabla 37. Ingresos por ventas por UAU	83
Tabla 38. Costo \$/m ² urbanismo	84
Tabla 39. Costeo de cargas urbanísticas	84
Tabla 40. Costeo de cargas por UAU	85
Tabla 41. Costos directos por UAU	85
Tabla 42. Costos indirectos de construcción	86
Tabla 43. Utilidad por UAU	86
Tabla 44. Balance General del Plan Parcial	87
Tabla 45. Canje y forma de pago propietarios	88
Tabla 46. Obligaciones transitorias - movilizaciones	89
Tabla 47. Obligaciones transitorias - arrendamientos	90
Tabla 48. Obligaciones transitorias - lucro cesante	90
Tabla 49. Obligaciones transitorias	91
Tabla 50. Obligaciones con arrendatarios	91
Tabla 51. Programa de subsidios	92
Tabla 52. Programas de atención a la comunidad – equipo de gestión social	93

Tabla 53. Política de Moradores	94
---------------------------------------	----

Índice de Ilustraciones

Ilustración 1. Obligaciones urbanísticas para planes parciales	30
Ilustración 2. Obligación de vivienda social para planes parciales y AIM	31
Ilustración 3. BIC 1 – El Castillo	36
Ilustración 4. BIC 2.....	37
Ilustración 5. BIC 3 y 4	37
Ilustración 6. Estación 13 de la PLMB	41
Ilustración 7. Dotacional existente.....	42
Ilustración 8. Obligación para servicios públicos	43
Ilustración 9. Obligación de espacio público.....	54
Ilustración 10. Ventas de vivienda nueva por localidades	64
Ilustración 11. Proyectos activos de vivienda No VIS.....	65
Ilustración 12. Demanda de áreas con destino comercial y servicios.....	67
Ilustración 13. Ubicación de oficinas.....	70
Ilustración 14. Atributos en la búsqueda de oficinas.....	70
Ilustración 15. Implantación Plan Parcial Paseo del Castillo	95
Ilustración 16. Panorámica del Plan Parcial Paseo del Castillo	95
Ilustración 17. Vista superior del Plan Parcial Paseo del Castillo.....	96
Ilustración 18. Propuesta de alturas del Plan Parcial Paseo del Castillo.....	96
Ilustración 19. Propuesta alturas 2 del Plan Parcial Paseo del Castillo.....	97

Índice de Gráficos

Gráfico 1. Población por ciclo de vida	19
Gráfico 2. Tipología del hogar	19
Gráfico 3. Población por estrato socioeconómico	20
Gráfico 4. Experiencia laboral	21
Gráfico 5. Problemas en las viviendas.....	22
Gráfico 6. Tipologías de las viviendas.....	22
Gráfico 7. Tenencia de la vivienda	23
Gráfico 8. Tipo de institución de atención integral a la primera infancia	24
Gráfico 9. Régimen de la afiliación a la salud.....	25
Gráfico 10. Situaciones que afectan la calidad de vida.....	25
Gráfico 11. Frecuencia de actividad física.....	26
Gráfico 12. Ventas de vivienda nueva en Bogotá	63
Gráfico 13. Tiempo para alquiler de áreas comerciales.....	68
Gráfico 14. Interés para compra de locales comerciales	69
Gráfico 15. Distribución porcentual de edificabilidad por UAU.....	81
Gráfico 16. Distribución porcentual de aprovechamientos urbanísticos según uso	82
Gráfico 17. Ingresos por UAU.....	83

1. DIAGNÓSTICO

1.1 Memoria justificativa

El Plan Parcial Paseo del Castillo intervendrá una zona neurálgica de la ciudad de Bogotá. Su ubicación, en el centro de la capital, pero además a tan solo unos metros del nodo de transporte intermodal más importante que tendrá la ciudad en un futuro, elevan la importancia de la zona, de forma que cualquier intervención deberá concebirse desde las escalas local, urbana y regional. Las importantes estaciones de los sistemas de Metro, Transmilenio, RegioTram y Cable Aéreo garantizarán un flujo permanente de personas, un intercambio de ideas y usos urbanos de mayor magnitud.

Este potencial actualmente no es aprovechado pues en la zona del proyecto existe un prolongado proceso de deterioro urbano y social. Mientras las edificaciones pierden su valor patrimonial, comercial y estético, los habitantes del lugar se ven obligados a desarrollar sus actividades urbanas (y, a fin de cuentas, sus vidas) en un entorno hostil, insalubre e inseguro.

Para aprovechar el potencial mencionado y mejorar las condiciones de todos los habitantes del lugar, el Plan Parcial Paseo del Castillo propone una intervención urbanística integral, aplicando la norma urbanística del Decreto 555 de 2021 – POT de Bogotá, mediante un instrumento de planificación intermedia (plan parcial). Este instrumento permitirá realizar una distribución de los espacios de forma eficiente, reconfigurando los espacios públicos y privados conforme a una propuesta urbanística de calidad, pero respetando el principio del equilibrio entre las cargas y los beneficios en el que cada actor que participe recibirá aprovechamientos proporcionales a las obligaciones que asuma. Adicionalmente, el Plan Parcial busca generar una operación financieramente rentable y autosostenible, de manera que su ejecución se concrete con mucha más facilidad.

Así las cosas, el Plan Parcial Paseo del Castillo transformará el espacio urbano estructuralmente y catalizará el inicio de un proceso de mejoramiento social mediante un proyecto financieramente viable, conformando una estrategia completa de cualificación del hábitat.

1.2 Localización

1.2.1 Localidad, UPL y barrio

El Plan Parcial Paseo del Castillo se ubica al extremo nororiente de la Localidad No. 14 – Los Mártires del Distrito Capital. La Av. Caracas separa al Plan Parcial de la Localidad No. 3 – Santa Fe.

Adicionalmente, el Plan Parcial está ubicado dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) 23 – Centro Histórico, a 350 metros al sur del límite con la UPL 32 – Teusaquillo. Las

UPL reemplazaron las anteriores Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), que eran la zonificación que tenía la ciudad para efectos estadísticos y de norma urbana durante el régimen del POT 190 de 2004. Es importante identificar también cuál es la UPZ en la que el Plan Parcial se encuentra, porque si bien estas no se encuentran vigentes para temas normativos, mucha información estadística fue recolectada en el marco de estos instrumentos. Así las cosas, la UPZ en la que se encontraría el Plan Parcial es la No. 102 – La Sabana.

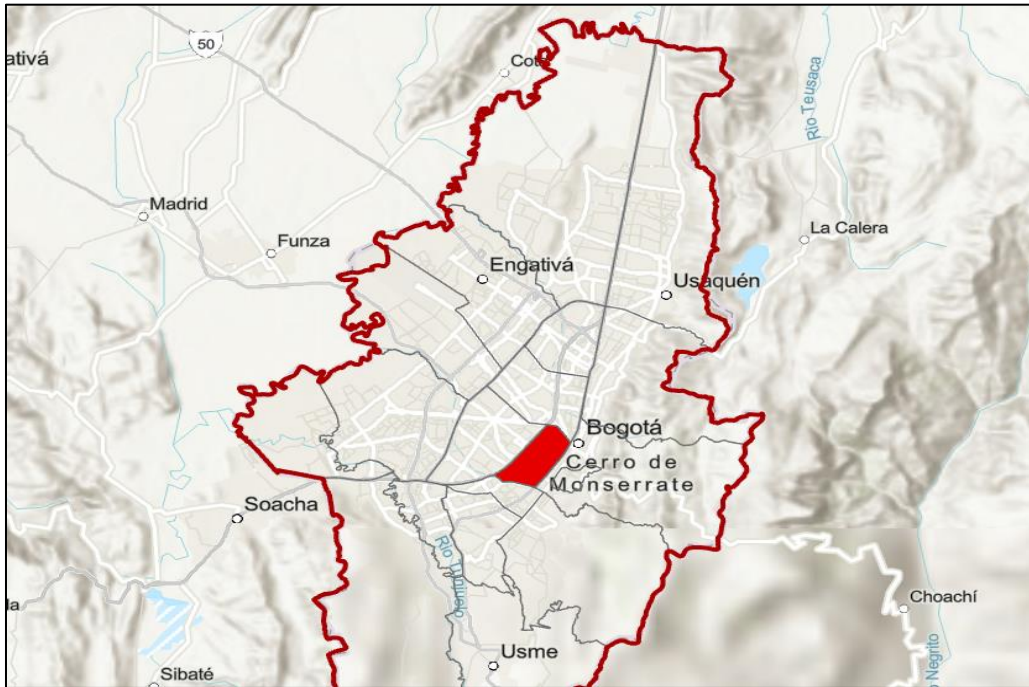
Por último, el barrio en el que se encuentra el Plan Parcial se denomina Santa Fe, en la zona adyacente al centro histórico de la capital.

Plano 1. Localización general



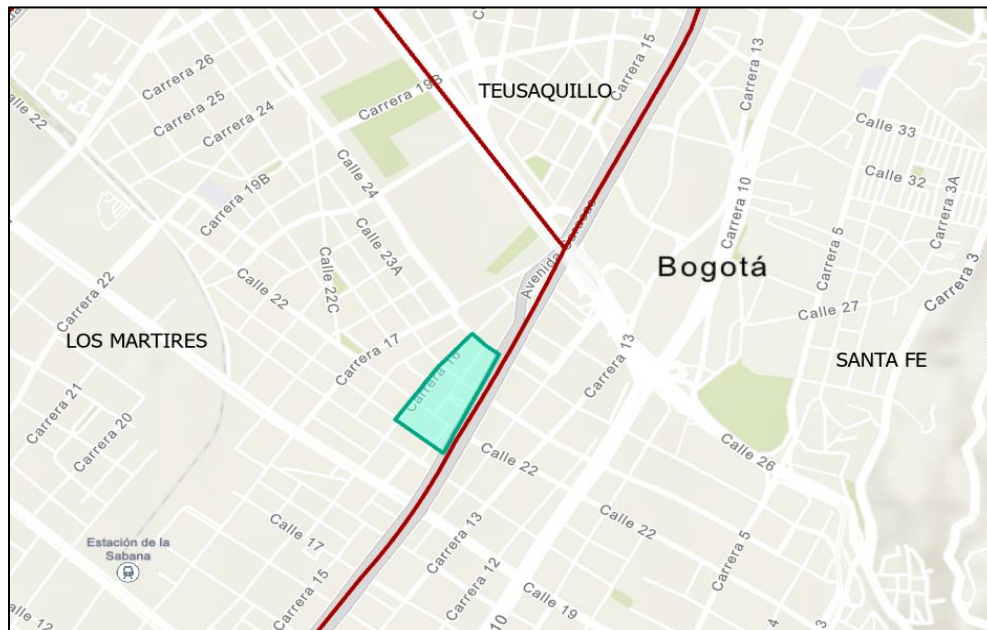
Fuente: elaboración propia.

Plano 2. Localización (ciudad)



Fuente: elaboración propia con información de la base de datos geográfica del POT 555.

Plano 3. Localización (contexto inmediato)



Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

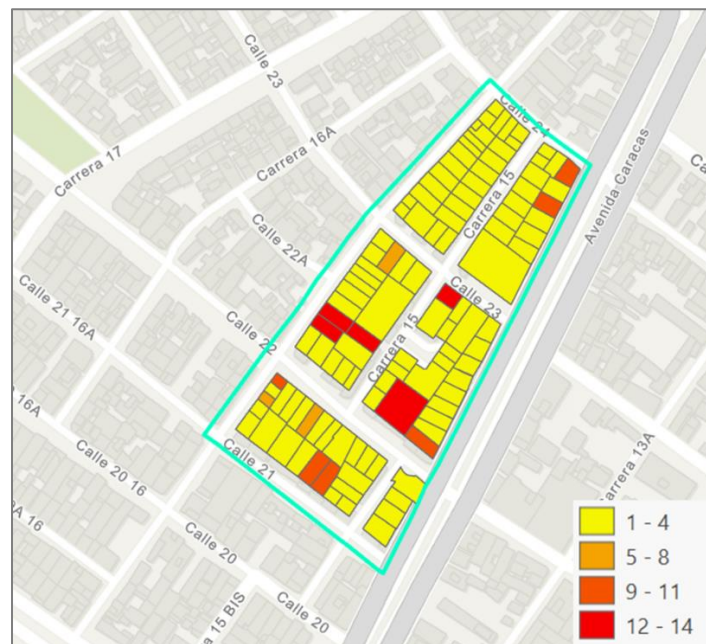
Plano 5. Lotes del Plan Parcial



Fuente: elaboración propia con información de la GDB de UAEC.

En estos 112 lotes se encontraron 233 unidades prediales, identificados cada uno con un CHIP (Código Homologado de Identificación Predial), para una densidad promedio de un poco más de 2 unidades prediales por lote.

Plano 6. Número de unidades prediales por Lote



Fuente: elaboración propia con información de la GDB de UAEC.

En cuanto a su distribución real, encontramos que 96 de los 112 lotes (85,7%) cuentan con una sola unidad predial. Un 4,5% adicional (5 lotes) tienen entre 4 y 7 unidades prediales, y el 9,8% restante (11 lotes) tienen entre 8 y 14 unidades prediales cada uno.

Tabla 1. Cantidad de lotes según número de unidades prediales

Unidad Predial por lote	No. de lotes	%
1	96	85,7%
4	2	1,8%
5	1	0,9%
6	1	0,9%
7	1	0,9%
8	4	3,6%
10	2	1,8%
11	3	2,7%
12	1	0,9%
14	1	0,9%
	112	

Fuente: elaboración propia con información de la GDB de UAECD.

La distribución de lotes y unidades prediales por manzana es la siguiente:

Tabla 2. Lotes y unidades prediales por manzana

Mz	Lotes	Unidades prediales
1	27	27
2	15	31
3	20	56
4	22	53
5	24	62
6	4	4
Total	112	233

Fuente: elaboración propia con información de la GDB de UAECD.

1.3.2 Diagnóstico de construcciones y alturas

Las alturas de las construcciones existentes en el ámbito del Plan Parcial son de entre 1 y 6 pisos, distribuidas de la siguiente forma:

Plano 7. Alturas construidas por lote



Fuente: elaboración propia con información de la GDB de UAECD.

Tabla 3. Pisos por lote

Pisos	Lotes	%
1	18	16%
2	25	22%
3	21	19%
4	27	24%
5	18	16%
6	3	3%
Total	112	100%

Fuente: elaboración propia con información de la GDB de UAECD.

Se puede observar que el 57% de las unidades prediales tienen alturas menores a 3 pisos.

1.3.3 Usos preexistentes

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

Tabla 4. Usos por lote y por área construida

Uso	Lotes	% lotes	Área construida (m ²)	% AC
Moteles y residencias	39	35%	26.056	43%
Residencial	45	40%	24.917	41%
Oficinas	3	3%	3.533	6%
Comercio	14	13%	3.319	5%
Industrial	6	5%	1.721	3%
Dotacional	1	1%	930	2%
Estacionamientos	4	4%	395	1%
Total	112	100%	60.871	100%

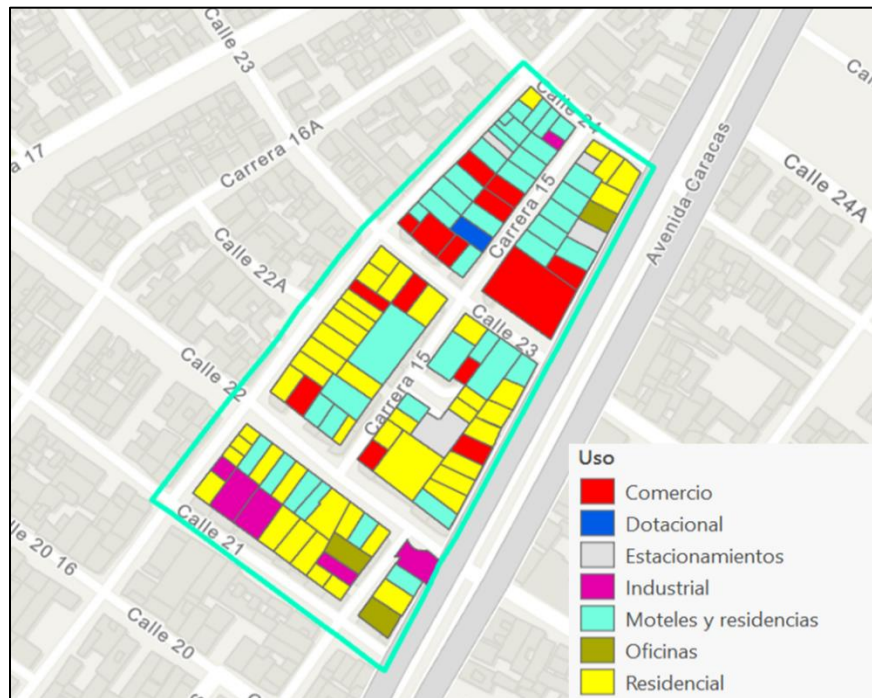
Fuente: elaboración propia con información de la GDB de UAEC.

Tabla 5. Usos por manzana

Manzana	Moteles y residencias	Residencial	Oficinas	Comercio	Industrial	Dotacional	Estacionamientos	Total
1	7.854	371	-	1.872	36	930	94	11.157
2	3.924	1.685	464	308	-	-	267	6.648
3	5.266	7.720	-	412	-	-	-	13.399
4	5.956	6.285	-	726	-	-	35	13.003
5	2.610	7.663	1.260	-	1.510	-	-	13.042
6	446	1.192	1.809	-	176	-	-	3.623
Total	26.056	24.917	3.533	3.319	1.721	930	395	60.871

Fuente: elaboración propia con información de la GDB de UAEC.

Plano 8. Usos del suelo en el ámbito de planificación



Fuente: elaboración propia con información de la GDB de UAECD.

1.3.4 Valor del suelo

La metodología para determinar el costo inicial del suelo tomó como fuente los avalúos comerciales de referencia por manzana publicados en el portal web Mapas Bogotá, administrado por la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital – IDECA, el cual es alimentado por Catastro (UAECD).

Esta herramienta reportó los siguientes valores de referencia por manzana para el año 2019 (el más reciente disponible para la zona):

Tabla 6. Avalúo comercial por m² promediado por manzana (2019)

Mz	Avalúo comercial / m ² (2019)
1	\$ 1.367.342
2	\$ 1.540.003
3	\$ 1.319.793
4	\$ 1.071.966
5	\$ 1.847.965
6	\$ 2.000.000

Fuente: elaboración propia con información de la GDB de UAECD.

Para incrementar la fidelidad del ejercicio, estos valores se procesaron de la siguiente forma:

1. Se realizó una indexación de valores al año 2023.
2. En la base de información predial de Catastro se identificaron las calificaciones de cada uno de las unidades prediales, las cuáles son la herramienta para aterrizar los valores promedio de referencia de la manzana a la singularidad de cada unidad predial .

Las calificaciones tienen en cuenta los siguientes elementos: clase de edificación (residencial o no residencial); tipo de armazón de la estructura (cimientos, columnas, vigas, etc) y su estado (según su vetustez); acabados y estado de muros, cubierta, fachada y pisos; tamaño, enchape y mobiliario de baños y cocina, además de la calidad y estado de todos estos elementos, entre otros².

3. Se ponderaron estas calificaciones singulares de cada unidad predial con los valores de referencia por m² consultados para obtener un valor individualizado.
4. Se multiplicó el avalúo por m² (indexado y ponderado) por el área construida de cada uno de las unidades prediales para obtener el avalúo comercial de cada edificación.

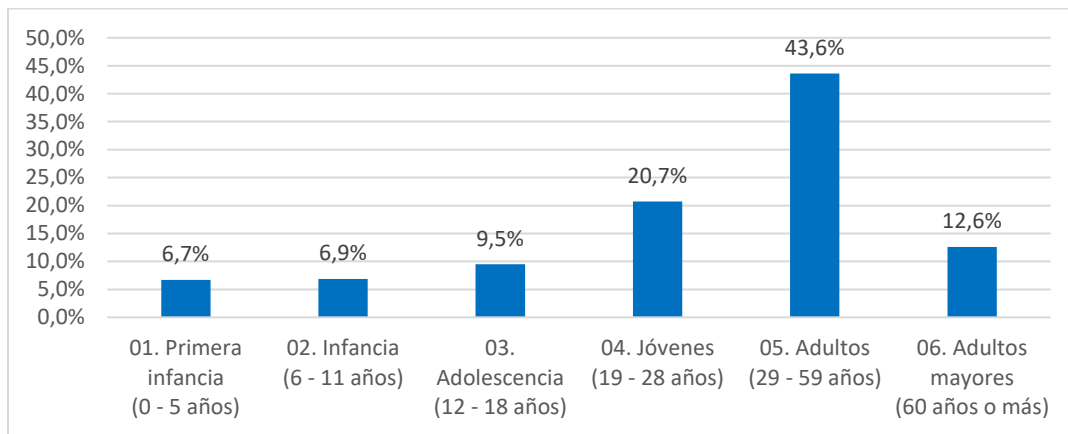
Los resultados son los siguientes:

² Los detalles de estos elementos pueden encontrarse en el Catálogo de Objetos versión 1.2 que describe el objeto alfanumérico “Predio”, los atributos y las relaciones que lo conforman. La generación de este documento se basa en la Metodología para la Catalogación de Objetos Geográficos propuesta por el Comité Técnico de Normalización CTN28 del Instituto Colombiano de Normas Técnicas –ICONTEC, así como en el estándar internacional ISO 19110:2005.

1.4.1 Demografía

Según esta Encuesta Multipropósito 2021, la distribución de la población de la UPZ 102 – La Sabana es la siguiente:

Gráfico 1. Población por ciclo de vida

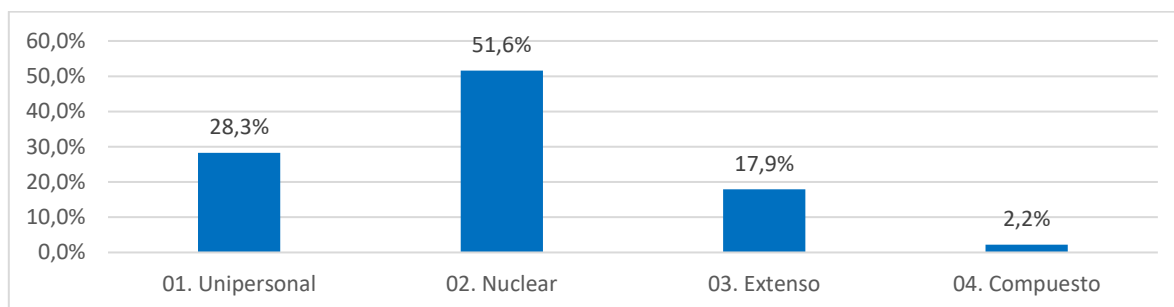


Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

Se evidencia que el 64,3% de la población se encuentra en su etapa más productiva, de los 19 a los 59 años. Existe una proporción de adultos mayores del 12,6% y de menores de edad del 23,1% restante (DANE, 2022).

Frente a la tipología de los hogares, se encuentra que la mayoría son nucleares (51,6%). Los siguen los hogares unipersonales, que representaron un importante incremento: en la Encuesta Multipropósito 2017 representaban el 24,5%, mientras que en la 2021 incrementaron su proporción al 28,3%. El resto de hogares se dividen en extensos (17,9%) y compuestos (2,2%) (DANE, 2022).

Gráfico 2. Tipología del hogar



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

Según el Observatorio Poblacional Diferencial y de Familias de la Secretaría Distrital de Planeación, los hogares nucleares son aquellos que se conforman por padre y madre con hijos, parejas sin hijos o padre o madre con hijos. Los hogares extensos integran un hogar

nuclear con otros parientes. Por último, los hogares compuestos suman un hogar nuclear con otros individuos con los que no comparten un vínculo familiar (SDP, 2018, pág. 5).

Por su parte, el tamaño promedio del hogar pasó de 2,66 personas en 2017 a 2,55 en 2021 en la UPZ en cuestión (DANE, 2022).

Así mismo, la población de las 6 manzanas se divide de la siguiente forma para el año 2023, según cifras del DANE y de la Encuesta Multipropósito actualizadas para el año 2023:

Tabla 8. Población y viviendas por manzana

Manzanas	1	2	3	4	5	6	Total
Población total 2023	67	56	322	247	262	150	1.103
Mujeres	51	25	165	131	125	57	553
Hombres	16	30	157	116	137	93	550
Viviendas	47	31	176	140	98	55	547
Personas por vivienda	1,42	1,80	1,83	1,76	2,67	2,73	2,02
Niños	18	15	87	67	71	41	299
Adultos	46	38	222	170	180	103	760
Ancianos	3	2	13	10	11	6	45
Viviendas en arriendo	34	22	127	101	71	40	394
Personas en arriendo	48	40	232	178	188	108	794

Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

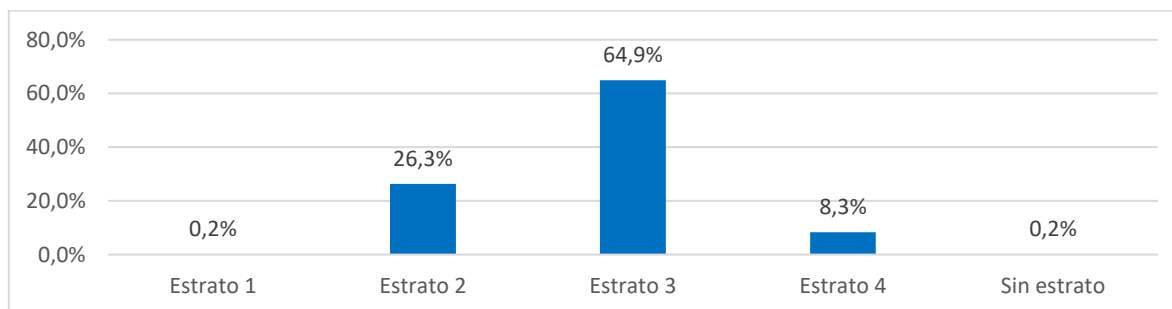
1.4.2 Indicadores económicos

1.4.2.1 Pobreza

Según reportes del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF, “El 11,36% de los hogares en la localidad de Los Mártires se encuentra en línea de pobreza, el 4,32% de los hogares se encuentra en línea de indigencia, y finalmente el 3,13% de los hogares se encuentra en pobreza multidimensional, dentro de las cuales la dimensión de salud registra mayor número de personas con un porcentaje de 65,8%” (ICBF, 2019, pág. 19).

