

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN
URBANA PARQUE LOS NOVIOS



**TRABAJO DE GRADO PRESENTADO EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA OPTAR AL TÍTULO DE
MAGISTER EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA:**

Integrantes:

FRANCISCO JAVIER ANGEL BAUTISTA
FRANCISCO JAVIER NIÑO BERBESÍ
LAURA ALEJANDRA ANGULO VÉLEZ

SERGIO ARTURO PIÑEROS BOTERO
ARMANDO RAFAEL FONTALVO GAMARRA
FRANCISCO ANDRES BERNAL RAMIREZ

DOCENTES

DALIA GABRIELA NIÑO SICARD
LUIS MOLINA LÓPEZ

TUTOR

CESAR HENAO

COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
BOGOTÁ D.C., 2022

**Documento técnico de soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios.
Trabajo de grado
Maestría en Gestión y Derecho Urbanístico.**



Tabla de contenido.

CAPÍTULO 1.....	10
1. Introducción.....	10
2. Justificación.....	12
3. Objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana “Parque de los Novios”.....	16
4. Diagnóstico.....	17
4.1. Clasificación del suelo.....	18
4.2. Estructuras urbanísticas.....	19
4.3. Área de actividad y usos del suelo.....	20
4.4. Tratamientos urbanísticos.....	22
4.5. Sistemas estructurantes.....	23
4.6. Conclusiones del Diagnóstico.....	28
4.7. Problemática.....	30
5. Obligaciones urbanísticas.....	33
CAPÍTULO 2. FORMULACIÓN.....	34
1. Caracterización del PPRU.....	34
1.1. Localización y delimitación.....	34



	4
1.2. Descripción física.....	37
1.2.1. Caracterización de lotes.	37
1.2.2. Manzanas del PPRU Parque de los Novios.	39
1.2.3. Edificabilidad actual del PPRU Parque de los Novios.	40
1.2.4. Usos actuales del PPRU Parque de los Novios.....	41
1.3. Norma urbanística.	43
1.4. Propuesta de implantación y deslinde de áreas.....	47
1.4.1. Propuesta de trazado urbano genera y obligaciones urbanísticas físicas.	47
1.4.2. Propuesta del sistema de movilidad.....	54
1.4.3. Propuesta del sistema de espacio público y equipamientos.....	57
1.5. Unidades de actuación urbanística – AUA.....	59
1.6. Propuesta de usos, edificabilidad y áreas de manejo diferenciado.	60
1.6.1. Propuesta de usos.....	60
1.6.2. Edificabilidad.....	61
1.6.3. Áreas de manejo diferenciado.....	62
2. Estrategia de gestión y financiación.....	63
2.1. Política de gestión social.....	63
2.2. Identificación de propietarios y avalúo catastral.	75



2.3.	Estrategias de gestión del suelo.	81
2.4.	Estrategia de financiación.	83
3.	Definición del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios	85
3.1.	Análisis del Mercado	85
3.2.	Avalúo Comercial predios.	87
3.3.	Reparto de cargas y beneficios.	88
4.	Conclusiones.	100
	Bibliografía	102



Tabla de figuras.

Figura 1. Condiciones físicas actuales del PPRU El Rosario	13
Figura 2. Condiciones físicas actuales II del PPRU El Rosario	14
Figura 3. Propuesta PPRU Parque de los Novios urbana en el D. 555 del 2021	15
Figura 4. Objetivos generales y específicos del PPRU El Rosario.....	16
Figura 5. Objetivos de la renovación urbana en el D. 555 del 2021	17
Figura 6. Clasificación del suelo.....	19
Figura 8. Áreas de actividad.	21
Figura 9. Tratamientos urbanísticos.....	22
Figura 10. Plano GC-3-2 Decreto 555 del 2021	23
Figura 11. Elementos del sistema de movilidad en el PPRU Parque de los Novios.....	26
Figura 12. Enlace Vehicular Avenidas Ciudad Quito y José Celestino Mutis	27
Figura 13. Conclusiones del diagnóstico PPRU Parque de los Novios	28
Figura 14. Plano de Diagnóstico PPRU El Rosario.....	29
Figura 15. Problemáticas principales del PPRU Parque de los Novios.....	30
Figura 16. Desarrollos insulares del PPRU El Rosario.....	32
Figura 17. Localización general del Plan Parcial Parque de los Novios	34
Figura 18. Localización Unidad de Planeamiento Local – UPL Barrios Unidos	35
Figura 19. Delimitación Actuación Estratégica	35
Figura 20. Delimitación Plan Parcial de Renovación Urbana El Rosario.	36
Figura 21. Distribución predial del PPRU El Rosario	37
Figura 22. Manzanas y porcentaje de numero de predios del PPRU El Rosario.....	39



Figura 23. Edificabilidad del PPRU El Rosario.....	40
Figura 24. Usos actuales, PPRU El Rosario	41
Figura 25. Edificabilidad PPRU El Rosario	42
Figura 26. Usos PPRU El Rosario	42
Figura 27. Planteamiento urbanístico actual vs proyectado del PPRU Parque De Los Novios	48
Figura 28. Ejes de la formulación del PPRU Parque de los Novios	49
Figura 29. Planteamiento carga local y general existente PPRU Parque De Los Novios	51
Figura 30. Planteamiento carga local y general proyectada PPRU Parque De Los Novios	52
Figura 31. Afectaciones del PPRU Parque De Los Novios	53
Figura 32. Movilidad actual y propuesta del PPRU Parque De Los Novios	55
Figura 33. Retorno puente vehicular Av. Calle 63, Calle 63A retorno Av. Cra 30A- Av. Calle 63	56
Figura 34. Equipamiento PPRU Parque de los Novios.....	56
Figura 35. Modelación I espacio público PPRU Parque de los Novios.....	57
Figura 36. Modelación II espacio público PPRU Parque de los Novios	57
Figura 37. Espacio público actual y propuesta del PPRU Parque De Los Novios	58
Figura 38. Unidades de actuación urbanística del PPRU Parque De Los Novios	59
Figura 39. Manzanas PPRU Parque de los Novios.....	59
Figura 40. Propuesta de usos PPRU Parque de los Novios	60
Figura 41. Edificabilidad de PPRU Parque de los Novios.....	61
Figura 42. Áreas de Manejo Diferenciado PPRU Parque de los Novios.....	62
Figura 43. Porcentaje propietarios naturales y jurídicos.....	65
Figura 44. Usos predominantes por predio del PPRU El Rosario	66



Figura 45. Estrategias de sociales PPRU Parque de los Novios.	68
Figura 46. Ejes de la protección Estrategias:	70

Tablas

Tabla 1. Vetustez de las edificaciones actuales.	31
Tabla 2. Obligaciones urbanísticas.	33
Tabla 3. Análisis lotes del PPRU Parque de los Novios.....	38
Tabla 4. Norma Urban, Índices de construcción y ocupación PPRU Parque de los Novios.	47
Tabla 5. Área Útil por manzana PPRU Parque de los Novios.....	50
Tabla 6. Área Cargas, espacio público y equipamientos.	50
Tabla 7. Cuadro comparativo área PPRU Parque de los Novios.	54
Tabla 8. Usos propuestos para el PPRU Parque de los Novios	60
Tabla 9. Edificabilidades propuestas para el PPRU Parque de los Novios	61
Tabla 10. Cuadro áreas de áreas Manejo Diferenciado.	62
Tabla 11. Análisis propietarios y participación del PPRU Parque de los Novios	64
Tabla 12. Programas y objetivos del PPRU Parque de los Novios.....	72
Tabla 13. Programas y objetivos del PPRU Parque de los Novios.....	74
Tabla 14. Propietarios y valuó catastral Manzana 2	75
Tabla 15. Propietarios y valuó catastral Manzana 3	76
Tabla 16. Propietarios y valuó catastral Manzana 4	76
Tabla 17. Propietarios y valuó catastral Manzana 5	77
Tabla 18. Propietarios y valuó catastral Manzana 6	77
Tabla 19. Propietarios y valuó catastral Manzana 7	78
Tabla 20. Propietarios y valuó catastral Manzana 8	78
Tabla 21. Propietarios y valuó catastral Manzana 9.....	79
Tabla 22. Propietarios y valuó catastral Manzana 10	79



Tabla 23. Propietarios y valuó catastral Manzana 11	80
Tabla 24. Propietarios y valuó catastral Manzana 12	80
Tabla 25. Propietarios y valuó catastral Manzana 14	81
Tabla 26. Tabla de análisis de mercado.....	86
Tabla 27. Avalúos catastrales y comerciales para el Reparto de Cargas y Beneficios.	87
Tabla 28. Cruce de manzanas proyectadas y existentes (Áreas y avalúos)	88
Tabla 29. Tipos de uso por manzana (% y m2)	89
Tabla 30. Edificabilidad por manzana.....	90
Tabla 31. Costos de cargas urbanísticas	90
Tabla 32. Ingresos por ventas de productos inmobiliarios	91
Tabla 33. Costos Directos de Construcción.....	92
Tabla 34. Costos Indirectos de Construcción	93
Tabla 35. Utilidad sobre las ventas.....	93
Tabla 36. Balance general por Manzana.	94
Tabla 37. Balance general del Plan Parcial	95
Tabla 38. Programación de obras	96
Tabla 39. Programación de obras anual.....	96
Tabla 40. Flujo de caja	97
Tabla 41. Calculo anual TIR	99



CAPÍTULO 1

1. Introducción.

Con la expedición de la Ley 388 de 1997, se formularon instrumentos de ordenamiento territorial para la gestión, financiación y planeación del suelo; en esta se definieron los Planes Parciales como instrumentos complementarios, que a la luz del artículo 19 ibidem, “(...) *son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana (...)*” (Ley 388, 1997, art. 19)

Considerando, que la potencialidad de los planes está en condensar en forma armónica con los demás sistemas estructurantes la ciudad en una pieza que tenga miras a la creación y mejoramiento de los espacios públicos, equipamientos, sistemas de movilidad, optimización de los espacios y usos del suelo, actualización y/o mejoramiento de las redes de servicios públicos, contribuyendo así a la consolidación del modelo de ocupación de ciudad propuesto. Así las cosas, los Planes Parciales de Renovación Urbana se encargan en específico del tratamiento de piezas de ciudad que

debido a sus condiciones sociales, económicas o físicas han sufrido deterioro o presentan deficiencias en su interior que obligan a adelantar actuaciones que mejoren dichas condiciones y den un mejor y más eficiente uso al suelo dentro de la ciudad. (Decreto Nacional 1077, 2015, artículo).

Así las cosas, en búsqueda de los fines planeados anteriormente, el Decreto Distrital 555 del 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá”, en su artículo 301 y s.s. menciona que el tratamiento de renovación urbana se orienta a la transformación de ciudad con el propósito de detener el deterioro de la ciudad, propender por la densificación racional de usos y aprovechar la infraestructura pública existente (Decreto Distrital 555, 2021). Lo anterior concretado la modalidad de revitalización.

En este cometido el Decreto Distrital 555 del 2021, propone 25 actuaciones estratégicas en la ciudad, que se constituyen en una táctica para concretar el Modelo de Ocupación Territorial. Estas son definidas como “(...) *Son ámbitos territoriales que se consideran especiales por la concentración de elementos*



estructurantes, proyectos, problemas y oportunidades para avanzar en la construcción de la ciudad que soñamos. (...)” (Decreto Distrital 555, 2021).

Dentro de esas actuaciones estratégicas se encuentra la No. 10 que identifica el PPRU Parque de los Novios, objeto de esta formulación, la cual se caracteriza por condensar en su área de delimitación actividades deportivas y recreativas asociadas a los equipamientos existentes en la zona, como lo son el estadio Campin y el Movistar Arena, así mismo se presenta en la zona afluencia de espacios destinados al uso comercial especializado como lo son servicios de automóvil y áreas destinadas para vivienda. Sin embargo, sobre esta zona se ha presentado proyectos que no necesariamente se integra y coordinan con las acciones urbanas a nivel general, pues no tienen una congruencia en los esquemas de alturas constituyéndose edificaciones aisladas de su entorno. (Decreto Distrital 555, 2021).

Así las cosas, con la propuesta del PPRU Parque de los Novios se busca crear una pieza de ciudad en donde confluyan los elementos existentes como una nueva propuesta de urbanismo, que conecte los sistemas de espacio público existentes en la

zona con los desarrollos urbanos existentes, rompiendo las fronteras naturales de la ciudad que surgen en ocasiones por los trazados de las vías arteriales, con el propósito de garantizar el fácil acceso en la zona a los escenarios y espacios para el disfrute público, proponiendo acciones e infraestructura que contribuya al fortalecimiento y presentación de los servicios públicos masivos de la ciudad y finalmente garantizando la integración y concreción de los moradores proponiendo diseños urbanos que permitan seguir desarrollando actividades comerciales especializadas de una forma sostenible y compatible con actividades residenciales, recreativas y culturales.



2. Justificación.

El modelo de ocupación territorial (MOT) del Decreto 555 de 2021 tiene varios componentes, tal y como está definido en su artículo 6, uno de estos componentes según el numeral 3 ibidem se concentra en la “*revitalización de áreas consolidadas y el aporte a la reactivación y desarrollo económicos*” (Decreto Distrital 555, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá", 2021).

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

Dentro de esta estrategia de revitalización planteada, se encuentran que los sectores de la ciudad señalados en el POT como objeto de renovación urbana se podrán materializar, entre otros, a través de Planes Parciales, que son instrumentos de gestión de segundo nivel y útiles para la reconfiguración del suelo urbano, en los cuales se pueden proponer piezas de ciudad articuladas entre sí y con los demás sistemas de estructurantes de la ciudad haciendo que contribuyan al establecimiento del MOT propuesto en la ciudad.

En este contexto normativo se propone enfocar el proyecto de renovación urbana en desarrollo de los objetivos señalados en el MOT, seleccionando como un polígono de intervención para la formulación del plan parcial en la modalidad de renovación a un conjunto de 13 manzanas conocido como barrio “El Rosario”, que se encuentra delimitado por el norte con la calle 63G, al sur con la calle 63, al occidente con la carrera 36A y al occidente con la carrera 30. Esta pieza de ciudad está situada dentro de la Unidad de Planeación

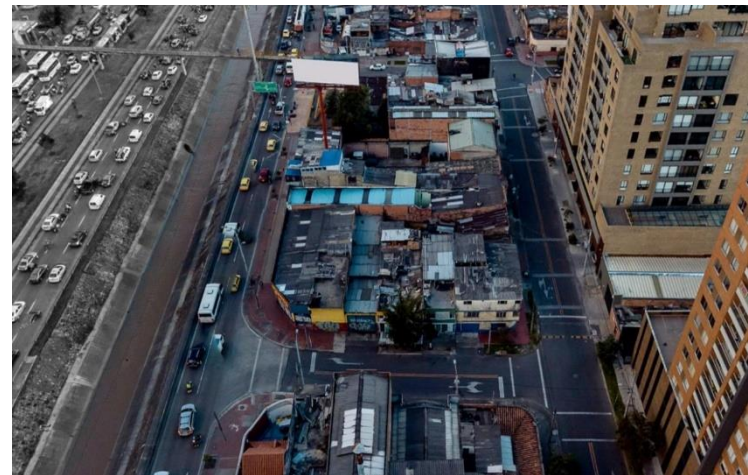


Local (UPL) “Barrios Unidos”, y se identificó en el Decreto 555/ 2021 dentro del perímetro establecido para la Actuación Estratégica N° 10: denominada “Campín - 7 de Agosto”.

Este polígono tiene características especiales debido a que en el barrio “El Rosario”, tiene antecedentes históricos de las primeras construcciones que consiste en la solicitud de “licencias de construcción” a la Secretaría de Obras Públicas en 1938, por parte de personas a las cuales se les había hecho un llamado de atención para no incurrir en multas y sanciones, por parte de un inspector encargado (Vallejo, 2018).

Teniendo en cuenta la antigüedad de las edificaciones se puede notar en la zona una la obsolescencia del mayor parte de las construcciones originales, las cuales con el tiempo no solo serán vetustas sino van a llegar a padecer deterioros que pueden afectar incluso su funcionalidad, pudiendo terminar como construcciones abandonadas, generando deterioros físicos, sociales y económicos en el sector, como es evidente en la fotografía de la figura “1” Condiciones físicas actuales del PPRU Parque de los Novios”.

Figura 1. Condiciones físicas actuales del PPRU El Rosario



Elaboración: Tomado de <https://manzanatres.com/>

Sin embargo, actualmente existen tres predios desarrollados en altura en la última década: “Conjunto Residencial Parque El Lago”, “Conjunto Residencial Central Park” y un proyecto en construcción denominado “Manzana 3”. Estos desarrollos inmobiliarios fueron puntuales, desarrollo en predios englobados, edificando en altura hasta 24 pisos, y sin generación de urbanismo (espacio público, equipamientos) o planificación efectiva para el sector. Estas construcciones densificaron en altura el sector, y seguramente aportaron a la superación del déficit de viviendas que requiere la ciudad, pero no generaron o mejoraron el espacio público existente, así que

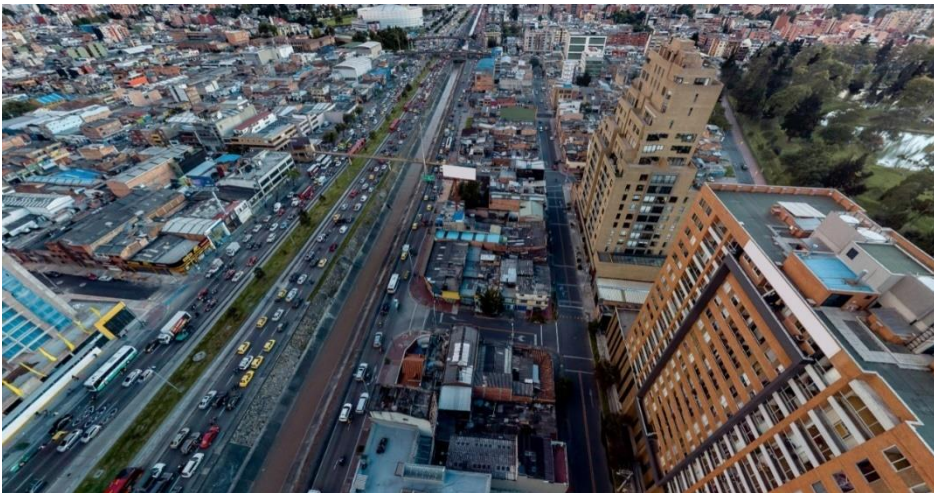
aparte de incrementar el número de habitantes del barrio, los moradores y propietarios del lugar no han visto intervenciones en el sector que aporten al mejoramiento o calidad de vida de estos.

Es menester tener en cuenta que el sector también tiene presencia de comercio de tipo local, con pequeños negocios de comida y talleres de vehículos. La movilidad sobre la carrera 30 en sentido norte - sur, se desvía al interior del barrio para tomar la carrera 36A, y acceder a la calle 63 en sentido oriente - occidente, generando un flujo vehicular que no tendría por qué invadir las vías locales, pero que ocurre para evitar la congestión que genera el cruce de la carrera 30 con calle 63.

Por tanto, se denota en primera medida sobre el sector construcciones obsoletas y deterioradas, que por el tiempo de construcción no cumplen con las normas sismos resistentes y con diversas tipologías de construcción, pues por el desarrollo predio a predio que tuvo el barrio, hay déficit de espacio público dentro del polígono de la propuesta del PPRU Parque de los Novios debido entre otras razones al comercio de primeros pisos y las actividades de servicio automotriz que allí se desarrollan, sin ningún tipo de planificación.

Por otro lado, teniendo en cuenta que el área en estudio tiene en equipamientos colectivos al interior del ámbito dos iglesias y un

Figura 2. Condiciones físicas actuales II del PPRU El Rosario



jardín infantil, pero el sector está rodeado de equipamientos deportivos (Parque Metropolitano Simón Bolívar, Complejo Acuático, Parque El Salitre, estadio El Campín, Campincito, escuela de Tenis IDR) y culturales (Biblioteca Virgilio Barco), por tanto, se debe tener en cuenta que pesar de la vecindad del sector con grandes equipamientos colectivos, falta conectividad con los alrededores, así como integración de la ciudad al barrio.

**Documento técnico de soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios.
Trabajo de grado
Maestría en Gestión y Derecho Urbanístico.**



Como último punto, se debe considerar que el Polígono de la propuesta del PPRU Parque de los Novios se asiente en una porción de ciudad que permite ofertar productos inmobiliarios que den soluciones de vivienda en el sector, ya que el área de propuesta corresponde a una zona central en la ciudad y con cercanía al sistema de transporte público.

El planteamiento de la intervención urbana que se hará en el Plan Parcial como se muestra en la figura 3, permitirá superar los déficits del polígono con la construcción de nuevas viviendas con idéntica tipología y condiciones, se fortalecerán los diferentes usos con la construcción de áreas destinadas a actividades de comercio y servicios como el automotriz, pero con un diseño de comercio organizado que evite la invasión y deterioro del espacio público, y la facilidad de acceso a los consumidores; se generará una proyección visual y de acceso físico del “Parque Los Novios” hacia la ciudad, con la construcción de un corredor verde hasta la carrera 30, generando un nuevo equipamiento, reconfiguración vial, modernización de redes de servicios públicos, y la construcción del conector vial de la carrera 30 con la calle 63, aportando a la movilidad del sector y la ciudad.

Todos esos propósitos y objetivos del Plan Parcial estarán enfocados en la estrategia de Revitalización que trae el Decreto 555 de 2021, que tiene como objetivo la protección y cuidado de los habitantes del sector y la conservación de las actividades comerciales tradicionales, y es por esto que el componente social para la integración de propietarios y moradores al proyecto será primordial en la formulación final del instrumento de gestión.

Figura 3. Propuesta PPRU Parque de los Novios



Elaboración: Propia

3. Objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana “Parque de los Novios”.

Figura 4. Objetivos generales y específicos del PPRU El Rosario

<p>Revitalizar el sector buscando enriquecer la franja verde visual desde la carrera 30, y así generar sentido de pertenencia y afecto hacia la ciudad, entendiéndola como una pieza urbana articuladora que conecte elementos verdes, mejore las condiciones de movilidad en la ciudad, oferta de servicios y vivienda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promover la revitalización del sector con la construcción de nuevas vivienda y comercio que optimicen los espacios y den mezcla de usos, para con ello conservar la vocación comercial el sector y garantizar la permanencia y mejora de las unidades de vivienda de los moradores. • Proponer una reconfiguración vial que integre y articule los proyectos en pro de la movilidad de la ciudad previstos en la zona. • Mejorar las condiciones de habitabilidad de la zona mejorando el espacio público y acceso a este para residentes y visitantes, crear equipamientos y mejorar los elementos arquitectónicos en el área, en miras de fortalecer el conector ecosistémico Virrey Chico y los elementos de la EEP colindantes al PPRU.
<p>Proponer y ejecutar un diseño urbanístico que mejore las condiciones de movilidad del sector proponiendo nueva infraestructura que ayude a la articulación de los distintos sistemas dentro y fuera del PPRU con la EEP.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rediseño y construcción del conector carrera 30 - calle 63 integrándolo dentro de la propuesta del PPRU El Rosario. • Diseño y construcción de alameda verde en el borde del Parque “Los Novios”, que de conectividad e integre los sistemas de espacio público en el área. • Diseño y construcción del corredor verde peatonal para acceso desde la carrera 30, el cual de un canal de acceso fácil para la zona colindante al oriente de la carrera 30, integrando los espacios verdes en corredores verdes.
<p>Optimización de las condiciones económicas, sociales, urbanísticas y ambientales del sector, creando o actualizando la infraestructura existente bajo las condiciones de sostenibilidad y acciones contra el cambio climático.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Promover la revitalización del sector con la construcción de nuevas vivienda y comercio que optimicen los espacios y sirvan como incentivo para la política de permanencia de moradores en el sector. • Crear oferta de vivienda con condiciones únicas y especiales como el acceso fácil a los parques metropolitanos, el sistema de transporte público en diferentes fases y el acceso próximo a lugares de interés como El Campín, El Movistar Arena y el Centro de Alto Rendimiento que incentiven la inversión y cierre financiero oportuno en el proyecto. • Formulación de una política de sustitución de viviendas para los moradores, que garanticen nuevas unidades con mejores condiciones de habitabilidad y seguridad, la producción de valores agregados en los espacios colectivos como gimnasios, coworking, zonas húmedas y parques infantiles.

4. Diagnóstico.

De acuerdo con el Decreto 555 del 2021 "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C." el modelo de ocupación de la ciudad se orienta a brindar *"(...) soportes de proximidad con un mejor aprovechamiento del suelo para tener equilibrio territorial y que propicia la revitalización sobre áreas consolidadas con oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos"* (Decreto Distrital 555, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá", 2021), así las cosas, se evidencia que dicho aprovechamiento se encamina a tener un manejo del suelo que propenda por la inclusión de las medidas y lineamientos urbanísticos, generando en la renovación urbana un medio para mejorar las condiciones urbanísticas y aprovechar las oportunidades generadas por los sistemas estructurantes ya existentes de la ciudad, creando o bien mejorando equipamientos, espacio público, soportes urbanos, vivienda VIS, VIP y concretando acciones que integren el modelo de ocupación de Bogotá D.C.

La renovación urbana es mencionada de forma directa en el DTS del Decreto Distrital 555 del 2021, mencionando dos objetivos principales:

Figura 5. Objetivos de la renovación urbana en el D. 555 del 2021



Elaboración: Tomado del Decreto 555 del 2021.

Por tanto, el modelo de ocupación ve a la renovación urbana como un instrumento que busca dar una revitalización a la ciudad, la cual debe tener énfasis en sectores estratégicos promoviendo una mayor mezcla de usos, como el desarrollo de estrategias para la co-creación de proyectos de revitalización urbana, la transformación de la ciudad construida y la generación de nueva ciudad, esta última, orientada a la creación de proyectos que aumenten al oferta de bienes, servicios y soporte urbano y con lineamientos de protección y permanencia a moradores, unidades productivas y propietarios originales en el área de desarrollo del proyecto. Por otro lado, se propone como objetivo el aumento de la cobertura en servicios sociales, enfocados principalmente en los sistemas de ciudad, oferta de vivienda vis- vip, con estándares de calidad y el incentivo de actividades económicas consolidadas en la ciudad que generen empleos con criterios de proximidad. (Alcaldía Mayor de Bogotá, DTS_libroii_componente_urbano, 2021).

En conclusión, el modelo de ocupación propicia la densificación y mezcla de usos a través de intervenciones que mejoren el entorno y las edificaciones, así como incentivar los mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan, según es mencionado por el documento técnico de soporte del Decreto Distrital 555 del 2021 en su componente urbano, se menciona la posibilidad de adelantar estos proyectos a través del instrumento del Plan Parcial con el propósito de incrementar el índice de construcción establecido en la revitalización por licenciamiento.

