



Facultad de Jurisprudencia

**Maestría en
Derecho y Gestión Urbanística**

**Plan parcial de Renovación urbana
“Remembranza 72”**

**Presentado por:
Mario Alberto Ramos
Daniel Fernando Idárraga**

**Directora de Proyecto:
Marisol Ruiz Cano**

**Director asignatura trabajo de grado:
César Augusto Henao Trujillo**

Bogotá, D.C. 23 de enero de 2025

Pan parcial de Renovación urbana REMEMBRANZA 72



Contenido

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
1.1. Introducción	5
1.2. Objetivos del plan parcial	6
1.2.1. Objetivo general	6
1.2.2. Objetivos específicos	6
1.3. Delimitación del ámbito de planificación	7
1.3.1. Concepto “Remembranza 72”	7
1.3.2. Delimitación del polígono del plan parcial Remembranza 72.	8
1.3.3. Localización y delimitación del plan parcial	10
1.3.4. Área de influencia del polígono con la Actuación Estratégica.....	11
1.3.5. Análisis para la delimitación del polígono	14
1.3.6. Conformación de las áreas existentes	20
1.4. 1.4 Marco normativo.....	20
1.4.1. Marco normativo para la formulación de Remembranza 72	21
1.4.2. Plan de Ordenamiento Territorial – POT - Decreto 555 de 2021.....	21
1.4.3. Actuación Estratégica Calle 72	22
2. DIAGNÓSTICO DE ESTRUCTURAS TERRITORIALES.....	22
2.1. Estructura Ecológica Principal - EEP.....	23
2.2. Estructura Integradora de Patrimonios	24
2.3. Estructura Funcional y del Cuidado - EFC	27
2.3.1. Sistema de Movilidad	27
2.3.2. Sistema de Espacio Público peatonal para el encuentro.....	32
2.3.3. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales	32
2.3.4. Sistema de Servicios Públicos	34
2.4. Caracterización predial, socioeconómica y poblacional	37
2.4.1. Lotes y unidades prediales.....	37
2.4.2. Usos actuales del suelo	38
2.4.3. Alturas	40
2.4.4. Estratos	40

2.4.5	Avalúos comerciales.....	41
2.4.6	Configuración de la propiedad en el plan parcial.....	41
2.4.7	Valor del suelo.....	42
2.5	Estudio de mercado inmobiliario.....	42
3.	FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	43
3.1.	Política de moradores y actividades productivas.....	43
3.1.1.	Caracterización de los moradores y las actividades productivas.....	43
3.1.2.	Estrategia para la implementación de la Política de Moradores y Actividades Productivas en el Plan Parcial.....	44
3.1.3.	Costos de implementación de la Política de Moradores y Actividades Productivas en el Plan Parcial.....	46
3.2.	Propuesta de reglamentación normativa para formulación del plan parcial.....	46
3.3.	Objetivos.....	49
3.3.1.	Objetivos Actuación estratégica No 24 Calle 72.....	49
3.3.2.	objetivos del plan parcial Remembranza Calle 72.....	51
3.4.	Reconfiguración morfológica del área de planificación.....	52
3.5.	Propuesta urbanística y cumplimiento de obligaciones urbanísticas.....	52
3.5.1.	Propuesta sistema público: cumplimiento de las obligaciones urbanísticas...	54
3.6.	Cuadro general de la propuesta urbanística.....	55
3.7.	Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU.....	56
3.8.	Propuesta de edificabilidad del plan parcial.....	58
3.9.	Distribución de usos.....	61
4.	ESTRATÉGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.....	62
4.1.	Esquema de gestión del plan parcial.....	62
4.2.	Reparto de Cargas y Beneficios.....	63
5.	CONCLUSIONES.....	64
6.	RENDERS.....	66

ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Actuación estratégica No 24 calle 72 en Bogotá.....	8
Ilustración 2 Actuación estratégica No 24 calle 72 en Unidad de Planificación Local 33 Barrios Unidos.....	9
Ilustración 3 proyecto Remembranza 72 ubicado entre los límites de la calle 74 y calle 72 entre carreras 20c y carrera 24.....	9
Ilustración 4 Área delimitación plan parcial remembranza 72.....	10
Ilustración 5 potencialidades Actuación estratégica calle 72.....	11
Ilustración 6 Sistemas de transporte.....	12
Ilustración 7 integración planes parciales.....	13
Ilustración 8 desarrollo urbanístico integración planes parciales.....	13
Ilustración 9 manzanas del polígono PP Remembranza 72.....	15
Ilustración 10 alturas del polígono PP Remembranza 72.....	16
Ilustración 11 unidades prediales del polígono PP Remembranza 72.....	16
Ilustración 12 Manzana A.....	17
Ilustración 13 Manzana B.....	17
Ilustración 14 14 Manzana C.....	18
Ilustración 15 Manzana D.....	18
Ilustración 16 Manzana E.....	19
Ilustración 17 Manzana F.....	19
Ilustración 18 Manzana G.....	20
Ilustración 19 estructura ecológica principal EEP de la actuación urbanística 24 calle 72..	24
Ilustración 20 Integrador de Patrimonios EIP bienes de interés cultural POT y polígono de PP.....	25
Ilustración 21 Integrador de Patrimonios EIP áreas de influencia bienes de interés cultural POT y polígono de PP.....	25
Ilustración 22 Integrador de Patrimonios EIP, sistema de aglomeración de producción artesanal POT.....	26
Ilustración 23 concepto remembranza, historia y urbanismo contemporáneo.....	27
Ilustración 24 subsistema vial POT y polígono PP.....	28
Ilustración 25 ciclo-infraestructura POT y polígono PP.....	29
Ilustración 26 sistema de transporte público POT y polígono PP.....	30
Ilustración 27 Centralidades análisis propio y polígono PP.....	31
Ilustración 28 vías locales del polígono PP.....	31
Ilustración 29 Parques de la estructura ecológica principal y parques de proximidad del polígono PP.....	32
Ilustración 30 Servicios sociales del polígono PP.....	33
Ilustración 31 equipamientos del polígono PP.....	33
Ilustración 32 Servicio de acueducto POT.....	34
Ilustración 33 Servicio de TIC POT.....	34
Ilustración 34 Servicio de alcantarillado POT.....	35
Ilustración 35 Servicio de energía eléctrica POT.....	35
Ilustración 36 Servicio de gas POT.....	36
Ilustración 37 afectación carga general por servicios públicos polígono PP.....	36