Adicionalmente, la Encuesta Multipropósito encuentra para la UPZ La Sabana una proporción del 26,5% de la población en estratos bajos (1 y 2) (DANE, 2022).

Gráfico 3. Población por estrato socioeconómico



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

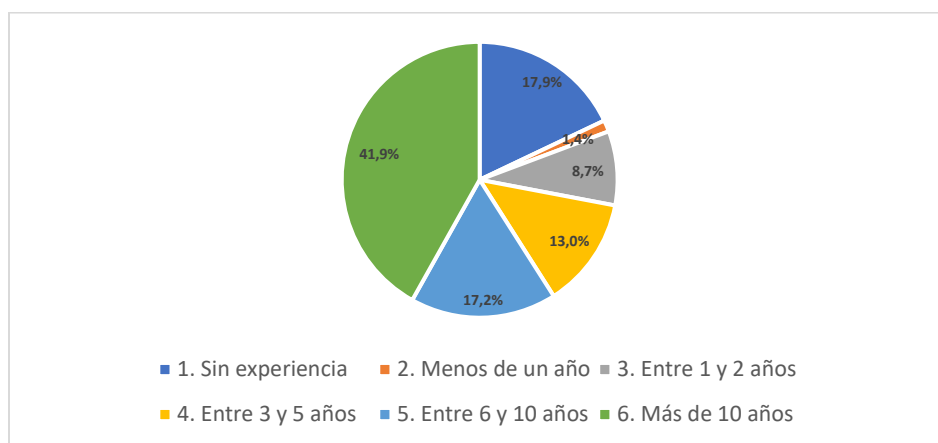
1.4.2.2 Empleo

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE define a la “*población económicamente activa*” como aquella población que está en edad de trabajar y trabaja o está buscando empleo. También se conoce como fuerza laboral. Por su parte, la “*población en edad de trabajar*” se conforma de las personas de 12 años o más (DANE, 2012, pág. 2).

Según cifras del ICBF, la población económicamente activa - PEA en la localidad de Los Mártires es de 52.313 personas. El porcentaje de ocupación es del 92%, por lo que se infiere una tasa de desempleo del 8% (lo que representa para la localidad un conjunto de aproximadamente 4.200 personas sin ocupación) (ICBF, 2019, pág. 15), poniendo de manifiesto una problemática de desempleo en la zona del Plan Parcial.

Por su parte, dentro de esta población económicamente activa, existe una amplia proporción de personas con baja o nula experiencia laboral.

Gráfico 4. Experiencia laboral



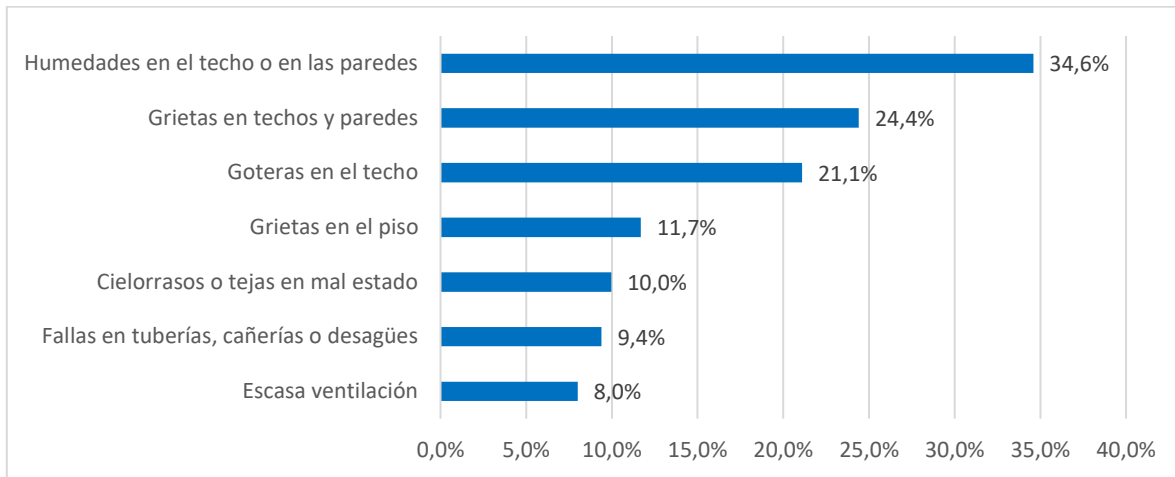
Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

1.4.2.3 Vivienda

El déficit cuantitativo de vivienda en la UPZ La Sabana es del 1,5% de los hogares, mientras que el cualitativo asciende a al 14%. Este déficit cualitativo representa las precarias condiciones de habitación de los hogares existentes en el territorio. Así, el déficit total es del 15,5% de los hogares (DANE, 2022).

Entendiendo que más del 90% del déficit se concentra en el componente cualitativo, es necesario consultar los principales problemas de calidad que tienen las viviendas, los cuáles según cifras de la misma Encuesta Multipropósito en la UPZ son los siguientes:

Gráfico 5. Problemas en las viviendas



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

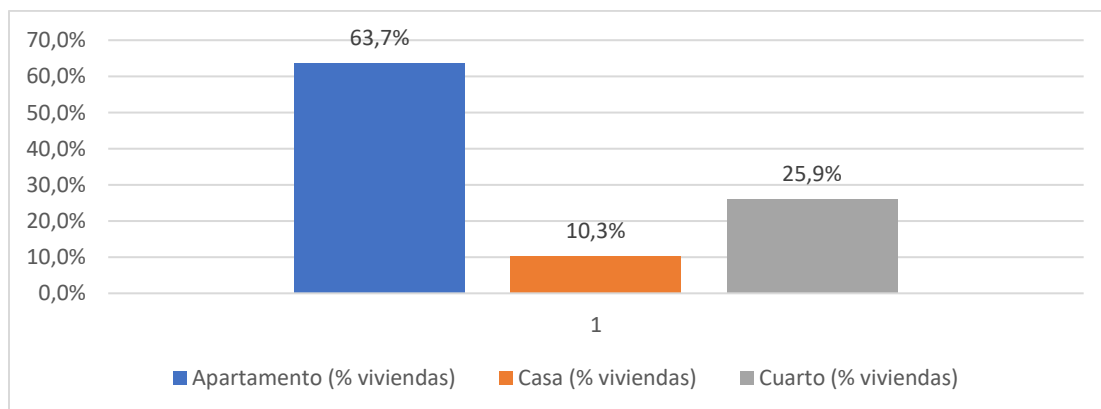
Adicionalmente, los hogares reportaron que algunos de los principales problemas en el entorno de las viviendas son:

- Ruido (72,6%)
- Contaminación del aire (70%)
- Invasión del espacio público (56,2%)
- Malos olores (53,2%)
- Disposición inadecuada de las basuras (44,5%)
- Presencia de insectos, roedores o animales que causan molestia (32,6%)

(DANE, 2022)

Frente a las tipologías de vivienda, se tiene que la mayoría de unidades presentes en la UPZ son de apartamento, y la minoría se reparten en habitaciones (cuartos) y casas (DANE, 2022).

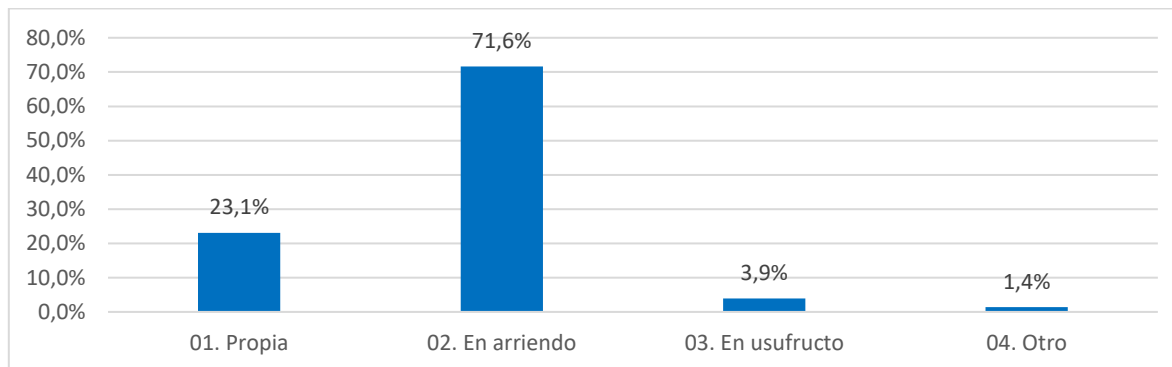
Gráfico 6. Tipologías de las viviendas



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

En la misma UPZ, en cuanto a la tenencia, la mayoría de hogares se encuentran en la modalidad de arriendo en su vivienda (71,6%). Por su parte, solo el 23,1% habitan de forma propia (DANE, 2022).

Gráfico 7. Tenencia de la vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

1.4.3 Indicadores sociales

1.4.3.1 Diversidad sexual

De las 112 UPZ³ que presentan datos en la Encuesta Multipropósito 2021, se evidencia que la UPZ La Sabana ocupa el puesto 7 en cuanto al menor porcentaje de personas heterosexuales. Un 2,5% de la población se identifica como homosexual, una proporción casi tres veces mayor que el promedio de esta medida en el total de las UPZ (el cual es de apenas 0,9%) (DANE, 2022).

Adicionalmente, dentro del mismo universo de 112 UPZ, La Sabana es particularmente la que tiene una mayor proporción de personas transgénero en toda la ciudad. Ante la pregunta “¿Usted se siente identificado/a con el sexo que le fue asignado al nacer?”, esta UPZ tuvo una respuesta casi 7 veces mayor al promedio de la ciudad, siendo este último de 0,1% mientras que en La Sabana fue de un 0,7% (DANE, 2022).

1.4.3.2 Trabajo sexual

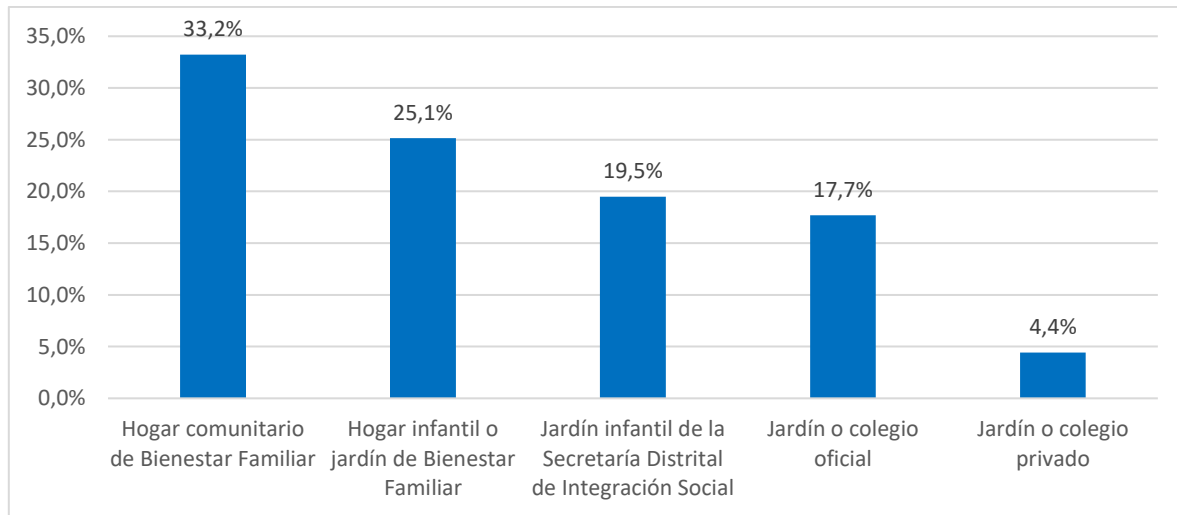
Según el Documento CONPES D. C. 11 “Política Pública de Actividades Sexuales Pagadas – ASP 2020 - 2029”, el lugar donde más se localizan las ASP es justamente la Localidad No. 14 – Los Mártires, con el 21,4% de la población dedicada a esta actividad en la ciudad. Así mismo, la UPZ La Sabana es una de las 6 de la ciudad donde más se encuentran establecimientos de contacto y servicio para estas actividades. De forma análoga, según el mismo documento, la única UPZ que logró reglamentar una Zona Especial de Servicios de Alto Impacto – ZESAI previstas en el POT 190 fue la No. 102 – La Sabana (SDM, 2019).

³ La Encuesta Multipropósito 2021 trabaja los datos en 80 UPZ diferentes y 15 grupos de UPZ. De estos grupos, 13 se componen de 2 UPZ y los 2 restantes de 3. Como se mencionó en el punto 1.1.1, el Plan Parcial Paseo del Castillo se encuentra en el territorio de lo que era la UPZ 102 – La Sabana.

1.4.3.3 Atención social

Las condiciones de pobreza y vulnerabilidad generan un entorno en que muchas familias requieren apoyo institucional para el cuidado de los menores de edad mientras la población económicamente activa realiza sus actividades de sostenimiento. Los servicios más utilizados en la UPZ para la atención de los miembros menores del hogar son los siguientes (DANE, 2022):

Gráfico 8. Tipo de institución de atención integral a la primera infancia



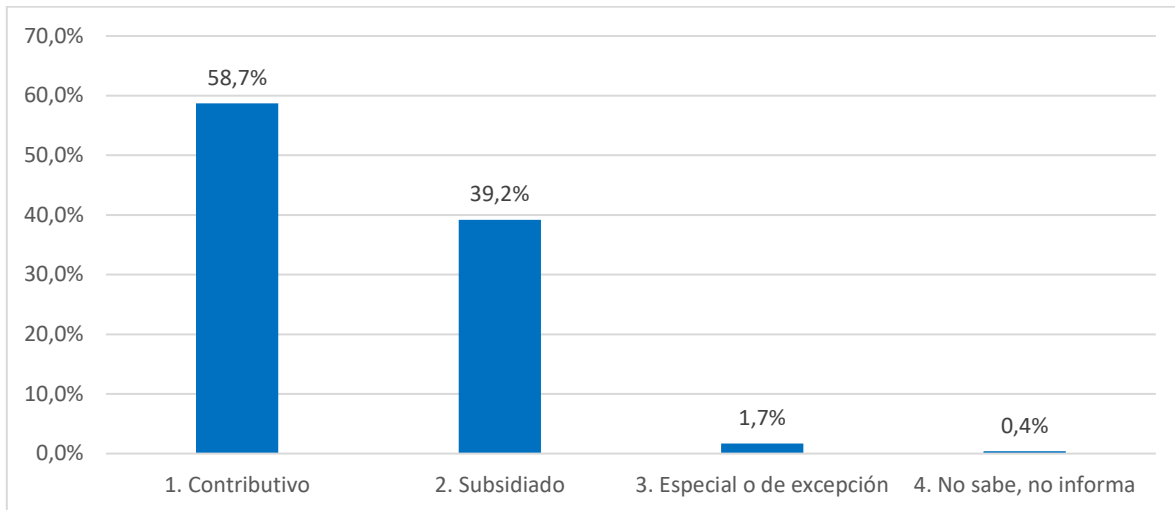
Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

1.4.3.4 Cobertura de salud

El 72,8% de las personas de la UPZ se encuentran afiliadas al sistema de salud. Representa una oportunidad en tanto se debe incrementar la cobertura (mediante formalización) pero se cuenta con una base importante de afiliados a los cuáles se les puede incrementar la oferta de servicios (DANE, 2022).

La distribución de afiliados en el régimen al que pertenecen es la siguiente:

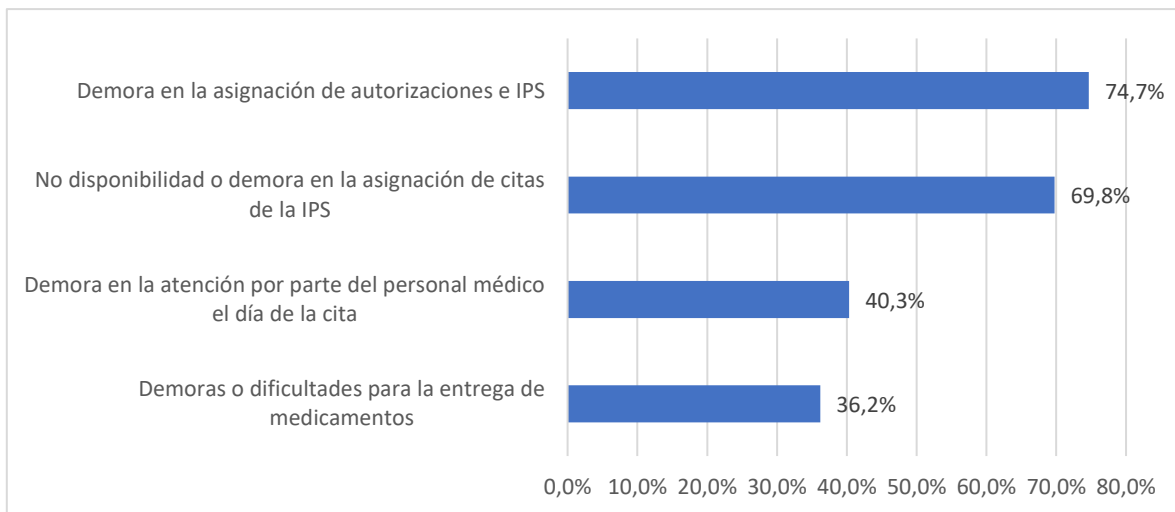
Gráfico 9. Régimen de la afiliación a la salud



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

Las situaciones identificadas por la comunidad moradora de la UPZ que les dificultan el acceso a un servicio de salud de calidad se enmarcan en las siguientes causas (DANE, 2022):

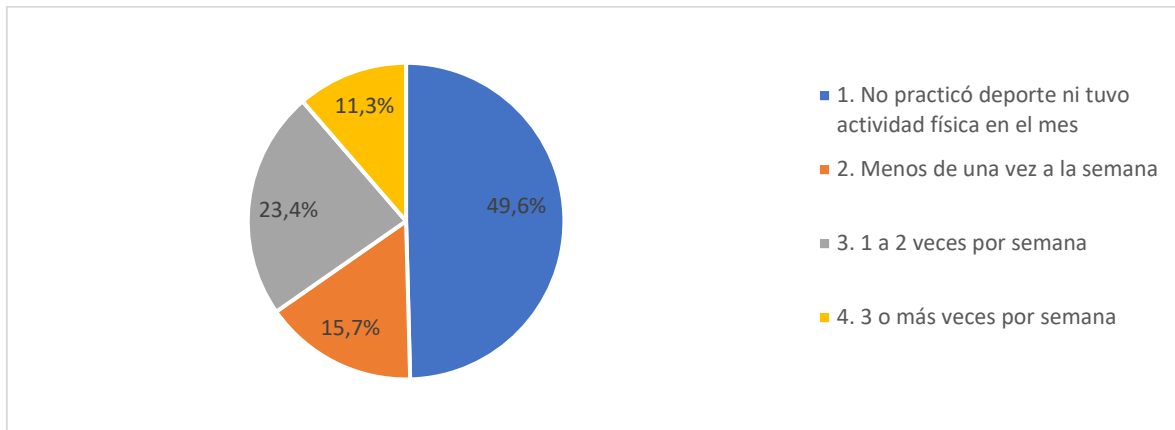
Gráfico 10. Situaciones que afectan la calidad de vida



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

Por último, al consultar la realización de actividad física por parte de la comunidad, se encontró que la mitad de la población no realizó ninguna durante el mes, y un 16% adicional menos de una vez a la semana, lo que indica que el 65,3% de la población de la UPZ tiene unos niveles de actividad sumamente bajos (DANE, 2022).

Gráfico 11. Frecuencia de actividad física



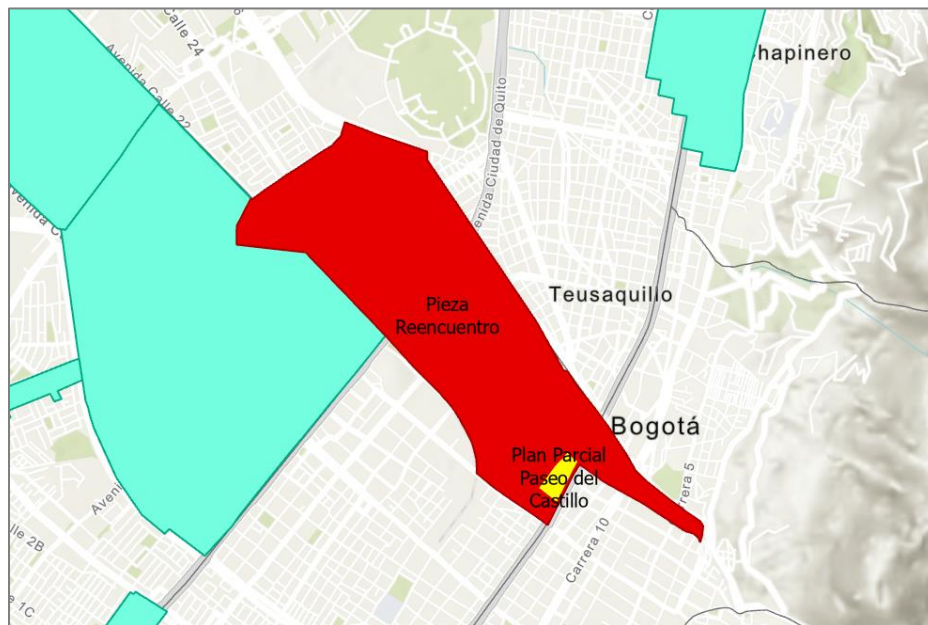
Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

1.5 Diagnóstico normativo – POT 555

El presente Plan Parcial es formulado con base en la norma del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. C., adoptado mediante el Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021. El ámbito de planificación del Plan Parcial Paseo del Castillo presenta las siguientes particularidades.

1.5.1 Actuación Estratégica - AE

Plano 10. Actuación Estratégica



Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

El Plan Parcial Paseo del Castillo se encuentra en el límite oriental de la Actuación Estratégica No. 12 – Pieza Reencuentro. Según el Artículo 478. Actuaciones Estratégicas del POT, las AE “son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados

donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

El literal h del Artículo 479. *Objetivos generales y lineamientos específicos de las actuaciones estratégicas* señala que es un lineamiento específico de las AE *“delimitar, cuando así se requiera, las áreas que por sus condiciones o características deben adelantar la formulación y adopción de planes parciales como condición previa a su licenciamiento urbanístico”* (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021), abriendo así la posibilidad normativa para el planteamiento del Plan Parcial Paseo del Castillo en el marco de la Actuación Estratégica No. 12 – Pieza Reencuentro.

Sin embargo, las AE necesitan una reglamentación adicional (adopción mediante decreto) para concretar estas directrices en su territorio y conocer con detalle las exigencias y proyectos a formular. En la medida que ninguna AE se encuentra adoptada, será el *Anexo 07 – Guía para la formulación de las actuaciones estratégicas* el que aporte lineamientos, directrices y conceptos para acoplar el Plan Parcial Paseo del Castillo al modelo de ordenamiento de la Actuación y por lo tanto del POT para esta pieza de ciudad.

La AE No. 12 – Pieza Reencuentro tiene un tamaño total de 295,3 ha y una población de 30.439 habitantes. Los sectores o entidades asociadas a su desarrollo son la Secretaría de Hábitat, Cultura, Patrimonio y Desarrollo Económico. Sus lineamientos generales incluyen:

- Aprovechar las oportunidades asociadas al RegioTram, Metro y TransMilenio, promoviendo espacios públicos, equipamientos y transporte no motorizado.
- Generar planes conjuntos con la comunidad para la generación de empleo y riqueza con bajo impacto sobre los residentes tradicionales o vulnerables.
- Promover planes de renovación urbana para la recuperación de zonas deprimidas asegurando espacio público, dotacionales e infraestructura.
- Articular la AE con los planes parciales dentro del ámbito.