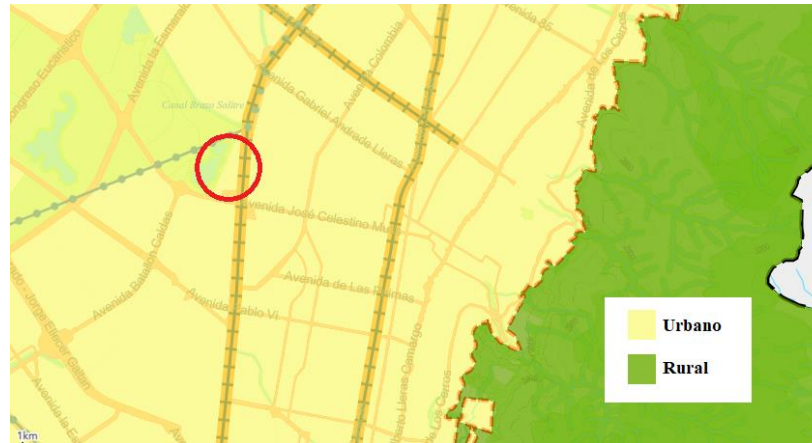
En tal sentido, y en armonía con el Modelo de Ocupación Territorial – MOT para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Parque de los Novios” fueron identificados y analizados las estructuras y sistemas urbanísticos que tienen incidencia directa en el ámbito de intervención, lo anterior es presentado a continuación:

4.1. Clasificación del suelo.

Con el ánimo de ser un instrumento que integre y articule sistemas estructurales en la ciudad, el Plan Parcial de Renovación Urbana “Parque de los Novios” se plantea dentro del suelo de ciudad de acuerdo con lo indicado en el Plano CG – 2.1 “Clasificación del suelo” del Decreto 555 del 2021.



Figura 6. Clasificación del suelo.



Elaboración: Tomado de la cartografía oficial del Decreto 555 del 2021.

4.2. Estructuras urbanísticas.

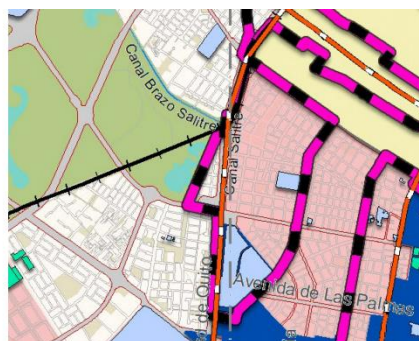
Con relación a las estructuras urbanísticas propuestas por el Decreto 555 del 2021 que convergen sobre la localización del Plan Parcial de Renovación Urbana “*Parque de los Novios*” y que tienen relación directa con la formulación de este son: La Actuación estratégica (10) El Campín con espacios de servicios al automóvil, zonas residenciales, zonas donde se encuentran actividades deportivas y recreativas asociadas al estadio con la estructura territorial socioeconómica, creativa y de innovación debido a estar presente en un área en la que influyen áreas determinadas como Distrito de Ciencia, Tecnología e innovación. Por último, en cuanto a la estructura funcional y del Cuidado se debe tener en cuenta que la zona designada para el desarrollo del plan parcial se asienta sobre un área de integración multimodal, manzanas del cuidado y calle verde. Lo anterior, en relación con lo indicado en el Plano CG – 5 “*Estructura*

funcional y del Cuidado”, CG-6 “Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación”, CG-7 “Actuaciones Estratégicas” y CU 4.3. Sistema del cuidado y servicios sociales del Decreto 555 del 2021.

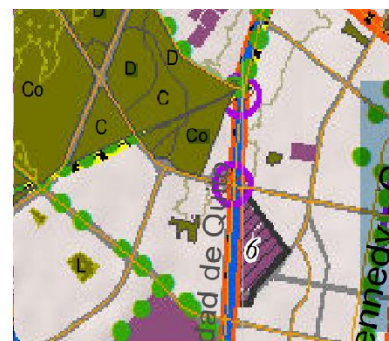
Figura 7. Estructuras Urbanísticas.



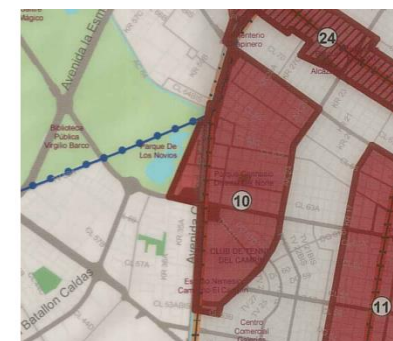
Plano CG – 5 “Estructura funcional y del Cuidado”,



CG-6 “Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación”,



CU 4.3. Sistema del cuidado y servicios sociales



CG-7 “Actuaciones Estratégicas

Elaboración: Tomado de la cartografía del Decreto 555 del 2021.

4.3. Área de actividad y usos del suelo.

La propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana “Parque de los Novios” se realiza sobre Área de Actividad Estructurante (AAE) - Receptora de vivienda de interés social. Lo anterior de acuerdo con lo indicado en el Plano CG – 5.2 “Áreas de actividad y usos del suelo” del Decreto 555 del 2021.

Figura 8. Áreas de actividad.



Elaboración: Tomado de la cartografía del Decreto 555 del 2021.

La Zona receptora de vivienda de interés social comprende a las “(...) áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social”. (Decreto Distrital 555, 2021, Art. 240) al estar en el polígono de la propuesta del plan parcial dentro de esta zona, es necesario considerar su implementación.

Los artículos 242 y 243 del Decreto 555 del 2021 señalan los usos del suelo permitidos en el área de intervención, indicando que “Los usos del suelo permitidos en cada área de actividad, se establecen en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación. Adicionalmente, los usos del suelo permitidos están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales correspondientes”. (Decreto Distrital 555, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá", 2021).

4.4. *Tratamientos urbanísticos.*

El tratamiento urbanístico del proyecto está enmarcado en la renovación urbana en la modalidad de revitalización, lo anterior, de acuerdo a lo mencionado por el Decreto 55 del 2021 en donde también orienta dicho tratamiento a promover un aumento en la edificabilidad y generación de elementos arquitectónicos y naturales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás, que se integren con los sistemas de soporte urbanístico como los de: movilidad, estructura ecológica principal, servicios y espacio públicos. Lo anterior de conformidad con lo indicado en el Plano CG – 5.1 “*Tratamientos urbanísticos*” del Decreto 555 del 2021. (Decreto Distrital 555, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá", 2021).

Figura 9. *Tratamientos urbanísticos.*



Elaboración: Tomado de la cartografía del Decreto 555 del 2021.

4.5. *Sistemas estructurantes.*

4.5.1. **Determinantes ambientales.**

Respecto a los elementos de la Estructura Ecológica Principal que tienen influencia en el área del PPRU “Parque de los Novios” es menester tener en cuenta lo presentado en el Plano GC 3-2 de la cartografía asociada al Decreto 555 del 2021, el cual es presentado a continuación:

Figura 10. Plano GC-3-2 Decreto 555 del 2021



Elaboración: Tomado de la cartografía del Decreto 555 del 2021.

En este plano se evidencia que el área delimitada se asienta sobre Conector ecosistémico Virrey -Chico, respecto a este elemento se debe tener en cuenta que cuenta con un total de 5.049,30 Ha de área y que busca conectar las áreas verdes de la ciudad. Según se

Documento técnico de soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios.
Trabajo de grado
Maestría en Gestión y Derecho Urbanístico.



menciona por la Secretaría Distrital de Ambiente, esos conectores formarán un borde alrededor de la ciudad que van a procurar por garantizar los servicios ecosistémicos, esto con el objetivo de enfrentar la crisis climática de manera efectiva. (Secretaría Distrital de Ambiente, 2022).

Por otro lado, como elementos contiguos se debe tener en cuenta que en el área de influencia del área del plan, se tienen: i) en cuanto a los elementos hídricos se contempla en la estructura ecológica principal, se debe tener en cuenta por el occidente del plan el Lago Parque denominado como un elemento de agua natural, al igual que al oriente el Canal Salitre; frente a estos se debe tener presente que si bien es un elemento hídrico artificial por el cual se conducen cauces artificiales de aguas lluvias, se deben tener presente la Resolución 1030 de 2010 de la Secretaría Distrital de Ambiente para el manejo de la Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental ii) Por el occidente del plan parcial se encuentra el parque metropolitano Simón Bolívar, el cual cuenta con zonas verdes, áreas y complejos deportivos, así como elementos naturales que componen el proyecto de proximidad de bosques urbanos, el cual busca según la Secretaría Distrital de Ambiente “(...) *en aumentar el arbolado urbano, tanto en calidad como en cantidad, para promover la conectividad y corresponsabilidad social en su manejo y gestión.*” (Secretaría Distrital de Ambiente, 2022).

4.5.2. Servicios Públicos domiciliarios.

De acuerdo con el análisis realizado se ha determinado que el área donde se proyecta el PPRU “Parque de los Novios” de intervención cuenta con la totalidad de cobertura de los servicios públicos domiciliarios (Acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, telefonía pública básica conmutada, y distribución de gas combustible), toda vez que se ubica sobre el suelo urbano.



4.5.3. Amenaza por fenómenos naturales y bienes de interés patrimonial.

Para establecer si sobre el área delimitada de proyección del PPRU “Parque de los Novios” existen identificados fenómenos naturales, se observó lo estipulado en el Decreto 555 del 2021, cartografía oficial y Documento técnico de soporte, detectando que la zona está marcada como amenaza “Baja”, para las amenazas de Movimientos en Masa, avenidas torrenciales y/o Crecientes súbita e incendios forestales.

Por otro lado, frente a la presencia de bienes de interés patrimonial presentes en la zona del PPRU “Parque de los Novios” se da cuenta que una vez revisada la información del Ministerio de Cultura para bienes patrimoniales nacionales y lo presente en el Decreto 555 del 2021, cartografía oficial y Documento técnico de soporte, se concluye que no existen elementos de tal calificación en el área del polígono del PPRU.

4.5.4. Sistema de movilidad.

Por parte del sistema de movilidad se presentan los siguientes elementos a considerar en el ámbito y área de influencia del plan: cercanía a vía del tren de la sabana, cercanía a estación de Transmilenio, es contiguo a vías arteriales como la Calle 63 y la Carrera 30, así como la proyección de la estación de metro en la zona y una reserva vial que se proyecta en una oreja para la articulación vial entre la calle 63 y la calle 30. Estos elementos son presentados en siguientes planos, los cuales hacen parte de la cartografía del Decreto 555 del 2021.



Figura 11. Elementos del sistema de movilidad en el PPRU Parque de los Novios.



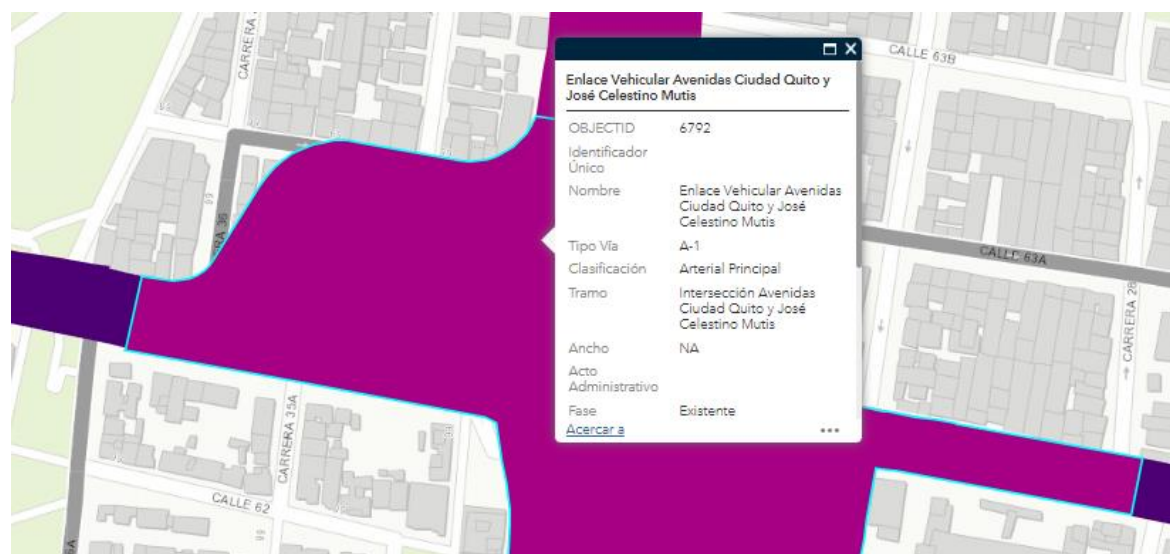
Elaboración: Tomado del Decreto 555 del 2021

Una vez presentada la información disponible sobre el sistema de movilidad, se determina que en el polígono de planificación del plan parcial “Parque de los Novios” se sirve de ejes de movilidad de especial importancia que representan una oportunidad manifiesta para

revitalizar el sector y articular, así como dar el máximo provecho a estos elementos de movilidad, facilitando con esto la conexión de sistemas como el espacio público, oferta de vivienda, comercio y servicios entre zonas de la ciudad que están separadas por barreras como vías de alta circulación.

Por otro lado, es necesario referirse al área de reserva vial estipulado en el Decreto 555 del 2021 denominado “*Enlace Vehicular Avenidas Ciudad Quito y José Celestino Mutis*” la cual está proyectada y tiene clasificación como Vía Arterial Tipo A -1, de acuerdo con el siguiente plano, tiene incidencia directa en el PPRU “Parque de los Novios”.

Figura 12. Enlace Vehicular Avenidas Ciudad Quito y José Celestino Mutis





Elaboración: Tomado de la cartografía del Decreto 555 del 2021


4.6. Conclusiones del Diagnóstico.


A continuación, se relacionan las principales conclusiones del diagnóstico resultantes del análisis hecho sobre el área de delimitación del PPRU Parque de los Novios, en relación con los sistemas estructurantes con los cuales interactúa de forma directa o indirecta hacia el exterior y el interior del polígono de delimitación del PPRU.


Figura 13. Conclusiones del diagnóstico PPRU Parque de los Novios.


- 

Teniendo en cuenta que la Actuación estratégica (10) El Campín concentra actividades deportivas y recreativas asociadas a los equipamiento y espacios públicos presentes en la zona, es menester enfocar la propuesta de formulación del plan parcial en la articulación y conexión entre las zonas residenciales, los servicios comerciales especializados, los espacios publicos y los equipamientos existentes.
- 

Ya que en el el poligono elegido para desarrollar el PPRU Parque de los Novios se tiene como un área receptora de vivienda de interés , se pretende densificar implementando un mayor uso residencial en la zona para suplir las necesidades de vivienda requeridas por la ciudad.
- 

En cuanto a los sistemas de movilidad, se concluye que en el área seleccionada es un eje de interconexión para las vías arteriales y sistemas de transporte público de la ciudad. Presentandose así la oportunidad en la formulación del PPRU integrar y aprovechar las ventajas en movilidad para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la ciudadanía en general y brindando facilidades de acceso para moradores del PPRU en cuanto movilidad.
- 

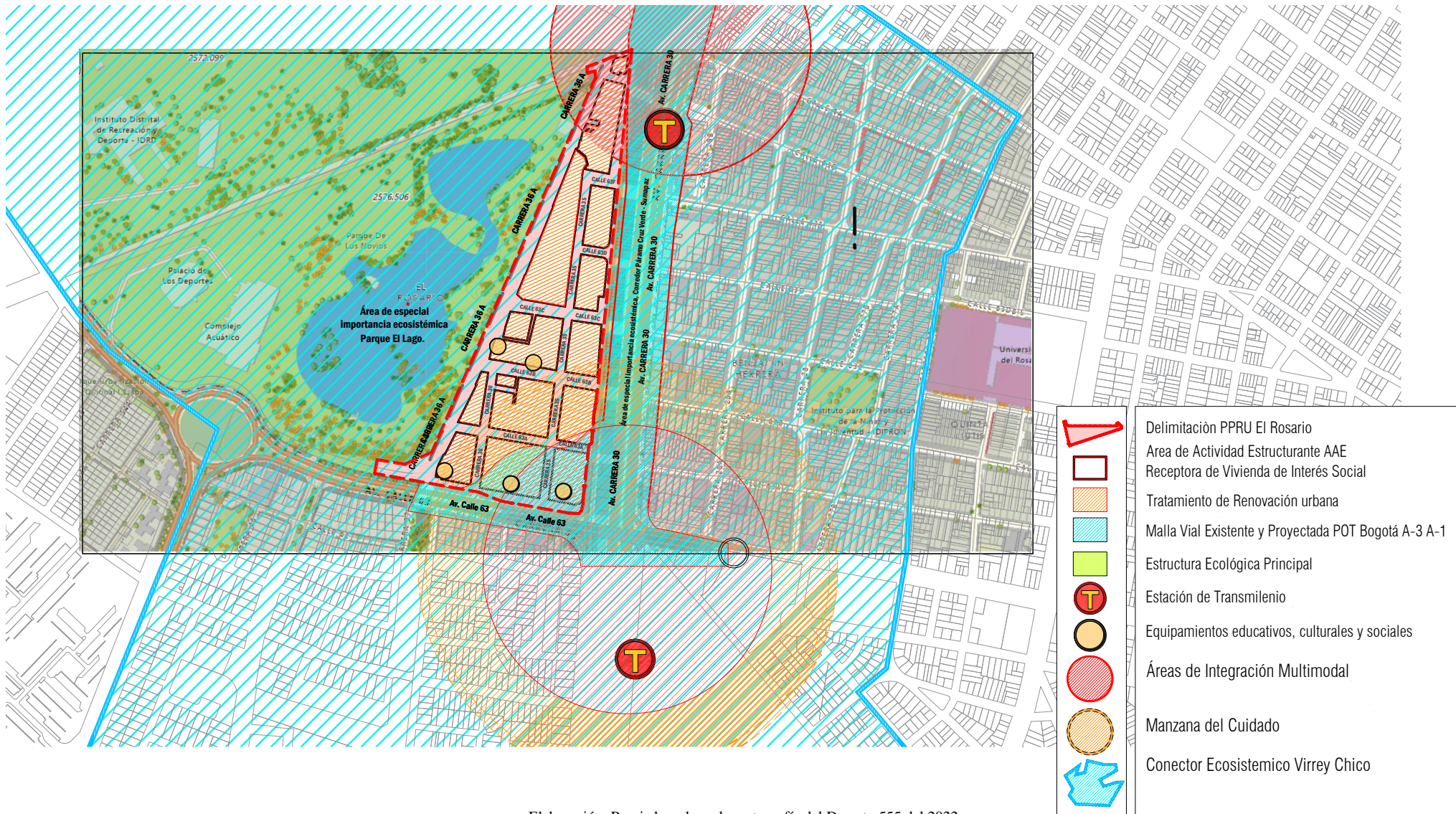
En cuanto a las principales activides desarrolladas en el ambito del PPRU se pretende orientar los usos vivienda, conservando y mejorando las condiciones de comercio local, zonal general y especializado del área, con el proposito de lograr una integración de las actividades comerciales con la propuesta del PPRU, sin perder la oferta de servicios y bienes que se desarrolla hoy día en el área.
- 

En relación con los Sistemas de espacio público, se da cuenta que si bien es cierto al interior del plan no se cuenta con áreas que puedan ser aprovechadas por residentes del ambito del PPRU, se cuenta con espacios públicos de embergadura metropolitana de acceso próximo al PPRU. Por tanto, la propuesta del PPRU busca dar continuidad y crear conectores y calles verdes que den acceso a la totalidad de espacios públicos ubicados el área de influencia del PPRU.
- 

En cuando a las Área de integración multimodal y manzanas del cuidado propuestas por el PPRU se identifica que la propuesta del PPRU se encuentra dentro del área de influencia. Dando alcance es estos lineamientos se pretende en la formulación del PPRU procurar por integrar las propuestas de cargas en cuento a la reserva vial al sur del poligono como al norte, con una propuesta que integre los objetivos del plan con una articulación a los sistemas de movilidad que contribuya al mejoramiento gradual de la movilidad en la ciudad.

Elaboración: Propia

Figura 14. Plano de Diagnóstico PPRU El Rosario



Elaboración: Propia basado en la cartografía del Decreto 555 del 2022

Documento técnico de soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios.
Trabajo de grado
Maestría en Gestión y Derecho Urbanístico.

4.7. Problemática.

En el sector de la ciudad donde encuentra ubicada la propuesta de formulación del PPRU Parque de los Novios se evidenciaron 3 problemáticas principales que se han venido presentando a lo largo del tiempo, generando un deterioro por la dinámica social, los cuales se individualizan como vetustez de las construcciones, desarrollos insulares y falta de articulación del espacio público, de acuerdo con la siguiente tabla:

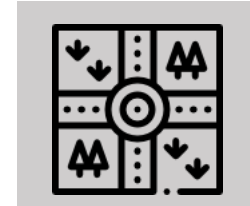
Figura 15. Problemáticas principales del PPRU Parque de los Novios.



VETUSTEZ DE LA
CONSTRUCCIÓN



DESARROLLOS INSULARES



ARTICULACIÓN DEL ESPACIO
PÚBLICO

Elaboración: Propia basado en la cartografía del Decreto 555 del 2022

4.7.1.1. Vetustez de las construcciones.

Las construcciones que se encuentran en el sector tienen aproximadamente más 60 años, fueron construidas con la finalidad de abastecer el sector de espacios residenciales, pero con el paso del tiempo y por la buena ubicación y fácil acceso del sector se fueron adecuando y modificando los primeros pisos de las residencias, como comercio, lo que ayudó al deterioro de estas, pues sus condiciones físicas no cuentan con la capacidad estructural para ser usadas como comerciales.

Tabla 1. Vetustez de las edificaciones actuales.

No DE LOTES					
	1-10 AÑOS	10-20 AÑOS	20-30 AÑOS	30-40 AÑOS	Más DE 40 AÑOS
MANZANA 2	N.A.	2	10	N.A.	15
MANZANA 3	1	2	4	N.A.	17
MANZANA 4	6	N.A.	6	N.A.	11
MANZANA 5	5	1	2	1	12
MANZANA 6	3	1	4	N.A.	6
MANZANA 7	1	N.A.	4	3	4
MANZANA 8	3	2	14	N.A.	19
MANZANA 9	7	1	11	1	21
MANZANA 10	6	N.A.	12	N.A.	17
MANZANA 11	N.A.	7	N.A.	N.A.	12
MANZANA 12	1	N.A.	5	1	1
MANZANA 14	1	3	11	3	6

Elaboración: Propia basado en información de Mapas Bogotá.

4.7.1.2. Desarrollos insulares.

Otra de las problemáticas que se identifican en el sector, corresponde a los desarrollos que se han efectuado se han hecho de forma insular; desarrollos que no se articulan como piezas funcionales a la ciudad si no procuran solo por beneficio del proyecto en particular sin tener una visión macro del sector o articulación con el demás sistema, sin hacerle un aporte a la revitalización de toda la pieza urbana. Debido a los desarrollos de forma particular se ha contribuido la heterogenización del territorio, materializando elementos en el paisaje de ciudad que no se articulan como es debido con su entorno y no contribuyen en forma eficaz a la búsqueda de un desarrollo organizado y planificado. A continuación, se relaciona registro fotográfico de las edificaciones que no se articulan con el entorno delimitado del PPRU Parque de los Novios en contra posición a los demás desarrollos existentes en la zona:



Figura 16. Desarrollos insulares del PPRU El Rosario



Elaboración: Propia

**Documento técnico de soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios.
Trabajo de grado
Maestría en Gestión y Derecho Urbanístico.**



UNIVERSIDAD DEL ROSARIO

4.7.1.3. Falta articulación del espacio público.

Muy a pesar de que en las proximidades de la propuesta del PPRU Parque de los Novios se encuentran equipamientos y espacio público de calidad, no existe una articulación efectiva de estos con el sector, por lo tanto, no permite a los habitantes del ámbito y circundantes un acceso fácil y por lo cual un goce integral de los mismos. Teniendo en cuenta que dentro del polígono no existen elementos del espacio público diferentes a vías que puedan aportar al incremento del índice de espacio público por habitante, se genera la necesidad de solventar dicho hallazgo proponiendo elementos que conecten los elementos de espacio público facilitando su acceso a la ciudadanía en general.

5. Obligaciones urbanísticas.

De acuerdo con los lineamientos del Decreto 555 del 2021 y su reglamentación complementaria para la formulación del PPRU “Parque de los Novios” se deben dar cumplimiento a las disposiciones indicadas en la tabla presentada a continuación:

Tabla 2. Obligaciones urbanísticas.

TEMA	DESCRIPCIÓN	NORMATIVIDAD
Espacio público	Las obligaciones urbanísticas corresponden al 65% del suelo del Área de verificación del PPRU que acoge obligaciones locales y generales descritas en el artículo 265 el Decreto 555 del 2021.	Artículo 328
Obligación VIS y VIP	De acuerdo con el artículo 322 del Decreto 555 del 2021 el porcentaje obligatorios VIS corresponde a un 6% de VIP y 8% del área total construida, este cálculo establecido para cálculo de la edificabilidad adicional al desarrollarse el proyecto sobre una AIM.	Artículo 322
Equipamiento público	En relación con el área propuesta del PPRU se tiene que la obligación de urbanística general en cuanto equipamiento público correspondiente al 3% del área neta del terreno o bien 3% área total construida.	Artículo 329
Redes locales	De acuerdo con el artículo 329 del Decreto 555 del 2021 en los proyectos de renovación urbana que usen índices de construcción efectivos superiores a 6, es menester elevar consulta a la EAAB sobre la capacidad de las redes secundarias y locales del área, esto con el propósito de establecer si debe asumir directamente el diseño y la construcción de las redes como parte del proceso de reurbanización.	Artículo 329
Perfiles viales	De acuerdo con el artículo 150 del Decreto Distrital 555 del 2021.	Artículo 150

Elaboración: Tomado del Decreto 555 del 2021



CAPÍTULO 2. FORMULACIÓN.

1. Caracterización del PPRU

1.1. Localización y delimitación.

El área de intervención de la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios se encuentra ubicada en el centro geográfico de Bogotá D.C. Colombia, dentro del Unidad de Planteamiento Local – Barrios unidos como se muestra a continuación:

Figura 17. Localización general del Plan Parcial Parque de los Novios



CUNDINAMARCA



CUNDINAMARCA BOGOTÁ

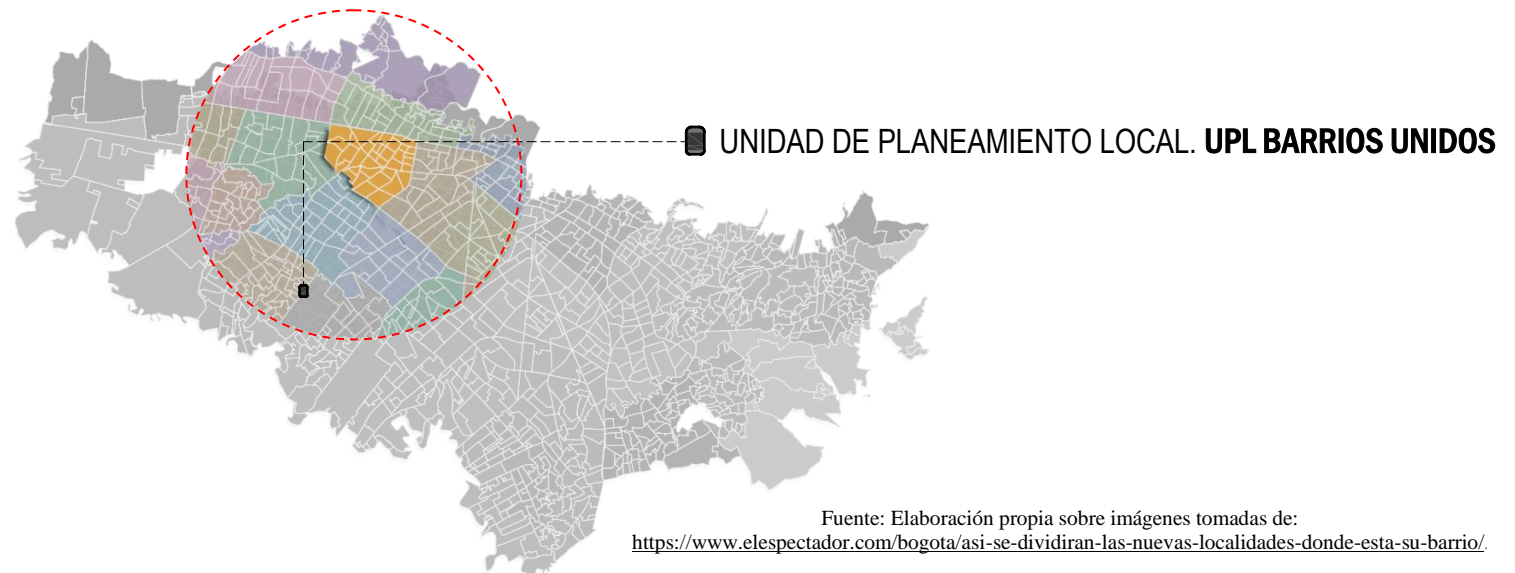


UNIDAD DE PLANTEAMIENTO LOCAL
- BARRIOS UNIDOS

Elaboración propia sobre imágenes tomadas de: <https://c8.alamy.com/compes/2c3731h/cundinamarca-resaltada-en-rojo-en-el-mapa-de-colombia-2c3731h.jpg>,
https://st3.depositphotos.com/29384342/35233/v/1600/depositphotos_352333552-stock-illustration-administrative-and-political-vector-map.jpg,
https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo_06_construccion_y_caracterizacion_de_las_upl.pdf.