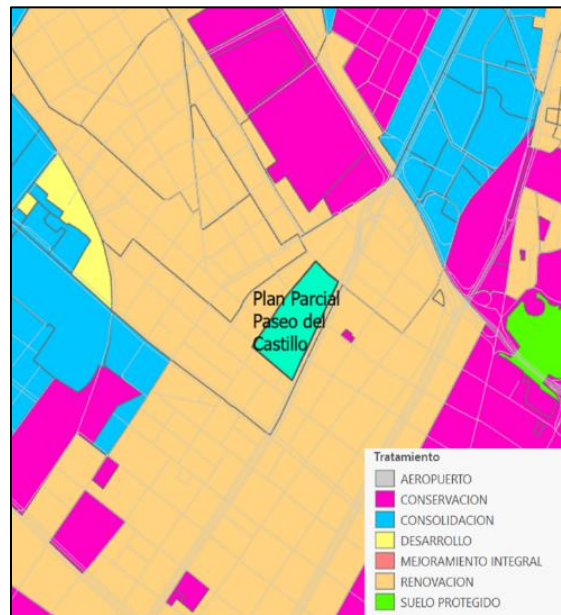
Plano 11. Pieza Reencuentro



Fuente: Anexo 07 del POT 555.

1.5.2 Tratamientos urbanísticos

Plano 12. Tratamientos urbanísticos



Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

El tratamiento urbanístico presente en el Plan Parcial Paseo del Castillo es el de renovación urbana. Según el *Artículo 301. Tratamiento de renovación urbana* del POT, este “Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

La única modalidad de este tratamiento en el POT en cuestión es la de revitalización, la cual pretende “promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto. En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas o través de Plan Parcial” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Esta definición produce los lineamientos bajo los cuales se debe producir la intervención, y avala la utilización de la figura de plan parcial para ejecutarlo. Las exigencias para plantearlo se encuentran en el *Artículo 303. Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana*. Se aclara que:

- Para superar el índice de construcción efectivo de 7.0 se deberá adoptar plan parcial.
- El área del proyecto deberá ser de mínimo 3.0 ha. Esta área mínima será verificada por la Secretaría Distrital de Planeación – SDP.

Las obligaciones urbanísticas derivadas del tratamiento de renovación urbana son las siguientes:

1.5.2.1 Condición de mezcla de usos

El *Artículo 305. Condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana* señala que los planes parciales “deberán destinar como mínimo del 8% del área de construcción base para el cálculo de obligaciones a otros usos permitidos en el Área de Actividad” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

1.5.2.2 Espacio público

En cuanto a las obligaciones urbanísticas, el *Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial*, se señala la siguiente fórmula:

Ilustración 1. Obligaciones urbanísticas para planes parciales

CS = AV * Fs		
Donde:		
CS = Área a ceder en m ² de suelo		
AV= Área de verificación del plan parcial en m ² de suelo		
Fs = Porcentaje para el cálculo de la obligación en suelo de acuerdo con la siguiente tabla:		
IC Efectivo (ICe)	Porcentaje de cálculo para obligación (Fs)	Área de verificación del plan parcial (AV)
Resultante	65%	Mínimo tres (3,0) hectáreas

Fuente: Decreto 555 de 2021 – POT de Bogotá

El mismo artículo señala que el área a ceder deberá *“garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad”* (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). Se entiende por espacio público de proximidad aquella definición aportada por el Decreto 520 de 2022, reglamentario del POT 555, que en su *Artículo 4* establece que un *“Parque de Proximidad”* es aquel que es menor o igual a 1 hectárea.

Las zonas de cesión de espacio público efectivo también deberán cumplir lo dispuesto en el *Anexo 05. Manual de normas comunes a tratamientos urbanísticos*, modificado por el Decreto 603 de 2022 y su respectivo anexo.

1.5.2.3 Equipamientos

El *Artículo 329. Obligación urbanística para equipamiento público* establece que para estas edificaciones públicas se deberá destinar *“el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida”* (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). El *Parágrafo 1* de este mismo artículo permite que *“se podrán entregar bienes de interés cultural que se encuentren al interior del proyecto, siempre y cuando la edificación (es) objeto de conservación se entregue restaurada y adecuada para el uso dotacional y, previa manifestación de interés de aceptación por parte de una entidad pública correspondiente”* (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

De forma complementaria, el *Parágrafo 2* del mismo artículo dispone que *“En planes parciales en los que predomine el uso residencial la distancia máxima entre la cesión de equipamiento y el núcleo de mayor número de viviendas no podrá ser superior a 500 metros lineales contabilizados sobre el punto de acceso del espacio público”* (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

1.5.2.4 Vivienda social

El Artículo 322. *Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción* señala que los proyectos de renovación urbana cuyo índice de construcción efectivo sea mayor a 7.0 o se tramiten mediante planes parciales tendrán una obligación del 10% de la edificabilidad para VIP y el 15% para VIS. Si el proyecto llegase a encontrarse en un Área de Integración Multimodal – AIM, esta obligación se reduciría al 15% en VIS, eliminando la obligación de VIP (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Así mismo, el *Parágrafo 1 del Artículo 323. Alternativas para hacer efectivo el cumplimiento de la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción* dispone que “Los planes parciales de renovación urbana deberán cumplir esta obligación siempre en sitio” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Ilustración 2. Obligación de vivienda social para planes parciales y AIM

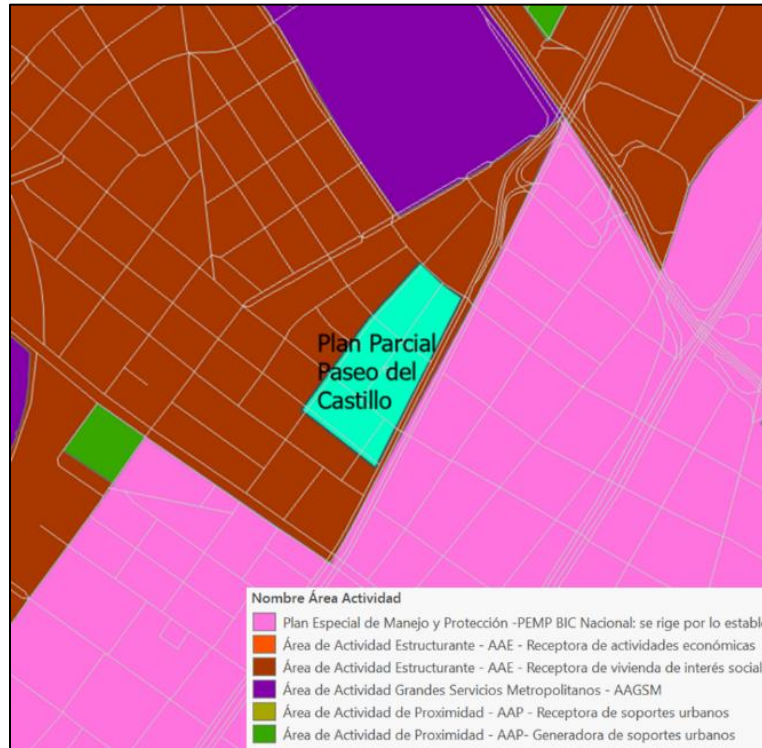
RENOVACIÓN URBANA			Las Áreas de Integración Multimodal – AIM
IC Efectivo (I _{Ce})	VIP	VIS	VIS
$I_{Ce} \leq 2$	N/A	N/A	N/A
$2 < I_{Ce} \leq 3$	5% VIP ó 10%VIS		5%
$3 < I_{Ce} \leq 4$	7,5% VIP ó 15%VIS		10%
$4 < I_{Ce} \leq 5$	5%	10%	
$5 < I_{Ce} \leq 7$	10%	10%	10%
$I_{Ce} > 7$ ó Planes parciales	10%	15%	15%

Fuente: Decreto 555 de 2021 – POT de Bogotá

1.5.3 Área de actividad

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

Plano 13. Áreas de Actividad



Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

El área de actividad estructurante, definida en el numeral 1 del Artículo 240. *Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana* corresponde a “zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). Por su parte, las zonas receptoras de interés social “por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). Según la definición mencionada, el área de actividad estructurante es la que más mezcla de usos permite. Esto es comprobado en el Artículo 243. *Usos del suelo permitidos por área de actividad*, el cual señala que el único uso prohibido es el de industria pesada, el dotacional es principal (como en toda la ciudad) y todos los demás se consideran complementarios.

Tabla 8. Usos del suelo en el área de Actividad Estructurante

Usos permitidos				
Uso		Estructurante		
Residencial	Unifamiliar Bifamiliar	C		
	Multifamiliar Colectivo Con servicios	C		
		Tipo 1 < 500 m ²	Tipo 2 > 500 m ² < 4.000 m ²	Tipo 3 > 4.000 m ²
Comercio y servicios	Básicos	C	C	C
	Oficinas y hospedajes	C	C	C
	Servicios al automóvil	C	C	C
	Servicios especiales	C	C	C
	Servicios logísticos	C	C	C
Industrial	Producción artesanal	C	C	C
	Industria liviana	C	C	C
	Industria mediana	C	C	C
	Industria pesada	P		
Dotacional		P		
P - Principal				
C - Complementario				
R - Restringido				
Prohibido				

Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

Así las cosas, la implantación de los usos y su tamaño dependerá de las condiciones y acciones de mitigación urbanística y ambiental que el mismo artículo plantea. A continuación, se describen aquellas que afectan los usos del Plan Parcial Paseo del Castillo, las cuales están contenidas en las *Condiciones del Artículo 243*, en el *Artículo 245. Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA)* y en el *Artículo 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU)*.

Tabla 9. Condiciones y acciones de mitigación urbanística y ambiental

Condiciones	
1	Usos diferentes en el piso de acceso.
5	Se permite en predios con frente a la malla vial arterial, en las vías que allí desembocan, hasta a una distancia de 100 m.
6	De más de 4.000 m ² y hasta 15.000 m ² , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad.
11	Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.
15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos.
25	Se prohíbe el uso residencial nuevo en la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado
Acciones de Mitigación Urbanística	
MU1 - Zonas de transición	Deben ser al aire libre, descubiertas y al exterior. Se exceptúan edificaciones en renovación urbana: se podrá al interior de la edificación en primer piso garantizando únicamente - aglomeración al interior, no ocupación de Espacio Público y libre circulación de peatones.
	Deben ser descubiertas, con un techado de máximo el 30% en material traslúcido y una altura libre de 5 m (no aplica para renovación urbana).
	Deben favorecer la conexidad con flujos peatonales.
	Deben garantizar la articulación funcional con el espacio público.
	Tamaño: para usos dotacionales, 0,90 m ² por peatón en momento de mayor flujo, determinado por estudio de movilidad.
	Tamaño: para comercio y servicios, el área mayor entre el 5% del área en el uso y el 8% del área útil.
	Deben cumplir con los lineamientos urbanísticos de las plazoletas en el POT.
	Se permite hasta el 20% en arborización y emperadizado, garantizando el área restante endurecida para el tránsito peatonal y su aglomeración.
	Debido a que su objetivo es el tránsito y la aglomeración, no se pueden realizar eventos sobre ellas. Se permiten sótanos.
	Se permiten usar técnicas y tecnologías para filtrado del agua sin impedir la aglomeración.
MU2 - Adecuación, rehabilitación y/o construcción de andenes	Deben cumplir con las directrices del Manual de Espacio Público.
	Deben garantizar la continuidad del espacio público con los sistemas estructurantes del territorio (equipamientos, movilidad, etc).
MU3 - Operación completa al interior	Se deben mantener vías circundantes en buen estado mientras se ejecuta el proyecto.
	Maniobras de vehículos deben darse dentro del predio, sin generar colas sobre el espacio público.
	No se permite la generación de bahías vehiculares.
	El peatón debe tener prelación y se deben hacer túneles cuando el estudio de movilidad lo considere necesario.
Acciones de Mitigación Ambiental	
MA1	Control de ruido

MA2	Insonorización interior
MA3	Localización del uso frente al ruido
MA7	Localización del uso frente a olores ofensivos
MA8	Ubicación de cesiones públicas sobre EEP

Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

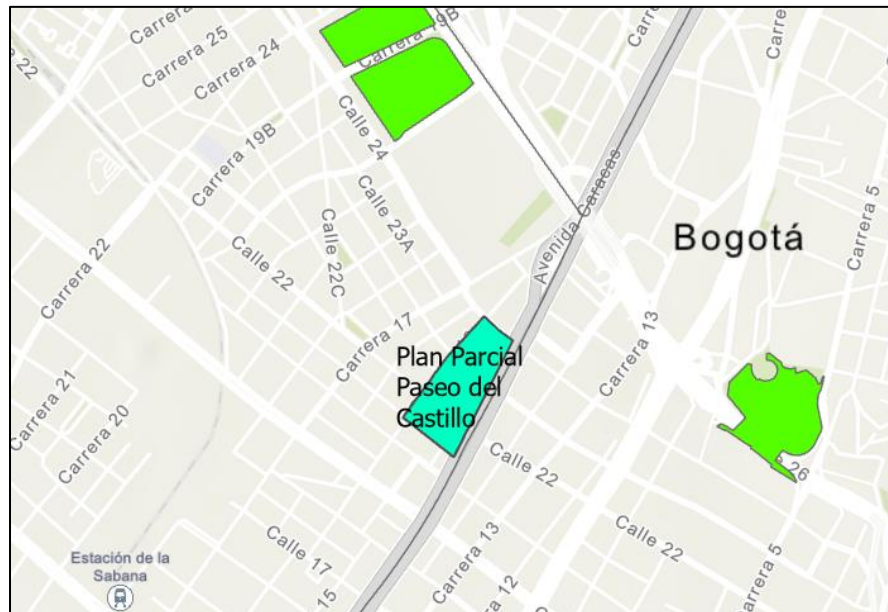
La tabla anterior hace un recuento de las condiciones de implantación de usos (respetando la numeración original del *Artículo 243*), acciones de mitigación urbanística y ambiental que el Plan Parcial Paseo del Castillo deberá cumplir.

1.5.4 Estructuras territoriales

1.5.4.1 Estructura Ecológica Principal - EEP

Según la revisión cartográfica, el Plan Parcial Paseo del Castillo no cuenta con elementos de la Estructura Ecológica Principal en su ámbito de planificación.

Plano 14. Estructura Ecológica principal



Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

1.5.4.2 Estructura Integradora de Patrimonios – EIP

El Plan Parcial Paseo del Castillo incluye dentro de su ámbito de planificación 4 bienes de interés cultural – BIC reconocidos por el Distrito.

Plano 15. Estructura Integradora de Patrimonios



Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

El primero de ellos es el denominado “El Castillo”, el cual fue reconocido como BIC por el Decreto 606 del 26 de julio de 2001, tiene un área de terreno de 473,73 m² y un área construida de 1.653 m². Es de propiedad privada y pasó de ser una edificación donde se ofrecían servicios sexuales a un centro cultural. Su categoría de conservación es tipológica.

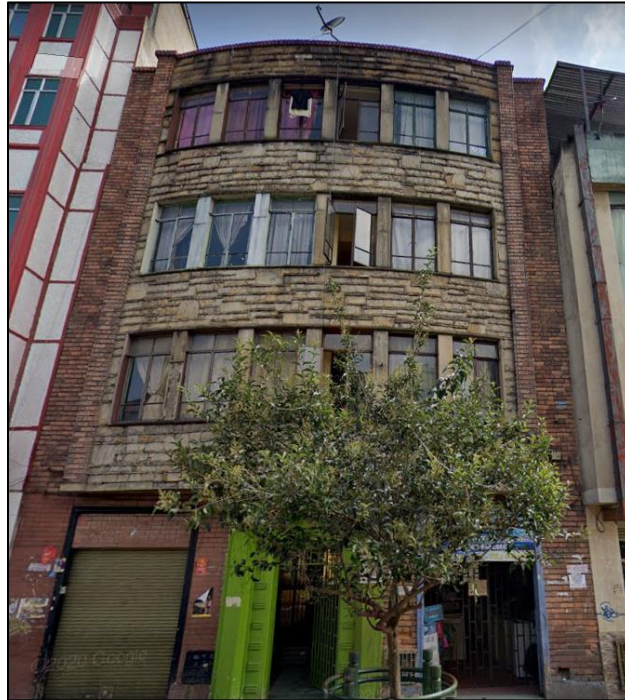
Ilustración 3. BIC 1 – El Castillo



Fuente: Google Maps.

El segundo BIC no tiene una denominación oficial. Fue declarado como tal por el Decreto 606 del 26 de julio de 2001, tiene un área de terreno de 160,79 m² y un área construida de 571,40 m². Es de propiedad privada y su categoría de conservación es integral.

Ilustración 4. BIC 2



Fuente: Google Maps.

Los BIC 3 y 4 son dos unidades prediales adyacentes que tampoco tienen una denominación oficial. Fueron declarados BIC por el Decreto 606 del 26 de julio de 2001, suman un área de terreno de 307,20 m² y un área construida de 1.217,26 m². Son de propiedad privada y su categoría de conservación es integral.

Ilustración 5. BIC 3 y 4



Fuente: Google Maps.

El Artículo 345. Niveles de intervención y tipos de obras permitidas en Bienes de Interés Cultural en su *Parágrafo 1* señala que la categoría de conservación integral corresponderá con el Nivel 1 de intervención y la de conservación tipológica corresponderá con el Nivel 2. Estas dos categorías de intervención son definidas por el Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015 para el sector cultura. Su artículo 2.4.1.2.4 señala lo siguiente (Presidencia de la República, 2015):

- Nivel 1 – Conservación integral: *“Se aplica a inmuebles de excepcional significación cultural de conformidad con el estudio de valoración respectivo, y que por ser irremplazables deben ser preservados en su integralidad. Si las condiciones de los inmuebles lo permiten; se podrán realizar ampliaciones con el objetivo de promover su revitalización y sostenibilidad”.*
- Nivel 2 – Conservación tipológica o del tipo arquitectónico: *“Se aplica a inmuebles del área afectada o en zonas de influencia de BIC del grupo urbano y del grupo arquitectónico que cuentan con características representativas en términos de implantación predial (rural o urbana), volumen edificado, organización espacial, circulaciones, elementos ornamentales, disposición de accesos, fachadas, técnica constructiva y materialidad, entre otros”.*

1.5.4.3 Estructura Funcional y del Cuidado – EFC

Según el Artículo 88. *Definición de la Estructura Funcional y del Cuidado*, la EFC *“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”* (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Los elementos de la Estructura Funcional y del Cuidado se dividen en los siguientes:

1.5.4.3.1 Espacio Público Peatonal Para el Encuentro

El ámbito de planificación del Plan Parcial Paseo del Castillo no cuenta con parques, plazas, plazoletas ni zonas verdes, demostrando un déficit crítico en la provisión de estos importantes elementos. El único espacio público peatonal existente son los andenes de las vías.

Plano 16. Espacio Público peatonal para el encuentro



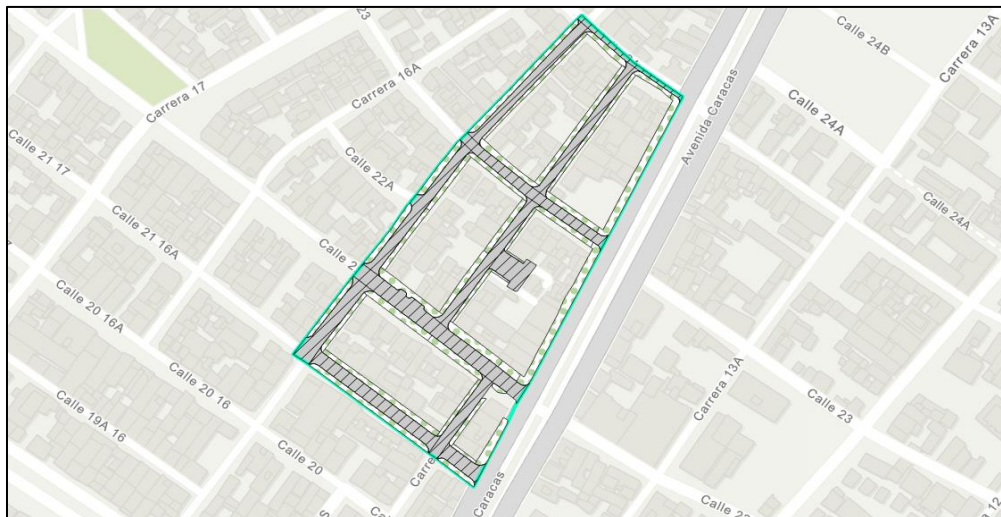
Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

1.5.4.3.2 Sistema de Movilidad

1.5.4.3.2.1 Espacio público para la movilidad

La totalidad del espacio público presente en el ámbito de planificación del Plan Parcial Paseo del Castillo corresponde a vías locales e intermedias, con sus respectivas calzadas y andenes. Suman un total de 16.231,91 m², un 41% del ámbito de planificación.

Plano 17. Sistema de movilidad Red Vial



Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

Tabla 10. Vías existentes

Vías existentes	16.321,91	100%
Calle 21	2.274,24	14%
Calle 22	2.665,28	16%
Calle 23	1.569,65	10%
Calle 24	522,85	3%
Av. Caracas	1.394,42	9%
Cra. 14 b	585,70	4%
Cra. 15	2.988,52	18%
Cra. 16	4.321,25	26%

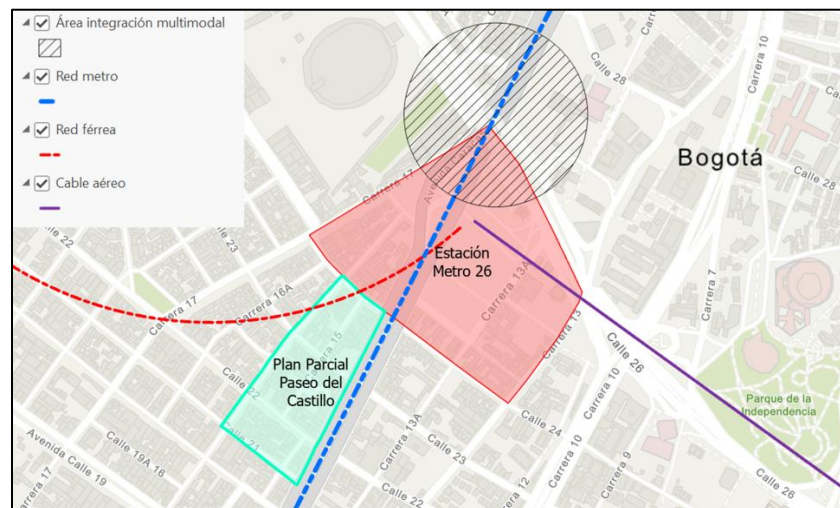
Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

1.5.4.3.2.2 Red de transporte público

El Plan Parcial Paseo del Castillo cuenta con una ubicación privilegiada, única a nivel distrital e incluso nacional, en cuanto a la cercanía con sistemas de transporte público masivo.

En primer lugar, se encuentra directamente servido por la estación de TransMilenio Calle 22, sobre la troncal de la Av. Caracas. En segundo lugar, la calle 24 (el límite norte del Plan Parcial) lo separa de la plazoleta de acceso a la Estación 13 de la Primera Línea del Metro de Bogotá, proyecto que se encuentra en construcción. Tercero, a 100 metros hacia el occidente de esta estación del metro, se proyecta la última estación del RegioTram de Occidente, sistema ligero de transporte férreo que conectará directamente el centro de Bogotá con los municipios de Funza, Mosquera, Madrid y Facatativá, e indirectamente con el resto de municipios de Sabana Occidente. Por último, en este nodo se proyecta una de las estaciones de inicio del Cable Aéreo Reencuentro – Monserrate – Santa Fe, una alternativa de transporte público que a su vez cumple con funciones turísticas.

Plano 18. Sistema de movilidad - Red de transporte público



Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

La cercanía a esta infraestructura neurálgica permite establecer que el proyecto se encuentra en un Área de Integración Multimodal – AIM. Según el *Artículo 161. Infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros*, las AIM son “*ámbitos de gestión alrededor de la infraestructura de acceso y tránsito (estaciones y portales de los sistemas de alta y media capacidad), que permiten la integración de los diferentes modos y la articulación de los sistemas de transporte del Distrito, en el marco de estrategias de desarrollo orientado al transporte sostenible, aplicando captura de valor, con diseños que permitan la accesibilidad universal, con mezcla de usos y servicios conexos para generar vitalidad urbana, dinámicas de proximidad y aportar a la consolidación del sistema del cuidado y servicios sociales*” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

El *Parágrafo 2* del mismo artículo señala que los ámbitos de las AIM señaladas preliminarmente por el POT podrán ser precisadas o complementadas alrededor de estaciones de los sistemas de alta capacidad. Esta facultad reglamentaria permite modificar la AIM de tal forma que abarque la totalidad del Plan Parcial Paseo del Castillo.

Ilustración 6. Estación 13 de la PLMB



Fuente: Empresa Metro de Bogotá.

Cabe resaltar que el entorno inmediato de este nodo intermodal (plazoletas de ingreso, edificios de acceso, etc) se encuentra gestionado por el Plan Parcial Estación Metro Calle 26, actualmente adoptado, pero en proceso de modificación. Así, el Plan Parcial Paseo del Castillo, como vecino sur del proyecto mencionado, se debe articular a las condiciones urbanísticas que el primero busca implementar en la zona.

1.5.4.3.3 Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales

Según la información levantada en el reporte catastral, dentro del ámbito de planificación del Plan Parcial Paseo del Castillo solo existe un equipamiento dotacional. Es de carácter privado y funge como un “Centro Cristiano de los Niños”. Este dotacional se encuentra operado por la Fundación Rescate, mediante su programa “Obras son amores”, quien en conjunto con el Instituto Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF prestan atención social primaria a población menor de edad en el sector.