Figura 18. Localización Unidad de Planeamiento Local – UPL Barrios Unidos



El área de la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana se encuentra ubicada dentro de la actuación estratégica No 10 denominada “El Campín de Agosto”, en la Unidad de Planeación Local Barrio Unidos (antigua localidad de Barrios Unidos), en el barrio “El Rosario” (005104), como se gráfica a continuación.

Figura 19. Delimitación Actuación Estratégica



Elaboración propia sobre imágenes tomadas de: <https://mapas.bogota.gov.co/>

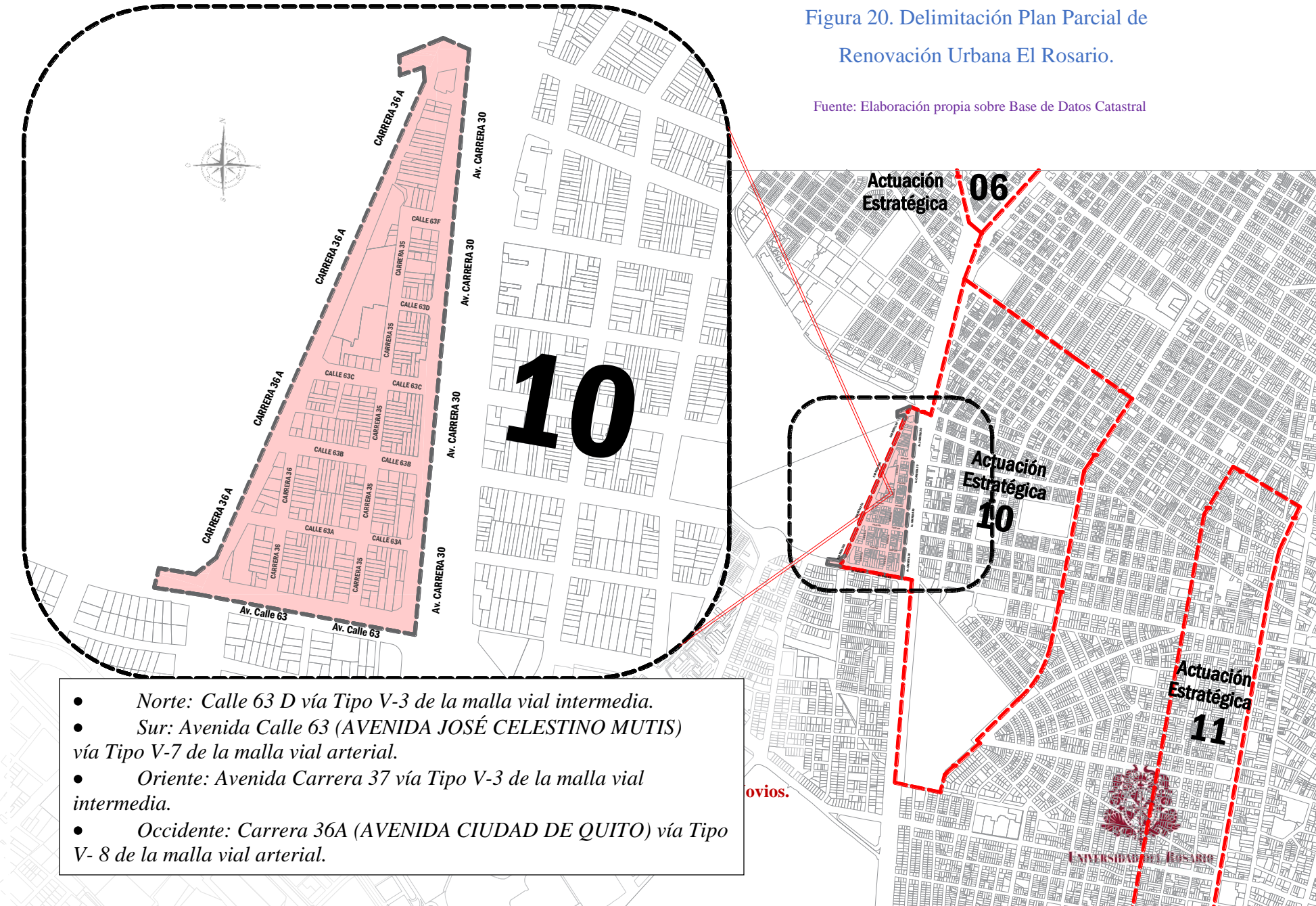
**Documento técnico de soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios.
Trabajo de grado
Maestría en Gestión y Derecho Urbanístico.**



Una vez delimitada la propuesta del PPRU Parque de los Novios se presenta a continuación el plano detalle y sus correspondientes límites:

Figura 20. Delimitación Plan Parcial de Renovación Urbana El Rosario.

Fuente: Elaboración propia sobre Base de Datos Catastral



- Norte: Calle 63 D vía Tipo V-3 de la malla vial intermedia.
- Sur: Avenida Calle 63 (AVENIDA JOSÉ CELESTINO MUTIS) vía Tipo V-7 de la malla vial arterial.
- Oriente: Avenida Carrera 37 vía Tipo V-3 de la malla vial intermedia.
- Occidente: Carrera 36A (AVENIDA CIUDAD DE QUITO) vía Tipo V- 8 de la malla vial arterial.

Figura 21. Distribución predial del PPRU El Rosario

1.2.Descripción física.

1.2.1. Caracterización de lotes.

En la propuesta el PPRU Parque de los Novios se compone de un área bruta total de 97,931.86 m², conformada por 13 manzanas y un espacio público de 3,875.37 m² distribuido vías como: La vial arterial existente (Calle 63), vial arterial existente (Puente Peatonal Calle 63), Vial arterial existente (Puente Peatonal Carrera 30 con Calle 63C) y Vial arterial existente (Puente Peatonal Carrera 30 con Calle 63F).

En la composición predial del polígono del PPRU Parque de los Novios se construyó revisando las bases de lotes del SIGDEP y SINUPOT; de esta información se identificaron 276 lotes en el ámbito del plan parcial, de los cuales 10 lotes corresponden a AMD que se proponen en la formulación del PPRU.

276

Total, predios del ámbito del PPRU.

10

Total, predios de las AMD del PPRU.



Tabla 3. Análisis lotes del PPRU Parque de los Novios.

Manz No	Cod. Manz	No lotes	Área de la Manzana Existente (m2)	Área Construida por m2
1	005104001	1	3,153.58	15.03
2	005104002	27	2,946.82	1.43
3	005104003	25	3,401.71	1.34
4	005104004	23	3,966.40	1.71
5	005104005	21	3,740.02	1.20
6	005104006	14	9,875.16	7.73
7	005104007	12	1,254.49	1.69
8	005104008	38	4,801.74	1.84
9	005104009	41	6,809.94	1.45
10	005104010	32	6,612.34	2.58
11	005104011	12	3,432.40	1.22
12	005104012	7	1,498.04	1.88
14	005104014	23	5,432.41	1.36
13	13	276	56,925.06	40.46

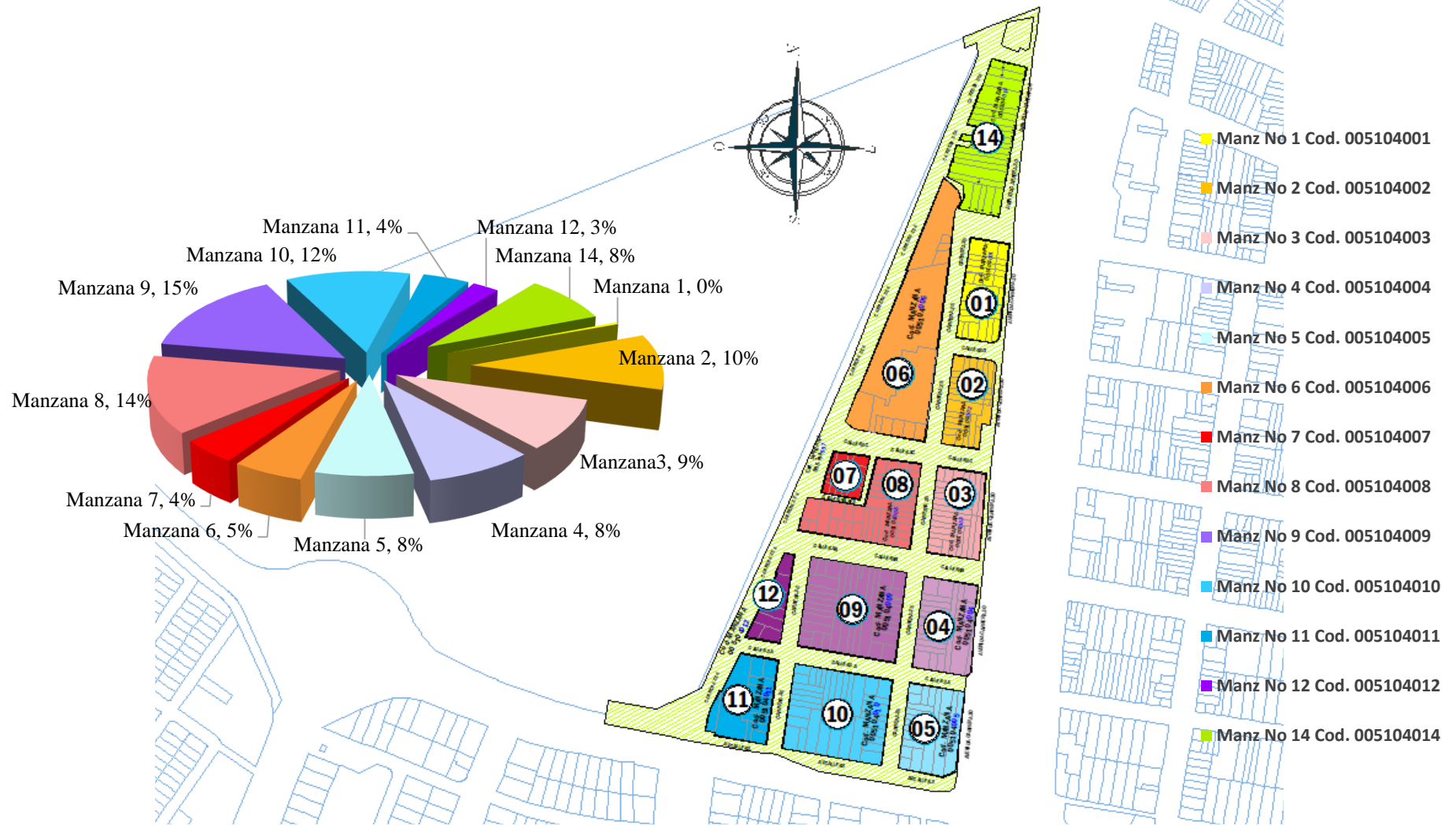
Elaboración: Propia.

En relación con el análisis predial se puede concluir que de los 266 lotes que componen el ámbito de intervención del PPRU Parque de los Novios hay un total de 376 propietarios, estos corresponden en su mayoría a personas NATURALES siendo estos un total de 287 personas, frente a las personas jurídicas que ascienden hasta el número de 25 personas. En seguida se dará paso a las alturas y usos principales identificados en el marco del análisis para la formulación del PPRU Parque de los Novios.



1.2.2. Manzanas del PPRU Parque de los Novios.

Figura 22. Manzanas y porcentaje de numero de predios del PPRU El Rosario



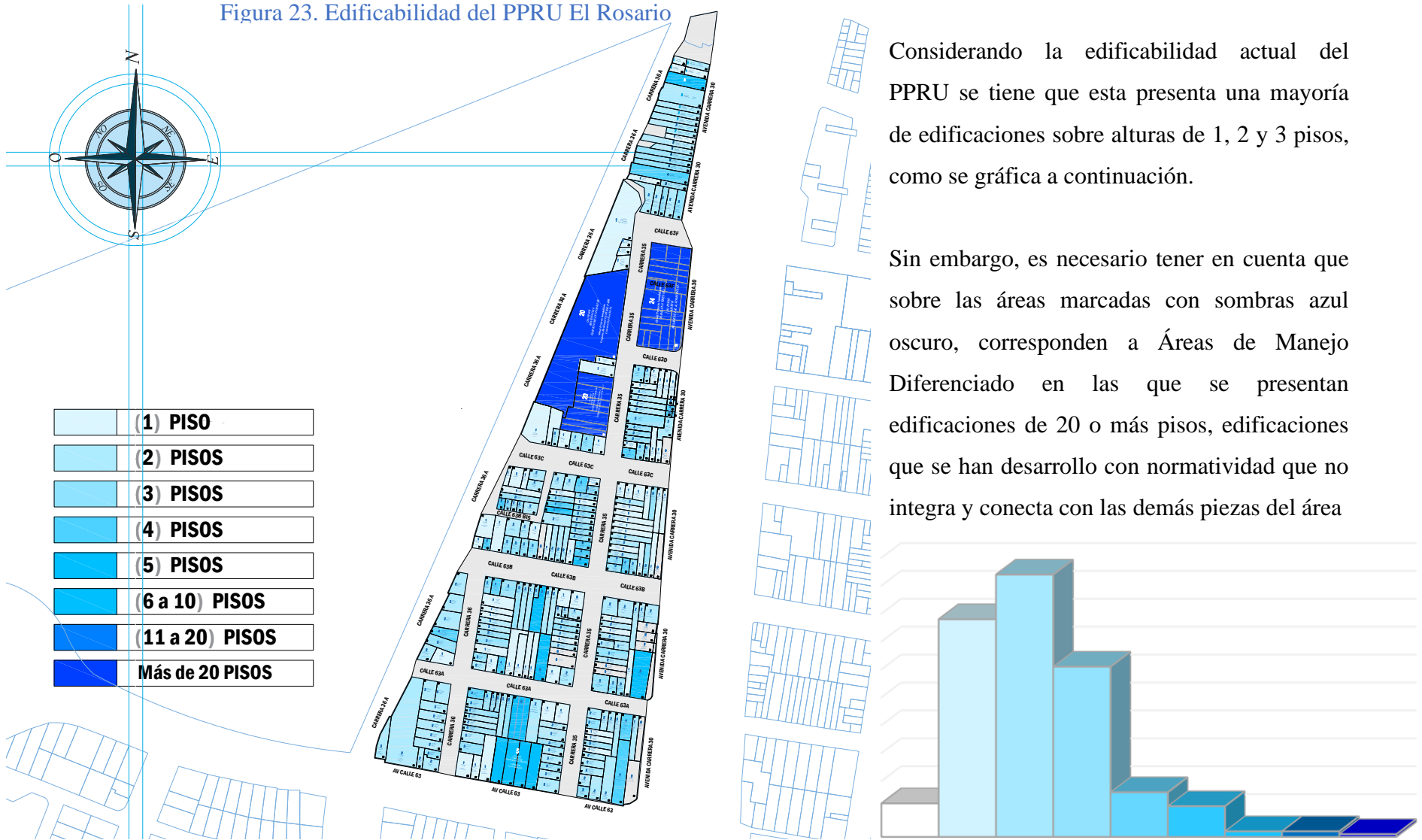
Fuente:

<https://sigdep.dadep.gov.co/portal/apps/webappviewer/index.html?id=9a9aca1cf1894579aa8c9f11c41d99bd#> y edición propia



1.2.3. Edificabilidad actual del PPRU Parque de los Novios.

Figura 23. Edificabilidad del PPRU El Rosario



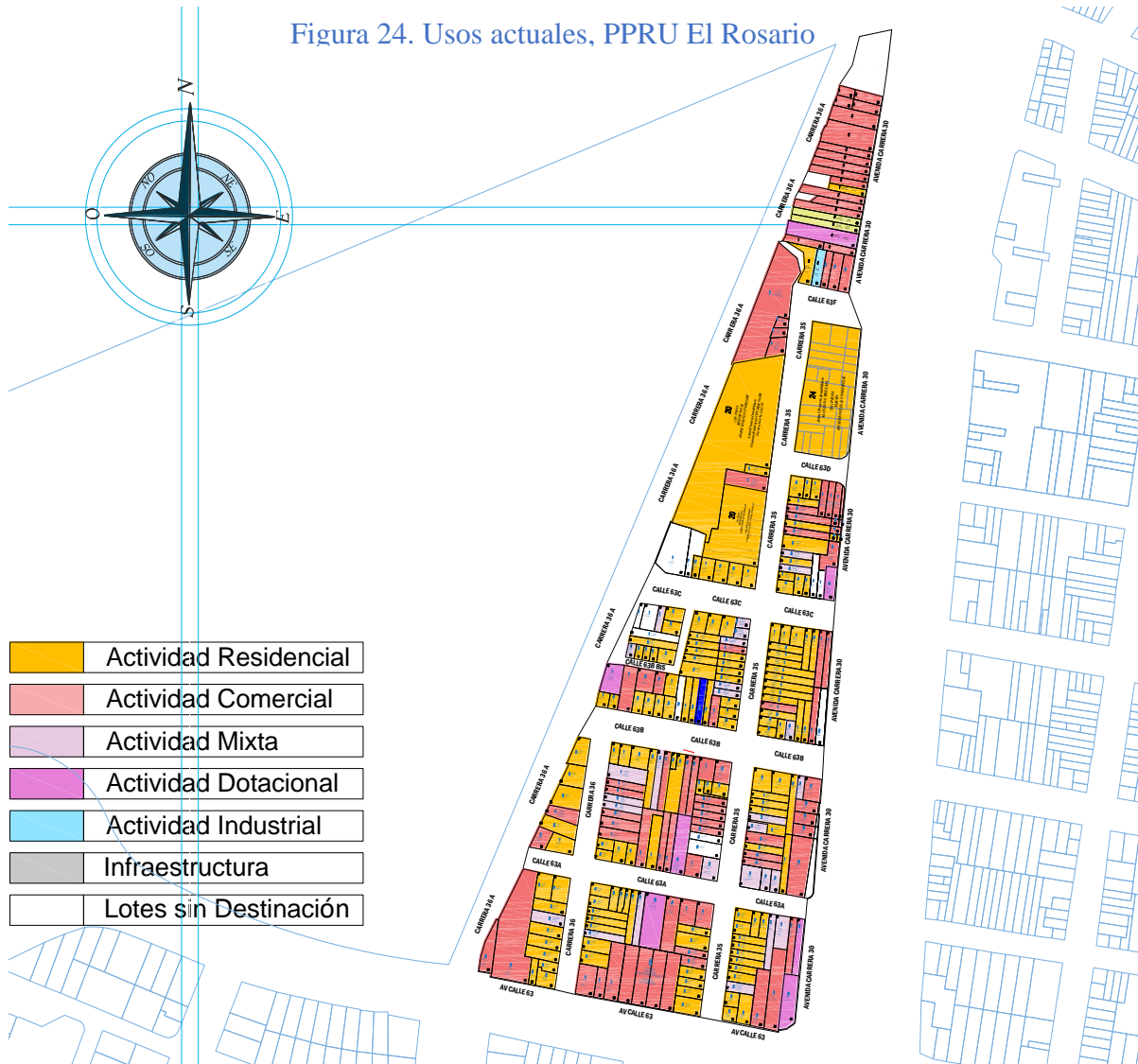
Considerando la edificabilidad actual del PPRU se tiene que esta presenta una mayoría de edificaciones sobre alturas de 1, 2 y 3 pisos, como se gráfica a continuación.

Sin embargo, es necesario tener en cuenta que sobre las áreas marcadas con sombras azul oscuro, corresponden a Áreas de Manejo Diferenciado en las que se presentan edificaciones de 20 o más pisos, edificaciones que se han desarrollo con normatividad que no integra y conecta con las demás piezas del área

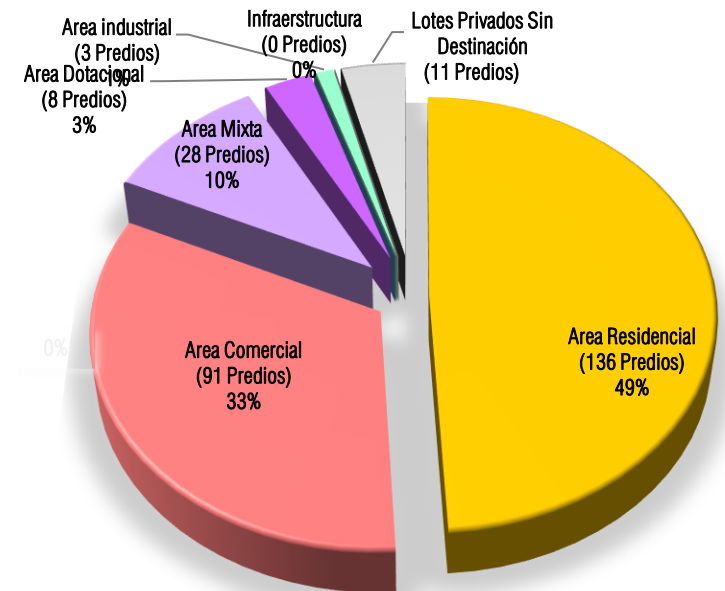
Fuente: <https://sigdep.dadep.gov.co/portal/apps/webappviewer/index.html?id=9a9aca1cf1894579aa8c9f11c41d99bd#> y edición propia

1.2.4. Usos actuales del PPRU Parque de los Novios

Figura 24. Usos actuales, PPRU El Rosario



Utilizando mecanismos como visitas de campo, recolección y análisis de datos indirectos se realizó una caracterización de los usos actuales sobre el área del PPRU Parque de los Novios se da cuenta que tiene una predominancia marcada en el uso residencial, seguido de un uso mixto y comercial, en donde se destacan el comercio local y los talleres automotrices. Sin embargo, hay que resaltar que las AMD que se proponen en el PPRU Parque de los Novios aportan en gran mayoría a la predominancia del uso de vivienda en la zona.



Elaboraci: <https://sigdep.dadep.gov.co/portal/apps/webappviewer/index.html?id=9a9aca1cf1894579aa8c9f11c41d99bd#> y edición propia

**Documento técnico de soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios.
Trabajo de grado
Maestría en Gestión y Derecho Urbanístico.**

1.3. Norma urbanística.

De acuerdo con los lineamientos dados para la formulación del PPRU Parque de los Novios se tuvo en cuenta como norma principal la contenida en el Decreto Distrital 555 del 2021 “*Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá*”, su cartografía anexa, documento técnico de soporte, documentos anexos, decretos reglamentarios y circulares que se dieron durante la vigencia de dicho acto administrativo.

En este orden de ideas y resaltando que el Decreto Distrital 555 del 2021 propone objetivos que están enmarcados con los propuestos en la formulación del PPRU Parque de los Novios como lo son el de “Revitalizar la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad”, “Promover el dinamismo, la reactivación económica y la creación de empleos.”, y “Mejorar el ambiente urbano” (Decreto Distrital 555, 2021) se propone la creación y rediseño de un espacio existente en el ámbito urbano de la ciudad teniendo en cuenta el tratamiento de Renovación urbana en la modalidad de revitalización tal y como se menciona en los artículos 301 y s.s. de la norma mencionada; haciendo énfasis en la obligación de

formular Plan Parcial cuando se desarrollen proyectos urbanísticos en tratamiento de renovación urbana con índice superior a 7. (Decreto Distrital 555, 2021, artículo 302).

Así las cosas, y para continuar con la aplicación de la norma contenida en el Decreto Distrital 555 del 2021 se debe dar cuenta que, el proyecto se categoriza con un instrumento complementario como lo son los Planes Parciales, así mismo está en el marco de proyectos urbanísticos que buscan revitalizar el suelo urbano existente, se ubica dentro de una actuación estratégica, la cual integra consideraciones especiales debido a la concentración de elementos estructurantes, proyectos, problemas y oportunidades para formular proyectos que se articulen y propendan por el modelo de ocupación territorial propuesto en el POT. (Alcaldía Distrital de Bogotá, 2021) Es de resaltar que, debido a su novedad y falta de reglamentación total se presentaron en el marco del ejercicio académico, interpretaciones y observaciones a la norma, sin embargo siempre la formulación del PPRU Parque de los Novios estuvo conforme al marco general del MOT Modelo de Ocupación de la Ciudad presente en el artículo 6 Ibidem y sus principios orientadores.



Ahora bien, entrando a la aplicación de la norma para el polígono seleccionado y de acuerdo con el Plano CG – 5.1 “*Tratamientos urbanísticos*” del Decreto Distrital 555 del 2021 este está contenido en el tratamiento de renovación urbana, que a su vez tal y como se menciona en artículo 301 de la misma norma corresponde a la modalidad de revitalización.

En el artículo 328 del Decreto Distrital 555 del 2021 contiene la obligación en la formulación del PPRU Parque de los Novios de una cesión sobre el 65% del área de verificación, esto teniendo en cuenta la condición de plan parcial del proyecto. De esta obligación es necesario tener en cuenta que se debe garantizar que el 30% debe ser destinado a espacio público de proximidad. (Decreto Distrital 555, 2021).

Por otro lado, frente al artículo 329 del Decreto Distrital 555 del 2021 es menester tener en cuenta que se exige una cesión del 3% del área total del proyecto para un equipamiento dotacional, de acuerdo con esta norma esta obligación se cumplirá en el ámbito del proyecto destinando el 3% del área del terreno o el 3% por ciento del área total construida. (Decreto Distrital 555, 2021).

En la normatividad urbanística aplicable es menester tener en cuenta de conformidad con el artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021, la obligación de destinar porciones del suelo para la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, más aún teniendo en cuenta que el polígono del PPRU está en el marco de zona receptora de VIS. Para la aplicación de esta reglamentación se tuvo en cuenta la progresividad planteada equivalente a 6% vip y 8 para vis, de conformidad con la tabla de progresividad contenida en el artículo 322 del multicitado Decreto 555 de 2021. (Decreto Distrital 555, 2021).

De otro lado, la formulación, aprobación e implementación de un plan parcial está encaminado a entregar una mejor pieza urbana a la ciudad, de donde se colige la necesidad de entregar una mejor condición para la prestación de servicios públicos y la obligación de mantener los perfiles viales, por ende, se convierte, de acuerdo con el Decreto 555 de 2021, en unas obligaciones a cargo del formulador y que se describen a continuación:

- **Cumplimiento de las obligaciones relacionadas con las redes locales de infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado**



sanitario. Para el cumplimiento de esta carga es menester que el desarrollador realice un acercamiento con los prestadores de servicios públicos, para que éstos, como profesionales en el asunto, brinden el acompañamiento técnico que permita el cumplimiento de la citada obligación, lo dicho anteriormente se desprende del contenido del artículo 320 del Decreto Distrital 555 del 2021.

- **Cumplimiento y regularización de los perfiles viales.** Como quiera que la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Parcial De Renovación Urbana Parque de los Novios, conlleva la reconfiguración del espacio público, es preciso que el desarrollador regularice los perfiles viales del ámbito de tal forma que con las condiciones determinadas en el párrafo 1 del artículo 156 del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual reza. *“Las mallas intermedia y local en terrenos en proceso de urbanización deberán ser construidas y cedidas gratuitamente al Distrito por parte del urbanizador responsable, y deberá ajustarse a las determinaciones técnicas establecidas para la misma, en el presente Plan y/o en los planes parciales y*

licencias urbanísticas respectivas. El seguimiento y acompañamiento técnico de este tipo de obras y de las que se desarrollen en la malla arterial por parte de los urbanizadores estará a cargo del Instituto de Desarrollo Urbano –IDU.” (Decreto Distrital 555, 2021).

Existe otra carga que debe soportar el Plan Parcial en desarrollo del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, es el relacionado con la protección a moradores, el cual se tratará en un capítulo independiente denominado política de gestión social que tiene en cuenta los Artículos 370.y s.s. del Decreto Distrital 555 del 2021.

Por otro lado, es necesario que el plan parcial cumpla con el manual de normas volumétricas indicadas en el Anexo 5 del Decreto Distrital 555 del 2021 de acuerdo “Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos”, la cual se desarrolla en la formulación del sistema vial de este documento.

Finalmente, es preciso manifestar que en el área de influencia del Plan parcial de renovación Urbana Parque los Novios, se



encuentra afectado por áreas de integración multimodal, estas imponen obligaciones adicionales como la concerniente en el artículo 319 del Decreto Distrital 555 del 2021. Estas áreas de integración multimodal son un componente de la Infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajero, *menciona dicha norma que:*

“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.” (Decreto Distrital 555, 2021).

De lo anterior y entendiendo la finalidad de las AIM se integrarán dentro de la propuesta en espacio público de movilidad y equipamientos destinados a brindar conectividad en los distintos niveles y estilos del transporte público de la siguiente forma: La adquisición del suelo y la construcción del conector (oreja) de la intersección de la carrera 30 con calle 63 que ayude a conectar vías articuladoras de la ciudad, y en segundo lugar, en el extremo norte del polígono se destinará a un equipamiento colectivo orientado a conectar a los pasajeros que llegan desde los distintos sistemas de la ciudad para con los elementos de movilidad sostenible que integra y conecta el proyecto con la EEP existente en el área.

Por último, se presenta cuadro con la norma urbanística concerniente a los índices de construcción y ocupación de la propuesta del PPRU Parque de los Novios:



Tabla 4. Norma Urban, Índices de construcción y ocupación PPRU Parque de los Novios.

3. NORMA URBANISTICA		
Uso del suelo	Índice de ocupación (IO)	Índice de construcción
Vivienda ingresos altos	0.5	10
Vivienda ingresos medios	0.5	10
Vivienda Interés Social VIS	0.5	10
Vivienda Interés Prioritario VIP	0.5	10
Comercio y Servicios Tipo 1	0.5	1
Comercial y de Servicios Tipo 3 Servicios de hospedaje y especiales	0.5	10
Comercial y de Servicios Tipo 2 Clasificación Servicios al automovil	0.5	3.5

Elaboración: Propia

1.4. Propuesta de implantación y deslinde de áreas.

1.4.1. Propuesta de trazado urbano genera y obligaciones urbanísticas físicas.

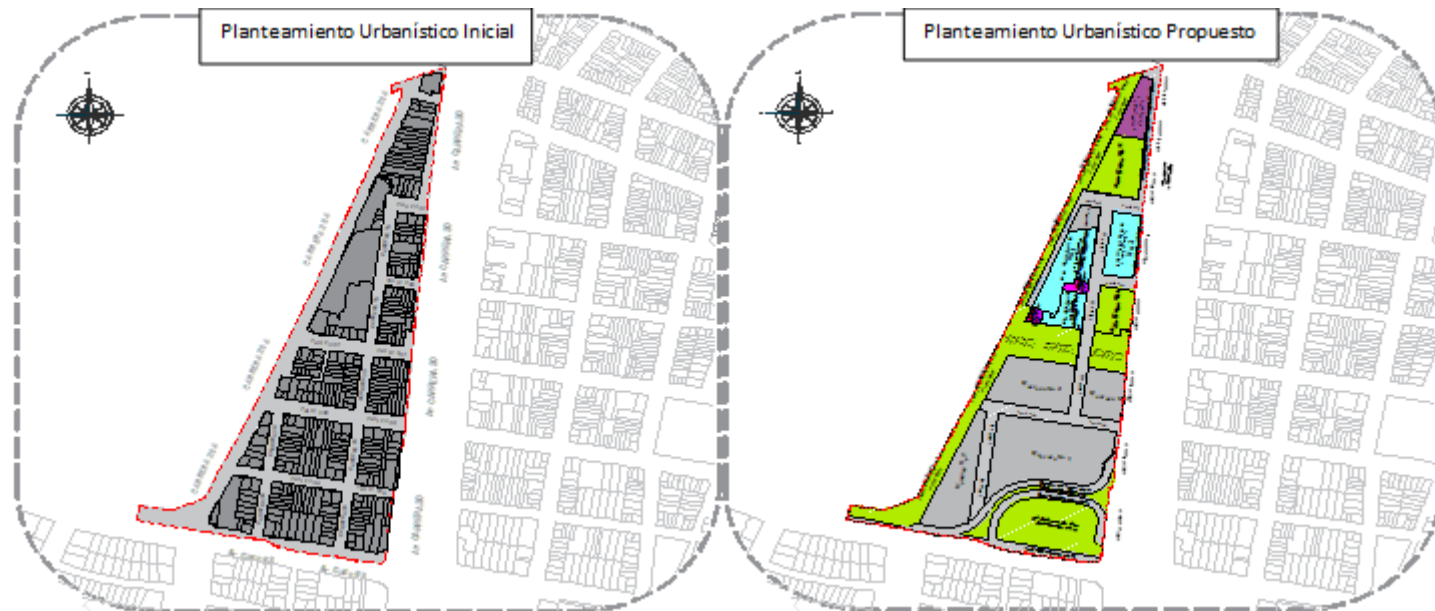
Teniendo en cuenta las condiciones descritas con anterioridad y en especial las problemáticas planteadas en el polígono del PPRU Parque de los Novios, la implantación propuesta tiene como finalidad la conexión y articulación entre las zonas residenciales, servicios comerciales, espacios públicos, equipamientos y la gran malla vial arterial que rodea el polígono. Se puede sintetizar la



propuesta los siguientes ejes fundamentales de espacio público efectivo, interacción de vías arteriales, mejores condiciones de infraestructura de comercio, densificar el uso residencial, articulación de equipamiento con escenarios deportivos.

Dado lo anterior, se tiene que el planteamiento general del PPRU Parque de los Novios, tiene en cuenta la totalidad de las condiciones normativas del polígono de conformidad con lo normado en el Decreto Distrital 555 de 2021 y sus documentos anexos, esto discriminado en cuanto obligaciones de tan de carácter general y local, en especial las afectaciones de carácter vial, la caracterización de área receptora de VIS, la cesión de espacio público y la creación de un equipamiento. A continuación, se presenta un comparativo de la formulación del PPRU Parque de los Novios en contra posición con las condiciones físicas actuales del polígono a intervenir:

Figura 27. Planteamiento urbanístico actual vs proyectado del PPRU Parque De Los Novios

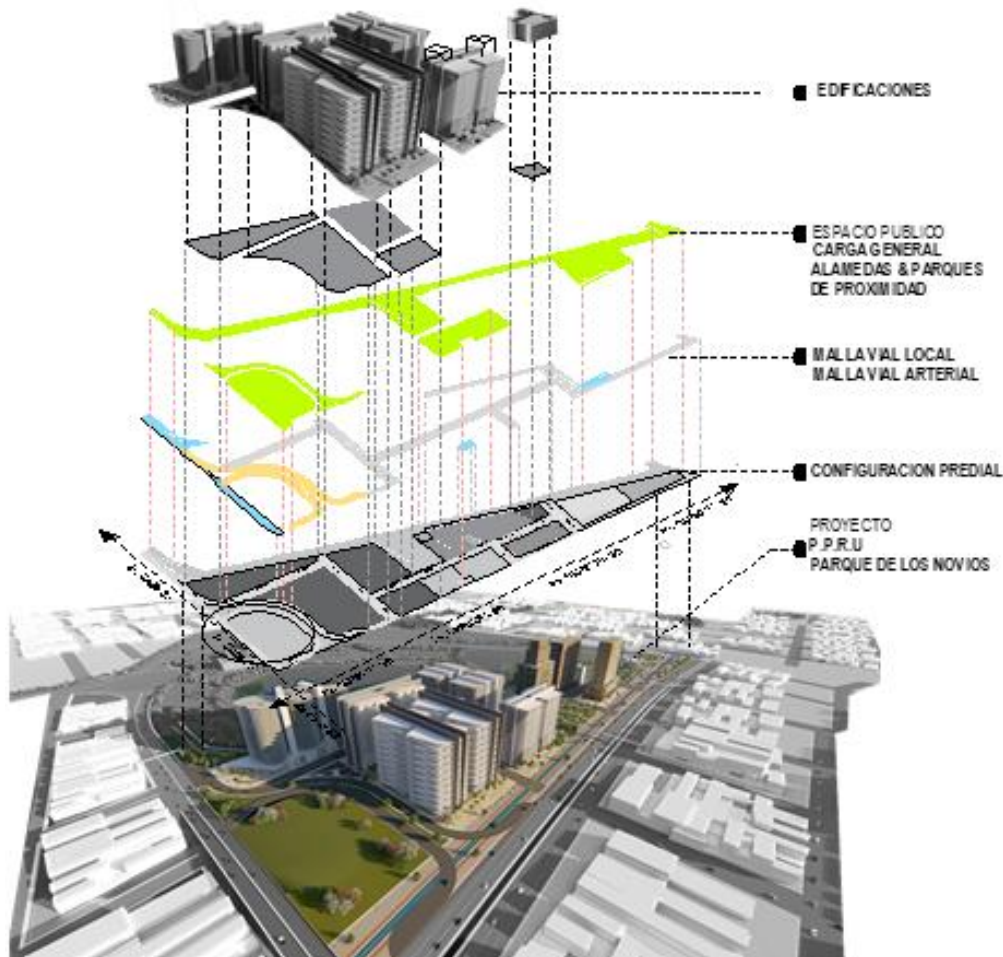


Elaboración: Propia, análisis elaborado sobre base catastral IGAC

Actualmente la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios cuenta con un área de bruta de 97.931,865 m² (9.793 Ha), distribuido en 13 manzanas con un área de 56.925,058 m², tres áreas de manejo diferenciado con un área de 9265,180

m² un espacio público total del 27.866,253 m², y una malla vial arterial de 3.875,3740 m² compuesta por la Calle 63, puente peatonal Calle 63, puente peatonal Carrera 30 con calle 63C, puente peatonal Carrera 30 con Calle 63 F. A continuación, se muestra la composición en distintas capas de la propuesta del PPRU Parque de los novios.

Figura 28. Ejes de la formulación del PPRU Parque de los Novios



Fuente: Elaboración propia sobre información cartográfica del IGAC.

**Documento técnico de soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios.
Trabajo de grado
Maestría en Gestión y Derecho Urbanístico.**

El propósito principal del planteamiento urbanístico general propuesto principalmente es la generación de espacio público verde, que en la actualidad es de 0%, ya que no existen elementos que correspondan a dichos elementos, pasando a un 56,02% (\$31.443,2530 m²), debido a la propuesta de Parques en el ámbito del PPRU y Ciclorrutas en el interior del PPRU, cambios sustanciales en la propuesta planteada, generando espacios armónicos para los habitantes del sector.



Para la propuesta del PPRU se cuenta con un área útil (AU) de 28.659,1724 m², distribuidas en 5 manzanas. Dicha información se presenta detallada en las siguientes tablas:

Tabla 5. Área Útil por manzana PPRU Parque de los Novios.

Área Útil (AU)	28.659,1724
Mazana 1	12.479,5897
Mazana 2	5.389,6440
Mazana 3	3.277,0131
Mazana 4	6.311,9242
Mazana 5	1.201,0018

Elaboración: Propia

De la misma forma, el PPRU presenta una carga local y general de 56.132,1390 m² (66,20% AV), espacio público de 31.443,2530 m² (56,02% AV) y equipamientos de 2.921,3837 m² (3,45% AV), se presenta en seguida la cartografía de las cargas locales y generales identificadas:

Tabla 6. Área Cargas, espacio público y equipamientos.

Carga General más Carga local	Área m2	56,132.139	Porcentaje	66.20%	Dec 555 - Art 328. IC Efectivo - Porcentaje de cálculo de obligaciones: Garantizar que mínimo el 30% se destine a espacio público de proximidad. Dec 555 - Art 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.
Porcentaje de espacio público		23,682.840		42.19%	
Porcentaje de equipamientos		2,921.384		3.45%	

Elaboración: Propia

Figura 29. Planteamiento carga local y general existente PPRU Parque De Los Novios



Área Bruta (AB)	97.931,8655	100,00%
Malla vial arterial existente	3.875,3740	3,96%
Malla vial arterial existente (Calle 63) Inciso final parágrafo 1 Artículo 328	2.184,9205	2,23%
Malla vial arterial existente (Puente Peatonal Calle 63) Inciso final parágrafo 1 Artículo 328	1.110,1979	1,13%
Malla vial arterial existente (Puente Peatonal Carrera 30 con Calle 63C) Inciso final parágrafo 1 Artículo 329	251,3134	0,26%
Malla vial arterial existente (Puente Peatonal Carrera 30 con Calle 63F) Inciso final parágrafo 1 Artículo 330	328,9422	0,34%

Elaboración: Propia, análisis elaborado sobre base catastral IGAC

Documento técnico de soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios.
 Trabajo de grado
 Maestría en Gestión y Derecho Urbanístico.



Figura 30. Planteamiento carga local y general proyectada PPRU Parque De Los Novios



ÁREAS	ÁREAS M2	PORCENTAJE SOBRE ÁREA BRUTA	PORCENTAJE SOBRE ÁREA VERIFICACIÓN	PORCENTAJE SOBRE ÁREA NETA
Área Bruta (AB)	97,931.865	100.00%		
Áreas de manejo diferenciado	9,265.180	9.46%	↓	↓
Ámd 1 Central Park	4,413.000	4.51%		
Ámd 2 Parque El Lago	1,692.180	1.73%		
Ámd 3 Manzana 3	3,160.000	3.23%		
Malla vial arterial existente	3,875.374	3.96%		
Malla vial arterial existente (Calle 63) Inciso final párrafo 1 Artículo 328	2,184.921	2.23%		
Malla vial arterial existente (Puente Peatonal Calle 63) Inciso final párrafo 1 Artículo 328	1,110.198	1.13%		
Malla vial arterial existente (Puente Peatonal Carrera 30 con Calle 63C) Inciso final párrafo 1 Artículo 329	251.313	0.26%		
Malla vial arterial existente (Puente Peatonal Carrera 30 con Calle 63F) Inciso final párrafo 1 Artículo 330	328.942	0.34%		
Área de Verificación (AV) Parágrafo 1 del Artículo 328	84,791.311	86.58%	100.00%	
Cargas Generales - Afectaciones	14,723.733	15.03%	17.36%	
Ambientales	0.000	0.00%	0.00%	
Servicios Públicos	0.000	0.00%	0.00%	
Viales	14,723.733	15.03%	17.36%	
Retorno Vehicular Av. Calle 63 - Área de Reserva	2,554.635	2.61%	3.01%	
Calle 63A - Retorno Av. Carr 30 a Av. Calle 63 - Reserva	2,825.306	2.88%	3.33%	
Cesión Área Verde conformación de Calle 63A - Retorno Av. Carrera 30 a Av. Calle 63	1,583.380	1.62%	1.87%	
Área Verde conformación Retorno Puente Vehicular Av. Calle 63	7,760.414	7.92%	9.15%	
Área Neta (AN)	70,067.578	71.55%	82.64%	100.00%
Cesiones	41,408.406	42.28%	48.84%	59.10%
Espacio público	23,682.840	24.18%	27.93%	33.80%
Alameda Área Verde Anterior Carrera 36A	10,827.069	11.06%	12.77%	15.45%
Alameda peatonal Occidental Calle 63C	3,823.675	3.90%	4.51%	5.46%
Alameda peatonal Oriental Calle 63C	2,363.532	2.41%	2.79%	3.37%
Área Parque No 1	2,454.067	2.51%	2.89%	3.50%
Área Parque No 2	4,214.497	4.30%	4.97%	6.01%
Equipamientos	2,921.384	2.98%	3.45%	4.17%
Equipamiento No 1 - Educativo	317.346	0.32%	0.37%	0.45%
Equipamiento No 2 - Educativo	410.495	0.42%	0.48%	0.59%
Equipamiento No 3 - Cultural y Transporte	2,193.543	2.24%	2.59%	3.13%
Vías	14,804.183	15.12%	17.46%	21.13%
Calle 63B	2,581.602	2.64%	3.04%	3.68%
Calle 63C	630.114	0.64%	0.74%	0.90%
Calle 63F	1,610.434	1.64%	1.90%	2.30%
Carrera 35	4,331.296	4.42%	5.11%	6.18%
Carrera 36	2,201.736	2.25%	2.60%	3.14%
Carrera 36A - Peatonal Restringido Acceso a Proy. Resid. Central Park	1,121.257	1.14%	1.32%	1.60%
Cesión para conformación de andén Carrera 30 Manz 1	144.617	0.15%	0.17%	0.21%
Cesión para conformación de andén Carrera 30 AMD No 3	352.299	0.36%	0.42%	0.50%
Cesión para conformación de andén Calle 63F AMD No 3	93.200	0.10%	0.11%	0.13%
Cesión para conformación de andén Carrera 35 AMD No 3	62.387	0.06%	0.07%	0.09%
Cesión para conformación de andén Carrera 30 Manz No 2 Unid Gestión 2	1,675.241	1.71%	1.98%	2.39%

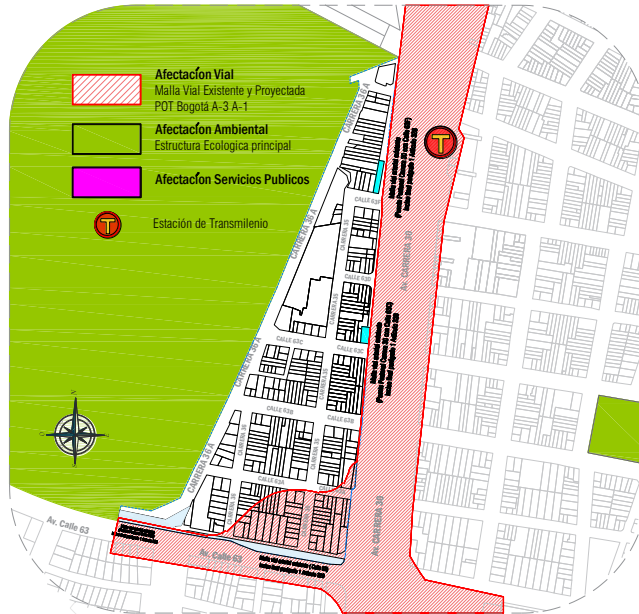
Elaboración: Propia, análisis elaborado sobre base catastral IGAC

Documento técnico de soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios.
Trabajo de grado
Maestría en Gestión y Derecho Urbanístico.



En cuanto a afectaciones el PPRU Parque de los Novios, cuenta con una única afectación de carácter vial, las cuales se pueden apreciar en el plano siguiente, pues es el retorno vehicular Av Calle 63, retorno Av. Cra 30A Av. Calle 63 y la cesión área verde conformación de calle 63 A.

Figura 31. Afectaciones del PPRU Parque De Los Novios



Área Bruta (AB)	97.931,8655
Malla vial arterial existente	3.875,3740
Malla vial arterial existente (Calle 63) Inciso final parágrafo 1 Artículo 328	2.184,9205
Malla vial arterial existente (Puente Peatonal Calle 63) Inciso final parágrafo 1 Artículo 328	1.110,1979
Malla vial arterial existente (Puente Peatonal Carrera 30 con Calle 63C) Inciso final parágrafo 1 Artículo 329	251,3134
Malla vial arterial existente (Puente Peatonal Carrera 30 con Calle 63F) Inciso final parágrafo 1 Artículo 330	328,9422
Cargas Generales - Afectaciones PROPUESTA	6.963,3196
Ambientales	0,0000
Servicios Públicos	0,0000
Viales	6.963,3196
Retorno Puente Vehicular Av. Calle 63 - Area de Reserva	2.554,6346
Calle 63A - Retorno Av. Carr 30 a Av. Calle 63 - Reserva	2.825,3055
Cesión Area Verde conformación de Calle 63A - Retorno Av. C	1.583,3795
Area Verde conformación Retorno Puente Vehicular Av. Calle	1.583,3795

En relación con lo anteriormente expuesto, y en el marco del cumplimiento del Decreto Distrital 555 de 2021 en especial sus artículos 328 y 329, es evidente el cambio sustancial en cuanto a la generación del espacio público, la malla vial arterial, intermedia, local y el área destinada a equipamientos.

Tabla 7. Cuadro comparativo área PPRU Parque de los Novios.

CUADRO COMPARATIVO PROPUESTA PPRU PARQUE DE LOS NOVIOS					
	ÁREA EXISTENTE M2	%	ÁREA PROPUESTA M2	%	DIFERENCIA
Área Total	97.931,8655	100%	88.666,6855	100%	-9.265,1800
Área Útil	56.925,0580	58%	28.659,1724	32%	-28.265,8856
Espacio Público	0	0%	31.443,2530	56,02%	31.443,2530
Equipamientos públicos	0	0%	2.921,3837	3,45%	2.921,3837
Vías	27199	0%	56.132,1390	66,20%	28.933

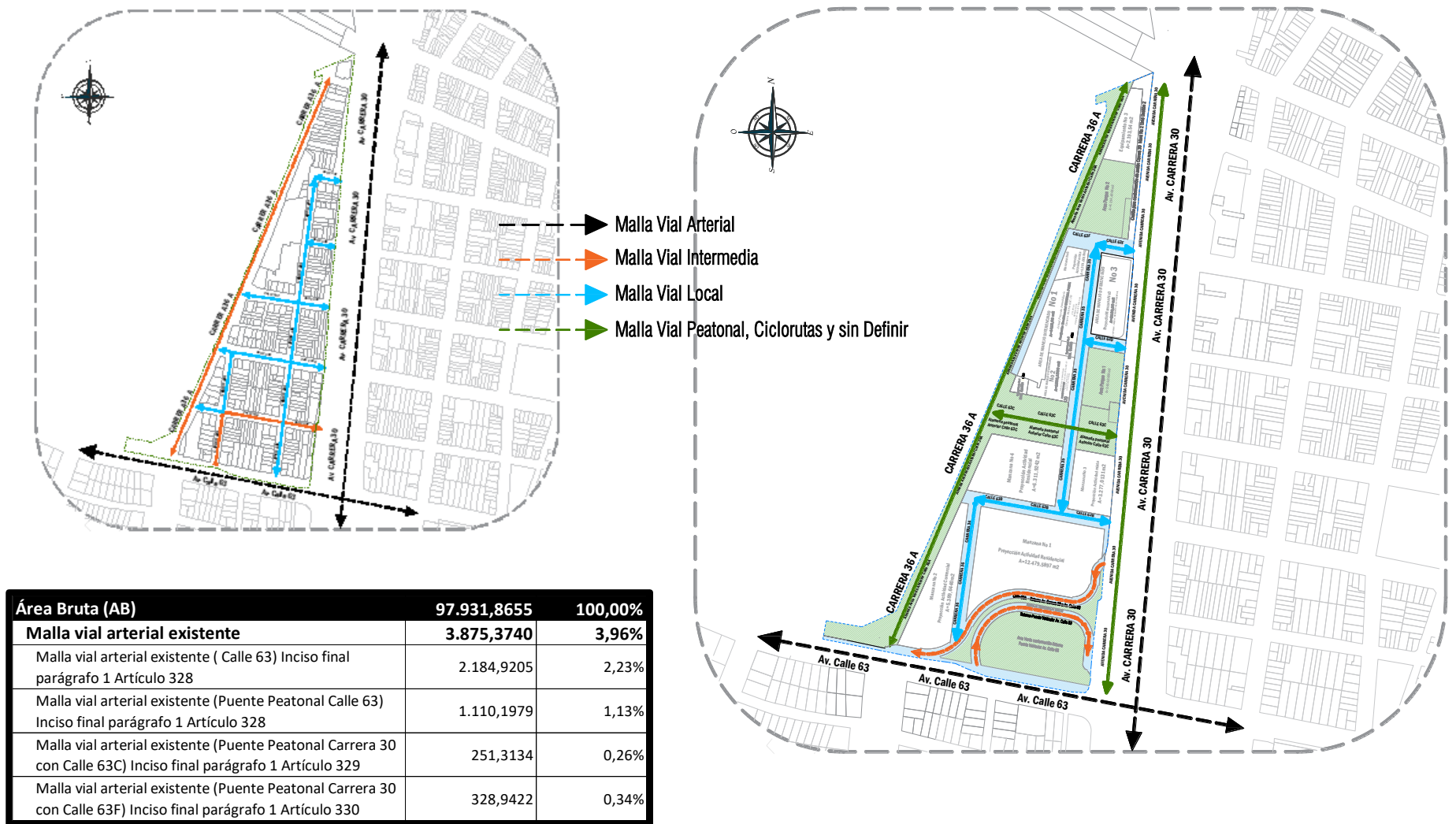
Elaboración: Propia

1.4.2. Propuesta del sistema de movilidad.

Para la formulación de la propuesta del sistema de movilidad se tuvo en cuenta el área bruta (AB) de 97.931,8655 m² en el PPRU Parque de los Novios, de esta área corresponde a la malla vial existente tiene un área de 3.875,3740 m² (3,96% AB) distribuida en 4 vías correspondientes a la carrera 36, 35, Calle 63 A, B, C y D viales locales y Calle 63 a como vía Intermedia y Calle 63 como vía Arterial. A su vez, se cuenta con un área de verificación (AV) de 84.791,3114 m² (86,58% AB), donde se debe descontar una única afectación de carácter vial correspondiente al retorno puente vehicular Av. Calle 63, Calle 63A retorno Av. Cra 30A- Av. Calle 63 en relación con la propuesta del sistema de movilidad.