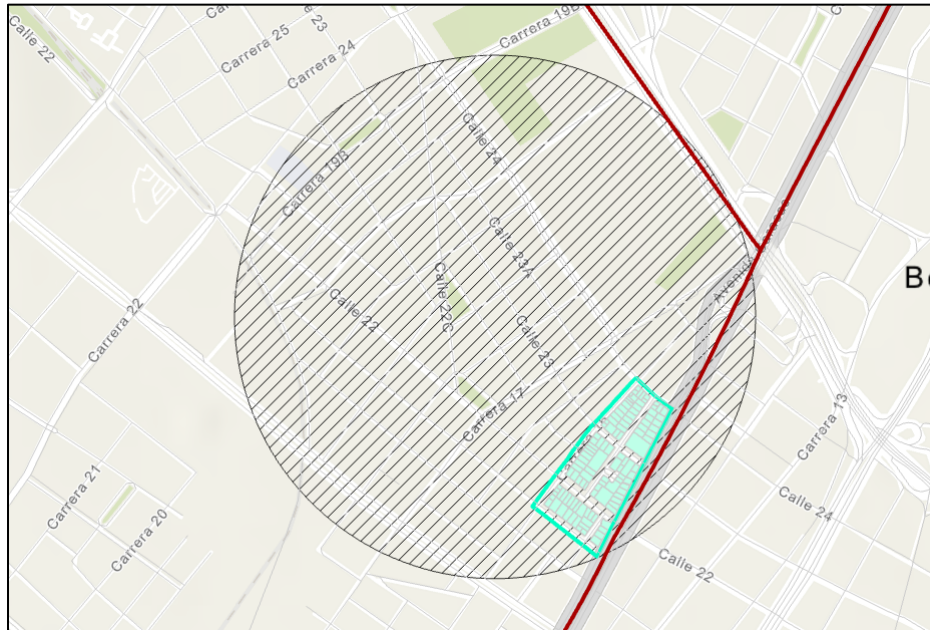
Ilustración 7. Dotacional existente



Fuente: Google Maps.

Adicionalmente, el Plan Parcial Paseo del Castillo se encuentra en una de las zonas seleccionadas para las manzanas del cuidado del Distrito. Según el *Artículo 231. Estrategia de intervención de Manzanas del Cuidado*, estas son áreas acotadas “donde se agrupan y articulan, bajo criterios de proximidad y multifuncionalidad, equipamientos y servicios incluidos principal, pero no exclusivamente, jardines infantiles, colegios, parques, bibliotecas, centros de desarrollo comunitario, centros de salud, hospitales, casas de igualdad de oportunidades, centros de atención a personas mayores y personas con discapacidad y centros felicidad” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). Según el *Parágrafo* del mismo artículo, la localización de estas manzanas es indicativa.

Plano 19. Manzana del Ciudadano



Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

1.5.4.3.4 Sistema de servicios públicos

El Artículo 320. *Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario* señala las obligaciones de este rubro para proyectos de renovación urbana. Si bien se señala para proyectos de licenciamiento directo, sí se cita en este aparte ya que funcionará como un cálculo estimado para las obligaciones de servicios públicos del Plan Parcial Paseo del Castillo.

Ilustración 8. Obligación para servicios públicos

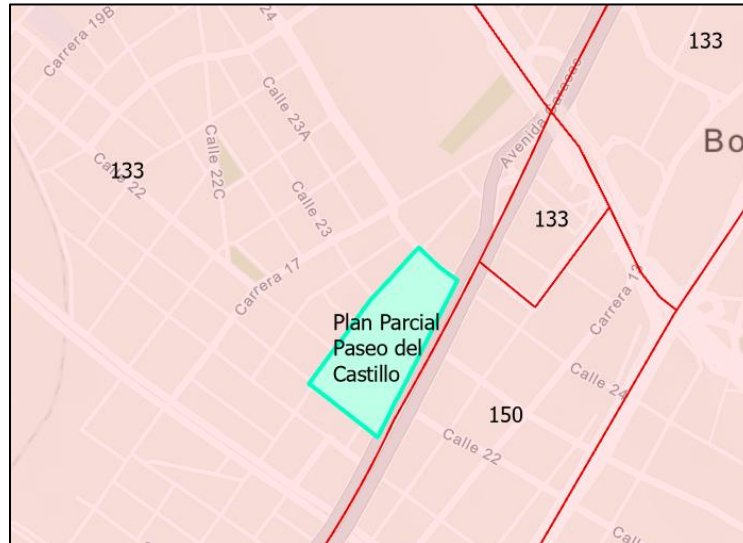
<p>OSP: CS * Vref * 0,064</p>
<p>Donde:</p> <p>OSP: Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado</p> <p>CS: Área a ceder en m² de suelo definida en el artículo de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.</p> <p>Vref: Valor de referencia del AT del proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.</p>

Fuente: Decreto 555 de 2021.

1.5.5 Alturas permitidas

Según información allegada por la Aeronáutica Civil, el Plan Parcial Paseo del Castillo se encuentra en la UPI La Sabana, la cual tiene una restricción de altura máxima de 133 metros.

Plano 20. alturas Permitidas por Aerocivil



Fuente: elaboración propia con información de la GDB del POT 555.

1.6 Conclusiones del diagnóstico

- El Plan Parcial se encuentra en una zona con altísimo potencial de desarrollo derivado de los proyectos de movilidad que se juntan en un punto muy cercano a su ámbito.
- El éxito del proyecto depende de la efectiva integración con las propuestas urbanísticas de su entorno.
- Se trata de una población con altos niveles de pobreza, importantes tasas de desempleo y con un significativo déficit de vivienda.
- Es una zona que concentra actividad sexual pero que tiene una mala cobertura de servicios de salud.
- Existe un indicador de espacio público sumamente bajo.
- Es una zona cuya normativa permite la densificación y la mezcla de usos, al unir la renovación urbana con un área de actividad estructurante y una Actuación Estratégica.
- Se tendrá que incentivar la mezcla de usos para dar vitalidad urbana, contrarrestar el proceso de deterioro y generar empleo.
- Existe una estructura patrimonial que debe ser articulada con el espacio público.
- No existen elementos de la Estructura Ecológica Principal.
- Se deben propiciar usos activos en primeros pisos para aumentar la actividad en primeros pisos y la relación entre el espacio público y el privado.

2. Formulación

2.1. Objetivos

2.1.1. Objetivo General

El Plan Parcial de Renovación Urbana Paseo del Castillo busca una cualificación del hábitat del centro de Bogotá, consolidando su revitalización y materializando la normatividad urbanística dispuesta en el Decreto Distrital 555 de 2021.

2.1.2. Objetivos Específicos

Los objetivos específicos del Plan Parcial son los siguientes:

- Consolidar un proceso de revitalización urbana alrededor del nodo de integración multimodal de transporte más importante de la capital.
- Detener y revertir el proceso de deterioro urbanístico y social presente en esta zona del centro de la ciudad.
- Revalorizar los entornos patrimoniales articulándolos entre sí y con el resto de la estructura urbana mediante el espacio público.
- Incrementar la proporción de espacio público efectivo por habitante de la zona.
- Repoblar el centro de la ciudad mediante la ubicación de vivienda de diferentes segmentos, garantizando la creación de población permanente disminuyendo los déficit cualitativo y cuantitativo.
- Consolidar una centralidad que alberga una extensa mixtura de usos, aprovechando el potencial de transporte de la zona.
- Generar empleo prioritariamente para la población residente y subsidiariamente para otros tejidos económicos que pretendan hacer parte del proceso de revitalización.
- Reconocer la población vulnerable y discriminada de la zona y mejorar sus condiciones de vida mediante la ejecución de problemas sociales estructurales.
- Consolidar un nodo de servicios de salud de escala urbana, alojando equipamientos públicos y privados para la atención de la comunidad.
- Organizar y cualificar las condiciones de vida y empleo de las personas dedicadas al trabajo sexual.

2.2. Área de Planificación

Según el Artículo 303. Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana del POT, “el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles

ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

El área de planificación dispuesta para el Plan Parcial Paseo del Castillo es de 4,02 hectáreas, cumpliendo así con la disposición mencionada.

Tabla 11. Áreas generales del Plan Parcial Paseo del Castillo

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL PASEO DEL CASTILLO		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	40.201,86	100%
Malla vial arterial	0,00	0,0%
Av. Caracas	0,00	
ÁREA DE VERIFICACIÓN	40.201,86	100%

Fuente: elaboración propia.

2.3. Áreas de Manejo Diferenciado – AMD

Según el Artículo 498. *Áreas de manejo diferenciado*, estas son “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” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).*

El *Parágrafo 1* del mismo artículo señala que “*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” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).*

Según referenciado en el apartado 1.4.4.2 del diagnóstico del presente documento, el Plan Parcial cuenta con 4 Bienes de Interés Cultural dentro del ámbito de planificación. Estas 4 edificaciones, al responder a variables patrimoniales y cuya norma se enmarca en la conservación y no en la renovación urbana, tendrán un tratamiento diferenciado para el reparto de cargas del Plan parcial.

A continuación, se identifican y localizan los bienes de interés cultural (BIC) que tendrán tratamiento de áreas de manejo diferenciado en el plan parcial.

Tabla 12. Áreas de Manejo Diferenciado

ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO - AMD	941,72	2,34%
BIC 1	473,73	
BIC 2	160,79	
BIC 3	165,85	
BIC 4	141,35	

Fuente: elaboración propia.

Plano 21. Ubicación áreas de manejo diferenciado AMD



Ver plano Formulación 2.1. Fuente: elaboración propia.

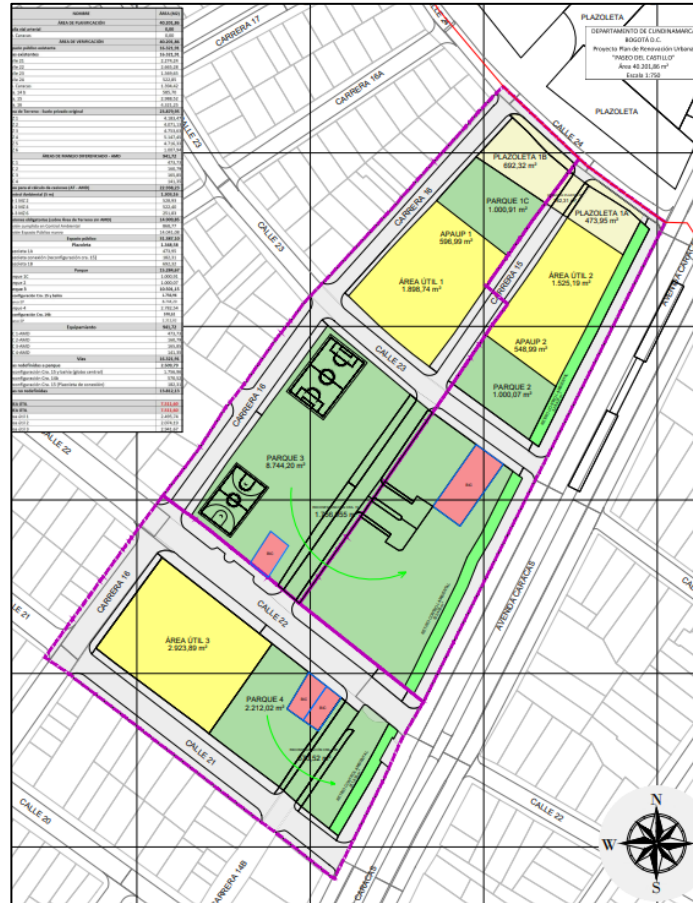
Estas 4 AMD serán manejadas como equipamientos públicos de uso dotacional, como se detalla en el del presente documento.

2.4. Planteamiento urbanístico

Para definir la propuesta urbana es necesario tener en cuenta todos los determinantes ambientales y normativos aplicables a la formulación de planes parciales en tratamiento de renovación urbana, los cuales serán desglosados, evaluados y analizados en los capítulos siguientes. De igual forma, el planteamiento urbanístico es formulado según los usos y aprovechamiento en cada unidad de actuación urbanística. A continuación, se presenta la propuesta urbana en planta de la cual se derivan las obligaciones y cargas

urbanísticas que dan como resultado el área útil de aprovechamiento de las áreas privadas en cada una de las Unidades de actuación urbanística.

Plano 22. Propuesta urbana en planta



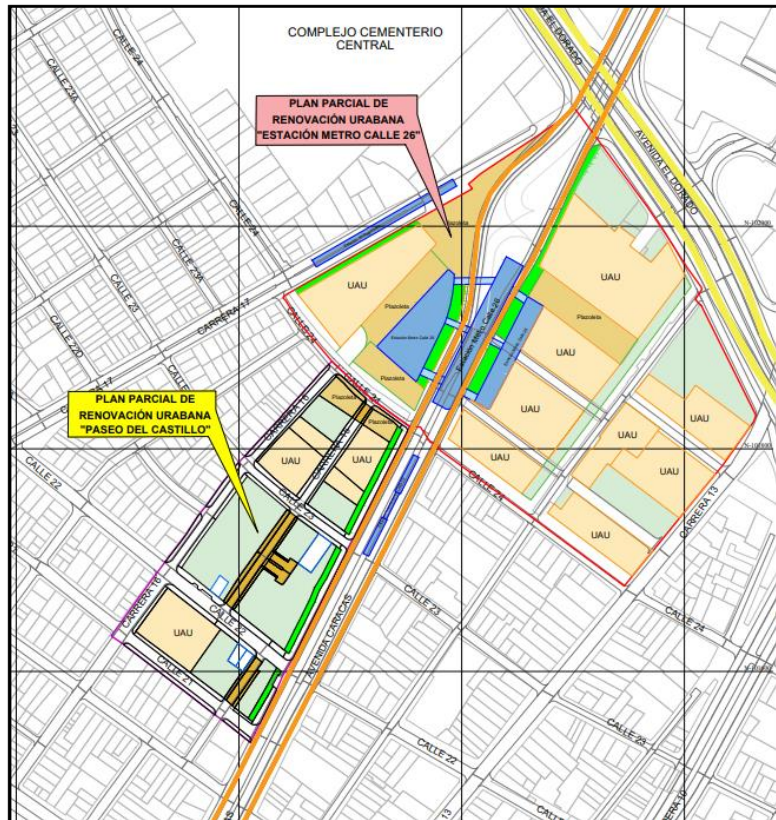
Ver Plano formulación 2.9 Fuente: elaboración propia

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial Paseo del Castillo es propuesto y formulado desde el ámbito de la revitalización de la zona que actualmente se encuentra deteriorada, carente de espacio público efectivo y sin la atención de servicios esenciales de pronta cercanía; esta zona del planeamiento urbano lo circunscribe el sistema de transporte y movilidad de integración multimodal donde confluyen los sistemas de Transmilenio (estación Calle 22), la Primera Línea de Metro de Bogotá (Estación 11), el RegioTram de Occidente (estación final) y el cable aéreo de Monserrate; lo que implica una gran cantidad de personas que requieren desplazarse de manera cómoda y segura hacia y desde cada uno de los sistemas alternativos de movilidad.

El objetivo es generar corredores peatonales sobre el eje norte-sur, dirigiendo los flujos de ciudadanos desde y hacia el punto de integración modal. Por tal razón, la plazoleta propuesta sobre el límite norte del Plan Parcial hace un efecto espejo sobre la plazoleta propuesta por el plan parcial vecino, la cual funcionará para el acceso a la estación de metro.

Adicionalmente, los espacios públicos están distribuidos de tal forma que articulan los equipamientos propuestos entre sí y con el resto de la estructura urbana,

Plano 24. Sistema Integrado Multimodal



Ver Plano 2.3.1. Fuente: elaboración propia

2.4.2. Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística

La conformación urbanística del Plan Parcial Paseo del Castillo se encuentra proyectada en tres unidades de actuación urbanística delimitadas de manera que soporten las cargas urbanísticas equilibradamente, para garantizar la viabilidad financiera del plan parcial y lograr así alcanzar los objetivos sociales y económicos propuestos.

Tabla 13. Áreas útiles por UAU

UAU	% AU	Área Útil	Área Bruta
UAU 1	27,02%	2.495,74	13.357
UAU 2	34,89%	2.074,19	11.101
UAU 3	38,09%	2.941,67	15.744
Total	100%	7.511,60	40.202

Fuente: elaboración propia

Plano 25. Conformación de UAU



Ver Plano 2.8 Fuente: elaboración propia.

2.5. Obligaciones urbanísticas

2.5.1. Control Ambiental

De acuerdo con el literal b del punto 5 del Artículo 154. Estrategia de Calles Completas y franjas funcionales de la Red Vial del POT, existe una necesidad de “mitigación del impacto ambiental en la malla de integración regional y arterial” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). Esta se cumplirá mediante los controles ambientales, que según el mismo artículo “son áreas libres que se extienden a lado y lado, de las calles de la malla arterial cuyo objetivo principal es el de mitigar los impactos ambientales generados por la circulación vehicular y aportar a la conformación de corredores de conectividad ecológica, dando prioridad a la incorporación de arborización” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021). Estos podrán tener un endurecimiento del 25% de la superficie, y para el tratamiento de renovación urbana esta tendrá un ancho de 5 metros.

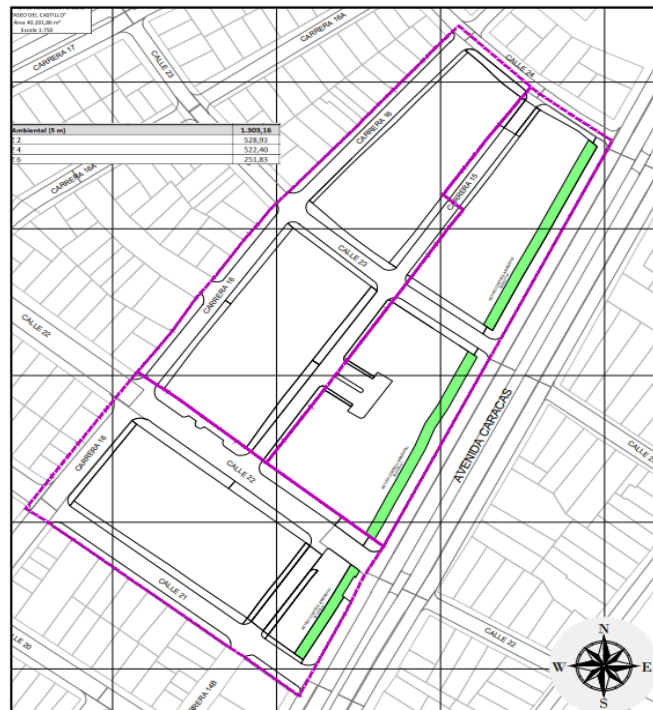
Las franjas de control ambiental serán integradas al espacio público en cada una de las unidades de actuación como corredores peatonales en su 25%, y el área remanente se anexará a los diferentes parques de las diferentes Unidades de Actuación Urbanística.

Tabla 14. Áreas de control ambiental

Control Ambiental (5 m)	1.303,16
CA-1 MZ 2	528,93
CA-2 MZ 4	522,40
CA-3 MZ 6	251,83

Fuente: elaboración propia.

Plano 26. Controles ambientales



Ver plano 2.2. Fuente: elaboración propia.

2.5.2. Malla vial propuesta

La totalidad de las vías preexistentes, los 16.322 m² identificados en el numeral 1.4.4.3.2.1. del presente documento, serán intervenidos por el Plan Parcial. Sobre 13.812,13 m² (el 85%) se producirá un mantenimiento. El 15% restante, 2.509,79 m², serán reconfigurados como espacio público efectivo, uniéndose a los globos de parque propuestos.

Tabla 15. Vías para mantenimiento

Vías existentes	Area , m2
Calle 21	2.274,24
Calle 22	2.665,28
Calle 23	1.569,65
Calle 24	522,85
Av. Caracas	1.394,42
Cra. 14 b	15,18
Cra. 15	1.231,57
Cra. 16	4.321,25
Total	13.994,44

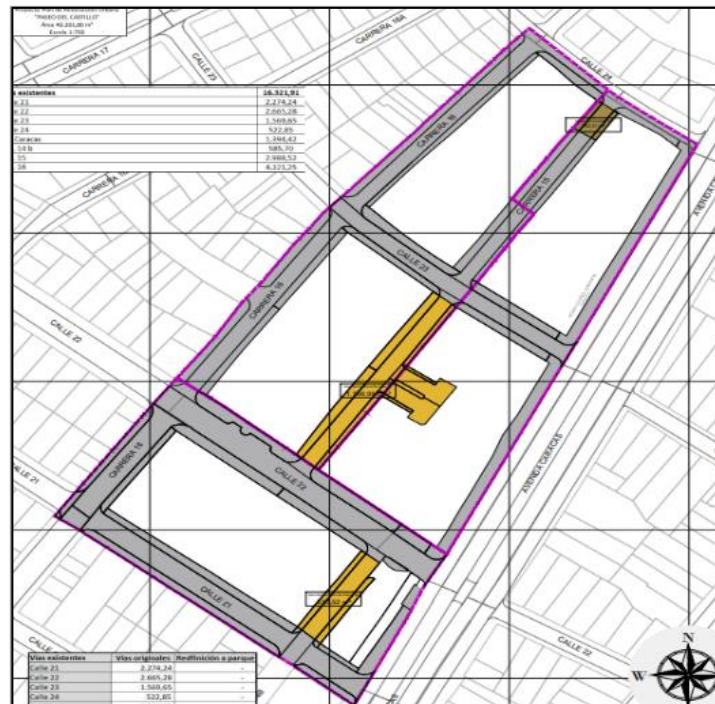
Fuente: elaboración propia.

Tabla 16. Reconfiguración de espacio público

Vías redefinidas a parque	2.509,79
Reconfiguración Cra. 15 y bahía (globo central)	1.756,96
Reconfiguración Cra. 14b	570,52
Reconfiguración Cra. 15 (Plazoleta de conexión)	182,31

Fuente: elaboración propia.

Plano 27. Sistema vial



Ver plano 2.3. Fuente: elaboración propia.

2.5.3. Sistema de Espacio Público

2.5.3.1. Obligación de espacio público efectivo

De acuerdo con el **Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial de renovación urbana**, la obligación para los planes parcial sería la siguiente:

Ilustración 9. Obligación de espacio público

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

Fuente: Decreto 555 de 2021.

Esta obligación de cesión del 65% se calcularía sobre área de verificación, la cual según el mismo artículo comprende *“las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes”* (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Llama la atención que el espacio público existente (malla vial intermedia y local, parques, plazas y plazoletas, controles ambientales y equipamientos públicos) se computa dentro del área para el cálculo de la obligación, por lo que este suelo, a pesar de no ser aprovechable con la implantación de usos privados, sí produce un incremento en la obligación a cumplir.

Si bien esta puede ser una fórmula válida para el cálculo de la magnitud de una obligación, producto del análisis urbanístico y matemático pudimos notar que, de delimitar ámbitos de planificación cuya área pública sea superior al 17% del área de verificación, las áreas útiles arrojan valores negativos (no existirían), puesto que la amplia existencia de espacio público preexistente que permanecerá, sumado a la obligación del 65% sobre área de verificación, generará un área de cesión que consumirá toda el área privada.

De forma análoga, se debe garantizar que el área pública original de la delimitación de un plan parcial no supere el 7% del área de verificación para garantizar un área útil de mínimo del 20% de esta última.

El funcionamiento matemático de esta norma incentiva a los promotores a delimitar sus polígonos de plan parcial con la menor cantidad de espacio público preexistente posible, pues como se viene explicando este genera cargas más no aprovechamientos, y llega al punto de eliminar cualquier globo útil.

Desde la perspectiva urbanística, esta situación es indeseable en la medida que uno de los objetivos principales de la renovación urbana es justamente la revitalización de los espacios públicos existentes. Sin embargo, la norma tal y como está escrita genera un desincentivo al planteamiento de planes parciales de renovación urbana que incluyan dentro de su delimitación la mayor proporción posible de espacio público preexistente.

Tabla 17. Funcionamiento de la cesión de espacio público sobre área de verificación

Área de verificación (AV)	Suelo público original / AV	Suelo privado original / AV	Cesión para espacio público / AV	Espacio público resultante / AV	Área útil resultante / AV
100%	100%	0%	65%	165%	-165%
	90%	10%		155%	-145%
	80%	20%		145%	-125%
	70%	30%		135%	-105%
	60%	40%		125%	-85%
	50%	50%		115%	-65%
	40%	60%		105%	-45%
	30%	70%		95%	-25%
	20%	80%		85%	-5%
	10%	90%		75%	15%
	0%	100%		65%	35%

Fuente: elaboración propia.

Por otro lado, además del funcionamiento urbanístico descrito, esta norma también presenta contradicciones:

- El *Parágrafo 2 del Artículo 269. Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público* señala que “El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto **no se contabilizará dentro del cálculo** de la cesión de espacio público exigido en sitio”. Negrilla y subrayado por fuera del texto original.
- De igual forma, el *Numeral 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos del Anexo del Decreto 603 de 2022⁴*, en su aparte referido a “Elementos para cumplimiento de las cesiones de

⁴ Decreto “Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos" del Decreto distrital 555 de 2021.