Figura 32. Movilidad actual y propuesta del PPRU Parque De Los Novios



Elaboración: Propia, análisis elaborado sobre base catastral IGAC

Documento técnico de soporte Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios.
 Trabajo de grado
 Maestría en Gestión y Derecho Urbanístico.

Teniendo en consideración que la red vial propuesta tiene miras a articular el proyecto del retorno puente vehicular Av. Calle 63, Calle 63A retorno Av. Cra 30A- Av. Calle 63 (Figura 31) con una propuesta de rediseño del sistema vial existente en donde se reconfiguren las vías locales dando una propuesta que conecta y contribuya a la fácil movilidad y a la articulación entre todos los sistemas de transporte público y zonas verdes a nivel local y metropolitano, en seguida se presenta modelación de la propuesta de sistema de movilidad.

Figura 33. Retorno puente vehicular Av. Calle 63, Calle 63A retorno Av. Cra 30A- Av. Calle 63



La articulación con los sistemas de transporte se debe resaltar en la propuesta de un equipamiento al norte del polígono propuesto del PPRU, cuyo fin será el de articular el sistema existe Transmilenio y el proyectado Metro de Bogotá para propiciar la conectividad a través del incentivo y disposición al uso de bicicletas y zonas de descanso peatonal para el disfrute y acceso público.

Por otro lado, se tiene que las vías propuestas corresponden a los siguientes tipos de acuerdo con el artículo 155 del Decreto Distrital 555 del 2021.

Vias	Clasificación	Ancho	Tipo de Via
CL 63F	Local	20	I5
CL 63D	Local	15	L7
KR 35	Local	15	L7
CL 63B	Local	15	L7
KR 36	Local	15	L7
CL 36A	Local	15	L7
CL 63 A Retorno CL 30 a Av. Cal 63.	Arterial	10	
Retorno puente vehicular Av. Call 63	Arterial	10	

Elaboración: Propia

Figura 34. Equipamiento PPRU Parque de los Novios



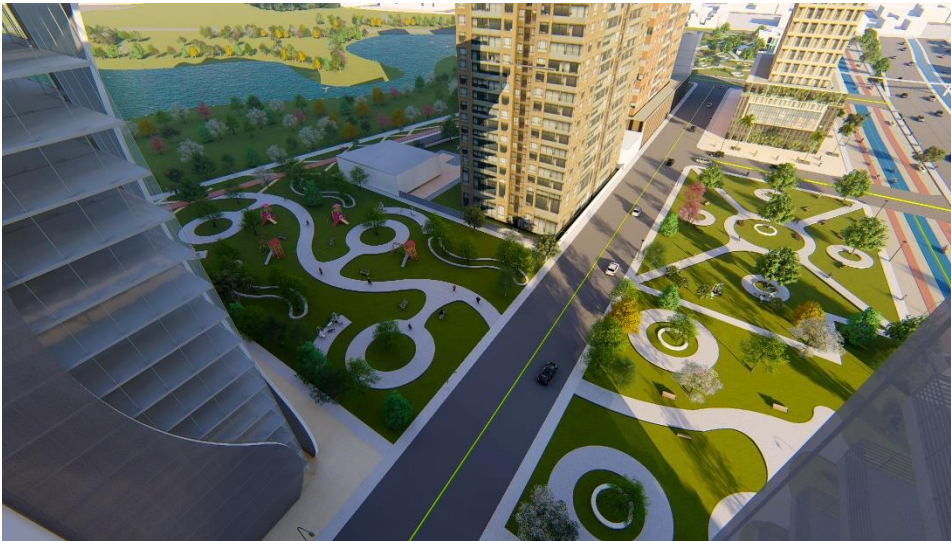
Elaboración: Propia

1.4.3. Propuesta del sistema de espacio público y equipamientos.

Zona central.

En referencia a la zona central del PPRU se propone construir a través de un parque corredor verde de 20 metros aprox. de ancho que conecte los espacios pertenecientes al Parque de los Novios con la Carrera 30, así como las demás zonas del PPRU para con ello articular los elementos de la EEP del área de influencia del proyecto.

Figura 35. Modelación I espacio público PPRU Parque de los Novios

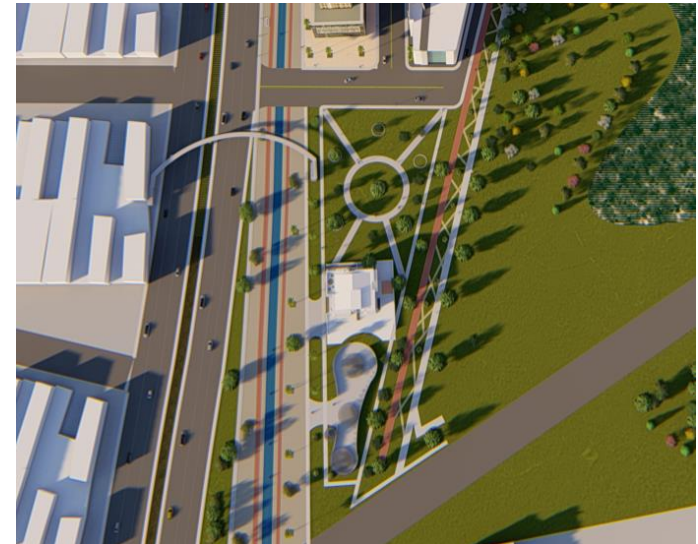


Elaboración: Propia

Zona Norte.

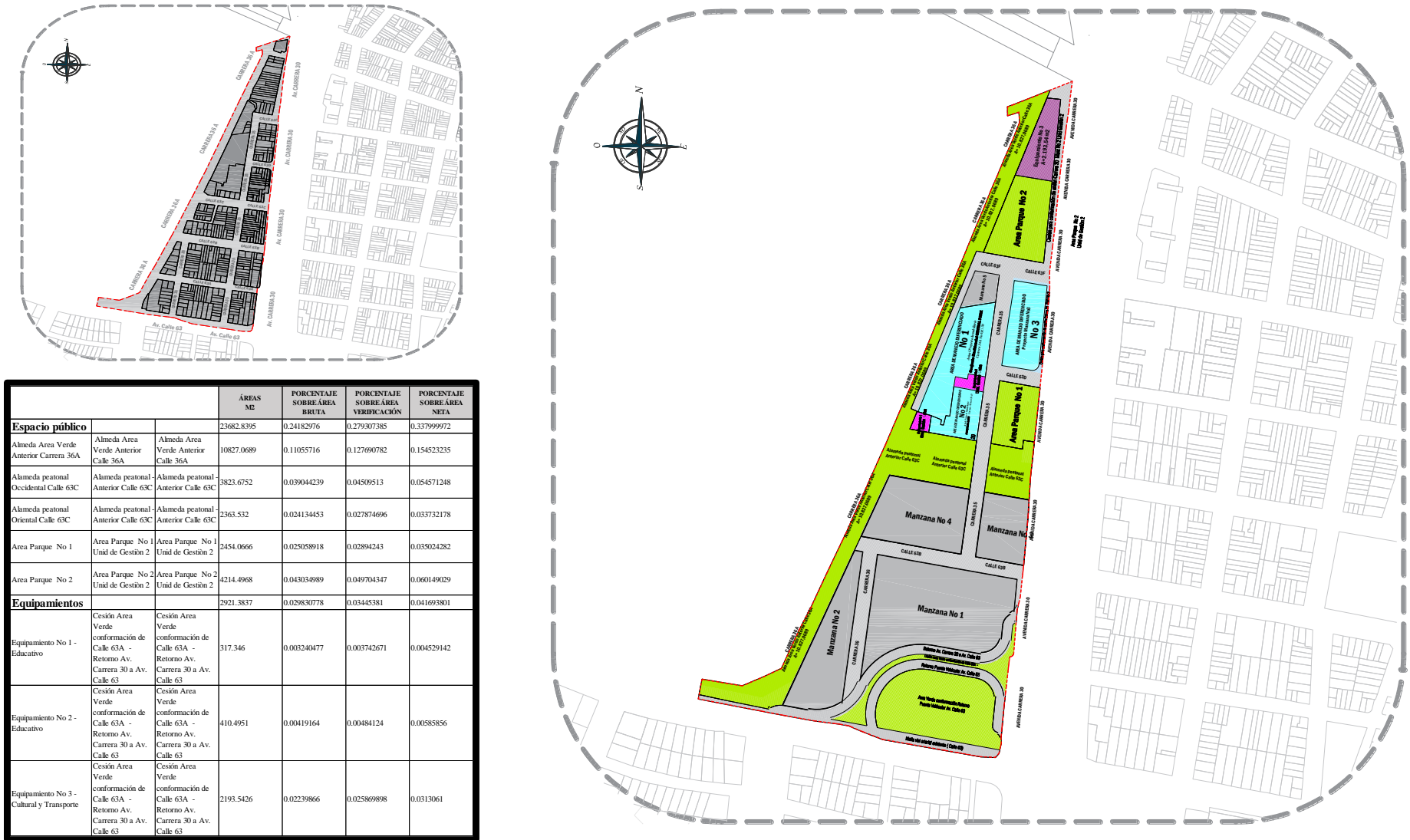
Por parte de la propuesta en la zona norte del polígono, se propone un diseño urbano en el que se congregan equipamientos para la cultura y deporte, con espacios públicos y zonas para prestar el servicio de renta y parqueadero de bicicletas, con ello se pretende articular e integrar los diferentes sistemas de movilidad y deporte que congrega el proyecto.

Figura 36. Modelación II espacio público PPRU Parque de los Novios



Elaboración: Propia

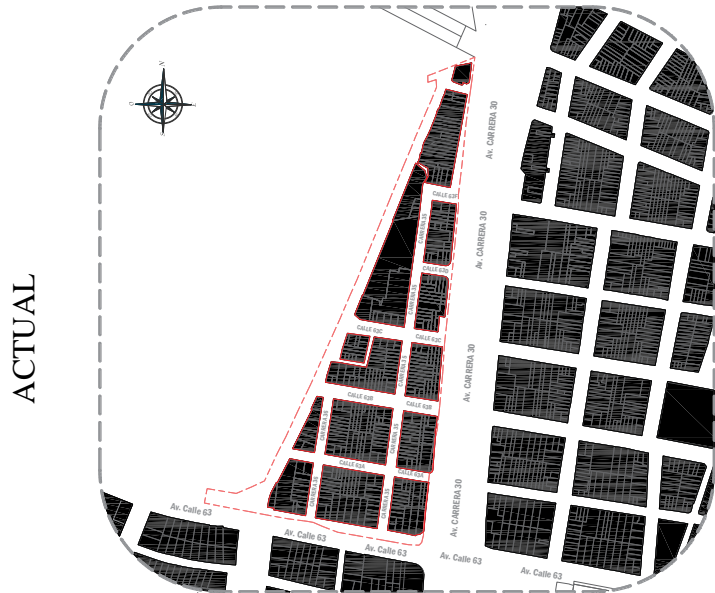
Figura 37. Espacio público actual y propuesta del PPRU Parque De Los Novios



Elaboración: Propia, análisis elaborado sobre base catastral IGAC

1.5. Unidades de actuación urbanística – AUA

Figura 38. Unidades de actuación urbanística del PPRU Parque De Los Novios



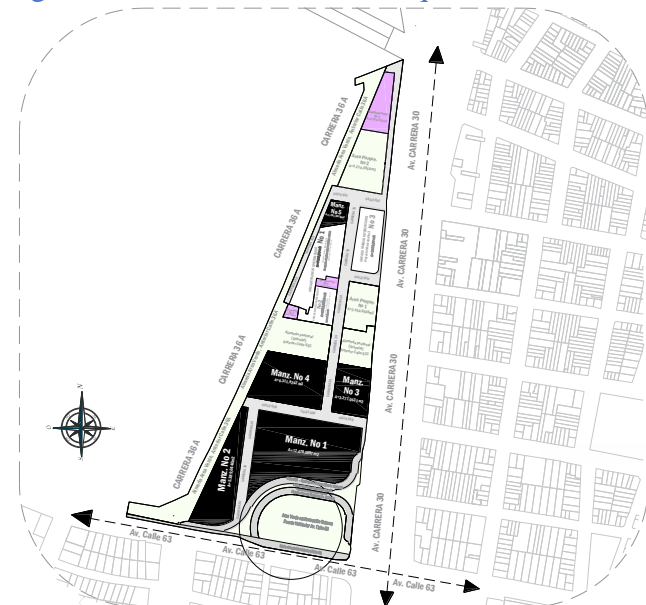
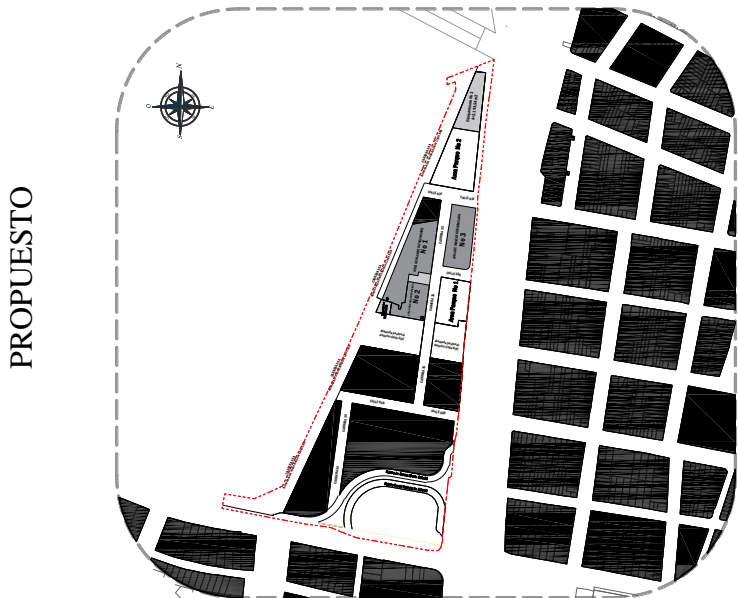
De acuerdo con la Figura 35 se puede evidenciar en el plano ACTUAL la marcación del polígono de intervención del PPRU Parque de los Novios, en línea punteada roja y en línea continua roja la composición de sus 13 manzanas.

En el plano PROPUESTO se formula en línea roja punteada la Unidad de Actuación Urbanística UAU que compone el del PPRU Parque de los Novios.

Es de resaltar que en la consideración de las distintas distribuciones de Unidades De Actuación Urbanística se analizó financieramente de las obras de urbanización de las distintas unidades de actuación y su programa de ejecución, buscando respetar lo establecido en el artículo 44 y s.s. de la Ley 388 de 1997 contenida en el Decreto Nacional 1077 del 2015. (Ley 388, 1997)

A continuación, se muestra la composición de manzanas de la Unidad de Actuación Urbanística:

Figura 39. Manzanas PPRU Parque de los Novios



Elaboración: Propia, análisis elaborado sobre base catastral IGAC

Elaboración: Propia, análisis elaborado sobre base catastral IGAC

1.6.Propuesta de usos, edificabilidad y áreas de manejo diferenciado.

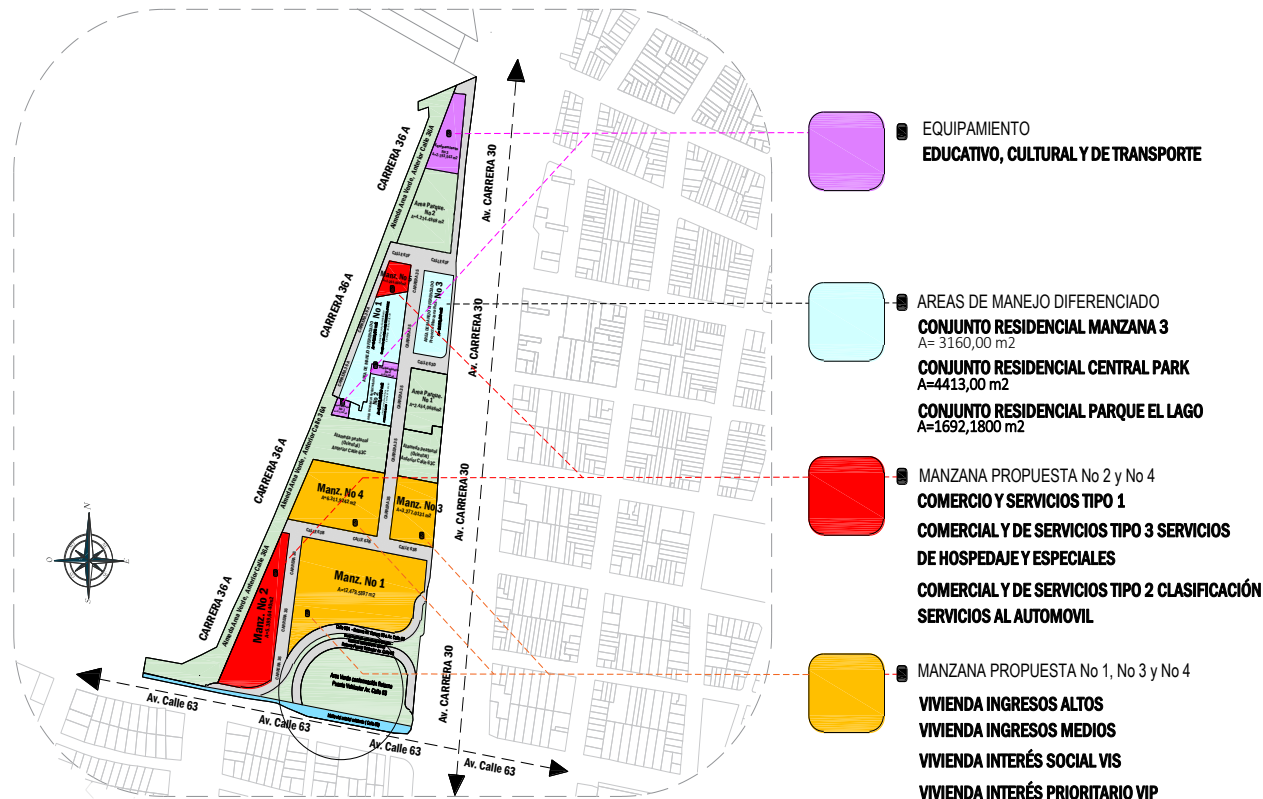
1.6.1. Propuesta de usos

Para la propuesta de usos en el PPRU parte de los novios se clasifican en los siguientes usos principales: MP1 Residencia, MP 2 Comercio T3, MP 3 Residencial, MP 4 Residencial y MP 5 Comercio T2.

Con esta propuesta se busca en primera medida garantizar los metros cuadrados tanto de comercio específico como en vivienda para llevar a la práctica la política de gestión social planteada. En la figura 39 se puede observar planimétricamente la configuración de usos propuesto en el proyecto.

Es de resaltar que la propuesta de usos surge del ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios realizado en la formulación del plan parcial, dando así provecho a las cargas y aplicación normativa explicada en capítulos anteriores. Se evidencia en la tabla de usos por manzana para el uso comercial en general se proponen 58101 metros cuadrados en comercio y 220685 metros cuadrados en vivienda.

Figura 40. Propuesta de usos PPRU Parque de los Novios



Elaboración: Propia, análisis elaborado sobre base catastral IGAC

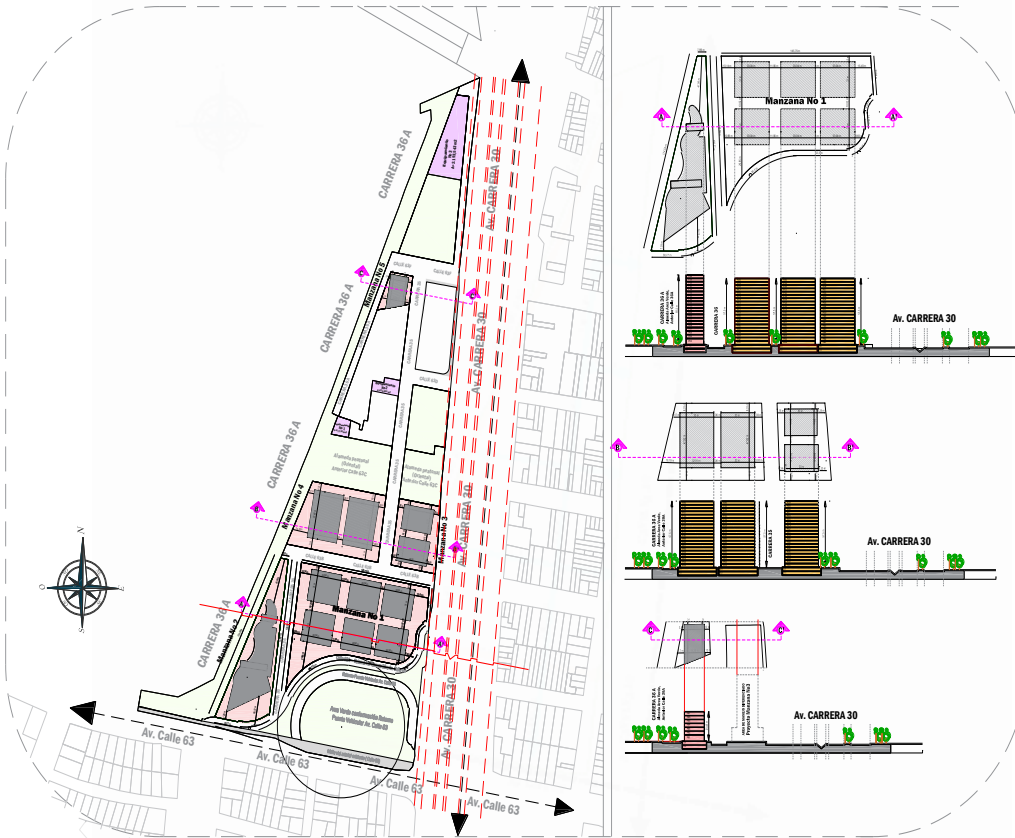
Tabla 8. Usos propuestos para el PPRU Parque de los Novios

Manzana	Vivienda ingresos altos		Vivienda ingresos medios		Vivienda VIS		Vivienda VIP		Comercio y Servicios Tipo 1		Comercial y de Servicios Tipo 3 Servicios de hospedaje y especiales		Comercial y de Servicios Tipo 2 Clasificación Servicios al automóvil		TOTAL m2 de construcción
	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	
MP1 Residencial	0%	0.00	100%	117,443.18	32.07%	7,352.71	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	124,795.90
MP 2 Comercio T3	0%	0.00	0%	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	100%	53,896.44	0%	0.00	53,896.44
MP 3 Residencial	0%	0.00	0%	0.00	67.93%	15,574.63	100%	17,195.50	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	32,770.13
MP 4 Residencial	100%	63,119.24	0%	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	63,119.24
MP 5 Comercio T2	0%	0.00	0%	0.00	0.00%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	100%	4,203.51	4,203.51
Total	100%	63,119.24	100%	117,443.18	100.00%	22,927.34	100%	17,195.50	0%	0.00	100%	53,896.44	100%	4,203.51	278,785.22

Elaboración: Propia

Figura 41. Edificabilidad de PPRU Parque de los Novios

Elaboración: Propia, análisis elaborado sobre base catastral IGAC



1.6.2. Edificabilidad

Por parte de la edificabilidad, se buscó en primera media una propuesta que se ajustara a los cálculos del ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios realizados en el marco del PPRU, así como proponer edificabilidad que fuera acorde con la estructura de alturas existente en las AIM, resaltando que se tuvo en cuenta para este ejercicio también proponer una edificabilidad que fue posible de soportar respecto a los sistemas de servicios públicos en la zona de ejecución del proyecto, garantizando el cierre financiero para ejecutar la política de gestión social.

Ahora bien, para la propuesta específica se grafica en la figura 40 la edificabilidad propuesta, y en el cuadro de edificabilidad se relaciona la información de pisos y áreas propuestas. De este cuadro es necesario resaltar que para los usos residenciales se proponen 20 pisos y para un edificio comerciales, enfocado a servicios automotrices, sen una altura de 7 pisos.

Tabla 9. Edificabilidades propuestas para el PPRU Parque de los Novios

9. EDIFICABILIDAD POR MANZANA										
Manzana	Área Neta de la manzana (m2)	Área construida (m2)	Índice de construcción (AN)	Índice de ocupación promedio	Área ocupada (m2)	Numero de Pisos	Edificaciones			
							Torre	(Huella) m2	Area Ocupada	Usos
MP1 Residencial	12.479,590	124.795,897	10,00	0,50	6.239,79	20,00	1	(31m x 33,54 m2)	1.039,9658	Vivienda ingresos medios 100,00 % Vivienda Interés Social VIS 32,07 %
							2	(31m x 33,54 m2)	1.039,9658	
							3	(31m x 33,54 m2)	1.039,9658	
							4	(31m x 33,54 m2)	1.039,9658	
							5	(31m x 33,54 m2)	1.039,9658	
							6	(31m x 33,54 m2)	1.039,9658	
MP 2 Comercio T3	5.389,644	53.896,440	10,00	0,50	2.694,82	20,00	1	Planta Tipo organica	2.694,8220	Comercio y Servicios Tipo 1 Comercial y de Servicios Tipo 3 Servicios de hospedaje y especiales
MP 3 Residencial	3.277,013	32.770,131	10,00	0,50	1.638,51	20,00	1	(24m x 33,33 m2)	819,2533	Vivienda Interés Social VIS 32,07 % Vivienda Interés prioritario 100,00 %
							2	(24m x 33,33 m2)	819,2533	
MP 4 Residencial	6.311,924	63.119,242	10,00	0,50	3.155,96	20,00	1	(33m x 47,8176 m2)	1.577,9811	Vivienda ingresos Altos 32,07 %
							2	(33m x 47,8176 m2)	1.577,9811	
MP 5 Comercio T2	1.201,002	4.203,506	3,50	0,50	600,50	7,00	6	Irregular	600,5000	Comercio y Servicios Tipo 1 Comercial y de Servicios Tipo 2 Clasificación Servicios al automovil
Total	28.659,173	278.785,216								

Elaboración: Propia

1.6.3. Áreas de manejo diferenciado.

En el polígono del área del Plan parcial, se encuentran unos desarrollos inmobiliarios recientes, que se clasificaron como áreas de manejo diferenciado, los cuales no se tendrán en cuenta dentro de la propuesta del Plan Parcial, debido a que en estas áreas no se efectuarán actividades de renovación urbana pues por su desarrollo tan actual son excluidos, pues van en contravía del objetivo principal el Plan Parcial de Renovación Urbana Parque los Novios.

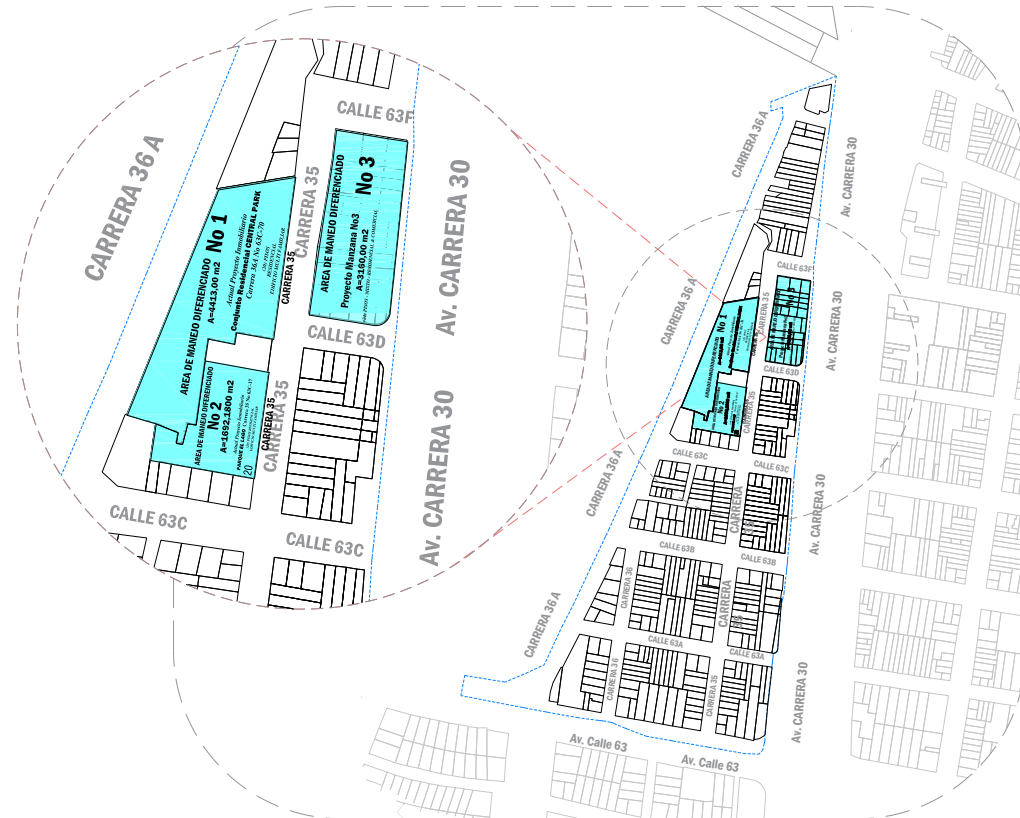
Es oportuno resaltar que esos desarrollos insulares no le han hecho un aporte a la ciudad, pues estos se desarrollaron de manera independiente sin proporcionar elementos de urbanismo, pues sólo buscaron la densificación con base en la norma, pero no hacen aportes a la ciudad, en especial, espacio público. (Decreto Distrital 555, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá", 2021)

Tabla 10. Cuadro áreas de áreas Manejo Diferenciado.

Área Bruta (AB)	97.931,8655	100,00%
Áreas de manejo diferenciado	9.265,1800	9,46%
Ámd 1 Central Park	4.413,0000	4,51%
Ámd 2 Parque El Lago	1.692,1800	1,73%
Ámd 3 Manzana 3	3.160,0000	3,23%

Elaboración: Propia, análisis elaborado sobre base catastral IGAC

Figura 42. Áreas de Manejo Diferenciado PPRU Parque de los Novios.



Elaboración: Propia, análisis elaborado sobre base catastral IGAC

Por lo dicho anteriormente y de acuerdo con el diagnóstico, que concluye que esas áreas corresponden a construcciones nuevas, con una edificabilidad en 20 o más pisos y que para la integración del proyecto como socios o parte misma del proceso de formulación corresponden un reto de importancia manifiesta en administración y costos, por tanto, se excluyeron éstas del área de verificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios, resaltando que su actual estructura física se conservará y se integrará con la propuesta del PPRU Parque de los Novios.

2. Estrategia de gestión y financiación.

El presente capítulo tiene como objetivo desarrollar la estrategia de gestión y financiación del proyecto PPRU Parque de los Novios, el cual tendrá enfoques marcados a la negociación con los propietarios para garantizar la mayor participación posible de estos en el proyecto, con el propósito de aumentar la permanencia en la zona de los moradores y asegurar así que puedan seguir ofertando y ejecutando sus actividades comerciales que vienen adelantando en el área, lo anterior enmarcado en el mejoramiento y creación de la infraestructura y condiciones de espacio público, equipamientos y servicios de movilidad.

Para el desarrollo de este capítulo se tuvo en cuenta además de las normas concernientes en el Subcapítulo 3. “Protección a moradores y a actividades productivas” del Decreto Distrital 555 del 2021, así como el artículo 497 de la norma mencionada para formular la caracterización y formulación del plan de gestión social, ajustado a los lineamientos del presente trabajo

2.1. Política de gestión social.

Una de las finalidades principales de la propuesta del PPRU Parque de los Novios es generar e implementar una política de gestión social que permita que se integre y congrege en un solo propósito a los moradores y la comunidad directamente afectada en el proyecto. Se pretende lograr este objetivo con el fin de facilitar la gestión del suelo en el proyecto, evitando que se segregue población



que reside en el plan, y así mejorar las condiciones sociales de los habitantes y poder asegurar que el comercio existente no se segregue, por el contrario, concentrarlo en nuevas infraestructuras que permitan presentar un mejor servicio en general. Para ello se debe realizar una caracterización de los moradores y así determinar su número y calidades, en efecto proponer un programa de gestión social que contenga una política de moradores que propenda por la incorporación de estos en el proyecto, creando estrategias e incentivos que atraigan y aseguren la ejecución efectiva y eficiente del proyecto.

2.1.1. Caracterización de moradores.

Como conclusiones de la caracterización de los moradores de la propuesta del PPRU Parque de los Novios se tuvo que para las 13 manzanas que componen la delimitación del polígono y para los 276 lotes identificados, el conteo de propietarios asciende a la de 376 personas de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 11. Análisis propietarios y participación del PPRU Parque de los Novios

Manz No	No lotes	No de Propietarios	% de Participación de Suelo por Manzana	Área Construida por m2
1	1	AMD	5.54	15.03
2	27	41	5.18	1.43
3	25	18	5.98	1.34
4	23	27	6.97	1.71
5	21	62	6.57	1.20
6	14	15	17.35	7.73
7	12	14	2.20	1.69
8	38	56	8.44	1.84
9	41	53	11.96	1.45

10	32	42	11.62	2.58
11	12	15	6.03	1.22
12	7	11	2.63	1.88
14	23	22	9.54	1.36
13	276	376	100.00	40.46

Elaboración: Propia

De este total de propietarios se identificaron las personas naturales y jurídicas, en la medida de identificar su naturaleza para implementar mecanismos de vinculación específicos dependiendo de cada caso puntual, a continuación, se grafican los resultados de dicho análisis.

Figura 43. Porcentaje propietarios naturales y jurídicos

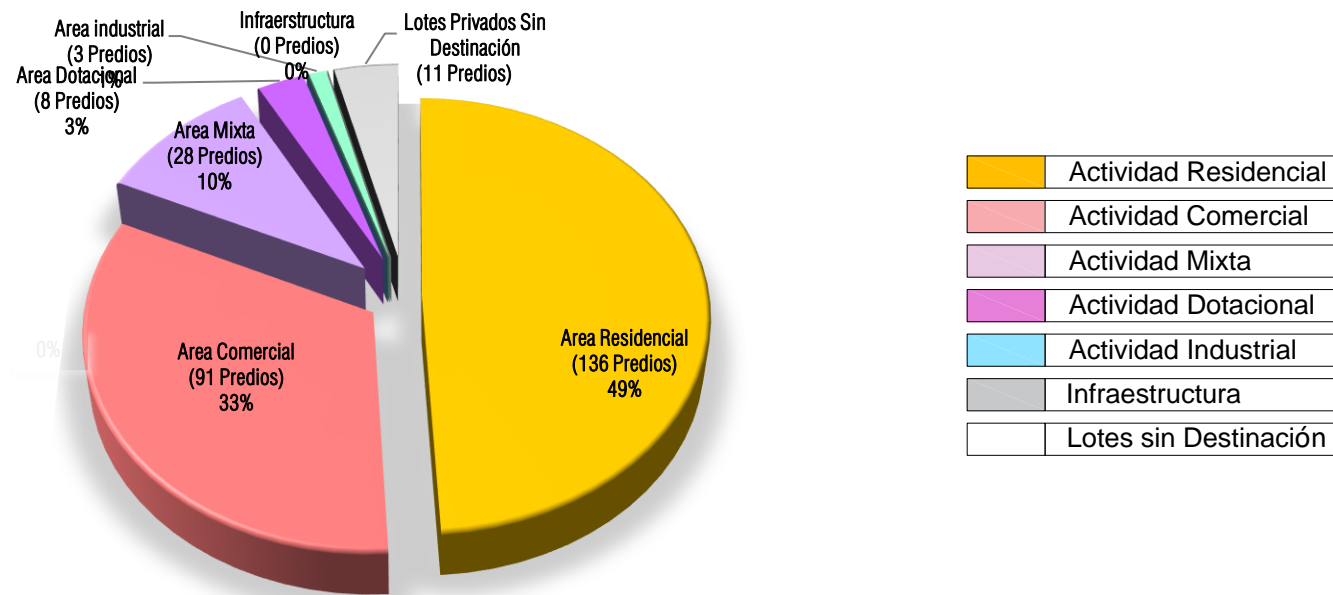


Elaboración: Propia

Concluyendo así que existen mayoría de personas naturales como propietarios del polígono del ámbito del PPRU Parque de los Novios. Por último, se debe tener en cuenta la destinación de los lotes identificados con el objetivo de caracterizar el uso de cada uno

de ellos y así a asegurar como resultado de la intervención urbanística realizada se garanticen la permanencia y usos de las actividades comerciales que tradicionalmente se desarrollan en la zona, esto con mejores condiciones de infraestructura y condiciones que propendan por una mejor prestación de los servicios. A continuación, se presenta una gráfica de los porcentajes del total de identificación del uso principales por lotes.

Figura 44. Usos predominantes por predio del PPRU El Rosario



Elaboración: Propia

Finalmente, teniendo en cuenta la aplicación de las disposiciones presentes en el numeral 1 del artículo 497 del Decreto Distrital 555 del 2021, que encamina los requisitos mínimos a un diagnóstico socioeconómico con mayores alcances y precisión en dinámicas tanto

al interior como al exterior del área de influencia, en el desarrollo del PPRU Parque de los novios se adelantarán censos poblacionales en línea con el literal h del artículo 497 del Decreto Distrital 555 del 2021, para entre otras cosas determinar las condiciones demográficas, productivas, culturales, sociales, soportes urbanos del área, las condiciones de habitabilidad, opinión de su permanencia en la zona, informalidad en actividades económicas y personas en arriendo con un tiempo de más de dos años.

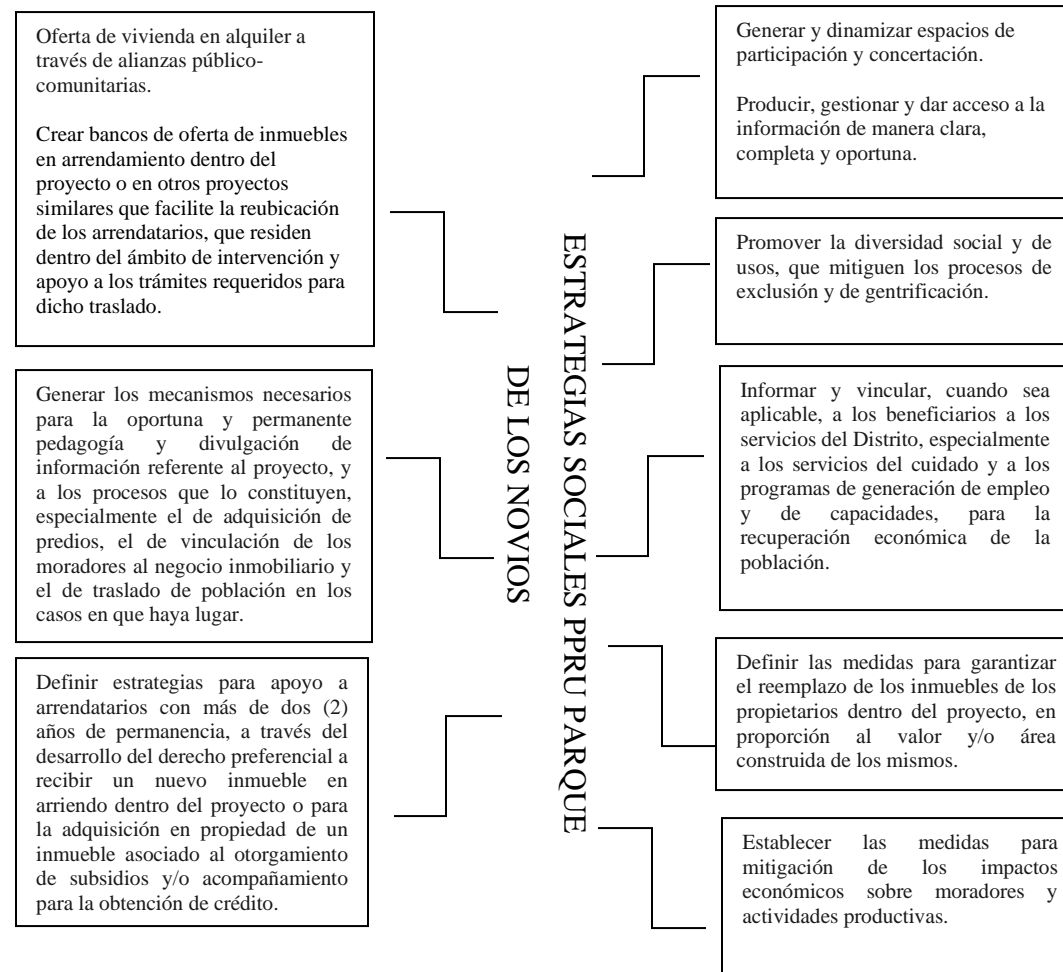
2.1.2. Programa de gestión social.

Con la propuesta del PPRU se pretende implementar un Programa de Gestión Social con el propósito principal de mitigar en gran medida los impactos que surjan con ocasión a la ejecución e implementación del PPRU, con ello procurar que los moradores identificados se integren bien sea como socios o como aportantes a la formulación del proyecto, tanto en la participación y atención de observaciones a lo largo de la formulación del PPRU. Es de resaltar que, como se trata de un proceso de revitalización se debe reconocer e integrar a los moradores de acuerdo con lo estableciendo, en el Subcapítulo 3. *“Protección a moradores y a actividades productivas”* aplicando los principios de equidad, inclusión, restablecimiento de las condiciones originales para moradores y actividades económicas, permanencia, protección y diversidad (Decreto Distrital 555, 2021, art. 373) que garanticen por medio de la implementación de estrategias sociales una efectiva protección frente a las posibles afectaciones o bien para garantizar la calidad de vida y condiciones de habitabilidad en el tiempo de ejecución del proyecto.

En la formulación del programa de gestión social se proponen las siguientes estrategias sociales, en directa relación con lo establecido en el artículo 373 y s.s. del Decreto 555 del 2021.



Figura 45. Estrategias de sociales PPRU Parque de los Novios.



Elaboración: Propia basado en el Decreto 555 del 2021.



2.1.2.1. Política de protección a Moradores.

Se debe considerar que en la ejecución del Plan Parcial De Renovación Urbana Parque de los Novios conlleva la movilización de los moradores y comerciantes del sector de su zona de aferencia, asunto que per se genera una lesión al tejido social, por tal motivo, la formulación de un plan parcial conlleva la formulación de una política de moradores, no como un asunto subsidiario, sino principal, que procure causar la menor lesión posible al entorno social buscando la forma de restablecer las lesiones que se llegaren a causar. En consecuencia, de las normas citadas, la formulación del plan parcial Parque los Novios, entiende la política de moradores como un principio orientador, lo que quiere decir que la protección de los habitantes y de las actividades económicas y productivas tienen un carácter vinculante, este principio se concreta a través de la protección de moradores.

Para la construcción de la política de moradores se tuvo en cuenta lo estipulado en el artículo 497 del Decreto Distrital 555 del 2021, mediante el cual fija los lineamientos para formular el Plan de Gestión social en planes parciales de renovación urbana. En lo relacionado a política de protección a Moradores se materializa en garantizar con los estímulos e incentivos que faciliten los procesos de concertación, integración inmobiliaria, garantizando con medidas de protección a los moradores y las actividades productivas que se desarrollan en el plan. Establecer mecanismos de comunicación efectiva que propicien el desarrollo de canales permanentes de comunicación entre el formulador y los habitantes del ámbito del PPRU. (Decreto Distrial 555, 2021, artículo 497)



Figura 46. Ejes de la protección Estrategias:



Protección.



Comunicación.



Programación



Acompañamiento



Articulación
distrital

Elaboración: Propia basado en el Decreto 555 del 2021 e imágenes libres de autor.

Protección.

En este eje se propone como objetivo principal buscar la protección de los moradores en cuanto a garantía de derechos, creando un clima de confianza que congrege los intereses personales en el mejoramiento de vida de cada morador. Para lograr esto se busca la permanencia en el mismo sitio de los habitantes, ofreciendo a estos, metros cuadrados construidos en el mismo sitio, pero en un mejor entorno y unos productos inmobiliarios nuevos con mejores condiciones técnicas y arquitectónicas. Por último, se determinará pagar por lo menos

al valor comercial base de su propiedad en plazos y valores que sean de interés para el propietario.

Comunicación.

En cuanto al eje de comunicación se tiene como objetivo principal propiciar canales de comunicación efectivos y constantes entre los distintos actores que hacen parte de la formulación del proyecto, esto se logrará identificando a los líderes y agremiaciones del barrio para que se vuelva aliados estratégicos dentro del proyecto, así como la creación de buzones físicos y electrónicos con personal que de trámite a las

observaciones y dudas que surjan antes y durante la formulación del PPRU Parque de los Novios. Por último, y de acuerdo con el artículo 373 del Decreto 555 del 2021 se contempla dentro de los costos de la implementación de la política de gestión social la instalación de un espacio físico dentro del ámbito que sirva como eje articulador de la política de gestión social. (Decreto Distrial 555, 2021, artículo 373).

Programación.

Por parte del eje de programación se pretende establecer la ejecución del proyecto con el cronograma de fases de construcción para que así se genere el menor trauma en movilidad para los moradores y sus actividades productivas, esto con el propósito de reducir gastos en costos de renta para moradores que se tengan que desplazar fuera del ámbito del PPRU mientras se desarrollan las obras, como bien garantizar la continuidad en condiciones de prestación de servicios y comercio en la zona.

Para lograr eso se pretende priorizar el desarrollo de las porciones de suelo con edificaciones de uso mixto las cuales permitan el rápido traslado de los moradores a las nuevas

unidades de vivienda generadas, así como a los espacios de comercio nuevos construidos para que así continúen con la ejecución de sus actividades comerciales. Es de resaltar también que esta estrategia debe tener en cuenta el cumplimiento de cargas generales para con la ciudad en tiempos que no se dilaten hasta el fin de la ejecución de la obra.

Acompañamiento.

Por parte del eje de acompañamiento y en directa relación con el eje de comunicación se pretende no solo crear los canales de comunicación propuestos, sino que además estos tengan una atención y acompañamiento por parte del promotor, en compañía de la administración pública, esto con el objetivo de solventar inconvenientes, subsanar hallazgos y tener claros tanto derechos como deberes de los interesados en la formulación del PPRU Parque de los Novios, para esto se pretende por parte del promotor y como se mencionó anteriormente crear un espacio físico dentro del ámbito que sirva como eje articulador de la política de gestión social.

Articulación distrital.



Para el cumplimiento integral de la política de gestión social es necesario el trabajo mancomunado con las distintas secretarías y direcciones de la administración distrital, así como las entidades públicas con interés en el desarrollo del PPRU. Esto con el objetivo de articular los objetivos establecidos en el Plan de Desarrollo Distrital "Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogotá del Siglo XXI" en especial en sus diferentes enfoques como el de género, diferencial, cultura ciudadana,

participación ciudadana y territorial. Ahora bien, se debe orientar también la política de gestión social del PPRU Parque de los Novios con los propósitos traídos en el Acuerdo Distrital 761 del 11 de junio del 2020, "*Propósito 4: Hacer de Bogotá región un modelo de movilidad multimodal. Incluyente y sostenible*" y "*Propósito 5: Construir Bogotá-Región con gobierno abierto, transparente y ciudadanía consciente*" (Consejo de Bogotá D.C., 2020)

2.1.2.2. Programas y proyectos para la protección de moradores.

Tabla 12. Programas y objetivos del PPRU Parque de los Novios.

Programas.	Población.	Objetivo.	Indicadores.
Programa de canales de comunicación sólidos.	Comunicación, socialización y negociación con los 312 propietarios identificados del área de actuación del PPRU Parque de los novios	Lograr una caracterización total de los propietarios y moradores, para el conocimiento del proyecto para facilitar la negociación y gestión de estos.	<ul style="list-style-type: none"> Número de personas representantes de los propietarios y moradores de los predios del ámbito. Número de personas informadas del ámbito y colindantes.
Atención a las observaciones y requerimientos de los moradores y ámbito del PPRU El parque de los novios.	Propietarios y arrendatarios mayores a 2 años con comercio y servicios de: Residencial neto y mixto, comercio local y servicios para el automóvil en la zona.	Desarrollar e implementar los instrumentos adecuados para que la comunidad conozca la propuesta del PPRU y expongan sus inquietudes formalmente a través de los buzones físicos y electrónicos, así como las mesas de trabajo destinadas para fin.	Número de actores: participantes, objeto y asunto de información, Número de observaciones recibidas y atendidas.
Programa propietarios que utilizan su predio para vivienda hogar y arrendadores en el ámbito del PPRU.	Propietarios y arrendadores que quieran permanecer en la zona y que no quieran permanecer en la zona.	Caracterizar y mitigar los posibles impactos derivados del cambio de residencia para propietarios y arrendadores. Se atenderá consultas con asesoría especializada en aspectos legales, técnicos tributarios y conformación de la PH, con el objetivo de apoyar la administración,	Número de personas representantes de los propietarios y moradores de los predios del ámbito.



		decisiones y negociaciones.	
Programa propietarios de predios utilizados para su negocio y arrendadores de locales comerciales.	Propietarios y arrendadores que quieran permanecer en la zona y que no quieran permanecer en la zona.	Caracterizar y mitigar los posibles impactos derivados del cambio de local comercial para propietarios y arrendadores, considerando factores como indemnización por lucro cesante o bien mitigación de esta debido a la programación de fases del proyecto. Se atenderá consultas con asesoría especializada en aspectos legales, técnicos tributarios y conformación de la PH, con el objetivo de apoyar la administración, decisiones y negociaciones.	Número de personas representantes de los propietarios y moradores de los predios del ámbito.
Política para Población renuente a participar en el proyecto.	Propietarios y arrendadores en calidad de residentes o arrendatarios de locales comerciales.	A través de la atención mediante los distintos medios dispuestos recibir, clasificar y dar trámite a las objeciones razones para la no vinculación de los actores identificados. Se propone implementar medidas previas para la asesoría legal, financiera y social de esta población renuente con el ánimo que su porcentaje final sea mínimo.	Número de personas representantes de los propietarios y moradores de los predios del ámbito.
Articulación de programas distritales sociales y económicos para atender las principales necesidades de los habitantes y actividades productivas.	Propietarios y arrendadores en calidad de residentes o arrendatarios de locales comerciales. Entidades distritales y agremiaciones sociales y económicas.	Integrar a los actores públicos en aspectos sociales y económicos para la formulación coordinada y concurrente de proyectos en el marco de la ejecución del PPRU El Rosario.	Convenios o contratos interadministrativos firmados.

Elaboración: Propia basado en el Decreto 555 del 2021



2.1.2.3. Costos asociados a la política de moradores.

Teniendo en consideración las etapas previas de clasificación e identificación, el establecimiento de lineamientos y estrategias, así como formular programas para la consolidación de la política de morados, se da cuenta de la relación del cálculo de Costo político de Moradores (\$) 8,6% Valor comercial Manzana Existente el cual asciende al total de \$ 15,010,523,584 de pesos MCTE según la siguiente tabla:

Tabla 13. Programas y objetivos del PPRU Parque de los Novios.

Manzana Existente	Costo político de Moradores (\$ 8,6% Valor comercial Manzana Existente)	Participación de la Manzana Existente en el valor total (%)
005104004	\$ 1,056,986,410	7.04%
005104009	\$ 1,814,746,752	12.09%
005104010	\$ 1,762,088,514	11.74%
005104011	\$ 826,164,427	5.50%
005104012	\$ 360,572,174	2.40%
005104003	\$ 818,777,658	5.45%
005104007	\$ 301,950,585	2.01%
005104008	\$ 1,155,759,648	7.70%
005104006	\$ 2,631,580,771	17.53%
005104001	\$ 894,599,606	5.96%
005104002	\$ 785,284,047	5.23%
005104005	\$ 1,060,960,747	7.07%
005104014	\$ 1,541,052,245	10.27%
\$ 15,010,523,584		28.53%

Elaboración: Propia basado en el cálculo comercial presente en el subcapítulo de Cargas y beneficios del presente documento.



2.2. Identificación de propietarios y avalúo catastral.

Para la futura negociación con los propietarios de los predios se elaboró un trabajo detallado mediante la identificación predial, a través de la determinación de los lotes en el visor del SINUPOT consultado en el siguiente enlace: <http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#> (Alcaldía Mayor de Bogotá, sinupotp, 2021). Para el área objeto de estudio se tuvo como resultado 13 manzanas de las cuales como ya se ha explicado anteriormente, de estas una (1) manzana en conjunto con una porción de otra manzana se proponen como áreas de manejo diferenciado en la formulación del PPRU Parque de los Novios. En la identificación de propietarios se tuvo en cuenta la dirección, chip, matrícula inmobiliaria identificada en el análisis predial para con ayuda de las matrices e información pública disponible en la página de la Secretaria Distrital De Hacienda y la Ventanilla Única de Registro identificar con el número de identificación el avalúo catastral. (SDH, 2022)

A continuación, se presenta un resumen de la identificación de propietarios por manzana con su correspondiente avalúo catastral y las principales conclusiones de su análisis:

Manzana 2.

Tabla 14. Propietarios y valuó catastral Manzana 2

MANZANA 2	
No. PROPIETARIOS	41
AVALUO CATASTRAL	\$ 6.591.794.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 2 cuenta con 27 lotes y 41 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 2 personas jurídicas y 39 naturales.



Manzana 3.

Tabla 15. Propietarios y valuó catastral Manzana 3

MANZANA 3	
No. PROPIETARIOS	18
AVALUO CATASTRAL	\$ 4.228.202.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 3 cuenta con 24 lotes y 18 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 1 persona jurídica y 17 naturales.

Manzana 4.

Tabla 16. Propietarios y valuó catastral Manzana 4

MANZANA 4	
No. PROPIETARIOS	27
AVALUO CATASTRAL	\$ 7.328.040.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 4 cuenta con 23 lotes y 27 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 3 personas jurídicas y 24 naturales.



Manzana 5.

Tabla 17. Propietarios y valuó catastral Manzana 5

MANZANA 5	
No. PROPIETARIOS	62
AVALUO CATASTRAL	\$ 5.783.920.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 5 cuenta con 21 lotes y 62 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 1 persona jurídica y 61 naturales.

Manzana 6.

Tabla 18. Propietarios y valuó catastral Manzana 6

MANZANA 6	
No. PROPIETARIOS	15
AVALUO CATASTRAL	\$ 4.631.211.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 6 cuenta con 14 lotes y 15 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 2 personas jurídicas y 13 naturales.



Manzana 7.