*espacio público”, señala que “el área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto **no se contabilizará dentro del cálculo** de la cesión de espacio público exigido en sitio”. Negrilla y subrayado por fuera del texto original.*

Cuando estos dos apartes disponen que el espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del **cálculo** de la cesión de espacio público exigido en sitio, define con claridad que ni las áreas de la malla vial intermedia y local ni el espacio público y equipamientos de proximidad existentes deberán computarse dentro de la fórmula que calcula la magnitud de la obligación mencionada. Estas disposiciones contradicen lo señalado en el *Artículo 328* en el sentido de que el cálculo de la cesión de espacio público se realiza sobre el área de verificación, y esta última incluye justamente aquellos espacios públicos preexistentes.

Ante esta situación, se propone poner en marcha un mecanismo normativo de aclaración que permita plantear, revisar, aprobar y ejecutar este tipo de proyectos con la seguridad jurídica y claridad normativa necesarias.

Para esto, se pretende usar la misma lógica del Decreto 555 de 2021 en otros apartes normativos:

- Para el tratamiento de renovación urbana, los *Artículos 317. Cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público* y *318. Forma de cumplimiento de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público* calculan las cesiones de espacio público sobre Área de Terreno (área privada original).

De esta forma, si el 65% de obligación mencionado en el *Artículo 328* se calcula sobre área de terreno y no sobre área de verificación, se genera coherencia normativa con el *Parágrafo 2* del *Artículo 269* y con el *Numeral 1.6.2.* del Anexo del Decreto 603 de 2022. De forma simultánea, este cambio normativo disminuye la carga de incluir espacio público preexistente en las delimitaciones de los planes parciales, puesto que este no será generador de carga de espacio público y por lo tanto liberará área útil, promoviendo así piezas de ciudad más completas y coherentes, así como implantaciones urbanísticas y ejercicios financieros realizables.

Así las cosas, para el Plan Parcial Paseo del Castillo se calculará la obligación de cesión para espacio público como el 65% el área de terreno o área privada original.

2.5.3.2. Globos de cesión propuestos para parques y plazoletas

Tabla 18. Cesiones de espacio público del Plan Parcial Paseo El Castillo

Cesiones obligatorias (sobre Área de Terreno sin AMD)	14.909,85	65%
Cesión cumplida en Control Ambiental	868,77	
Cesión Espacio Público nuevo	14.041,08	
 Espacio público	31.387,10	14.123,47
 Plazoleta	1.348,58	1.166,27
Plazoleta 1A	473,95	
Plazoleta conexión (reconfiguración cra. 15)	182,31	
Plazoleta 1B	692,32	
 Parque	15.284,67	12.957,20
Parque 1C	1.000,91	
Parque 2	1.000,07	
Parque 3	10.501,15	11.135,67
Reconfiguración Cra. 15 y bahía	1.756,96	
Nuevo EP	8.744,20	
Parque 4	2.782,54	
Reconfiguración Cra. 14b	570,52	
Nuevo EP	2.212,02	

Fuente: elaboración propia

Teniendo en cuenta que el área de terreno del plan parcial es de 23.879,95 m² y que las AMD tienen 941,72 m², el área para el cálculo de las cesiones será de 22.938,23 m². El 65% de obligación sería de 14.909,85 m².

Según el Numeral 1.6.2. *Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos* del Anexo del Decreto 603 de 2022, “Los proyectos que deban prever área de control ambiental podrán utilizarla de manera excepcional para el cumplimiento de parte de la cesión de espacio público exigida en sitio para cualquier área resultante, bajo las siguientes condiciones:

- Se podrá localizar en el área de control ambiental la cesión de espacio público exigido en sitio en dicha área, con una proporción de 1 a 1,5, es decir, por cada m² de cesión de espacio público se cederán 1,5 m² en control ambiental.
- (...)” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021)

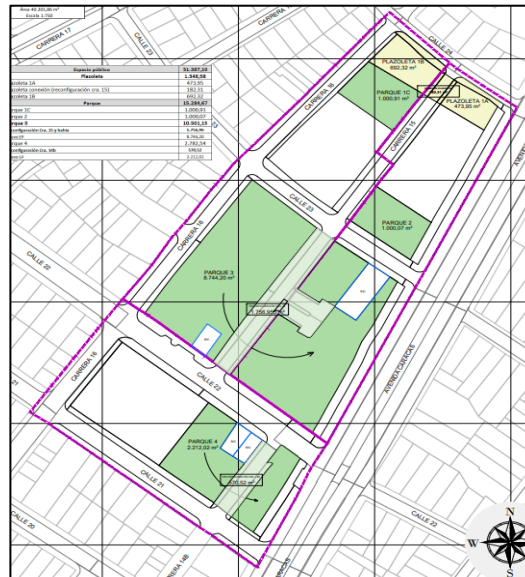
Así las cosas, de los 1.303,16 m² de control ambiental, 868,77 m² contarán para la cesión de espacio público.

Para el área de obligación restante, el Plan Parcial Paseo del Castillo propondrá 5 globos de espacio público: una plazoleta (1.348,58 m²), tres parques de proximidad (inferiores a

1 ha) y un parque de mayor jerarquía de 10.501,15 m². Sin embargo, para el cumplimiento de la cesión del 65% no cuenta la totalidad del área mencionada, sino solamente el espacio anteriormente privado (área de terreno) que materialmente se cede al Distrito Capital. Esto quiere decir que las reconfiguraciones de vías a parque necesarias para conformar estos globos no se computan para el cumplimiento de dicha obligación.

Así las cosas, se generarán 16.633,25 m² de espacio público en parques y plazoletas, de los cuales 14.123,47 m² (84,9%) son producto de cesión y 2.509,79 m² (15,1%) son producto de la reconfiguración de vías.

Plano 28. Espacio público propuesto



Ver Plano formulación 2.4 Fuente: elaboración propia

2.5.4. Sistema de equipamientos

Según el Artículo 329. Obligación urbanística para equipamiento público, “La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

El Parágrafo 1 del mismo artículo señala que “para el cumplimiento de esta obligación se podrán entregar bienes de interés cultural que se encuentren al interior del proyecto, siempre y cuando la edificación (es) objeto de conservación se entregue restaurada y adecuada para el uso dotacional y, previa manifestación de interés de aceptación por parte de una entidad pública correspondiente” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Teniendo en cuenta que el 3% del área de terreno son 716,4 m², los 941,72 m² de suelo de BIC serán suficientes para cumplir con la obligación descrita.

Por su parte, el *Artículo 357. Usos permitidos en Bienes de Interés Cultural* en su *Parágrafo* señala que “Se podrán adecuar los Bienes de Interés Cultural a usos dotacionales, siempre y cuando se garantice la conservación de los valores patrimoniales, así como sus características tipológicas y morfológicas y se cumpla con las normas de sismo-resistencia” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Así las cosas, las AMD serán intervenidas, restauradas y adecuadas para el funcionamiento de usos dotacionales en sus edificaciones, cumpliendo con la obligación urbanística de equipamientos.

Los equipamientos serán utilizados de la siguiente forma:

Tabla 19. Equipamientos colectivos

	Nombre	Area Terreno m2	Area Construída m2
BIC 1-AMD	El Castillo - Centro cultural	473,73	1.653,00
BIC 2-AMD	Centro de atención a las personas vulnerables	160,79	571,40
BIC 3-AMD	Centro de atención infantil (recibe al dotacional preexistente de 929,72)	165,85	514,66
BIC 4-AMD		141,35	702,60
Total		941,72	3.441,66

Fuente: elaboración propia.

El BIC 1 pertenece a la UAU 2. El BIC 2 a la UAU 1. Los BIC 3 y 4 perteneces a la UAU 3.

Plano 29. Sistema de equipamientos colectivos



Ver plano formulación 2.5 *Fuente: elaboración propia.*

2.5.5. Vivienda social

Según el Artículo 322. *Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción*, los planes parciales de renovación urbana tienen la obligación de construir el 10% de sus m² de edificabilidad en vivienda VIP y el 15% adicional en VIS. Sin embargo, como se mencionó en el punto 1.4.3.2.2.2, el proyecto hará parte de un Área de Integración Multimodal – AIM, por lo que su obligación VIP desaparece permaneciendo solamente el 15% mencionado para VIS.

Estos metros cuadrados serán implantados en la Unidad de Actuación Urbanística 3.

2.5.6. Servicios públicos

El Artículo 320. *Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario* señala en su numeral 2 que “en proyectos de renovación urbana con índices de construcción efectivos superiores a 6 o que requieran de la formulación de plan parcial, se deberá realizar la consulta a la EAAB sobre la capacidad de las redes secundarias y locales para establecer si debe asumir directamente el diseño y la construcción de las redes como parte del proceso de reurbanización” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

Para este ejercicio, al no contar con interlocución con la Empresa de Acueducto de Bogotá, se utilizará la fórmula descrita en el mismo artículo que si bien no aplica para planes parciales, funciona como una aproximación al costo de renovación de redes de servicios públicos, según mencionado en el numeral 1.5.4.3.4. del presente documento.

$$OSP = CS * Vref * 0,064 = \$2.769.120.260$$

2.5.7. Recuento de cargas urbanísticas

El Plan Parcial Paseo del Castillo asume sus obligaciones de control ambiental, espacio público efectivo, equipamientos, vivienda social y servicios públicos acorde con lo establecido en los respectivos artículos del POT. Adicionalmente, el planteamiento urbanístico recoge las exigencias normativas del Anexo del Decreto 603 de 2022, cumpliendo los aislamientos contra predios separados por espacio público, las alturas máximas y las normas de configuración geométrica y accesibilidad de las zonas de cesión.

El desglose de las cargas según las Unidades de Actuación Urbanística es el siguiente:

Tabla 20. Cargas según UAU en m²

Carga	Unidades de Actuación Urbanística, M2			
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
Control ambiental	-	1.051,32	251,84	1.303,17
Parques y plazoleta	7.554,66	6.296,06	2.782,54	16.633,25
BIC	160,79	473,73	307,20	941,72
Vías	4.302,66	2.800,99	6.708,49	13.812,13

Fuente: elaboración propia.

Plano 30. Localización de las cargas urbanísticas



Ver Plano formulación 2.6 Fuente: elaboración propia.

2.6. Áreas útiles

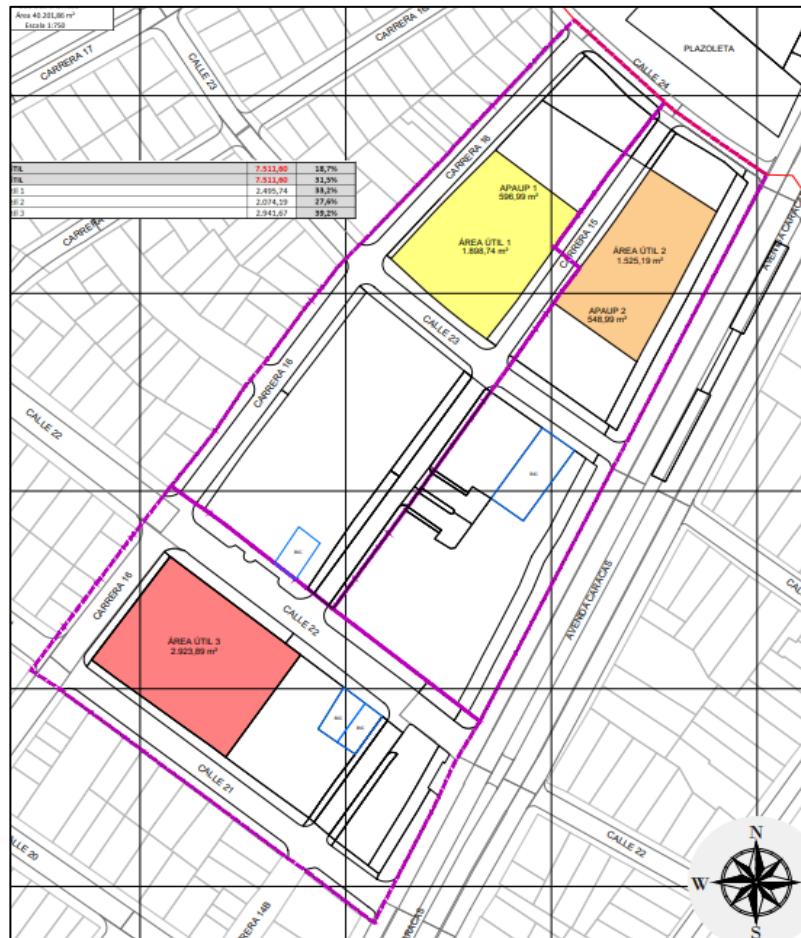
La conformación del área útil es el resultante de descontar de las obligaciones urbanísticas, las volumetrías de norma y los aislamientos según las alturas propuestas. Se conforman tres globos de área útil, uno por cada Unidad de Actuación Urbanística.

Tabla 21. Áreas por UAU

Carga	Unidades de Actuación Urbanística, M2			
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
Control ambiental	-	1.051,32	251,84	1.303,17
Parques y plazoleta	7.554,66	6.296,06	2.782,54	16.633,25
BIC	160,79	473,73	307,20	941,72
Vías	4.302,66	2.800,99	6.708,49	13.812,13
Útil	2.495,74	2.074,19	2.941,67	7.511,60
Total	14.513,84	12.696,30	12.991,74	40.201,87

Fuente: elaboración propia.

Plano 31. Áreas útiles



Ver Plano 2.7 Fuente: elaboración propia.

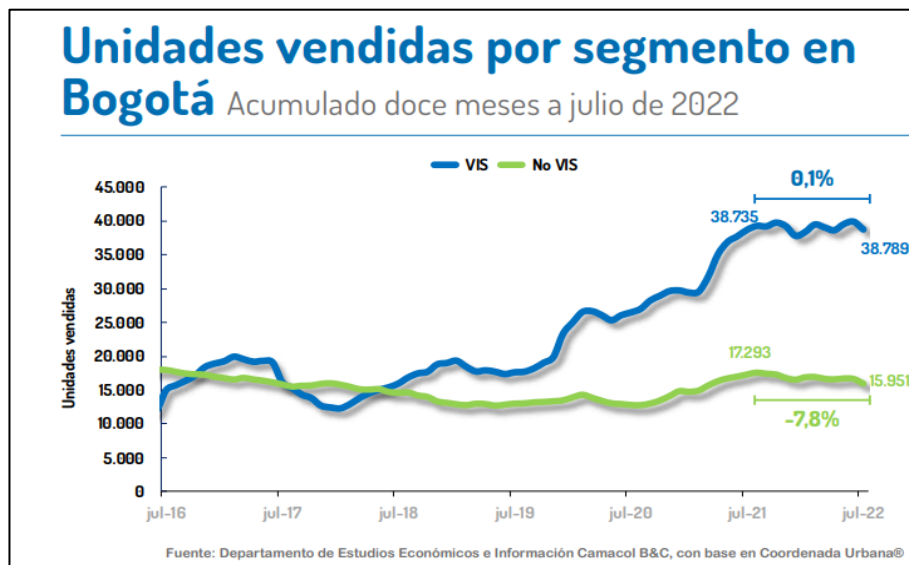
2.6.1. Análisis del mercado

Para analizar el mercado se utilizará el más reciente “Estudio de oferta y demanda de vivienda y no habitacionales” de Camacol Bogotá y Cundinamarca, publicado en el año 2022.

2.6.1.1. Segmento residencial

En los últimos doce meses, a julio de 2022, la capital logró su máximo histórico en ventas de viviendas de interés social (VIS), representado en 38.789 unidades, lo que significó un aumento de 0,1% respecto al mismo periodo del año anterior; sin embargo, se observa una disminución en las unidades vendidas del segmento No VIS (7,8%), cuyas ventas se han visto mermadas por la coyuntura económica nacional y mundial (Camacol B&C, 2022).

Gráfico 12. Ventas de vivienda nueva en Bogotá



Fuente: Camacol B&C

El Plan Parcial El castillo se encuentra en la localidad de Santa Fe, según los estudios de ventas reportados por coordenada urbana, el sistema de información del mercado inmobiliario nuevo de Camacol, indica que la localidad Santa Fe se encuentra en los tres primeros segmentos en ventas de vivienda nueva concentrando entre el (12-14) % del total de las ventas de la ciudad de Bogotá.

Ilustración 10. Ventas de vivienda nueva por localidades



Fuente: Camacol B&C

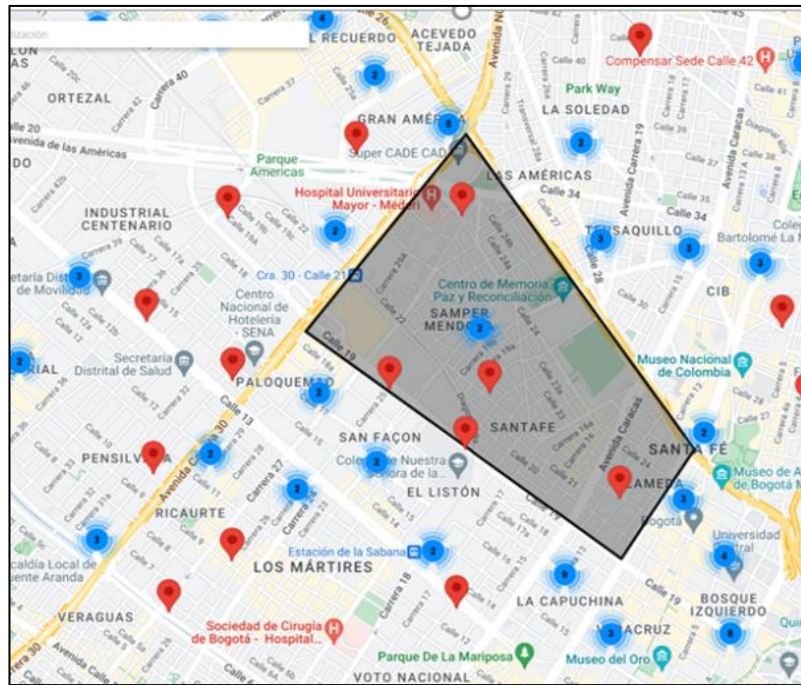
Según el estudio de demanda y percepción de Los hogares para comprar vivienda indican que la Localidad de Santa Fe es uno de los más importantes para adquirir una vivienda en Bogotá.

Tabla 22. Ventas de vivienda nueva por localidad

LOCALIDAD	2022
FONTIBÓN	52,1
SANTA FE	48,0
USAQUÉN	36,4
CHAPINERO	32,9
SUBA	23,0
KENNEDY	20,5
CIUDAD BOLIVAR	16,1
TUNJUELITO	15,1
BARRIOS UNIDOS	15,1
ENGATIVA	12,8
BOSA	10,9
USME	8,6
SAN CRISTÓBAL	3,5
ANTONIO NARIÑO	1,0
CANDELARIA	1,0
PUENTE ARANDA	1,0
TEUSAQUILLO	1,0
SUMAPAZ	1,0

Fuente: Camacol B&C

Ilustración 11. Proyectos activos de vivienda No VIS



Fuente: Camacol B&C

Según la base de datos de Coordinada urbana con cerca de 118 registros de proyectos activos en el mercado de vivienda nueva No VIS en el área de influencia del plan parcial, indican un precio promedio de venta por metros cuadrado de (\$8.983.000) principalmente con áreas privadas entre (40-60) m².

Tabla 23. Precio / m² en oferta en el área de influencia del Plan Parcial

	Precio-m ²	zona	nombre_proyecto	uso, etapa	tipo_vivienda
1	11.624	17 - CENTRO	URBAN APARTA ESTUDIOS	Apartamento	No VIS
2	11.165	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
3	11.124	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
4	11.065	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
5	10.808	17 - CENTRO	URBAN APARTA ESTUDIOS	Apartamento	No VIS
6	10.717	17 - CENTRO	UNIK 4-19	Apartamento	No VIS
7	10.606	17 - CENTRO	GO LIFE & WORK	Apartamento	No VIS
8	10.474	17 - CENTRO	GO LIFE & WORK	Apartamento	No VIS
9	10.385	17 - CENTRO	URBAN APARTA ESTUDIOS	Apartamento	No VIS
10	10.299	17 - CENTRO	GO LIFE & WORK	Apartamento	No VIS
11	10.236	17 - CENTRO	GO LIFE & WORK	Apartamento	No VIS
12	10.124	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
13	10.076	17 - CENTRO	UNIK 4-19	Apartamento	No VIS
14	9.994	17 - CENTRO	URBAN APARTA ESTUDIOS	Apartamento	No VIS
15	9.974	17 - CENTRO	URBAN APARTA ESTUDIOS	Apartamento	No VIS
16	9.781	17 - CENTRO	URBAN APARTA ESTUDIOS	Apartamento	No VIS
17	9.723	17 - CENTRO	EQUILIBRIUM 2	Apartamento	No VIS
18	9.722	17 - CENTRO	DA VINCI A PARTIR AS TUDIOS	Apartamento	No VIS
19	9.644	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
20	9.632	17 - CENTRO	GO LIFE & WORK	Apartamento	No VIS
21	9.600	17 - CENTRO	URBAN APARTA ESTUDIOS	Apartamento	No VIS
22	9.590	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
23	9.565	17 - CENTRO	EQUILIBRIUM 2	Apartamento	No VIS
24	9.543	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
25	9.524	17 - CENTRO	EQUILIBRIUM 2	Apartamento	No VIS
26	9.516	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
27	9.500	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
28	9.476	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
29	9.450	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
30	9.429	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
31	9.409	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
32	9.406	17 - CENTRO	EQUILIBRIUM 2	Apartamento	No VIS
33	9.396	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
34	9.394	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
35	9.394	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
36	9.379	17 - CENTRO	GO LIFE & WORK	Apartamento	No VIS
37	9.375	17 - CENTRO	PASCAL	Apartamento	No VIS
38	9.351	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
39	9.331	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
40	9.292	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
41	9.272	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
42	9.262	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
43	9.250	17 - CENTRO	EQUILIBRIUM 2	Apartamento	No VIS
44	9.212	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
45	9.211	17 - CENTRO	DA VINCI A PARTIR AS TUDIOS	Apartamento	No VIS
46	9.206	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
47	9.161	17 - CENTRO	EQUILIBRIUM 2	Apartamento	No VIS
48	9.156	17 - CENTRO	UNIK 4-19	Apartamento	No VIS
49	9.093	17 - CENTRO	UNIK 4-19	Apartamento	No VIS
50	9.074	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
51	9.071	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
52	9.030	17 - CENTRO	UNIK 4-19	Apartamento	No VIS
53	9.027	17 - CENTRO	UNIK 4-19	Apartamento	No VIS
54	9.018	17 - CENTRO	UNIK 4-19	Apartamento	No VIS
55	9.013	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
56	8.993	17 - CENTRO	UNIK 4-19	Apartamento	No VIS
57	8.992	17 - CENTRO	FRONTIER APARTAMENTOS	Apartamento	No VIS
58	8.957	17 - CENTRO	UNIK 4-19	Apartamento	No VIS
59	8.945	17 - CENTRO	PASCAL	Apartamento	No VIS
60	8.929	17 - CENTRO	SOYZI	Apartamento	No VIS
61	8.899	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
62	8.843	17 - CENTRO	GO LIFE & WORK	Apartamento	No VIS
63	8.832	17 - CENTRO	UNIK 4-19	Apartamento	No VIS
64	8.796	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
65	8.774	17 - CENTRO	GO LIFE & WORK	Apartamento	No VIS
66	8.733	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
67	8.700	17 - CENTRO	EQUILIBRIUM 2	Apartamento	No VIS
68	8.680	17 - CENTRO	GO LIFE & WORK	Apartamento	No VIS
69	8.680	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
70	8.669	17 - CENTRO	UNIK 4-19	Apartamento	No VIS
71	8.667	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
72	8.636	17 - CENTRO	EQUILIBRIUM 2	Apartamento	No VIS
73	8.630	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
74	8.600	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
75	8.583	17 - CENTRO	FRONTIER APARTAMENTOS	Apartamento	No VIS
76	8.533	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
77	8.534	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
78	8.462	17 - CENTRO	TEKTO MUSO	Apartamento	No VIS
79	8.459	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
80	8.453	17 - CENTRO	FRONTIER APARTAMENTOS	Apartamento	No VIS
81	8.429	17 - CENTRO	GO LIFE & WORK	Apartamento	No VIS
82	8.396	17 - CENTRO	GINCO 33	Apartamento	No VIS
83	8.390	17 - CENTRO	TEKTO MUSO	Apartamento	No VIS
84	8.385	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
85	8.375	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
86	8.372	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
87	8.357	17 - CENTRO	GINCO 33	Apartamento	No VIS
88	8.289	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
89	8.262	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
90	8.259	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
91	8.226	17 - CENTRO	TEKTO MUSO	Apartamento	No VIS
92	8.224	17 - CENTRO	EQUILIBRIUM 2	Apartamento	No VIS
93	8.221	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
94	8.197	17 - CENTRO	EQUILIBRIUM 2	Apartamento	No VIS
95	8.196	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
96	8.189	17 - CENTRO	TEKTO MUSO	Apartamento	No VIS
97	8.161	17 - CENTRO	TEKTO MUSO	Apartamento	No VIS
98	8.159	17 - CENTRO	TEKTO MUSO	Apartamento	No VIS
99	8.138	17 - CENTRO	URBAN APARTA ESTUDIOS	Apartamento	No VIS
100	8.119	17 - CENTRO	TEKTO MUSO	Apartamento	No VIS
101	8.115	17 - CENTRO	EQUILIBRIUM 2	Apartamento	No VIS
102	8.096	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
103	8.091	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
104	8.086	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
105	8.086	17 - CENTRO	TEKTO MUSO	Apartamento	No VIS
106	8.071	17 - CENTRO	EDIFICIO LA PRIMERA CANDELAIRA	Apartamento	No VIS
107	8.059	17 - CENTRO	FRONTIER APARTAMENTOS	Apartamento	No VIS
108	8.052	17 - CENTRO	FRONTIER APARTAMENTOS	Apartamento	No VIS
109	8.031	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
110	8.028	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
111	8.022	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
112	7.992	17 - CENTRO	LAQUINTA	Apartamento	No VIS
113	7.890	17 - CENTRO	TOBRE BARCELONA	Apartamento	No VIS
114	7.857	17 - CENTRO	LA CANDELARIA ANTIGUA	Apartamento	No VIS
115	7.836	17 - CENTRO	GINCO 33	Apartamento	No VIS
116	7.833	17 - CENTRO	TEKTO MUSO	Apartamento	No VIS
117	7.815	17 - CENTRO	FRONTIER APARTAMENTOS	Apartamento	No VIS
118	7.800	17 - CENTRO	RAMELLI	Apartamento	No VIS
Precio Promedio \$/m ²	8.983				

Fuente: Camacol B&C

2.6.1.2. Segmento No Residencial

Ilustración 12. Demanda de áreas con destino comercial y servicios



Fuente: Camacol B&C.