Tabla 19. Propietarios y valuó catastral Manzana 7

MANZANA 7	
No. PROPIETARIOS	14
AVALUO CATASTRAL	\$ 1.419.516.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 7 cuenta con 12 lotes y 14 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 14 personas naturales.

Manzana 8.

Tabla 20. Propietarios y valuó catastral Manzana 8

MANZANA 8	
No. PROPIETARIOS	56
AVALUO CATASTRAL	\$ 9.496.704.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 8 cuenta con 38 lotes y 56 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 4 personas jurídicas y 52 naturales.



Manzana 9.

Tabla 21. Propietarios y valuó catastral Manzana 9

MANZANA 9	
No. PROPIETARIOS	49
AVALUO CATASTRAL	\$ 17.848.542.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 9 cuenta con 40 lotes y 53 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 3 personas jurídicas y 50 naturales.

Manzana 10.

Tabla 22. Propietarios y valuó catastral Manzana 10

MANZANA 10	
No. PROPIETARIOS	42
AVALUO CATASTRAL	\$ 28.760.827.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 10 cuenta con 32 lotes y 42 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 2 personas jurídicas y 40 naturales.



Manzana 11.

Tabla 23. Propietarios y valuó catastral Manzana 11

MANZANA 11	
No. PROPIETARIOS	15
AVALUO CATASTRAL	\$ 4.482.331.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 11 cuenta con 12 lotes y 15 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 2 personas jurídicas y 13 naturales.

Manzana 12.

Tabla 24. Propietarios y valuó catastral Manzana 12

MANZANA 12	
No. PROPIETARIOS	9
AVALUO CATASTRAL	\$ 4.446.663.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 12 cuenta con 7 lotes y 9 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 1 persona jurídica y 8 naturales.



Manzana 14.

Tabla 25. Propietarios y valuó catastral Manzana 14

MANZANA 14	
No. PROPIETARIOS	22
AVALUO CATASTRAL	\$ 13.637.354.000

Elaboración: Propia basado en la información del Sinupot, VUR y SDH.

La manzana 14 cuenta con 23 lotes y 22 propietarios teniendo en cuenta que varios de los inmuebles tienen el mismo titular jurídico o en alguno de ellos, un predio cuenta con más de un propietario. Dentro de los propietarios contamos con 4 personas jurídicas y 18 naturales.

2.3. Estrategias de gestión del suelo.

Por la protección constitucional y legal de que goza la propiedad privada y de manera especial la protección social de moradores, que se debe atender en las actuaciones encaminadas a efectuar desarrollos en suelo con tratamiento de renovación y revitalización, hacen más dispendioso el proceso de adquisición de suelo, porque no solo va encaminado a la adquisición de este, sino como se ha sostenido a los largo de esta formulación se propende evitar el deterioro o ruptura del tejido social que se ha dado en el sector, más aún, cuando se trata de una asentamiento de moradores que en su mayoría supera los cincuenta años de existencia; precisamente esa es la causa para que se haya clasificado este suelo por parte de la administración como una actuación estratégica que se desarrolla, mediante la aprobación de un PPRU.

Entendiendo la primacía que se debe tener a la propiedad privada por mandato de la Constitución y la Ley; previo al uso de las prerrogativas consagradas en la Ley 388 de 1997 y las normas que la han modificado o reglamentado, es necesario atender las estrictas



condiciones establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, sobre el manejo de la adquisición predial en los procesos de formulación y aprobación de un plan parcial en tratamiento de renovación urbana.

Efectuadas las anteriores precisiones, para la implementación y aprobación del Plan Parcial de Renovación Urbana Parque los Novios, y lograr el reajuste o la integración inmobiliaria para la ejecución del Unidad de Actuación Urbanística propuesta se tienen las estrategias que se implementarán para la gestión del suelo son entre otras:

2.3.1. Aporte voluntario.

La primera estrategia para la adquisición del suelo será el desarrollo de la única Unidad Actuación Urbanística, mediante la gestión asociada de propietarios, mediante la cual estos, aportarán voluntariamente sus predios para hacer parte del proyecto propuesto, precisamente buscando la protección de moradores y de actividades comerciales que se vengán desarrollado en el ámbito de aplicación del plan parcial, así se garantizan que los moradores continúen en el sector ejerciendo sus actividades económicas sin ruptura social.

El desarrollo de unidades de actuación urbanística requiere la gestión asociada de propietarios que representen el 51% del área que delimita cada UAU, siendo necesario lograr que los propietarios aporten voluntariamente sus inmuebles a la ejecución del proyecto, donde se planteen esquemas participativos atractivos.

2.3.2. Compra directa.

Una vez se determinen que existen propietarios renuentes a participar en la gestión asociada, se podrá ofrecer la compra directamente de los derechos reales, de conformidad con lo establecido en las normas civiles que regulan este asunto.

Para poder desarrollar el proceso de enajenación voluntaria, es preciso que se haga el decreto de anuncio del proyecto respectivamente, pues así permite conocer de manera precisa y real el valor de los inmuebles y de los comercios antes de aprobar el



plan parcial, con el objetivo de congelar el valor del suelo, y así evitar la especulación inmobiliaria que se pueda dar en el mercado o durante el proceso de enajenación voluntaria.

Este proceso de compra directa de los derechos a los titulares de los inmuebles o de derechos reales, debe hacerse con base en un avalúo efectuado por una lonja, donde además de tasarse el valor del inmueble o los derechos.

2.3.3. Adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social.

En el evento de fracasar la negociación directa, determinada en párrafos anteriores, pero aprobada la gestión asociada de propietarios, una vez se logre como mínimo el aporte voluntario del 51% del área de terreno que conforma la respectiva unidad de actuación urbanística, y después de haber agotado todas las posibles formas de negociación con un propietario, para obtener un acuerdo viable y efectivo dentro de las propuestas y posibilidades económicas del proyecto, continúe con la renuencia se podrá buscar la adquisición del suelo a través del proceso de enajenación voluntaria, consagrado en el artículo 44 y s.s. de la Ley 388 de 1997. (Ley 388, 1997).

2.4. Estrategia de financiación.

La financiación de las obras de urbanismo y construcción en la unidad de actuación urbanística procederá de la vinculación de inversionistas (personas naturales o jurídicas) propietarios, fondos de inversión y fondeo crediticio por entidades financieras (crédito en la modalidad de constructor).

Estos recursos destinados a financiar la materialización del proyecto se dispersarán en la ejecución de las obras para el cumplimiento de las cargas locales y generales de conformidad con la programación y flujo del proyecto; en segundo lugar, para el desarrollo de los productos inmobiliarios proyectados en la renovación urbana del sector, que serán el resultante de los beneficios que se conceden para el proyecto en contraprestación a las cargas asumidas por el mismo. La administración de estos recursos, tanto los aportes de



inmuebles como los dineros obtenidos de inversionistas o crédito financiero, serán administrativos a través de la estructuración de un esquema fiduciario con la constitución de un patrimonio autónomo.

En principio el PPRU “Parque de los Novios” tendrá los aportes de inmuebles de los propietarios que se vinculen al proyecto, con los estímulos generados en este proyecto en las estrategias de negociación con propietarios que facilitarán la concertación e integración al proyecto de renovación, por los indiscutibles incentivos que recibirán a cambio.

En concreto, con el voto favorable de propietarios que representen mínimo el 51% del área objeto de intervención, iniciará la fase de ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística (inicio de la Asociación Gestora de la Actuación), y los inmuebles que no se encuentren en ese porcentaje serán objeto de enajenación forzosa o expropiación por vía administrativa, teniendo en cuenta que los predios expropiados serán parte de la asociación gestora de la actuación, de la cual podrán provenir los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de estos bienes. (Decreto 199 de 2013). Cabe resaltar que los propietarios disidentes, podrán transferir también sus derechos a la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio del tratamiento normativo para sus inmuebles, que se describió anteriormente Decreto 199 de 2013, artículo 3°, numeral 1). (Decreto Nacional 199, 2013)



3. Definición del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios

3.1. Análisis del Mercado

Para determinar los posibles valores de venta, se hizo un estudio de mercado de proyectos inmobiliarios de inmuebles de vivienda, con características homogéneas del sector, abarcando los barrios “Rosario”, “el Polo” y “Alcázares”. Se tuvo en cuenta principalmente el hecho de oferta de vivienda nueva, con áreas, zonas comunes, y acabados de construcción correspondientes a inmuebles en similar estratificación (estrato 4), para obtener un precio promedio de metro cuadrado, aplicable a los productos inmobiliarios de vivienda que se proyectarán para el PPRU Parque de los novios. Los datos fueron obtenidos de fuentes confiables como el portal “galería inmobiliaria” y en el caso del proyecto Manzana 3, directamente del brochure facilitado en sala de ventas de este proyecto.

Actualmente en el polígono seleccionado existen dos proyectos de vivienda ya desarrollados y ocupados, y uno en construcción (Manzana 3), por lo que se considera la viabilidad de construcción de vivienda nueva, por la demanda general de la ciudad y por la aceptación de estas ofertas inmobiliarias, ya que no existían hace pocos años desarrollos de vivienda nueva en el sector, y con las características de altura y zonas comunes que ya se han desarrollado, por lo que es un incentivo significativo para la renovación urbana que se propone.

La conclusión del estudio de mercado arrojó un precio promedio en vivienda nueva de similares características de \$8.962.286 por metro cuadrado, siendo un valor importante y atractivo para los desarrolladores inmobiliarios y una evidencia del éxito que será la oferta de nuevos proyectos en el sector, generando adicionalmente un indicador fuerte del cierre financiero del proyecto de renovación urbana.



Tabla 26. Tabla de análisis de mercado

Proyecto	Dirección	Constructor	Área M2	Valor Venta	Valor M2	Entrega	Altura	Estrato	Hab	Baños	Acabados	Fuente	
72 HUB	K 2471A-85	Avenida Capital	80.00	\$623,000,000.00	\$7,787,500.00	Inmediata	16	3	2	2	Con acabados	Galería Inmobiliaria	
			40.00	\$379,000,000.00	\$9,475,000.00						Con acabados		
SALAMANCA	Calle 83 28A-64	Amarillo	71.00	\$484,000,000.00	\$6,816,901.00	Inmediata	23	4	3	2	Con acabados	Galería Inmobiliaria	
LIFE 72	Av cra 14 71-44	Arq y Concreto	115.31	\$848,485,000.00	\$7,358,295.00		18	4	3	2	2	Con acabados	Galería Inmobiliaria
			36.00	\$261,500,000.00	\$7,263,889.00								
			64.47	\$508,500,000.00	\$7,887,389.00								
			72.07	\$546,700,000.00	\$7,585,681.00								
			66.65	\$534,000,000.00	\$8,012,003.00								
			88.12	\$662,000,000.00	\$7,512,485.00								
			148.00	\$1,100,000,000.00	\$7,432,432.00								
			52.66	\$418,000,000.00	\$7,937,714.00								
EL POLO	Calle 84 28B-45	Hitos Urbanos	27.79	\$237,967,000.00	\$8,563,044.00	Inmediata	24	4	1	1	1	Con acabados	Galería Inmobiliaria
			39.11	\$358,323,000.00	\$9,161,928.00								
			39.25	\$308,448,000.00	\$7,858,548.00								
			37.15	\$279,776,000.00	\$7,530,983.00								
			75.93	\$600,284,000.00	\$7,905,755.00								
			21.52	\$225,385,000.00	\$10,473,281.00								
			26.92	\$218,330,000.00	\$8,110,327.00								
			30.35	\$251,333,000.00	\$8,278,426.00								
			33.86	\$289,690,000.00	\$8,555,523.00								
			26.48	\$242,546,000.00	\$9,159,592.00								
			30.04	\$245,948,000.00	\$8,187,350.00								
			24.39	\$242,990,000.00	\$9,962,690.00								
			23.38	\$209,080,000.00	\$8,942,686.00								
			28.95	\$242,990,000.00	\$8,393,437.00								
			23.38	\$209,080,000.00	\$8,942,686.00								
43.68	\$332,691,000.00	\$7,616,552.00											
34.22	\$229,320,000.00	\$6,701,344.00											
UDARA POLO	Calle 82 bis 27-34	Lab Desarrollo	26.02	\$350,500,000.00	\$13,470,407.00	inmediata	9	4	1	1	1	Con acabados	Galería Inmobiliaria
			29.34	\$257,300,000.00	\$8,769,598.00								
			28.95	\$249,100,000.00	\$8,601,519.00								
			52.35	\$445,000,000.00	\$8,500,478.00								
			32.18	\$278,800,000.00	\$8,663,766.00								
			21.04	\$288,400,000.00	\$13,707,224.00								
			42.33	\$364,300,000.00	\$8,606,189.00								
			19.81	\$172,600,000.00	\$8,712,771.00								
			60.00	\$520,300,000.00	\$8,671,667.00								
			81.00	\$672,200,000.00	\$8,298,765.00								
			69.00	\$592,600,000.00	\$8,588,406.00								
			86.00	\$660,600,000.00	\$7,681,395.00								
			33.17	\$287,200,000.00	\$8,658,426.00								
MANZANA 3	K 30 Calle 63F	Ing y Construcciones	30.06	\$283,000,000.00	\$9,414,511.00	2023	23	4	1	1	1	Con acabados	M3 brochure
			46.41	\$386,000,000.00	\$8,317,173.00								
			60.35	\$510,000,000.00	\$8,450,704.00								
			66.16	\$610,000,000.00	\$9,220,072.00								
			74.72	\$695,000,000.00	\$9,301,391.00								
			87.74	\$837,000,000.00	\$9,539,548.00								
			104.75	\$925,000,000.00	\$8,830,548.00								
			116.33	\$1,015,000,000.00	\$8,725,178.00								
Promedio \$M2				\$8,962,286.00									

Elaboración: Propia basado en la información extraída de Metro Cuadrado y de información sacada de información de la sala de ventas del edificio manzana 3.



3.2. Avalúo Comercial predios.

Una de las actividades importantes que se debe realizar en el proceso de diagnóstico, formulación y ejecución del Plan Parcial, es la práctica de los avalúos comerciales, tanto de los inmuebles como de los establecimientos de comercio, esto, con el fin de servir como insumo para conocer el valor del suelo y de las actividades de comercio, tanto su valor actual como la indemnización que deba hacerse dentro del proceso de enajenación voluntaria si llegara a ser necesario, pues la práctica de avalúos comerciales tiene incidencia en muchas de las actividades o actuaciones a desarrollar dentro de la formulación del plan parcial, como lo es la enajenación voluntaria, el anuncio del proyecto y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Tabla 27. Avalúos catastrales y comerciales para el Reparto

Dentro del proceso de práctica de avalúos comerciales, se deben observar todas las formalidades establecidas en la Ley y en especial los procedimientos contenidos en la Ley 388 de 1997, para que esto no sean inocuo por inobservaría del principio del debido proceso, debe no sólo atenderse la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, sino las normas que regulan su práctica.

En la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Parque los Novios, se realizó un análisis en mapas Bogotá (<https://mapas.bogota.gov.co/>) para detectar el avalúo por manzana de acuerdo con la siguiente tabla:

AVALUOS PPRU PARQUE DE LOS NOVIOS				
Manzana Existente	Área de la Manzana Existente (m2)	Participación de la manzana en el área total (%)	Avalúo catastral por Manzana Existente Metro cuadrado de terreno (\$/m2)	Avalúo comercial por Metro cuadrado (\$/m2)
005104004	3,966.403	7.0%	\$2,022,993	\$3,100.0
005104009	6,809.943	12.0%	\$1,789,227	\$3,100.0
005104010	6,612.340	11.6%	\$2,009,944	\$3,100.0
005104011	3,432.398	6.0%	\$1,978,116	\$2,800.0
005104012	1,498.040	2.6%	\$1,698,314	\$2,800.0
005104003	3,401.708	6.0%	\$1,707,594	\$2,800.0
005104007	1,254.489	2.2%	\$1,602,832	\$2,800.0
005104008	4,801.740	8.4%	\$1,625,478	\$2,800.0
005104006	9,875.160	17.3%	\$1,897,469	\$3,100.0
005104001	3,153.580	5.5%	\$1,990,393	\$3,300.0
005104002	2,946.824	5.2%	\$1,991,348	\$3,100.0
005104005	3,740.025	6.6%	\$1,770,373	\$3,300.0
005104014	5,432.410	9.5%	\$2,335,989	\$3,300.0
TOTAL	56,925.058	27%		

Elaboración: Propia basado en la información extraída metrocuadrado.gov.co



3.3.Reparto de cargas y beneficios.

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

A continuación, se presenta el reparto de cargas y beneficios que se presenta como anexo digital. Una vez realizados los avalúos del suelo es necesario hacer el cruce de áreas de la realidad actual con la propuesta de pieza de cuida, son la nueva distribución por manzanas dentro de la unidad de actuación.

Tabla 28. Cruce de manzanas proyectadas y existentes (Áreas y avalúos)

7. CRUCE DE MANZANAS EXISTENTES CON LAS PROYECTADAS (ÁREAS Y AVALÚOS)									
Manzana Existente	Manzanas Proyectadas	Área de la Manzana coincidente con la Manzana Propuesta (m2)	Área Privada de la Manzana Propuesta (m2)	Área Pública de la Manzana Propuesta (m2)	Área Total de la Manzana Propuesta (m2)	Participación de la Manzana Propuesta en el área total (%)	Valor comercial por Manzana Propuesta (\$)	Valor comercial por Manzana Propuesta total (\$)	Participación de la Manzana Propuesta en el valor total (%)
005104004	MP 1 Residencial	2.799,027	9.682,088	2.797,502	12.479,590	43,54%	\$ 8.676.983.700	\$ 30.014.472.180	43,83%
005104009		6.666,245					\$ 20.665.359.810		
005104010		216,816					\$ 672.128.670		
005104011	MP 2 Comercio T2	2.938,871	4.358,524	1.031,120	5.389,644	18,81%	\$ 8.228.839.080	\$ 12.203.867.480	17,82%
005104012		1.419,653					\$ 3.975.028.400		
005104003	MP 3 Residencial	3.008,248	3.008,248	268,765	3.277,013	11,43%	\$ 8.423.095.240	\$ 8.423.095.240	12,30%
005104007	MP 4 Residencial	1.054,225	5.398,908	913,017	6.311,924	22,02%	\$ 2.951.828.880	\$ 15.116.941.280	22,07%
005104008		4.344,683					\$ 12.165.112.400		
005104006	MP 5 Comercio T3	878,023	878,023	322,979	1.201,002	4,19%	\$ 2.721.870.060	\$ 2.721.870.060	3,97%
Total		23.325,790	23.325,790	5.333,382	28.659,173	100,00%	\$ 68.480.246.240	\$ 68.480.246.240	100,00%

Elaboración: Propia

La propuesta de implantación presentada contiene 5 manzanas con desarrollo de edificabilidad como se puede apreciar en la tabla, como conclusión importante nótese que de los \$174.616'371.120 que vale la totalidad del suelo privado del área de verificación, solo \$68.480'246.240 corresponden o coinciden con el área aferente de las manzanas proyectadas. Esto nos indica que el plan parcial debe adquirir mayor suelo para espacio público que para el mismo desarrollo. Otro aspecto relevante es que la manzana proyectada 1 representa el 43,83% del valor de este suelo mientras que la manzana proyectada 5, donde se ubicaría el comercio asociado a los servicios de automóviles principalmente, tan solo representa el 3,97%.



3.3.2. Tipos de uso por manzana

Ahora teniendo en cuenta la distribución espacial del proyecto y la proyección en planta sobre la localización de los diferentes productos se hizo una distribución de los tipos 4 tipos de vivienda planteada y los dos tipos de comercio, donde se puede mencionar que la manzana 5 corresponde exclusivamente al comercio tipo 3 relacionado con los servicios al automóvil principalmente y donde se prevé mantener más del 70% de los moradores dedicados a estas actividades. Esta área supera el área existente en este segmento. La manzana 2 por su parte contiene el tipo de comercio y servicios relacionados con hospedaje y otros servicios. La manzana 4 exclusivamente se destina a la vivienda de alto ingreso. La manzana 3 contiene una mezcla del 100% de la vivienda VIP y el 67,93% de la VIS, y la manzana uno contiene el porcentaje restante de la VIS y el 100% de la vivienda de ingreso medio siendo la más grande de las 5.

Tabla 29. Tipos de uso por manzana (% y m2)

8. TIPOS DE USO POR MANZANA (% Y M2)															
Manzana	Vivienda ingresos altos		Vivienda ingresos medios		Vivienda VIS		Vivienda VIP		Comercio y Servicios Tipo 1		Comercial y de Servicios Tipo 3 Servicios de hospedaje y especiales		Comercial y de Servicios Tipo 2 Clasificación Servicios al automóvil		TOTAL m2 de construcción
	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	Porcentaje %	m2 de construcción	
MP1 Residencial	0%	0,00	100%	117.443,18	32,07%	7.352,71	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	124.795,90
MP 2 Comercio T3	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	53.896,44	0%	0,00	53.896,44
MP 3 Residencial	0%	0,00	0%	0,00	67,93%	15.574,63	100%	17.195,50	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	32.770,13
MP 4 Residencial	100%	63.119,24	0%	0,00	0,00%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	63.119,24
MP 5 Comercio T2	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	100%	4.203,51	4.203,51
Total	100%	63.119,24	100%	117.443,18	100,00%	22.927,34	100%	17.195,50	0%	0,00	100%	53.896,44	100%	4.203,51	278.785,22

Elaboración: Propia

3.3.3. Edificabilidad por manzana.

Una vez se tiene la distribución de los productos ajustados con la propuesta de implantación y buscando el mayor beneficio y rentabilidad para la ciudad y el inversionista, se definió que las manzanas de la 1 a la 4 tienen un índice de construcción de 10 y dado que el índice de ocupación propuesto es del 50%, nos da un promedio de altura de 20 pisos, coincidente con los proyectos de las áreas de manejo diferenciado identificadas en la zona. La única manzana que tienen un índice de construcción menor y por ende un número de pisos menor, es la 5, donde 7 pisos son suficientes.



Tabla 30. Edificabilidad por manzana

9. EDIFICABILIDAD POR MANZANA						
Manzana	Área Neta de la manzana (m2)	Área construida (m2)	Índice de construcción (AN)	Índice de ocupación promedio	Área ocupada (m2)	Pisos
MP1 Residencial	12.479,590	124.795,897	10,00	0,50	6.239,79	20,00
MP 2 Comercio T3	5.389,644	53.896,440	10,00	0,50	2.694,82	20,00
MP 3 Residencial	3.277,013	32.770,131	10,00	0,50	1.638,51	20,00
MP 4 Residencial	6.311,924	63.119,242	10,00	0,50	3.155,96	20,00
MP 5 Comercio T2	1.201,002	4.203,506	3,50	0,50	600,50	7,00
Total	28.659,173	278.785,216				

Elaboración: Propia

3.3.4. Costos de cargas urbanísticas

Los costos de cargas urbanísticas se dividieron en los necesarios para adecuar el espacio público efectivo, los equipamientos y las vías, unas de ellas nuevas otras para reconstruirlas y mejoras sus perfiles. Los valores que se presentan a continuación fueron consultados con presupuestos de obras. Garantizando unos valores coherentes con el producto y la calidad a tener en la zona. Vale la pena mencionar un importante valor para la construcción de un equipamiento de tipo educativo y uno cultural asociado a una zona de integración de sistemas de transporte con valores de metro cuadrado de \$2'500.000 por metro cuadrado. Se tiene un presupuesto importante la exigir vías de muy buenas especificaciones y calidad.

Tabla 31. Costos de cargas urbanísticas

10. COSTOS DE CARGAS URBANÍSTICAS			
Cargas	Área (m2)	Costo por m2 (\$/m2)	Costo total
Espacio Público	23.683	\$ 600.000	\$ 14.209.703.700
Equipamientos	2.921	\$ 2.500.000	\$ 7.303.459.250
Vías	29.528	\$ 1.200.000	\$ 35.433.498.960
Total	56.132		\$ 56.946.661.910

Elaboración: Propia

3.3.5. Ingresos por ventas de productos inmobiliarios.

Tal como se mencionó en la parte anterior del documento se analizaron precios de mercado en la zona y se proyectaron unos valores por metro cuadrado viables y competitivos en la zona, encontrando que es un estrato cuatro por el nivel superior. Las ventas de vivienda VIP y VIS se calcularon con valor de la norma para renovación urbana correspondiente a 175 s.m.l.m.v. Se destaca que tenemos valores de metro cuadrado en el producto de ingreso medio de \$7.500.000 por m2 y un comercio de hotelería, comercio y servicios de \$8.200.000 siendo muy competitivo para la localización del proyecto y su integración con otro sistema como el del cuidado. Los ingresos por ventas proyectados superan los \$1,6 billones de pesos de los cuales la manzana uno representa el 45% de las ventas.

Tabla 32. Ingresos por ventas de productos inmobiliarios

11. INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS									
Precio de venta m2 construido	\$9.900.000	\$7.500.000	\$3.977.272	\$2.500.000	\$7.200.000	\$8.200.000	\$7.250.000	Total	Participación en el valor total
Manzana	Vivienda ingresos altos	Vivienda ingresos medios	Vivienda VIS	Vivienda VIP	Comercio y Servicios Tipo 1	Comercial y de Servicios Tipo 3	Comercial y de Servicios Tipo 2 Clasificación		
MP1 Residencial	\$0	\$704.659.097.240	\$24.857.182.417	\$0	\$0	\$0	\$0	\$729.516.279.657	45,09%
MP 2 Comercio T2	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$309.365.565.600	\$0	\$309.365.565.600	19,12%
MP 3 Residencial	\$0	\$0	\$52.652.850.534	\$36.540.444.845	\$0	\$0	\$0	\$89.193.295.379	5,51%
MP 4 Residencial	\$468.660.371.850	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$468.660.371.850	28,96%
MP 5 Comercio T3	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$21.332.794.473	\$21.332.794.473	1,32%
Total	\$468.660.371.850	\$704.659.097.240	\$77.510.032.951	\$36.540.444.845	\$0	\$309.365.565.600	\$21.332.794.473	\$1.618.068.306.958	100,00%
Participación en el valor total	28,96%	43,55%	4,79%	2,26%	0,00%	19,12%	1,32%		

Elaboración: Propia

3.3.6. Costos directos de construcción.

Los costos directos de construcción se hicieron a partir de información del mercado y estándares, siendo un valor del 41,72% lo cual está dentro del mercado. Estos costos ascienden a \$671.897'577.141 os cuales deben ser distribuidos de tal forma que mejoren el flujo financiero. Los costos directos tienen un comportamiento especial, ya que los dos primeros años solo se puede recaudar un 30%



coherente con las formas de pago comunes del mercado y un 70% una vez se desembolse por parte de banco y se proceda a la escrituración.