Según el más reciente estudio de oferta y demanda de Camacol Bogotá y Cundinamarca de edificaciones No Residenciales se puede observar que en las localidades de Los Mártires y Santa Fe zona de cobertura potencial del plan parcial Paseo El Castillo indica que es poca la presencia de centros comerciales teniendo en cuenta que estas edificaciones más allá de solo ser centros comerciales, se han convertidos en centros de conveniencia en espacios esenciales para la sociedad puesto que poseen características especiales como zonas de entretenimiento y recreación, áreas gastronómicas e instalaciones de coworking, servicios de salud, establecimientos ancla, cines y entidades públicas de atención a la comunidad.

De acuerdo con el estudio de Camacol, se reafirma que los centros comerciales y de servicios se van constituyendo en nodos de desarrollo socioeconómico de determinado sector. ¿Qué atributos busca en el sector para ubicar un local comercial?

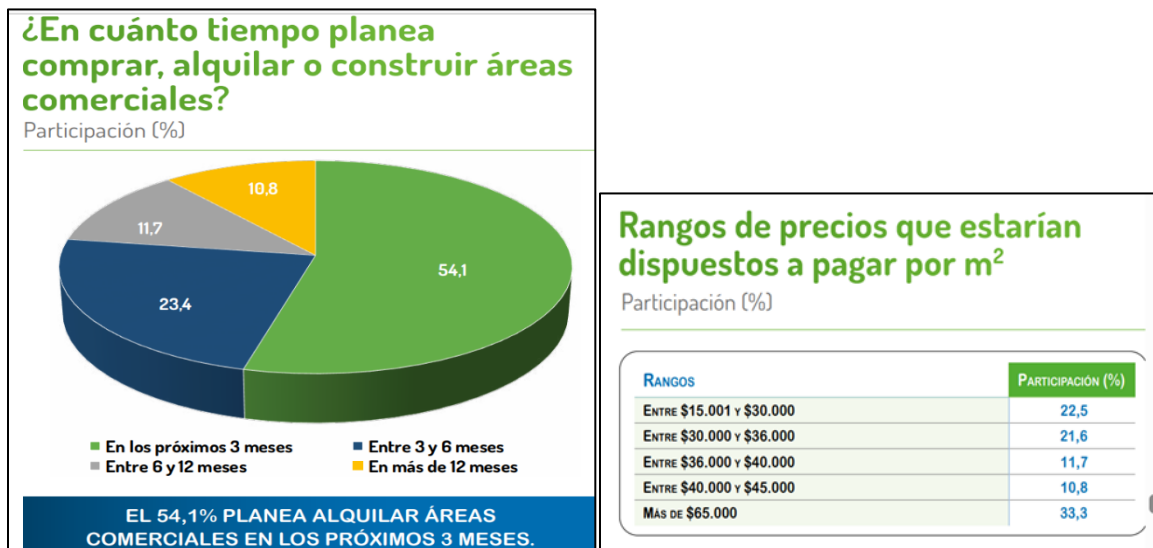
Tabla 24. Atributos de búsqueda de local comercial

ATRIBUTO	PARTICIPACIÓN (%)
CERCANÍA A ZONA COMERCIAL	98,2
LOCALIZACIÓN - FACILIDAD DE ACCESO DE CLIENTES Y EMPLEADOS	65,8
DISPONIBILIDAD DE PARQUEADEROS EN LA ZONA	55,0
CALIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO	32,4
CERCA O SOBRE AVENIDAS PRINCIPALES	24,3
CERCANÍA A ZONAS RESIDENCIALES	13,5
CERCANÍA A ENTIDADES PÚBLICAS (TRIBUNALES, NOTARIAS, FISCALIA)	10,8

Fuente: Camacol B&C

Los principales atributos que buscan los hogares y potenciales clientes de un centro de conveniencia es principalmente la cercanía a la zona comercial, la localización, la calidad de espacio público y cerca de vías principales, allí en donde podemos resaltar la zona de estudio del plan parcial “Paseo El Castillo”, donde se destaca por estar localizado en una zona de influencia multimodal de movilidad y transporte donde se localiza La Estación Metro, la estación de Transmilenio y Regio trans; además se encuentra sobre la avenida Caracas, permitiendo diferentes opciones de movilidad.

Gráfico 13. Tiempo para alquiler de áreas comerciales



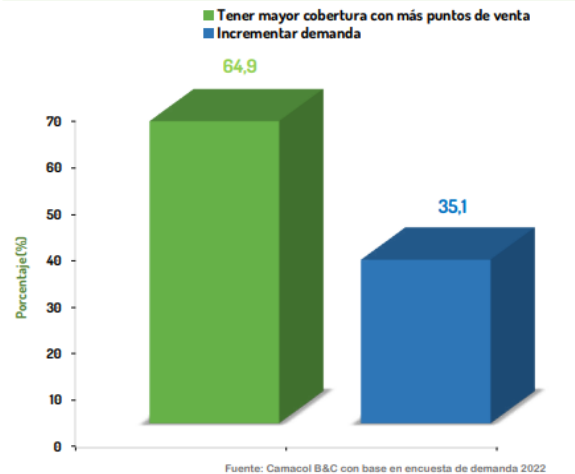
Fuente: Camacol B&C.

Según los resultados del estudio de demanda de edificaciones No residenciales, los empresarios y propietarios demandantes de estos inmuebles concretan que están en condiciones de alquilar esta clase de inmuebles entre los próximos tres y 12 meses, lo que indica una demanda potencial muy alta para este tipo de oferta. Con precios de renta mensual desde \$15.000 por m² hasta mayores de \$65.000.

Gráfico 14. Interés para compra de locales comerciales

¿A qué se debe el interés de comprar, alquilar o construir nuevas áreas comerciales?

Participación (%)



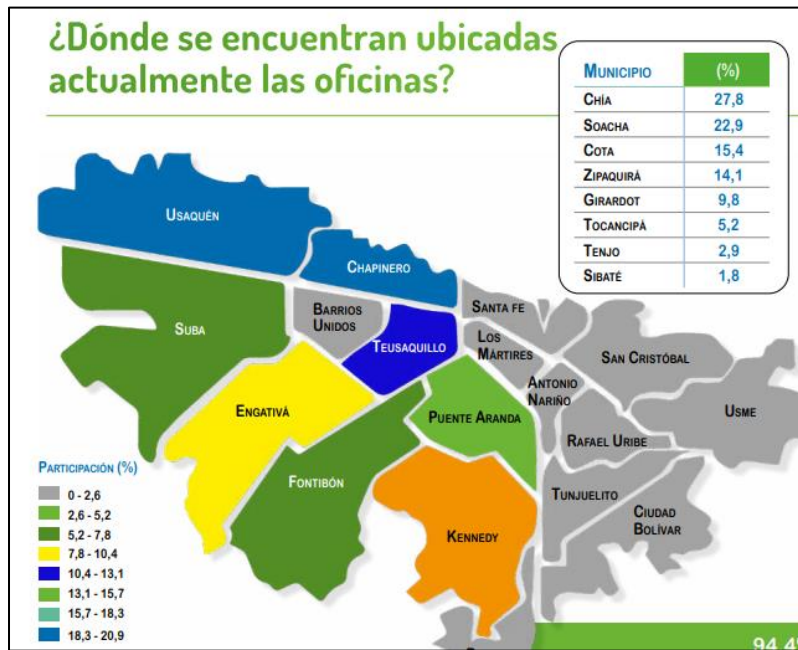
Fuente: Camacol B&C

Como lo indica el estudio de Camacol B&C sobre edificaciones no residenciales, de las 20.256 empresas que estarían buscando en centros comerciales, el 55,5% se interesa en los de gran tamaño y el 44,5% en medianos. El principal motivo para demandar espacios comerciales está relacionado con una ampliación de los puntos de venta (64,9%), seguido del interés por incrementar la demanda (35,1%).

Por tanto, al revitalizar la zona propuesta para el plan parcial se estaría habilitando una cobertura de demanda atractiva para los empresarios sobre el nuevo sector renovado.

Demanda de Oficinas

Ilustración 13. Ubicación de oficinas



Fuente: Camacol B&C

Según el más reciente estudio realizado por Camacol Bogotá y Cundinamarca indica un especial interés la localización de oficinas en la Ciudad, donde podemos observar que en la actualidad la Localidad de los Mártires y Santa Fe es mínima localización de oficinas, lo que causa un atractivo importante en tener un sector renovado donde se implantaran diferentes clases de oficinas para distintas actividades socioeconómicas y desempeño de los habitantes del sector.

Ilustración 14. Atributos en la búsqueda de oficinas

Atributos de las oficinas que buscan las empresas

Total menciones %

ATRIBUTOS	%
FLEXIBILIDAD PARA MODIFICAR ESPACIOS INTERIORES	98,6
ILUMINACIÓN	62,5
SISTEMAS DE SEGURIDAD Y AUTOMATIZACIÓN DEL EDIFICIO	49,4
ACÚSTICA	23,3
AHORRO Y DISEÑO BIOLIMÁTICO	15,7
ZONA DE COCINA	14,3
ACCESOS PARA DISCAPACITADOS (RAMPAS, ASCENSORES, ETC.)	11,9
AUDITORIO (EN LA TORRE/PROYECTO DE OFICINAS)	11,6
CERTIFICACIÓN LEED (SISTEMA DE CERTIFICACIÓN DE EDIFICIOS SOSTENIBLES)	11,6
ASCENSORES INTELIGENTES	1,1

Fuente: Camacol B&C con base en encuesta de demanda 2022

Atributos buscados en el sector

Total menciones %



Fuente: Camacol B&C con base en encuesta de demanda 2022

Fuente: Camacol B&C

De igual forma que la demanda potencial de los empresarios para adquirir locales comerciales, tenemos que los principales atributos que buscan las empresas son la localización, la cercanía a sistemas integrados de transporte, con disponibilidad de parqueaderos y zonas residenciales; analizados estos atributos en conjunto son los usos que se ofertarán en el Plan Parcial Paseo El Castillo de manera integral.

Análisis de precios en oferta No Residencial

Según la base de datos de coordenada urbana el censo de información del mercado inmobiliarios de edificaciones nuevas tenemos que el precio de venta promedio por metro cuadrado No residencial oscila desde \$ 8.000.000 hasta \$14.000.000, obteniendo los valores promedio que se muestran en la siguiente tabla.

Tabla 25. Precio de ventas No Residencial

	Uso	\$/m2
Promedio precio de venta \$/m2	Local	\$ 12.526,50
	Consultorio	\$ 11.419,14
	Oficina	\$ 10.719,24

Fuente: Coordinada Urbana de Camacol B&C

Tabla 26. Precio / m² de locales comerciales

Nombre proyecto	Uso	Precio \$/m2
CENTRO COMERCIAL PASEO VILLA DEL RIO	Local	8.000
OFICINAS 9016	Local	8.200
NORTH POINT MALL	Local	10.000
CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA (CEC)	Local	10.300
NORTH POINT MALL	Local	10.420
NORTH POINT MALL	Local	10.924
NORTH POINT MALL	Local	10.945
NORTH POINT MALL	Local	11.000
CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA (CEC)	Local	11.253
CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA (CEC)	Local	11.300
NORTH POINT MALL	Local	11.460
NORTH POINT MALL	Local	11.546
CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA (CEC)	Local	11.800
CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA (CEC)	Local	11.900
CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA (CEC)	Local	12.000
NORTH POINT MALL	Local	12.539
TORRE SCOLA ABOGADOS	Local	12.685
GRADECO BUSINESS PLAZA	Local	13.000
GRADECO BUSINESS PLAZA	Local	13.024
GRADECO BUSINESS PLAZA	Local	13.822
GRADECO BUSINESS PLAZA	Local	14.021
GRADECO BUSINESS PLAZA	Local	14.093
GRADECO BUSINESS PLAZA	Local	14.214
GRADECO BUSINESS PLAZA	Local	14.426
VIHARA 106	Local	14.615
VIHARA 106	Local	14.933
VIHARA 106	Local	15.367
VIHARA 106	Local	15.818
VIHARA 106	Local	15.878
VIHARA 106	Local	16.312
Promedio de Venta	Promedio	\$ 12.526,50

Fuente: Coordinada Urbana de Camacol B&C

Tabla 27. Precio / m² de consultorios

Nombre proyecto	Uso	Precio \$/m ²
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	9.744
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.293
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.332
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.532
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.541
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.586
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.645
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.654
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.666
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.702
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.707
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.714
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.736
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.752
ALENTA MEDICAL CARE 2	Consultorio	10.780
ALENTA MEDICAL CARE 2	Consultorio	10.788
ALENTA MEDICAL CARE 2	Consultorio	10.795
ALENTA MEDICAL CARE 2	Consultorio	10.797
ALENTA MEDICAL CARE 2	Consultorio	10.800
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.802
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.821
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.828
ALENTA MEDICAL CARE 2	Consultorio	10.833
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.851
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.867
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.868
ALENTA MEDICAL CARE 2	Consultorio	10.878
ALENTA MEDICAL CARE 2	Consultorio	10.903
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.960
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.962
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	10.966
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.004
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.017
ALENTA MEDICAL CARE 2	Consultorio	11.038
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.059
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.066
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.069
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.104
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.250
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.299
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.346
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.360
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.563
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.612
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.679
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.693
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.746
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.901
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.904
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.909
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.953
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	11.987
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.039
ALENTA MEDICAL CARE 2	Consultorio	12.059
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.154
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.155
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.157
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.265
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.273
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.304
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.321
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.390
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.401
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.419
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.457
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.699
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	12.709
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	13.886
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	13.899
VITALE CENTRO MEDICO	Consultorio	14.091
Promedio precio de venta \$/m²	Consultorio	\$ 11.419

Fuente: Coordinada Urbana de Camacol B&C

Tabla 28. Precio de venta Oficinas

Nombre proyecto	Uso	Precio \$/m2
VIHARA 106	Oficina	8.000
TORRE 126	Oficina	8.056
TORRE 126	Oficina	8.057
TORRE 126	Oficina	8.066
CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA (CEC)	Oficina	8.109
TORRE HHC	Oficina	8.188
MURANO 1	Oficina	8.253
VIHARA 106	Oficina	8.300
VIHARA 106	Oficina	8.350
MURANO 1	Oficina	8.429
TORRE 126	Oficina	8.499
VIHARA 106	Oficina	8.500
TORRE 126	Oficina	8.504
TORRE 126	Oficina	8.604
TORRE 126	Oficina	8.635
OFICINAS 1592	Oficina	8.650
MAZ ESPACIOS ACTIVOS	Oficina	8.663
TORRE HHC	Oficina	8.700
TORRE 126	Oficina	8.718
TORRE 126	Oficina	8.794
TORRE 126	Oficina	8.863
AMPLIACION CENTRO COMERCIAL METRO	Oficina	8.900
OFICINAS 1592	Oficina	9.150
TORRE 126	Oficina	9.165
VIHARA 106	Oficina	9.167
VIHARA 106	Oficina	9.194
CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA (CEC)	Oficina	9.199
CENTRO EMPRESARIAL COLPATRIA (CEC)	Oficina	9.200
TORRE 126	Oficina	9.282
OFICINAS 9016	Oficina	9.318
TORRE 126	Oficina	9.354
VIHARA 106	Oficina	9.359
VIHARA 106	Oficina	9.360
TORRE 126	Oficina	9.375
VIHARA 106	Oficina	9.434
TORRE SCOLA ABOGADOS	Oficina	9.445
TORRE SCOLA ABOGADOS	Oficina	9.448
TORRE 126	Oficina	9.515
VIHARA 106	Oficina	9.539
TORRE 126	Oficina	9.551
TORRE 126	Oficina	9.559
TORRE 126	Oficina	9.620
TORRE 126	Oficina	9.671
VIHARA 106	Oficina	9.686
TORRE 126	Oficina	9.731
TORRE 126	Oficina	9.801
TORRE 126	Oficina	9.824
TORRE 126	Oficina	9.889
TORRE 126	Oficina	9.902
VIHARA 106	Oficina	10.000
TORRE SCOLA ABOGADOS	Oficina	10.143
TORRE SCOLA ABOGADOS	Oficina	10.195
TORRE 126	Oficina	10.333
TORRE 126	Oficina	10.666
BIK TOWER	Oficina	10.700
TORRE SCOLA ABOGADOS	Oficina	10.774
OFICINAS 9016	Oficina	10.848
BIK TOWER	Oficina	11.000
FLOR MORADO EMPRESARIAL	Oficina	11.806
FLOR MORADO EMPRESARIAL	Oficina	12.150
FLOR MORADO EMPRESARIAL	Oficina	12.258
FLOR MORADO EMPRESARIAL	Oficina	12.300
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.467
FLOR MORADO EMPRESARIAL	Oficina	12.480
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.509
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.538
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.545
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.560
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.565
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.622
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.629
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.655
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.662
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.720
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.738
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.745
FLOR MORADO EMPRESARIAL	Oficina	12.857
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.883
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.939
FLOR MORADO EMPRESARIAL	Oficina	12.941
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.944
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.949
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.959
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.988
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.994
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	12.997
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	13.007
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	13.025
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	13.079
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	13.094
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	13.104
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	13.152
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	13.163
FLOR MORADO EMPRESARIAL	Oficina	13.333
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	13.423
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	13.488
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	13.528
GRADECO BUSINESS PLAZA	Oficina	14.455
Promedio precio de venta \$/m2		\$ 10.719,24

Fuente: Coordinada Urbana de Camacol B&C

2.6.2. Implantación de usos en áreas útiles (aprovechamientos)

A continuación, se describe la propuesta de usos del Plan Parcial Paseo del Castillo.

En primer lugar, encontramos la distribución de áreas útiles y edificabilidades en las 3 Unidades de Actuación Urbanística:

Tabla 29. Implantación de áreas útiles

UAU	% AU	Área Útil	Área Bruta	m2 construcción
UAU 1	27,02%	2.495,74	13.357	63.285,17
UAU 2	34,89%	2.074,19	11.101	73.775,82
UAU 3	38,09%	2.941,67	15.744	64.046,09
Total	100%	7.511,60	40.202	201.107,08

Fuente: elaboración propia

El Plan Parcial plantea en total 201.107,08 m² construidos, que en un área de terreno de 23.879,95 m² indica un índice de construcción total de 8,42.

Frente a los usos, el Plan Parcial tiene una mixtura significativa debido a su vocación de centralidad funcional. Se plantea vivienda No VIS, VIS (obligación), comercio en plataforma en primeros pisos, servicios de salud, oficinas, hotel VIP y moteles.

La distribución en Unidades de Actuación permite ver como en la UAU 3 se concentran los usos menos valorizados (la totalidad de la VIS y los moteles), mientras que en las otras dos se encuentra la No VIS, las oficinas y el hotel. Por su parte, el comercio y los servicios de salud se reparten en las 3 UAU.

Tabla 30. Usos y Edificabilidad - % por UAU

Uso	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
No VIS	47%	43%	0%	30,47%
VIS	0%	0%	47%	15,00%
VIP	0%	0%	0%	0,00%
Comercio	12%	8%	9%	9,72%
Servicios de salud	17%	21%	24%	20,80%
Oficinas	13%	13%	0%	9,10%
Hotel VIP	11%	14%	0%	8,67%
Moteles	0%	0%	20%	6,24%
Total				100,00%

Fuente: elaboración propia.

Tabla 31. Usos y edificabilidad - m² por UAU

Uso	m2 construcción			Total	%
	UAU 1	UAU 2	UAU 3		
No VIS	29.817	31.469	-	61.286,26	30,47%
VIS	-	-	30.166	30.166,06	15,00%
VIP	-	-	-	-	0,00%
Comercio	7.595	6.101	5.848	19.543,51	9,72%
Servicios de salud	10.578	15.768	15.492	41.838,25	20,80%
Oficinas	8.398	9.906	-	18.304,00	9,10%
Hotel VIP	6.897	10.532	-	17.429,00	8,67%
Moteles	-	-	12.540	12.540,00	6,24%
Total	63.285	73.776	64.046	201.107,1	100,00%

Fuente: elaboración propia.

La implantación de estos usos está supeditada al cumplimiento de una serie de acciones y condiciones establecidas en el *Artículo 243* del POT, dependiendo del área de actividad en donde se encuentre el proyecto, como se mencionó en el numeral 1.5.3 del presente documento. Se trata de condiciones (# 1 a 25), acciones de mitigación urbanística (MU) y acciones de mitigación ambiental.

Para cada uso, según su tamaño, el Plan Parcial Paseo del Castillo tendrá que asumir las siguientes condiciones y acciones de mitigación ambiental y urbanística:

Tabla 32. Condiciones y acciones de mitigación urbanística y ambiental

Usos	Áreas				Condiciones							Mitigación urbanística			Mitigación ambiental			
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total	C1	C5	C6	C11	C15	C25	MU1	MU2	MU3	MA1	MA2	MA3	MA7	MA8
Residencial multifamiliar	29.817	31.469	30.166	91.452	X					X		X	X	X				X
Comercio y servicios básicos	7.595	6.101	5.848	19.544			X		X		X	X	X	X	X	X	X	X
Dotacional	10.578	15.768	15.492	41.838							X	X	X	X				X
Servicios de oficinas	8.398	9.906	-	18.304								X	X	X	X	X	X	X
Servicios de hospedaje	6.897	10.532	-	17.429								X	X	X	X	X	X	X
Servicios especiales	-	-	12.540	12.540		X		X			X	X	X	X	X	X	X	X

Fuente: elaboración propia.

- **Residencial multifamiliar:**
 - Condición 1 - Usos diferentes en piso de acceso: Se cumple con las plataformas comerciales.
 - Condición 25 - Prohibido en Aeropuerto: No aplica.
 - MU2 - Adecuación, rehabilitación y/o construcción de andenes: existe un rubro en cargas urbanísticas para la rehabilitación y adecuación del 100% de los andenes del Plan Parcial.
 - MU3 – Operación completa al interior.

- **Comercio y servicios (Tipo 3 – mayor a 4.000 m² en las 3 UAU):**
 - Condición 6 – Acceso directo a transporte público: se cumple mediante enlaces peatonales.
 - Condición 15 – Parqueaderos subterráneos en Sectores de Interés Urbanístico: No aplica.
 - MU1 – Zonas de transición: Se debe proveer un espacio para la aglomeración y el tránsito de personas. Debe ser al aire libre, pero en renovación urbana se permite dentro de las edificaciones. En el proyecto se cumplirá como áreas libres comerciales en primer piso y con áreas privadas afectas al uso público – APAUP (ver Tabla 33).

- MU2 - Adecuación, rehabilitación y/o construcción de andenes: existe un rubro en cargas urbanísticas para la rehabilitación y adecuación del 100% de los andenes del Plan Parcial.
- MU3 – Operación completa al interior.
- MA1 – Control de ruido
- MA8 – Áreas de amortiguamiento: colindar parques con EEP. Al no haber elementos de EEP, no aplica.
- **Dotacional** (servicios de salud - Tipo 3: mayor a 4.000 m² en las 3 UAU):
 - MU1 – Zonas de transición: Se debe proveer un espacio para la aglomeración y el tránsito de personas. Debe ser al aire libre, pero en renovación urbana se permite dentro de las edificaciones. En el proyecto se cumplirá como áreas libres comerciales en primer piso y con áreas privadas afectas al uso público – APAUP (ver Tabla 33).
 - MU2 - Adecuación, rehabilitación y/o construcción de andenes: existe un rubro en cargas urbanísticas para la rehabilitación y adecuación del 100% de los andenes del Plan Parcial.
 - MU3 – Operación completa al interior.
- **Servicios de oficinas** (Tipo 3: mayor a 4.000 m² en UAU 1 y 2):
 - MU2 - Adecuación, rehabilitación y/o construcción de andenes: existe un rubro en cargas urbanísticas para la rehabilitación y adecuación del 100% de los andenes del Plan Parcial.
 - MU3 – Operación completa al interior.
 - MA1 – Control de ruido.
 - MA2 – Insonorización interior.
 - MA3 – Localización del uso frente al ruido.
 - MA7 – Localización del uso frente a olores ofensivos.
 - MA8 – Áreas de amortiguamiento: colindar parques con EEP. Al no haber elementos de EEP, no aplica.
- **Servicios de hospedaje** (hotel VIP Tipo 3: mayor a 4.000 m² en UAU 1 y 2):
 - MU2 - Adecuación, rehabilitación y/o construcción de andenes: existe un rubro en cargas urbanísticas para la rehabilitación y adecuación del 100% de los andenes del Plan Parcial.
 - MU3 – Operación completa al interior.
 - MA1 – Control de ruido.
 - MA2 – Insonorización interior.

- MA3 – Localización del uso frente al ruido.
 - MA7 – Localización del uso frente a olores ofensivos.
 - MA8 – Áreas de amortiguamiento: colindar parques con EEP. Al no haber elementos de EEP, no aplica.
- **Servicios especiales (moteles Tipo 3: mayor a 4.000 m² en UAU 3):**
 - Condición 11 – Sujeto a condiciones de seguridad y convivencia del Código de Policía.
 - MU1 – Zonas de transición: Se debe proveer un espacio para la aglomeración y el tránsito de personas. Debe ser al aire libre, pero en renovación urbana se permite dentro de las edificaciones. En el proyecto se cumplirá como áreas libres comerciales en primer piso y con áreas privadas afectas al uso público – APAUP (ver Tabla 33).
 - MU2 - Adecuación, rehabilitación y/o construcción de andenes: existe un rubro en cargas urbanísticas para la rehabilitación y adecuación del 100% de los andenes del Plan Parcial.
 - MU3 – Operación completa al interior.
 - MA1 – Control de ruido.
 - MA2 – Insonorización interior.
 - MA3 – Localización del uso frente al ruido.
 - MA7 – Localización del uso frente a olores ofensivos.
 - MA8 – Áreas de amortiguamiento: colindar parques con EEP. Al no haber elementos de EEP, no aplica.

Para calcular el tamaño de la MU1 – zona de transición, el *Artículo 248. Acciones de mitigación de impactos urbanísticos* dispone que esta será del tamaño de la cifra mayor entre el 8% del área útil y el 5% del área construida en el uso que debe ser mitigado. Según los cálculos de la tabla siguiente, para todas las UAU el valor mayor es el 5% del área construida en el uso.

Tabla 33. Cálculo del tamaño de la zona de transición (MU1)

Usos	Áreas			
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
Residencial multifamiliar	29.817	31.469	30.166	91.452
Comercio y servicios básicos	7.595	6.101	5.848	19.544
Dotacional	10.578	15.768	15.492	41.838
Servicios de oficinas	8.398	9.906	-	18.304
Servicios de hospedaje	6.897	10.532	-	17.429
Servicios especiales	-	-	12.540	12.540
Total	63.285	73.776	64.046	201.107
Área útil	2.496	2.074	2.942	7.512
8%	200	166	235	601
5%	909	1.093	1.694	3.696
APAUP libre	597	549	-	1.146
APAUP bajo edificación	312	544	1.694	
AU usada 1er piso	2.184	1.530	1.248	
%AU usada 1er piso	88%	74%	42%	

Fuente: elaboración propia.

Las UAU 1 y 2 cuentan con APAUP al aire libre adosadas a las edificaciones, por lo que estas cumplen con parte de la zona de transición. La faltante, al igual que la zona de transición de la UAU 3, se cumplirán al interior de las edificaciones como APAUP en los primeros pisos. Usando solo el 88% del área útil del primer piso en usos comerciales y el resto en APAUP en la UAU 1, el 74% en la UAU 2 y el 42% en la UAU 3 se cumplirá con esta obligación.

Adicionalmente, la implantación de usos requiere de la provisión de estacionamientos. Si bien el área de actividad estructurante no genera requerimientos mínimos sobre este ámbito, el Plan Parcial busca dejar unidades en sótano para ayudar a la comercialización de la vivienda y los espacios no residenciales. Sin embargo, debido a la cercanía con el nodo neurálgico de transporte público masivo, el proyecto puede disminuir las proporciones de estacionamientos en comparación con la lógica de mercado que se presenta en la ciudad. Este principio estaría acorde con los principios sostenibles de planificación urbana, en los que la dependencia del vehículo automotor privado debe disminuirse.

Así las cosas, se dará una proporción de 1 cupo por cada 10 viviendas sociales, 1 cupo por cada 2 unidades No VIS y 1 cupo por cada 200 m² de uso no residencial.

Tabla 34. Estacionamientos propuestos

Unidades residenciales				
	UAU1	UAU2	UAU3	Total
No VIS	467	493	-	959
VIS	-	-	611	611
Total	467	493	611	1.570

Estacionamientos usos residenciales (unidades)				
	UAU1	UAU2	UAU3	Total
No VIS	233	246	-	480
VIS	-	-	61	61
VIP	-	-	-	-
Total	233	246	61	541

Estacionamientos usos residenciales (m2)				
	UAU1	UAU2	UAU3	Total
No VIS	4.667	4.926	-	9.593
VIS	-	-	1.221	1.221
VIP	-	-	-	-
Total	4.667	4.926	1.221	10.814
Sótanos aprox.	1,9	2,4	0,4	1,4

Estacionamientos para usos no residenciales (m2 y unidades)				
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
m2 no residenciales	33.468	42.307	33.880	109.655
Cupos	167	212	169	548
m2 estacionamientos	3.347	4.231	3.388	10.965

Estacionamientos totales metros				
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
m2 estacionamientos	8.014	9.157	4.609	21.780
Sótanos	3,2	4,4	1,6	2,9
Tope m2 (25%)	15.821	18.444	16.012	50.277
m2 gratis (10%)	6.329	7.378	6.405	20.111
m2 pagos (15%)	1.686	1.779	-	1.669
Valor de referencia	\$			2.601.265
Pago (5%)	\$ 219.229.665	\$ 231.374.886	\$ -	\$ 217.063.134 Progresividad

Fuente: elaboración propia.

Es necesario aclarar que según el *Artículo 389. Normas para los estacionamientos asociados a los usos urbanos*, no existe un mínimo de estacionamientos exigidos, pero sí un tope calculado sobre los m² a construir en todos los usos por el proyecto. Para el área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social, este tope es del 10% del área construida. Utilizados estos m², se permite un 15% adicional, el cual está sujeto a un pago compensatorio.

Como se puede apreciar en la tabla precedente, las UAU 1 y 2 utilizan todo su potencial de estacionamientos gratuitos y una pequeña proporción en pago compensatorio, mientras que en la UAU 3 son los estacionamientos gratuitos se cumple la proporción planteada.

Según los cálculos expuestos, ninguna torre debe superar el tercer sótano para proveer de estacionamientos al proyecto.

3. Reparto de cargas y beneficios

3.1. Aprovechamiento Urbanístico por Unidad de Actuación

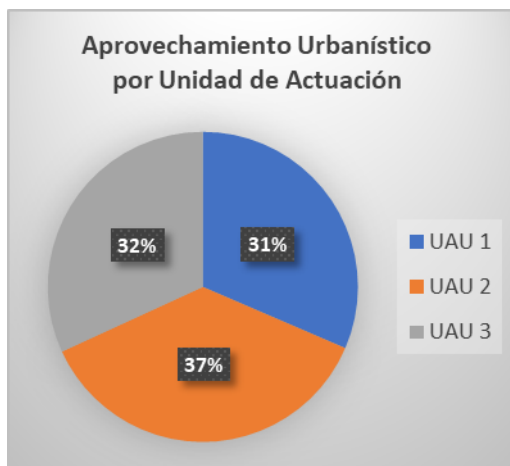
El aprovechamiento urbanístico para el Plan Parcial suma 201.107,1 m², de los cuales 63.285 m² (31%), pertenecen a la UAU 1, para la UAU 2 se destinan 73.776 m² (37%) y la UAU 3 concentra el 32% de los metros cuadrados construidos con 64.046 m².

Tabla 35. m² de aprovechamientos por UAU

Uso	m ² construcción			Total	%
	UAU 1	UAU 2	UAU 3		
No VIS	29.817	31.469	-	61.286,26	30,47%
VIS	-	-	30.166	30.166,06	15,00%
VIP	-	-	-	-	0,00%
Comercio	7.595	6.101	5.848	19.543,51	9,72%
Servicios de salud	10.578	15.768	15.492	41.838,25	20,80%
Oficinas	8.398	9.906	-	18.304,00	9,10%
Hotel VIP	6.897	10.532	-	17.429,00	8,67%
Moteles	-	-	12.540	12.540,00	6,24%
Total	63.285	73.776	64.046	201.107,1	100,00%

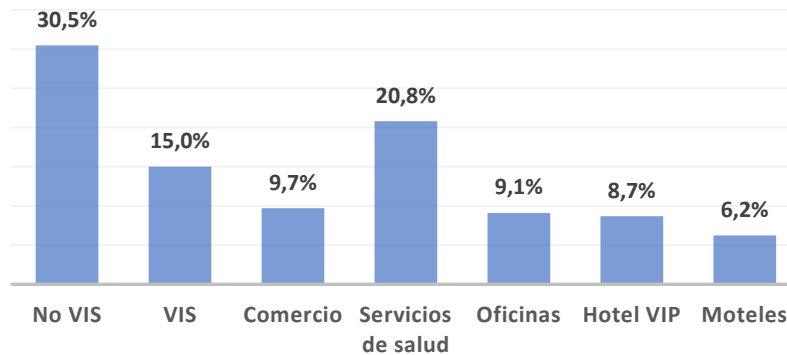
Fuente: elaboración propia.

Gráfico 15. Distribución porcentual de edificabilidad por UAU



Fuente: elaboración propia.

Gráfico 16. Distribución porcentual de aprovechamientos urbanísticos según uso



Fuente: elaboración propia.

La distribución por usos propuestos señala que el 45,5% será para vivienda (15% VIS y 30.5% No VIS), motivo por el cual se pretende que tenga una actividad residencial relevante, complementado con más del 50% en usos no residenciales que garanticen vida, movilidad y prestación de servicios sociales y de salud.

3.2. Ingresos por ventas por unidad de actuación

De acuerdo con el estudio de mercado, se asignaron los siguientes precios de venta por m² según los usos y tamaños de vivienda por segmento:

Tabla 36. Precios de venta \$/m² por uso

Usos	Precio de venta m2 (\$)	Area de vivienda m2	Unidades
No VIS	\$ 8.983.000	49,19	959
VIS	\$ 5.316.667	42,00	611
VIP	\$ 3.341.905	42,00	
Comercio	\$ 8.235.000		
Servicios de salud	\$ 7.580.000		
Oficinas	\$ 7.255.000		
Hotel VIP	\$ 8.095.000		
Moteles	\$ 5.850.000		
Total			1.570

Fuente: elaboración propia.

Se calcularon porcentajes de eficiencia constructiva (área vendible / área construida) por uso para determinar los ingresos. Posteriormente se multiplicaron los valores de venta por m² por las áreas vendibles para obtener los ingresos estimados.

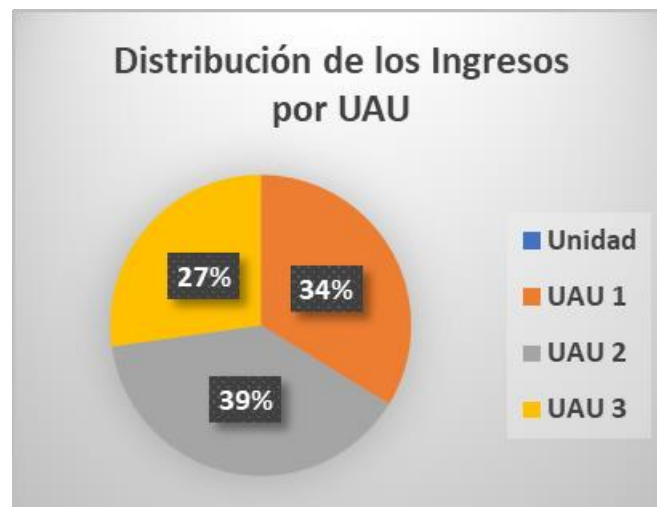
Tabla 37. Ingresos por ventas por UAU

Usos	AV/AC	Ingresos por ventas			
		UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
No VIS	77%	\$ 206.242.895.769	\$ 217.668.655.805	\$ -	\$ 423.911.551.574
VIS	85%	\$ -	\$ -	\$ 136.325.452.817	\$ 136.325.452.817
Comercio	70%	\$ 43.781.216.094	\$ 35.167.831.020	\$ 33.709.527.810	\$ 112.658.574.924
Servicios de salud	77%	\$ 61.739.554.800	\$ 92.031.508.800	\$ 90.422.066.350	\$ 244.193.129.950
Oficinas	70%	\$ 42.649.243.000	\$ 50.307.621.000	\$ -	\$ 92.956.864.000
Hotel VIP	70%	\$ 39.081.850.500	\$ 59.679.578.000	\$ -	\$ 98.761.428.500
Moteles	78%	\$ -	\$ -	\$ 57.220.020.000	\$ 57.220.020.000
Total		\$ 393.494.760.163	\$ 454.855.194.625	\$ 317.677.066.977	\$1.166.027.021.764
Participación		33,75%	39,01%	27,24%	100%

Fuente: elaboración propia.

Con estos datos, el Plan Parcial Paseo del Castillo alcanza ingresos proyectados de 1,16 billones de pesos, generados por las ventas de metros cuadrados no residenciales por 605,7 mil millones (52%) y por las ventas de 1.570 unidades de vivienda por 560,2 mil millones de pesos (48%). De estos ingresos se deben costear las cargas urbanísticas (incluyendo la política de moradores), los costos directos, indirectos la utilidad y la compra del suelo.

Gráfico 17. Ingresos por UAU



Fuente: elaboración propia.

3.3. Costeo de cargas urbanísticas

Para el costeo de cargas urbanísticas, se hallaron los siguientes valores por m²:

Tabla 38. Costo \$/m² urbanismo

ITEM	Costo por m2	Observación
Parques (\$/m2)	\$ 600.000	Art. 4 D.520/2022
Equipamientos (US\$/m2)	\$ 2.500.000	*Adecuación BIC - Institucionales
Mantenimiento vías (\$/m2)	\$ 400.000	*Costo de mantenimiento según Par. 2 Art. 269.
Servicios públicos	\$ 2.601.265	*V. ref. suelo. Art. 320.
Estacionamientos	\$ 130.063	*V. ref. suelo ponderado x 5% (progresividad)

Fuente: elaboración propia.

Para parques se calculó un valor de \$600.000 por m². Según el Artículo 4 del Decreto 520 de 2022, la compensación de parques se tasa entre \$387.000 y \$520.000 por m². Se incrementa el valor por encima de un 30% al promedio de estos valores para asegurar un urbanismo de calidad. Se utiliza el mismo valor para los controles ambientales. Frente a los equipamientos, según precios de Construdata, se estima un costo directo de \$2.500.000 por m² para una intervención con altos estándares de calidad y para vías \$400.000 por m². Para servicios públicos, se utiliza el valor de referencia del suelo según el portal Mapas Bogotá, administrado por el IDECA de Catastro.

Tabla 39. Costeo de cargas urbanísticas

Cargas	Área (m2)	Costo total	%
Parques y plazoletas	16.633,26	\$ 9.979.953.000	0,9%
Control ambiental	1.303,16	\$ 781.896.000	0,1%
Equipamientos	3.441,66	\$ 8.604.150.000	0,7%
Vías (mantenimiento)	13.812,13	\$ 5.524.850.000	0,5%
Servicios Públicos	1.064,53	\$ 2.769.120.260	0,2%
Estacionamientos	6.312,82	\$ 821.066.432	0,1%
Total		\$ 28.481.035.692	2,45%

Fuente: elaboración propia.

3.4. Cargas por UAU

Las cargas urbanísticas son formuladas conforme a las obligaciones estipuladas en el Decreto Distrital 555 de 2021, donde lo primordial es el peatón y la revitalización del sector generando nuevo espacio público efectivo garantizando calidad de las personas que habitan y confluyen allí, creando parques, plazas, plazoletas, cancha deportivas, teatrino, Los BIC convertidos en Áreas de Manejo Diferenciado como equipamientos colectivos dándole mayor relevancia a centro cultural (Antiguo Castillo), creando un Jardín Infantil para los hijos de las personas vulnerables de actividades sexuales, así como un centro de atención a esta misma comunidad.

Tabla 40. Costeo de cargas por UAU

	Cargas por unidad de actuación urbanística (área - m2)			
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
Parques y plazoletas	7.554,66	6.296,06	2.782,54	16.633,26
Control ambiental	-	1.051,32	251,84	1.303,16
Equipamientos	571,40	1.653,00	1.217,26	3.441,66
Vías (mantenimiento)	4.302,66	2.800,99	6.708,49	13.812,13
Servicios Públicos	384,32	336,19	344,02	1.064,53
Estacionamientos	3.071,34	3.241,49	-	6.312,82

	Cargas por unidad de actuación urbanística			
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
Parques y plazoletas	\$ 4.532.793.000	\$ 3.777.636.000	\$ 1.669.524.000	\$ 9.979.953.000
Control ambiental	\$ -	\$ 630.792.000	\$ 151.104.000	\$ 781.896.000
Equipamientos	\$ 1.428.500.000	\$ 4.132.500.000	\$ 3.043.150.000	\$ 8.604.150.000
Vías (mantenimiento)	\$ 1.721.062.000	\$ 1.120.394.000	\$ 2.683.394.000	\$ 5.524.850.000
Servicios Públicos	\$ 999.718.659	\$ 874.525.789	\$ 894.875.812	\$ 2.769.120.260
Estacionamientos	\$ 399.468.044	\$ 421.598.387	\$ -	\$ 821.066.432
Total (\$)	\$ 9.081.541.703	\$ 10.957.446.176	\$ 8.442.047.812	\$ 28.481.035.692
Total (%)	31,9%	38,5%	29,6%	100%

Fuente: elaboración propia.

3.5. Costos directos de construcción

Los costos directos de construcción son planteados con base en diferentes presupuestos de obra, con un costo directo adecuado y suficiente que garantice la viabilidad del proyecto bajo los actuales estándares urbanísticos y constructivos conforme a la normatividad urbana y de sismo resistencia.

Tabla 41. Costos directos por UAU

Usos	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				Total	Costo D / m2
	% CD / V	UAU 1	UAU 2	UAU 3		
No VIS	52%	\$ 106.255.384.796	\$ 112.141.883.454	\$ -	\$ 218.397.268.249	\$ 3.563.560
VIS	50%	\$ -	\$ -	\$ 68.162.726.408	\$ 68.162.726.408	\$ 2.259.583
Comercio	47%	\$ 20.577.171.564	\$ 16.528.880.579	\$ 15.843.478.071	\$ 52.949.530.214	\$ 2.709.315
Servicios de salud	50%	\$ 30.869.777.400	\$ 46.015.754.400	\$ 45.211.033.175	\$ 122.096.564.975	\$ 2.918.300
Oficinas	47%	\$ 20.045.144.210	\$ 23.644.581.870	\$ -	\$ 43.689.726.080	\$ 2.386.895
Hotel VIP	52%	\$ 20.322.562.260	\$ 31.033.380.560	\$ -	\$ 51.355.942.820	\$ 2.946.580
Moteles	45%	\$ -	\$ -	\$ 25.749.009.000	\$ 25.749.009.000	\$ 2.053.350
Estacionamientos		\$ 19.739.693.581	\$ 22.300.045.759	\$ 9.678.921.400	\$ 51.718.660.740	\$ 2.100.000
Total	55%	\$ 217.809.733.811	\$ 251.664.526.622	\$ 164.645.168.054	\$ 634.119.428.487	
% participación		34%	40%	26%	100%	

Fuente: elaboración propia.

3.6. Costos indirectos de construcción

Los costos indirectos de construcción son planteados con base en diferentes presupuestos de obra de fuente Camacol. El peso del total de los costos indirectos sobre las ventas es del 20%, donde los honorarios son los de mayor proporción concentrando el 8% de las ventas, seguido por los costos financieros que demandan el 5% de los ingresos.

Tabla 42. Costos indirectos de construcción

Costos Indirectos	% sobre ventas
HONORARIOS	8,0%
IMPUESTOS	4,7%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	0,3%
GASTOS VENTAS	2,0%
GASTOS FINANCIEROS	5,0%
Total	20,0%

	U1	U2	U3	Total	%
Costos indirectos	78.317.828.569	90.568.801.400	63.535.413.395	232.422.043.365	20,00%
% participación	34%	39%	27%	100%	

Fuente: elaboración propia.

3.7. Utilidades

Las utilidades se proyectan por uso con un porcentaje definido sobre ventas y se calcula por UAU. La utilidad promedio para todo el proyecto será del 11,47% de las ventas.

Tabla 43. Utilidad por UAU

Usos	Utilidad	U1	U2	U3	Total
No VIS	13,0%	26.811.576.450	28.296.925.255	-	55.108.501.705
VIS	8,0%	-	-	10.906.036.225	10.906.036.225
Comercio	12,0%	5.253.745.931	4.220.139.722	4.045.143.337	13.519.028.991
Servicios de salud	11,0%	6.791.351.028	10.123.465.968	9.946.427.298	26.861.244.295
Oficinas	11,0%	4.691.416.730	5.533.838.310	-	10.225.255.040
Hotel VIP	11,0%	4.299.003.555	6.564.753.580	-	10.863.757.135
Moteles	11,0%	-	-	6.294.202.200	6.294.202.200
Total	11,47%	47.847.093.694	54.739.122.835	31.191.809.061	133.778.025.590
% participación		35,77%	40,92%	23,32%	11,47%

Fuente: elaboración propia.

3.8. Balance general del Plan Parcial

Después de descontar de los ingresos los costos directos, los indirectos y las utilidades, se obtiene el valor del suelo urbanizado. Una vez se descuente el urbanismo (cargas) se obtiene el valor residual del suelo bruto. Para el total del Plan Parcial, el valor residual del suelo es de \$140.758 millones de pesos. Descontando el valor inicial del suelo señalado en el aparte 1.3.4. del presente documento (\$74.946 millones), se evidencia que este se incrementa en \$65.811 millones de pesos. Esta cifra es la plusvalía generada por la operación inmobiliaria del Plan Parcial, la cual representa un incremento del 87,8% en el valor del suelo.

Tabla 44. Balance General del Plan Parcial

1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.166.027.021.764,18	100,0%		
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 630.174.693.042,15	54,0%		
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 233.205.404.352,84	20,0%		
4. Utilidad (U)	\$ 133.778.025.590,27	11,5%		
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 168.868.898.778,93	14,5%		
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 28.110.573.810,88	2,4%		
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 140.758.324.968,05	12,1%		
8. Valor inicial (Vi)	\$ 74.946.940.330,83	6,4%		
9. Plus- valor del Suelo (Vr-Vi)	\$ 65.811.384.637,22	5,6%		
10. Política de moradores	\$ 65.811.384.637,22	5,6%		
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	Total
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 393.494.760.163	\$ 454.855.194.625	\$ 317.677.066.977	\$ 1.166.027.021.764
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 215.890.527.651	\$ 249.638.997.337	\$ 164.645.168.054	\$ 630.174.693.042
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 78.698.952.033	\$ 90.971.038.925	\$ 63.535.413.395	\$ 233.205.404.353
4. Utilidad (U)	\$ 47.847.093.694	\$ 54.739.122.835	\$ 31.191.809.061	\$ 133.778.025.590
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 51.058.186.785	\$ 59.506.035.527	\$ 58.304.676.466	\$ 168.868.898.779
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 8.901.303.323	\$ 10.767.222.675	\$ 8.442.047.812	\$ 28.110.573.811
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 42.156.883.461,72	\$ 48.738.812.852,54	\$ 49.862.628.653,78	\$ 140.758.324.968,05

Fuente: elaboración propia.

Según el Artículo 546. Participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística, la participación en la plusvalía se cobrará al proyecto cuando suceda el hecho generador de incorporar suelo rural a expansión urbana. En los demás escenarios, la participación del Distrito en la plusvalía se entiende materializada “mediante sistemas de reparto de cargas y beneficios. La participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y renovación urbana y desarrollo, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se definen en el presente Plan” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2021).

En este sentido, no existirá un cobro por participación en plusvalía para el Plan Parcial Paseo del Castillo, ya que no se concreta el hecho generador. Sin embargo, los más de \$65 mil millones de pesos de mayor valor del suelo producto de la acción urbanística serán utilizados para financiar la política de moradores sin comprometer la utilidad de cada UAU.

3.9. Política de moradores

La concepción, ejecución y mecanismos de la política de moradores del Plan Parcial Paseo del Castillo se basa en las disposiciones descritas por el Subcapítulo 3. Protección a Moradores y a Actividades Productivas del POT de Bogotá, que comprende los Artículos 370 a 377.