Tabla 33. Costos Directos de Construcción

12. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN									
Costo de construcción por m2	\$3.700.000	\$3.050.000	\$2.300.000	\$2.000.000	\$2.500.000	\$3.800.000	\$2.900.000	Total	Participación en el valor total
Manzana	Vivienda ingresos altos	Vivienda ingresos medios	Vivienda VIS	Vivienda VIP	Comercio y Servicios Tipo 1	Comercial y de Servicios Tipo 3	Comercial y de Servicios Tipo 2 Clasificación		
MP1 Residencial	\$0	\$268.651.280.823	\$12.683.431.869	\$0	\$0	\$0	\$0	\$281.334.712.691	17,39%
MP 2 Comercio T2	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$153.604.854.000	\$0	\$153.604.854.000	9,49%
MP 3 Residencial	\$0	\$0	\$26.866.232.513	\$25.793.255.184	\$0	\$0	\$0	\$52.659.487.697	3,25%
MP 4 Residencial	\$175.155.896.550	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$175.155.896.550	10,83%
MP 5 Comercio T3	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$9.142.626.203	\$9.142.626.203	0,57%
Total	\$175.155.896.550	\$268.651.280.823	\$99.549.664.381	\$25.793.255.184	\$0	\$153.604.854.000	\$9.142.626.203		
Participación en el valor total	10,83%	16,60%	2,44%	1,59%	0,00%	9,49%	0,57%	\$671.897.577.141	41,52%

Elaboración: Propia

3.3.7. Costos indirectos de construcción

Estos valores surgen de la importante experiencia de los consultores del grupo, quienes manejan esta información y por los estándares recibidos por parte de catedráticos de la Universidad. Representando un valor aceptado del 25% donde se incluyen los honorarios, los impuestos, gastos de administración gestos de las ventas y gastos financieros. Este ítem es muy importante y tiene un peso equivalente a 404.517'076.740. El comportamiento a diferencia que los costos directos se plantea una distribución en el tiempo de vida del proyecto balanceada y mejor distribuida.

Tabla 34. Costos Indirectos de Construcción

13. COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN									
% Sobre las ventas	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%		
Honorarios	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%	13,00%		
Impuestos	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%	4,70%		
Gastos de administración	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%	0,30%		
Gastos de ventas	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
Gastos financieros	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%		
Manzana	Vivienda ingresos altos	Vivienda ingresos medios	Vivienda VIS	Vivienda VIP	Comercio y Servicios Tipo 1	Comercial y de Servicios Tipo 3	Comercial y de Servicios Tipo 2 Clasificación	Total	Participación en el valor total
MP1 Residencial	\$0	\$176.164.774.310	\$6.214.295.604	\$0	\$0	\$0	\$0	\$182.379.069.914	11,27%
MP 2 Comercio T2	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$77.341.391.400	\$0	\$77.341.391.400	4,78%
MP 3 Residencial	\$0	\$0	\$13.163.212.634	\$9.135.111.211	\$0	\$0	\$0	\$22.298.323.845	1,38%
MP 4 Residencial	\$117.165.092.963	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$117.165.092.963	7,24%
MP 5 Comercio T3	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$5.333.198.618	\$5.333.198.618	0,33%
Total	\$117.165.092.963	\$176.164.774.310	\$19.377.508.238	\$9.135.111.211	\$0	\$77.341.391.400	\$5.333.198.618	\$404.517.076.740	
Participación en el valor total	28,96%	43,55%	4,79%	2,26%	0,00%	19,12%	1,32%	100,00%	25,00%

Elaboración: Propia

3.3.8. Utilidad sobre las ventas.

La utilidad sobre las ventas es variable dependiendo del producto, esta tiende a ser mayor en los proyectos de vivienda medios y altos y en los proyectos comerciales. Se plantean unas rentabilidades del 8% en la vip y un 16% para el comercio y servicios. En el cuadro se puede apreciar que las manzanas 1 y 4 que contienen el mayor valor en su utilidad por lo tanto son manzanas que debe absorber una parte importante del suelo para adquirir asociado a cargas, los costos de urbanismo y la política de moradores.

Tabla 35. Utilidad sobre las ventas

14. UTILIDAD SOBRE LAS VENTAS									
Porcentaje de utilidad sobre las ventas	22,00%	18,00%	12,00%	8,00%	16,00%	16,00%	16,00%		
Manzana	Vivienda ingresos altos	Vivienda ingresos medios	Vivienda VIS	Vivienda VIP	Comercio y Servicios Tipo 1	Comercial y de Servicios Tipo 3	Comercial y de Servicios Tipo 2 Clasificación	Total	Participación en el valor total
MP1 Residencial	\$0	\$126.838.637.503	\$2.982.861.890	\$0	\$0	\$0	\$0	\$129.821.499.393	8,02%
MP 2 Comercio T2	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$49.498.490.496	\$0	\$49.498.490.496	3,06%
MP 3 Residencial	\$0	\$0	\$6.318.342.064	\$2.923.235.588	\$0	\$0	\$0	\$9.241.577.652	0,57%
MP 4 Residencial	\$103.105.281.807	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$103.105.281.807	6,37%
MP 5 Comercio T3	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$3.413.247.116	\$3.413.247.116	0,21%
Total	\$103.105.281.807	\$126.838.637.503	\$9.301.203.954	\$2.923.235.588	\$0	\$49.498.490.496	\$3.413.247.116	\$295.080.096.463	
Participación en el valor total	34,94%	42,98%	3,15%	0,99%	0,00%	16,77%	1,16%	100,00%	18,24%

Elaboración: Propia

3.3.9. Balance general por manzana.

Se adelantó la presente distribución con el fin de poder estimar un flujo de ingresos y egresos, a pesar de tener una sola unidad de actuación si se tienen manzanas más afines a lo que se denomina etapas. De aquí es importante concluir que, si varios constructores pudieran intervenir en el plan parcial del proyecto, así que se hizo una reducción de transferencias por manzana reduciéndolas a una cómo se puede ver en el cuadro. La unidad o manzana propuesta número asumiría el 59,50% de la carga de valor del suelo no destinado desarrollo, más la política de moradores y las obras de urbanismo. Se puede ver una utilidad de un poco más de \$295.080'093.463 y los valores de suelo urbanizado se ajustan al mercado

Tabla 36. Balance general por Manzana.

15. BALANCE GENERAL POR MANZANA												
Manzana	Valor total ingresos por ventas (VTv)	Valor inicial (Vi) Manzana P	Valor inicial (Vi) Cargas Gnr y Loc	Costos directos de construcción (Cc)	Costos Indirectos de construcción (Cic)	Utilidad (U)	Costos total del urbanismo (Cu)	Política de moradores	Valor Suelo Urbanizado	Valor Residual del suelo bruto	Plusvalía	Reparto para reducir tranferencias entre manzanas
MP1 Residencial	\$729.516.279.657	\$30.014.472.180	\$63.151.593.722	\$281.334.712.691	\$182.379.069.914	\$129.821.499.393	\$33.883.585.450	\$8.931.346.306	\$135.980.997.658	\$102.097.412.208	\$0	59,50%
MP 2 Comercio T2	\$309.365.565.600	\$12.203.867.480	\$9.962.606.605	\$153.604.854.000	\$77.341.391.400	\$49.498.490.496	\$5.345.373.130	\$1.408.982.489	\$28.920.829.704	\$23.575.456.574	\$0	9,39%
MP 3 Residencial	\$89.193.295.379	\$8.423.095.240	\$0	\$52.659.487.697	\$22.298.323.845	\$9.241.577.652	\$0	\$0	\$4.993.906.185	\$4.993.906.185	-\$3.429.189.055	0,00%
MP 4 Residencial	\$468.660.371.850	\$15.116.941.280	\$32.591.730.829	\$175.155.896.550	\$117.165.092.963	\$103.105.281.807	\$17.486.885.626	\$4.609.353.741	\$73.234.100.531	\$55.747.214.904	\$3.429.189.055	30,71%
MP 5 Comercio T3	\$21.332.794.473	\$2.721.870.060	\$430.193.725	\$9.142.626.203	\$5.333.198.618	\$3.413.247.116	\$230.817.704	\$60.841.048	\$3.443.722.536	\$3.212.904.833	\$0	0,41%
Total	\$1.618.068.306.958	\$68.480.246.240	\$106.136.124.880	\$671.897.577.141	\$404.517.076.740	\$295.080.096.463	\$56.946.661.910	\$15.010.523.584	\$246.573.556.614	\$189.626.894.704	\$0	100,00%
Porcentajes	100,00%	4,23%	6,56%	41,52%	25,00%	18,24%	3,52%	0,93%	15,24%	11,72%	\$0	100,00%

Elaboración: Propia

3.3.10. Balance general PPRU

En este cuadro se puede apreciar que la plusvalía está en cero, a pesar de que la ciudad gana, las altas cargas hacen que el proyecto requiera de la máxima coordinación y una alta edificabilidad, con el fin de lograr el objetivo. El proyecto por lo tanto se considera con una potencialidad de cierra financiero, que a pesar de las altas cargas urbanísticas del POT, gracias a los buenos precios del mercado y su velocidad de venta.



Tabla 37. Balance general del Plan Parcial

16. BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL			Valores por m2 de Área Verificación	Valores por m2 de Área Neta	Valores por m2 de Área Útil
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$1.618.068.306.958	100,00%			
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$671.897.577.141	41,52%			
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$404.517.076.740	25,00%			
4. Utilidad (U)	\$295.080.096.463	18,24%			
5. Valor del suelo urbanizado (VTv-Cc-Cic-U)	\$246.573.556.614	15,24%	\$ 2.908.004,99	\$ 3.519.082,04	\$ 8.603.652,36
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$56.946.661.910	3,52%	\$ 671.609,64	\$ 812.739,12	\$ 1.987.030,93
7. Valor residual del suelo bruto (Vr)	\$189.626.894.704	11,72%	\$ 2.236.395,35	\$ 2.706.342,92	\$ 6.616.621,44
8. Valor inicial (Vi)	\$174.616.371.120	10,79%	\$ 2.059.366,32	\$ 2.492.113,69	\$ 6.092.861,60
9. Política de moradores	\$15.010.523.584	0,93%	\$ 177.029,03	\$ 214.229,23	\$ 523.759,84
10. Plusvalía (Vr-Vi)	\$0	0,00%			
11. Porcentaje de aumento	8,60%				
12. Participación en plusvalía	40%	\$0	0,00%		
13. Remuneración final de los propietarios (vr. Inicial + 50% plusvalía)	\$174.616.371.120	10,79%	\$ 2.059.366,32	\$ 2.492.113,69	\$ 6.092.861,60

Elaboración: Propia

3.3.11. Programación de obras.

Teniendo en cuenta las condiciones de los moradores y la propuesta de implantación con sus diferentes tipos de productos se planeó de la siguiente forma a 10 años teniendo en cuenta velocidades de venta del mercado.



3.3.12. Flujo de caja del proyecto

El proyecto planteado a 10 años se le realizó un flujo en función de la programación de las obras el cual permite determinar los requerimientos de inversión y el cálculo de la TIR, este flujo tiene ingresos que corresponden a las ventas de los productos inmobiliarios y los egresos que corresponden a la compra del suelo, los costos directos de obra, los costos indirectos, los costos del urbanismo y los asociados a la política de moradores, dando como resultado lo siguiente.

Tabla 40. Flujo de caja

	1		2		3		4		5	
	I	E	I	E	I	E	I	E	I	E
Edificabilidad	\$6.592.944.216	\$18.394.881.974	\$17.645.553.201	\$36.733.463.198	\$79.387.148.373	\$112.874.664.349	\$104.169.281.348	\$160.708.467.718	\$243.172.093.219	\$168.842.904.787
MP1 Residencial					\$12.158.604.661	\$38.973.113.556	\$24.317.209.322	\$35.759.284.437	\$85.110.232.627	\$32.980.570.876
					\$12.158.604.661	\$38.973.113.556	\$24.317.209.322	\$35.759.284.437	\$85.110.232.627	\$32.980.570.876
							\$12.158.604.661	\$38.973.113.556	\$24.317.209.322	\$35.759.284.437
							\$12.158.604.661	\$38.973.113.556	\$24.317.209.322	\$35.759.284.437
								\$12.158.604.661	\$15.681.597.081	\$15.681.597.081
								\$12.158.604.661	\$15.681.597.081	\$15.681.597.081
MP 2 Comercio T2										
MP 3 Residencial	\$4.459.664.769	\$11.707.328.774	\$8.919.329.538	\$18.739.452.886	\$31.217.653.383	\$11.243.671.731				
			\$4.459.664.769	\$11.707.328.774	\$8.919.329.538	\$18.739.452.886	\$31.217.653.383	\$11.243.671.731		
MP 4 Residencial										
MP 5 Comercio T3	\$2.133.279.447	\$6.687.553.199	\$4.266.558.895	\$6.286.681.538	\$14.932.956.131	\$4.945.312.619				
Vías Arteriales									\$0	\$4.417.119.930
Retorno Puente Vehicular Av. Calle 63 - Area de Reserva										\$766.390.380
Calle 63A - Retorno Av. Carr 30 a Av. Calle 63 - Reserva										\$847.591.650
Cesión Area Verde conformación de Calle 63A - Retorno Av. Carrera 30 a Av										\$475.013.850
Area Verde conformación Retorno Puente Vehicular Av. Calle 63										\$2.328.124.050
Espacio público	\$0	\$354.529.800	\$0	\$354.529.800	\$0	\$354.529.800	\$0	\$354.529.800	\$0	\$0
Alameda Area Verde Anterior Carrera 36A										
Alameda peatonal Occidental Calle 63C										
Alameda peatonal Oriental Calle 63C		\$354.529.800		\$354.529.800		\$354.529.800		\$354.529.800		
Area Parque No 1										
Area Parque No 2										
Equipamientos							\$0	\$793.365.000	\$0	\$1.026.237.750
Equipamiento No 1 - Educativo								\$793.365.000		
Equipamiento No 2 - Educativo										\$1.026.237.750
Equipamiento No 3 - Cultural y Transporte										
Vías Intermedias y locales					\$0	\$2.870.002.800	\$0	\$3.836.263.320	\$0	\$1.809.897.480
Calle 63B						\$1.548.961.080		\$1.548.961.080		
Calle 63D										
Calle 63F								\$966.260.520		\$966.260.520
Carrera 35										
Carrera 36						\$1.321.041.720		\$1.321.041.720		
Carrera 36A - Peonatal Restringido Acceso a Proy. Resid. Central Park										
Cesión para conformación de andén Carrera 30 Manz 1										\$173.540.520
Cesión para conformación de andén Carrera 30 AMD No 3										
Cesión para conformación de andén Calle 63F AMD No 3										
Cesión para conformación de andén Carrera 35 AMD No 3										
Cesión para conformación de andén Carrera 30										\$670.096.440
	\$6.592.944.216	\$18.394.881.974	\$17.645.553.201	\$36.733.463.198	\$79.387.148.373	\$112.874.664.349	\$104.169.281.348	\$160.708.467.718	\$243.172.093.219	\$168.842.904.787



	Año									
	6		7		8		9		10	
	I	E	I	E	I	E	I	E	I	E
Edificabilidad	\$242.287.902.490	\$187.062.335.908	\$248.023.058.998	\$217.156.200.018	\$77.802.593.745	\$146.731.331.019	\$218.400.705.300	\$178.424.011.273	\$380.587.026.068	\$96.059.950.251
MP1 Residencial	\$85.110.232.627	\$32.980.570.876								
	\$85.110.232.627	\$32.980.570.876								
	\$24.317.209.322	\$35.759.284.437	\$85.110.232.627	\$32.980.570.876						
	\$24.317.209.322	\$35.759.284.437	\$85.110.232.627	\$32.980.570.876						
MP 2 Comercio T2			\$30.936.556.560	\$57.931.381.961	\$30.936.556.560	\$59.369.228.972	\$30.936.556.560	\$90.624.737.085	\$216.555.895.920	\$51.941.727.087
MP 3 Residencial										
MP 4 Residencial	\$23.433.018.593	\$49.582.625.282	\$23.433.018.593	\$43.681.051.024	\$23.433.018.593	\$43.681.051.024	\$164.031.130.148	\$44.118.223.164		
MP 5 Comercio T3			\$23.433.018.593	\$49.582.625.282	\$23.433.018.593	\$43.681.051.024	\$23.433.018.593	\$43.681.051.024	\$164.031.130.148	\$44.118.223.164
Vías Arteriales	\$0	\$4.417.119.930	\$0	\$4.417.119.930	\$0	\$4.417.119.930				
Retorno Puente Vehicular Av. Calle 63 - Area de Reserva		\$766.390.380		\$766.390.380		\$766.390.380				
Calle 63A - Retorno Av. Carr 30 a Av. Calle 63 - Reserva		\$847.591.650		\$847.591.650		\$847.591.650				
Cesión Area Verde conformación de Calle 63A - Retorno Av. Carrera 30 a Av. Area Verde conformación Retorno Puente Vehicular Av. Calle 63		\$475.013.850		\$475.013.850		\$475.013.850				
		\$2.328.124.050		\$2.328.124.050		\$2.328.124.050				
Espacio público	\$0	\$1.064.364.600	\$0	\$3.229.778.380	\$0	\$4.072.677.740	\$0	\$3.581.864.420	\$0	\$842.899.360
Alameda Area Verde Anterior Carrera 36A				\$2.165.413.780		\$2.165.413.780		\$2.165.413.780		
Alameda peatonal Occidental Calle 63C		\$573.551.280		\$573.551.280		\$573.551.280		\$573.551.280		
Alameda peatonal Oriental Calle 63C										
Area Parque No 1		\$490.813.320		\$490.813.320		\$490.813.320				
Area Parque No 2								\$842.899.360		\$842.899.360
Equipamientos	\$0	\$1.370.964.125	\$0	\$1.370.964.125	\$0	\$1.370.964.125	\$0	\$1.370.964.125		
Equipamiento No 1 - Educativo										
Equipamiento No 2 - Educativo										
Equipamiento No 3 - Cultural y Transporte		\$1.370.964.125		\$1.370.964.125		\$1.370.964.125		\$1.370.964.125		
Vías Intermedias y locales	\$0	\$1.426.232.880	\$0	\$2.642.239.410	\$0	\$1.972.142.970	\$0	\$1.908.851.550	\$0	\$1.299.388.830
Calle 63B										
Calle 63D		\$756.136.440								
Calle 63F										
Carrera 35				\$1.299.388.830		\$1.299.388.830		\$1.299.388.830		\$1.299.388.830
Carrera 36										
Carrera 36A - Peatonal Restringido Acceso a Proy. Resid. Central Park				\$672.754.140		\$672.754.140				
Cesión para conformación de andén Carrera 30 Manz 1								\$422.758.440		
Cesión para conformación de andén Carrera 30 AMD No 3								\$111.840.360		
Cesión para conformación de andén Calle 63F AMD No 3								\$74.863.920		
Cesión para conformación de andén Carrera 35 AMD No 3										
Cesión para conformación de andén Carrera 30		\$670.096.440		\$670.096.440						
	\$242.287.902.490	\$187.062.335.908	\$248.023.058.998	\$217.156.200.018	\$77.802.593.745	\$146.731.331.019	\$218.400.705.300	\$178.424.011.273	\$380.587.026.068	\$96.059.950.251

Elaboración: Propia



3.3.13. Cálculo de la TIR

Se requiere de una inversión inicial de \$120.916'550.100 y el proyecto da una TR de 14,63%.

Tabla 41. Calculo anual TIR

Inversión Inicial	Ingresos	Egresos	Flujo de efectivo Neto
Año 0			-\$120.916.550.100
Año 1	\$6.592.944.216	\$18.394.881.974	-\$11.801.937.757
Año 2	\$17.645.553.201	\$36.733.463.198	-\$19.087.909.997
Año 3	\$79.387.148.373	\$112.874.664.349	-\$33.487.515.976
Año 4	\$104.169.281.348	\$160.708.467.718	-\$56.539.186.370
Año 5	\$243.172.093.219	\$168.842.904.787	\$74.329.188.432
Año 6	\$242.287.902.490	\$187.062.335.908	\$55.225.566.582
Año 7	\$248.023.058.998	\$217.156.200.018	\$30.866.858.980
Año 8	\$77.802.593.745	\$146.731.331.019	-\$68.928.737.274
Año 9	\$218.400.705.300	\$178.424.011.273	\$39.976.694.027
Año 10	\$380.587.026.068	\$96.059.950.251	\$284.527.075.816
	\$1.618.068.306.958	\$1.322.988.210.495	\$295.080.096.463
Periodo	10	VAN	\$200.804.226.394,35
Tasa de interés	10%	VAN-IO	\$79.887.676.294,35
Inversión Inicial	\$120.916.550.100	TIR	14,63%

Elaboración: Propia



4. Conclusiones.

Luego realizar el diagnóstico, análisis de la situación actual, revisión de la normatividad aplicable y propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios (Barrio el Rosario) de acuerdo con los términos y anexos al presente documento se puede llegar a las siguientes conclusiones generales:

- El Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios es una propuesta urbanística innovadora, en la medida que toma una zona deteriorada en la que se adelanta actuaciones urbanísticas aisladas y da una propuesta que pretende construir nuevo espacio público y articular el espacio público con el espacio público metropolitano existente (Parque de los Novios), asimismo, formula la creación de estructuras urbanas como equipamientos que tienen miras al cumplimiento de los objetivos de las Áreas de Integración Multimodal en cuanto a la integración de los distintos sistemas de movilizadora de la ciudad.
- Del ejercicio de formulación del El Plan Parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios se puede concluir que los planes parciales, en especial los de renovación urbana, están orientados a generar espacio público efectivo, al contrario del licenciamiento predio a predio, dado que, como se pudo ver en los desarrollos que hacen parte del área de manejo diferencial, estos recibieron muchos beneficios y cumplieron con pocas cargas, lo que conllevó, según nuestra posición a un desequilibrio de este basilar principio del derecho urbano.
- A pesar de que, el Plan parcial de Renovación Urbana Parque de los Novios, es un proyecto financieramente viable, se han identificado algunos asuntos sobre los cuales es necesario procurar el pronunciamiento de la Administración con el propósito de interpretar la norma para ajustarla a la realidad. Entre ellos, la exigencia de ceder un 65% de cargas adicionales a las existentes en el área de influencia del plan parcial y el mismo cálculo sobre el área de verificación conceptuada por la norma, dado que esto implica una carga elevada para los formuladores y entorpece la dinámica de formulación de Planes Parciales debido a su dificultad para un cierre financiero atractivo para los formuladores y entorpece el cumplimiento de su finalidad para la ciudad, el cual busca revitalizar sectores de ciudades en piezas que se integren con los distintos sistemas existentes y



propuestos. En ese sentido, la norma como está planteada la norma desestimula la renovación urbana, puesto que en el análisis y cierre financiero comparado por las exigencias normativas del licenciamiento de renovación urbana son más atractivas para los formuladores, sin dar una pieza de ciudad que se integre a las necesidades de la comunidad.

- Relacionado con la política de gestión social, se puede decir que, aunque ésta encaminada a la protección de los habitantes del sector y sus actividades, por la multiplicidad de obligaciones y cargas que se hacen al formulador del proyecto, podría impedir este tipo de actuación, desequilibrando el principio de prevalencia del interés común frente al interés particular, sin embargo y con el objetivo de garantizar el cumplimiento cabal de los fines dados sobre protección a moradores en el Decreto Distrital 555 del 2021, se puede balancear las exigencias de cesiones de espacio público, o bien su calculo para equilibrar las cargas dentro de esta política de gestión social.
- Existen dificultades para la aplicación en cuento al conceto de “cesión” en el artículo 328 del Decreto Distrital 555 del 2021 dado que se exige que sea adicional, esto dado que existen vías locales e intermedias en las que se debe permitir un rediseño para no limitar la propuesta de revitalización de ciudad.
- El PPRU Parque de los novios propone infraestructura pública que no solo aumenta los índices de bienestar de la comunidad, si no que articula dichos sistemas con sistemas de movilidad, como el equipamiento propuesto al norte del polígono, como articulación de la EEP y parques locales y metropolitanos, como la propuesta del cambio de la calle 63^a para que esta conecte en conjunto con el parque lineal propuesto al centro del polígono.
- Finalmente, se resalta que la innovación urbana de la propuesta del PPRU Parque de los Novios, permite que de forma armónica y novedosa, articular y generar conectividad del espacio público (vías, efectivo y afecto), lo que le da un valor agregado a lo ambiental y muestra cómo puede transformarse una vía para servir de conector armónico con un parque metropolitano, privilegiando lo verde y la peatonalidad, sin afectar los otros medios de transporte; aprovechando la oportunidad, con relación al parque metropolitanos los novios, recomendamos sea abierto y puesto a disposición de todos los ciudadanos para se cumpla el mandato constitucional relacionado con el espacio público.



Bibliografía

Alcaldía Distrital de Bogotá. (2021). */www.sdp.gov.co/s*. Guia para la formulación de actuaciones estrategicas:
https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo_07_guia_formulacion_actuaciones_estrategicas.pdf

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). *DTS_libroii_componente_urbano*. www.sdp.gov.co:
https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_libroii_componente_urbano_1.pdf

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). *DTS_libroiv_intrumentos*.
https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_libroiv_intrumentos_0.pdf

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2021). *sinupotp*.
<http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>:
<http://sinupotp.sdp.gov.co/sinupot/index.jsf#>

Consejo de Bogota D.C. (junio de 2020). *Acuerdo_761_de_2020*. "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Economico, social, ambiental, y de obras públicas del Distrito capital 2020-2024"Un nuevo contrato social y ambiental para la Bogota del siglo XXI":

https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/acuerdo_761_de_2020_adopcion_del_pdd_0.pdf

Decreto 1077. (26 de mayo de 2015). *Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*. Diario Oficial año CL. N. 49523. 26, Mayo, 2015. Pag. 1072.

Decreto 1077. (26 de mayo de 2015). *Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*. DIARIO OFICIAL. AÑO CL. N. 49523. 26, MAYO, 2015. PAG. 1072.

Decreto 1232 compilado por el Decreto 1077 del 2015. (14 de septiembre de 2020). [Presidente de la República]. *Por medio del cual se adiciona y modifica el artículo 2.2.1.1 del Título 1, se modifica la Sección 2 del Capítulo 1 del Título 2 y se adiciona al artículo 2.2.4.1.2.2 de la sección 2 del capítulo 1 del Título 4, de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077*. Diario oficial: Año CLV No. 51.437, Bogotá, D. C., Lunes, 14 de septimebre del 2020 PAG 24.

Decreto Distrial 555. (2021). *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"*. www.sdp.gov.co:



https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_555_de_2021.pdf

Decreto Distrital 555. (2021). *"Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá"*. www.sdp.gov.co:

https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_555_de_2021.pdf

Decreto Distrital 555. (diciembre de 2021). *Anexo 7. Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas*.

https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo_07_guia_formulacion_actuaciones_estrategicas.pdf

Decreto Nacional 199. (febrero de 2013). *Por el cual se reglamentan las condiciones para la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación por vía judicial o administrativa*. Diario Oficial 48702 de febrero 12 de 2013:

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=51785#:~:text=Por%20el%20cual%20se%20reglamentan,por%20v%C3%ADa%20judicial%20o%20administrativa.>

Ley 388. (junio de 18 de 1997). *Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones*. Congreso de la República. Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997:

http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html

SDH. (2022).

<https://nuevaoficinavirtual.shd.gov.co/bogota/es/descargaFacturaVA>.

<https://nuevaoficinavirtual.shd.gov.co/bogota/es/descargaFacturaVA>

Secretaria Distrital de Ambiente. (2022). *onectores-ecosistemicos*.

<https://ambientebogota.gov.co/conectores-ecosistemicos>: onectores-ecosistemicos

Vallejo, D. D. (2018). *archivobogota.secretariageneral.gov.co*.

El nacimiento de Barrios Unidos (1900-1930):

<https://archivobogota.secretariageneral.gov.co/noticias/nacimiento-barrios-unidos-1900-1930>