La política de moradores se divide en los siguientes programas:

3.9.1. Canje de metros cuadrados a propietarios aportantes

El primer punto de la política de moradores busca vincular a todos los propietarios que lo deseen al proyecto. Se busca que entreguen los metros cuadrados del bien inmueble del que son dueños para recibir a futuro otros metros cuadrados de recambio en el marco de un proyecto urbanístico valorizado, como lo dispone el *Artículo 375. Obligaciones para desarrolladores de acciones o actuaciones urbanísticas, numeral 1.*

Para concretar la estrategia, es necesario tener presente que todos los metros cuadrados vendibles del Plan Parcial que se destinen para restituir los aportes de los propietarios que se vinculen deberán ser descontados de los ingresos. Así mismo, la cantidad del suelo a comprar (y por lo tanto el desembolso inicial para suelo) se disminuye. Sin embargo, el precio del suelo inicial por m² es significativamente menor que los precios de venta finales de los mismos usos, por lo que cada m² canjeado representa una disminución en la plusvalía. Por esta razón se consideró inviable la opción de restitución metro a metro, ya que la plusvalía generada no podría asumir este intercambio.

En este contexto, fue necesario generar un factor de intercambio diferenciado por uso, en el que la valorización inmobiliaria que genera el Plan Parcial permite no solo mantener sino incrementar las condiciones de patrimonio financiero que tenía el propietario antes del proyecto, así el área entregada sea inferior. Estos factores fueron hallados buscando una valorización de mínimo el 30% para cada m² entregado. En el archivo Excel entregado como Anexo (hoja “Moradores”) se encuentran 7 ejemplos (uno por uso) en los que se demuestra como los factores de intercambio hallados mantienen mínimo una valorización del 30% en la propiedad entregada contra la propiedad recibida.

Tabla 45. Canje y forma de pago propietarios

1. Canje de m ² *Art. 375 (1.a.) con PROPIETARIOS										
Uso	AC	%	Costo	Costo uso/m ²	Venta uso /m ²	Factor canje	m ² a entregar	Caída ventas	Costo canje	Valorización
Moteles y residencias	26.056	42,81%	\$32.003.127.635	\$ 1.228.241	\$ 5.850.000	3,66	7.116,90	\$41.633.864.391	\$ 9.630.736.756	30,1%
Residencial	24.917	40,93%	\$26.849.385.897	\$ 1.077.552	\$ 5.316.667	3,80	6.565,15	\$34.904.692.703	\$ 8.055.306.806	30,0%
Oficinas	3.533	5,80%	\$ 7.409.850.645	\$ 2.097.521	\$ 7.255.000	2,66	1.328,76	\$ 9.640.149.501	\$ 2.230.298.856	30,1%
Comercio	3.319	5,45%	\$ 4.496.920.864	\$ 1.354.968	\$ 8.235.000	4,67	710,05	\$ 5.847.266.810	\$ 1.350.345.946	30,0%
Industrial	1.721	2,83%	\$ 2.775.008.485	\$ 1.612.159	\$ 7.255.000	3,46	497,44	\$ 3.608.950.395	\$ 833.941.911	30,1%
Dotacional	930	1,53%	\$ 979.657.543	\$ 1.053.712	\$ 2.500.000	1,00	929,72	\$ -	\$ 979.657.543	137,3%
Estacionamientos	395	0,65%	\$ 432.989.262	\$ 1.095.233	\$ 7.255.000	5,09	77,63	\$ 563.206.460	\$ 130.217.198	30,1%
TOTAL			\$74.946.940.331					\$96.198.130.261	\$ 21.251.189.930	

Fuente: elaboración propia.

Si todos los propietarios del Plan Parcial decidieran canjear su propiedad mediante este mecanismo, el Plan Parcial tendría una caída en ventas de \$96.198 millones de pesos, pero así mismo el valor inicial del suelo pasaría de los \$74.946 millones de pesos evaluados a \$0. Esta diferencia implica una disminución en la plusvalía de \$21.251 millones de pesos. Esta es asumible por el proyecto ya que se cuenta con una plusvalía superior a \$65 mil millones (y solo \$21 mil millones, 32%, estarían siendo destinados para el canje).

Si los propietarios decidieran no realizar el intercambio sino recibir el dinero producto de la venta de su propiedad al Plan Parcial, el proyecto realizará ofertas de compra por un valor 15% superior al avalúo inicial para generar una opción competitiva, pero que de igual forma

representa una valorización inferior que aquella que percibiría el propietario si realizara el canje (del 30%), incentivando de esta forma la participación de los propietarios iniciales en el proyecto (como lo especifican los artículos citados del POT sobre política de moradores).

Debido a que los propietarios que decidan vender generan una carga financiera inferior en plusvalía con respecto a aquellos que realicen el canje, estas transacciones siguen estando cubiertas por el monto destinado por plusvalía.

3.9.2. Obligaciones transitorias para propietarios que opten por canje

El Artículo 376. *Obligaciones transitorias respecto de propietarios de viviendas y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto* señala una serie de obligaciones para aquellos propietarios que opten por realizar el canje. Estas obligaciones se cuantifican de la siguiente forma:

3.9.2.1. Movilización

Según los metros cuadrados por uso, se calcula el número de unidades existentes en el proyecto. Se asigna un costo por mudanza y se multiplica por 2 para reconocer una mudanza al momento de entregar el inmueble al proyecto y otra para regresar a la vivienda o al uso no residencial de recambio, una vez esté construido el proyecto. El resultado de esta operación es de \$1.797 millones de pesos.

Tabla 46. *Obligaciones transitorias - movilizaciones*

2. Obligaciones transitorias con propietarios que opten por canje *Art. 376						
2.a Movilización						
Uso	AC	Tamaño prom.	Unidades	Costo / unidad	Costo mudanzas (2)	
Moteles y residencias	26.056	47,00	554	\$ 750.000	\$ 831.576.383	
Residencial	24.917	45,55	547	\$ 500.000	\$ 547.000.000	
Oficinas	3.533	70,00	50	\$ 900.000	\$ 90.840.086	
Comercio	3.319	18,00	184	\$ 750.000	\$ 276.570.000	
Industrial	1721,3	120,00	14	\$ 1.200.000	\$ 34.426.000	
Dotacional	929,72	929,72	1	\$ -	\$ 10.000.000	
Estacionamientos	395,34	197,67	2	\$ -	\$ 7.000.000	
TOTAL					\$ 1.797.412.469	

Fuente: elaboración propia.

3.9.2.2. Pago de arrendamiento

Cuando los residentes del proyecto decidan canjear los m² que habitan para recibir un inmueble residencial de recambio, además de las mudanzas descritas en el punto anterior, el Plan Parcial deberá asumir el arriendo de donde tendrán que vivir mientras les entregan su inmueble de recambio. Sin embargo, este costo solo se asume para los residentes en la UAU 3, ya que esta será la primera en ejecutarse y todos los m² a entregar mediante canje, que corresponden a m² VIS, estarán en esta UAU 3. Así, los propietarios residentes de las UAU 1 y 2 que decidan realizar el canje podrán entregar su inmueble e inmediatamente recibir su vivienda de recambio ya construida en la UAU 3, por lo que no habría que asumir este rubro con ellos.

Adicionalmente, la obligación solo se extiende a propietarios que entreguen el inmueble. Según datos del DANE identificados en el diagnóstico, el 72% de los hogares de la zona tienen calidad de arrendatarios, por lo que esta obligación se calculará para el 28% de hogares restantes (las medidas para arrendatarios se tratan más adelante).

Tabla 47. Obligaciones transitorias - arrendamientos

2.b Pago de arrendamiento					
Uso	AC	Tamaño prom.	Unidades	Arriendo / unidad	Costo arriendo 36 meses
Vivienda UAU 1	8.855	45,55	54	\$ 798.059	\$ 1.563.718.135

Fuente: elaboración propia.

Se asume que estos propietarios de la UAU 3 entregarán sus inmuebles y recibirán el recambio en 3 años. Así las cosas, el rubro de arrendamientos asciende a \$1.563 millones de pesos.

3.9.2.3. Reconocimiento del lucro cesante a actividades productivas

De forma análoga como ocurre con el punto anterior, a las actividades no residenciales que decidan realizar el canje se les deberá reconocer, en vez del arriendo, el lucro cesante por el mismo periodo de tiempo (desde la entrega del inmueble hasta la recepción del recambio). En el mismo orden de ideas, teniendo en cuenta que todos los m² de canje están en la UAU 3, solo a los propietarios de esta unidad se les reconocerá el lucro cesante, ya que a los demás se les realizará una entrega inmediata.

Tabla 48. Obligaciones transitorias - lucro cesante

2.c Reconocimiento del lucro cesante para actividades productivas					
Uso	AC	Tamaño prom.	Unidades	Lucro / unidad mes	Lucro cesante 36
Moteles y residencias	3.056	47,00	65	\$ 1.200.000	\$ 2.808.864.000
Oficinas	3.069	70,00	44	\$ 1.700.000	\$ 2.683.156.629
Industrial	1.686	120,00	14	\$ 2.200.000	\$ 1.112.463.000
TOTAL					\$ 6.604.483.629

Fuente: elaboración propia.

Calculando un lucro cesante por unidad para cada uno de los usos presentes en la UAU 3 por un periodo de 3 años, se obtiene que este asciende a \$6.604 millones de pesos adicionales.

3.9.2.4. Resumen de obligaciones transitorias

Con base en los supuestos anteriores, las obligaciones transitorias se cuantifican de la siguiente manera:

Tabla 49. Obligaciones transitorias

Resumen de obligaciones transitorias	
Movilizaciones	\$ 1.797.412.469
Arriendos	\$ 1.563.718.135
Lucro cesante	\$ 6.604.483.629
Total	\$ 9.965.614.232

Fuente: elaboración propia.

Este punto representa \$19.736 millones de pesos adicionales de la plusvalía.

3.9.3. Obligaciones con arrendatarios

El numeral 2 del Artículo 375 señala las obligaciones con otros moradores, que pueden identificarse como arrendatarios. Sobre ellos, se deberá aplicar un derecho preferencial en la compra de las unidades inmobiliarias. La presente propuesta ofrecerá un descuento del 5% del precio comercial de inmuebles VIS e inmuebles comerciales a todos los arrendatarios identificados en el censo socioeconómico.

Tabla 50. Obligaciones con arrendatarios

3. Obligaciones con arrendatarios *Art. 376			
3.a Arrendatarios residenciales y productivos		3.b Arrendatarios de actividades productivas	
Viviendas preferenciales		Unidades comercio preferenciales	
% arriendo	72%	% arriendo	100%
Viviendas en arriendo	392	Tamaño (m2)	15
VIS fuera de canje	454	Unidades en arriendo	123
Precio VIS	\$ 223.300.000	Precio unidad	\$ 123.525.000
Descuento	5%	Descuento	5%
Precio VIS preferencial	\$ 212.135.000	Precio comercio pref.	\$ 117.348.750
Caída en ventas	\$ 4.372.794.580	Caída en ventas	\$ 759.114.726
			\$ 5.131.909.306

Fuente: elaboración propia.

Habiendo identificado según el diagnóstico que la zona del Plan Parcial cuenta con 392 unidades de vivienda donde habitan arrendatarios, se ofrecerá igual cantidad de viviendas VIS a precio preferencial. Esta opción se posibilita en la medida que el Plan Parcial produce 611 VIS, y para el canje (numeral 3.9.1 del presente documento) se usarán máximo 156 unidades. Así las cosas, existen 454 unidades VIS que se podrían usar, de las cuales 392 tendrán la opción de ser usadas mediante estos derechos preferenciales.

Frente al comercio, se ofrecen 123 unidades en la figura de compra a precio preferencial para arrendatarios. Este número es igual al total de unidades productivas no residenciales presentes en el territorio según identificado en el diagnóstico.

Así las cosas, de concretarse el uso del derecho preferencial por parte de la totalidad de los arrendatarios beneficiados, este punto representaría una caída en las ventas de \$5.131 millones de pesos.

Cabe resaltar que, con estos 3 puntos mencionados (canje, obligaciones transitorias y obligaciones con arrendatarios) se dan por cumplidas todas las exigencias del POT frente a la política de moradores en sus *Artículos 375 y 376*. Para cumplirlo se necesitaron \$36.348 millones de pesos, un 55% de la plusvalía. Sin embargo, el 45% restante también será invertido en la política de moradores en estrategias no obligatorias, pero que el Plan Parcial se permite asumir para concretar el cumplimiento de sus objetivos sociales.

3.9.4. Programa de subsidios

El Plan Parcial Paseo del Castillo garantizará una serie de subsidios a la población vulnerable, particularmente aquellos trabajadores que habitan el Plan Parcial como arrendatarios formales o paga diarios. Según el diagnóstico, la población que habita en esta condición es de 392 hogares, a los cuáles se les garantizará un subsidio equivalente a 30 smmlv. Estos subsidios tienen dos finalidades o formas de volverse efectivos:

- **Subsidio a la cuota inicial:** El hogar vulnerable podrá recibir la suma de 30 smmlv (\$34.800.000) para la compra de una VIS en el Plan Parcial. Si este ostenta la condición de arrendatario, podrá aplicar de forma concomitante el respectivo derecho preferencial que le asiste (numeral 3.9.3), que significa un descuento del 5% en el precio de venta del inmueble. La suma de las dos iniciativas representa una reducción del precio de la vivienda en un 20,6%, el cual será destinado específicamente para esta población vulnerable.

Cabe destacar que esta ayuda podrá ser complementada por cualquier programa de subsidios a la vivienda de nivel nacional o distrital. Por su parte, frente al acceso al crédito, más adelante se exponen iniciativas de formalización laboral y de acompañamiento profesional a la población vulnerable moradora del Plan Parcial para incrementar las probabilidades de acceder al sistema financiero formal.

- **Subsidio al arriendo:** De no optar por la opción anterior, el morador vulnerable podrá utilizar el mismo monto para sufragar su arriendo, lo que se estima en promedio para un periodo de 44 meses. De esta forma, el costo de vivienda del morador será asumido por el Plan Parcial durante casi 4 años, de tal forma que este pueda liberar ingresos durante este periodo para elaborar una estrategia de inversión con la ayuda del personal de atención que el mismo Plan Parcial proveerá. Se busca que este ingreso sea utilizado en educación, salud o inversiones financieras, según el morador estime conveniente.

Tabla 51. Programa de subsidios

4. Subsidios a población vulnerable	
Monto del subsidio (smmlv)	30
Valor del subsidio	\$ 34.800.000
Aporte a cuota inicial	\$ 34.800.000
Meses de arriendo	43,6
Costo total subsidios	\$ 13.629.489,600

Fuente: elaboración propia.

El costo total de esta política de subsidios asciende a \$13.629 millones de pesos, un 21% adicional de la plusvalía.

3.9.5. Programas de atención social a la comunidad

Después de descontar los costos máximos de las obligaciones anteriores con moradores y la política de subsidios, aún quedan \$15.833 millones de pesos de plusvalía. Estos serán invertidos en los siguientes programas sociales:

3.9.5.1. Equipo de gestión social

Se contratará un equipo encargado de las siguientes funciones:

- Pedagogía sobre las incidencias del proyecto en la comunidad.
- Acompañamiento y asesoría en la búsqueda de inmuebles para moradores que decidan no permanecer en el proyecto.
- Asesoría legal para moradores.
- Programas de publicidad y divulgación.

El equipo estará compuesto por un coordinador y 3 profesionales, y el presupuesto se estima para un acompañamiento por 120 meses (una duración aproximada del proyecto).

Tabla 52. Programas de atención a la comunidad – equipo de gestión social

5. Programas de atención a la comunidad					
Equipo de gestión social	\$	1.260.000.000			
Pedagogía sobre las incidencias del proyecto			Coordinador	\$	4.500.000
Acompañamiento y asesoría en la búsqueda de inmuebles			Profesional	\$	2.000.000
Asesoría legal para moradores					10.500.000
Divulgación					1.260.000.000

Fuente: elaboración propia.

El costo de este equipo durante el periodo del proyecto sería de \$1.260 millones.

3.9.5.2. Capacitaciones

Los moradores serán capacitados en actividades laborales producidas en el plan parcial (atención para locales comerciales, servicio de hotel, etc), para que los empleos permanentes generados por los m² no residenciales del Plan Parcial sean prioritariamente ocupados por los moradores que busquen una formalización económica. Sin embargo, para esto, es necesario capacitar laboralmente a la población, para lo cual se destina un rubro de \$5.829 millones. Estas capacitaciones se harán de forma conjunta con el Instituto para la Economía Social – IPES y con la Secretaría Distrital de Educación – SDE.

3.9.5.3. Programa Cúdate+

Se generará un programa de atención y educación dedicado específicamente a las personas dedicadas al trabajo sexual, en donde se abordarán temas de salubridad, riesgos, se entregarán materiales e implementos para la ejecución segura de las actividades, se formarán habilidades complementarias y se incentivará a una práctica segura de la labor. Tiene un rubro de \$5.100 millones. Se realizará de forma conjunta con la Secretaría de la Mujer.

3.9.5.4. Programa Formalíza-T

Se producirá un programa de ayuda a vendedores ambulantes, habitantes de calle y demás población de actividad económica informal en el que se brinde atención a primeras necesidades y se mejore la calidad de vida de esta población vulnerable. Para este programa se reservan \$2.186 millones. El programa se realizará en conjunto con la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico.

3.9.5.5. Atención al adulto mayor

Este programa busca atender a la población adulto mayor vulnerable presente en el Plan Parcial que presenta condiciones de desnutrición, problemas de salud y malos cuidados. Presenta un valor de \$1.457 millones de pesos. Se realizará conjuntamente con la Secretaría Distrital de Integración Social.

3.9.6. Resumen de la política de moradores

Sumando todos los puntos anteriores, la política de moradores distribuye la totalidad de la plusvalía generada de la siguiente forma:

Tabla 53. Política de Moradores

Resumen Política de Moradores			
Canje	\$ 21.251.189.930	32%	
Obligaciones transitorias	\$ 9.965.614.232	15%	
Arrendatarios (preferencias)	\$ 5.131.909.306	8%	
Subsidios a población vulnerable	\$ 13.629.489.600	21%	
Atención social	\$ 15.833.181.568	24%	
Total P. Moradores	\$ 65.811.384.637	5,64%	sobre ventas
		87,81%	sobre suelo

Fuente: elaboración propia.

De esta forma, cumpliendo las obligaciones del POT pero añadiendo rubros significativos para la atención de la comunidad, se espera que la política de moradores promueva la consecución del suelo para ejecutar el proyecto en un proceso simultáneamente garantice los derechos de los habitantes iniciales del territorio y ofrezca alternativas para el mejoramiento de sus condiciones de vida.

Con una inversión del 5,64% de las ventas, que termina aumentando el valor del suelo en un 87%, se puede llevar a cabo una política de acercamiento responsable, competitiva y a la vez profundamente social y diferencial en términos brindarle al proyecto estabilidad y sostenibilidad desde el punto financiero y humano. Esto solo será posible en la medida

que los aprovechamientos proyectados generen los ingresos que sostienen toda la operación.

Ilustración 15. Implantación Plan Parcial Paseo del Castillo



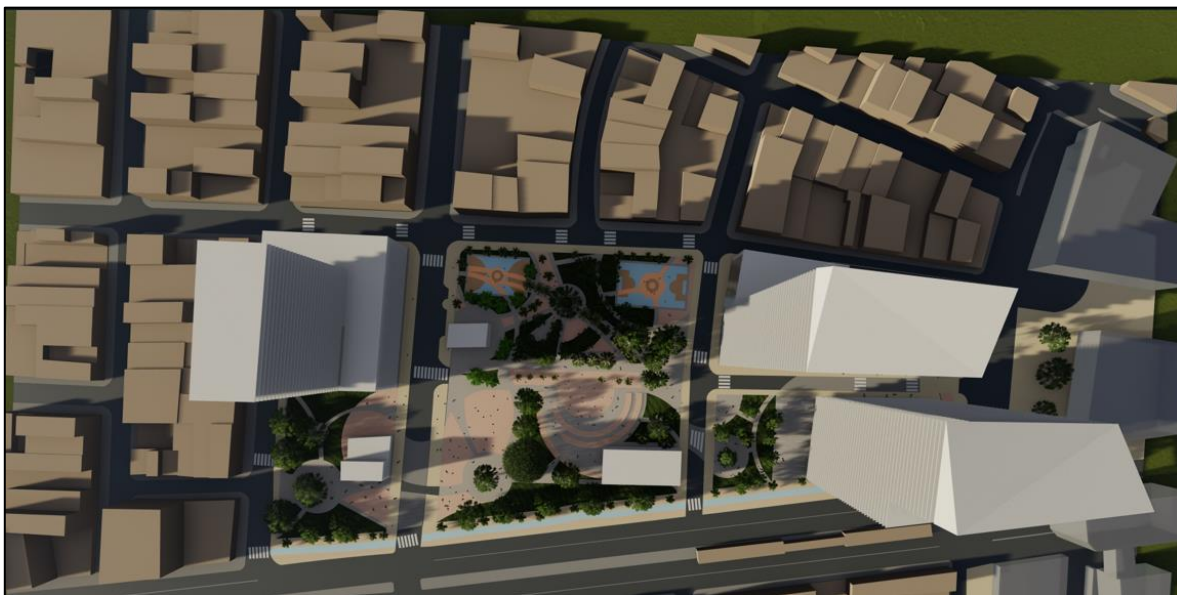
Fuente: elaboración propia.

Ilustración 16. Panorámica del Plan Parcial Paseo del Castillo



Fuente: elaboración propia.

Ilustración 17. Vista superior del Plan Parcial Paseo del Castillo



Fuente: elaboración propia.

Ilustración 18. Propuesta de alturas del Plan Parcial Paseo del Castillo



Fuente: elaboración propia.

Ilustración 19. Propuesta alturas 2 del Plan Parcial Paseo del Castillo



Fuente: elaboración propia.

4. Conclusiones y recomendaciones

- El régimen normativo del POT obliga a una densificación elevada para pagar el sistema de cargas planteado que, si bien permite una ciudad con mejores condiciones urbanísticas, al mismo tiempo se endurecen las determinantes económicas para encontrar proyectos con cierre financiero. Esto significa que los planes parciales no serán una herramienta masificada de desarrollo, sino por el contrario proyectos específicos que por sus condiciones particulares logran cumplir con la norma y llegar a producir beneficios económicos.
- Se pueden generar proyectos con altos estándares de calidad urbanística y elevados indicadores de espacio público por habitante sin la necesidad de calcular cargas sobre área de verificación.
- La norma urbanística se encuentra dispersa en el Decreto de POT, su cartografía y sus anexos. Para lograr un planteamiento urbano efectivo es necesario realizar una lectura holística de la norma de ordenamiento.
- Los planes parciales de renovación urbana requerirán una estrecha relación de gestión con entidades públicas para ejecutar los programas sociales y de atención a moradores planteados por el POT.

- El éxito de proyectos de esta envergadura es muy sensible a condiciones propias del negocio inmobiliario, tales como los costos directos, indirectos y la utilidad. Estas variables, a pesar de no ser incididas directamente por la norma urbana, sí tienen un impacto trascendental a la hora de buscar generar plusvalía o un cierre financiero. Por esta razón, independientemente de la calidad de la norma, su complejidad o exigencia, condiciones macroeconómicas pueden hacer prosperar o fracasar un plan parcial urbanísticamente sólido.
- La política de moradores puede ser considerada como una parte del valor del suelo o una carga urbanística. En cualquier caso, esta es una inversión necesaria para los proyectos de renovación porque permite gestionar el suelo, unir a la comunidad como aliados para el desarrollo (y no contradictores) y catalizar el apoyo de las entidades públicas.

5. Bibliografía

- Alcaldía Mayor de Bogotá. (29 de diciembre de 2021). Decreto 555 de 2021. *POT de Bogotá*. Bogotá, Bogotá, Distrito Capital, Colombia.
- Camacol B&C. (julio de 2022). Estudio de oferta y demanda de vivienda y no habitacionales 2022. Bogotá, Cundinamarca, Colombia: Seminario de Actividad Edificadora.
- DANE. (6 de septiembre de 2012). *Glosario de términos de la Gran Encuesta Integrada de Hogares - GEIH*. Obtenido de Sitio web del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE: <https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/glosario/geih13.pdf>
- DANE. (1 de julio de 2022). *Encuesta Multipropósito Bogotá - Cundinamarca (EM) 2021*. Obtenido de Página web del Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/multi/Boletin_EM_2021.pdf
- ICBF. (26 de julio de 2019). *Informe de la Mesa Pública Centro Zonal Mártires*. Obtenido de Sitio web del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar - ICBF: https://www.icbf.gov.co/sites/default/files/r_bog_cz_mar_presentacion_0.pdf
- Presidencia de la República. (26 de mayo de 2015). Decreto 1080 de 2015. *Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura*. Bogotá, Bogotá, Distrito Capital, Colombia.
- SDM. (27 de diciembre de 2019). *Documento CONPES D. C. 11 - Política Pública de Actividades Sexuales Pagadas 2020 - 2029*. Obtenido de Sitio web de la Secretaría Distrital de la Mujer - SDM: https://www.sdmujer.gov.co/sites/default/files/2021-02/documentos/conpes_11_sdmujer_doc_conpes_pp_asp-convertido.pdf
- SDP. (2018). *Boletín 5 del Observatorio Poblacional Diferencial y de Familias*. Obtenido de Sitio web de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP: https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/boletin_5_observatorio_poblacional_diferencial_y_de_familias.docx