Ilustración 38 manzanas del polígono PP Remembranza 72.....	37
Ilustración 39 unidades prediales del polígono PP Remembranza 72.....	38
Ilustración 40 usos actuales polígono PP.	39
Ilustración 41 alturas del polígono PP Remembranza 72.....	40
Ilustración 42 afectación carga general por servicios públicos polígono PP	40
Ilustración 43 avalúos comerciales del polígono PP.	41
Ilustración 44 objetivos actuación estratégica calle 72	50
Ilustración 45 objetivos actuación estratégica calle 72.	51
Ilustración 46 reconfiguración morfológica PP remembranza.	52
Ilustración 47 cumplimiento obligaciones urbanísticas remembranza 72.....	53
Ilustración 48 cumplimiento obligaciones urbanísticas y diseño urbano Remembranza 72.55	
Ilustración 49 área bruta polígono Remembranza 72.	57
Ilustración 50 área de verificación polígono Remembranza 72.	57
Ilustración 51 propuestas polígono Remembranza 72.....	58
Ilustración 52 diseño urbano Remembranza 72.	59
Ilustración 53 edificabilidad Remembranza 72.	60
Ilustración 54 usos y tipologías inmobiliarias Remembranza 72.	61
Ilustración 55 Render 1 Remembranza 72.	66
Ilustración 56 Render 2 Remembranza 72.	67
Ilustración 57 Render 3 Remembranza 72.	67
Ilustración 58 Render 4 Remembranza 72.	68

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1. Introducción

El urbanismo contemporáneo enfrenta el desafío de equilibrar el crecimiento de las ciudades con la conservación de su identidad histórica, la sostenibilidad ambiental y la accesibilidad para sus habitantes. En este contexto, los planes parciales de renovación urbana se han consolidado como instrumentos clave para la reconfiguración de áreas estratégicas dentro del tejido urbano. Para ello, es necesario recordar la historia de este emblemático y estratégico punto de Bogotá.

Barrios Unidos es la localidad número 12 de Bogotá, ubicada en el noroccidente de la ciudad. Su formación se remonta a la década de 1930, durante un período de rápida industrialización y crecimiento poblacional en Bogotá. Previamente en el **siglo XIX**, las ciudades y pueblos que comenzaron a formarse alrededor de Bogotá y que posteriormente adquirieron características de ciudades satélite fueron principalmente pequeños asentamientos y poblaciones rurales que dependían económicamente de la capital. En ese período, no existían las grandes urbes periféricas que hoy conocemos como ciudades satélites, pero varios municipios de la región comenzaron a desarrollarse por su cercanía a Bogotá y la influencia económica, política y social de la ciudad, posicionándose como una centralidad económica y cultural para el mercado campesino.

Originalmente, el territorio que hoy ocupa Barrios Unidos estaba compuesto por grandes haciendas, como las de Miguel Abadía, San León, Quinta Mutis y El Salitre. Estas propiedades fueron subdivididas y vendidas, dando origen a barrios como Siete de Agosto, Benjamín Herrera y Colombia. Estos barrios comenzaron como invasiones que, con el tiempo, se organizaron y consolidaron como comunidades.

En 1972, mediante el Acuerdo 26, se estableció la Alcaldía Menor de Barrios Unidos, reconocida oficialmente con el número 12. Posteriormente, en 1991, la Constitución le otorgó a Bogotá el estatus de Distrito Capital, y en 1992, la Ley 1 reglamentó las funciones de las Juntas Administradoras Locales y los alcaldes locales, asignando presupuestos específicos para cada localidad.

Durante el siglo XX, Barrios Unidos experimentó un notable crecimiento en infraestructura social, económica y cultural, reflejando la expansión y transformación de Bogotá en ese período.

Es a partir de estos antecedentes que el **Plan Parcial Remembranza 72** surge como una propuesta de intervención urbanística para la Calle 72 en Bogotá, un corredor de alto potencial económico, social y cultural. El potencial identificado al interior del proyecto de renovación urbana lo posiciona como una verdadera apuesta que permita atender las

necesidades de la sociedad actual, donde se implementen grandes operaciones urbanas que se reflejen en la calidad de vida de los habitantes, propendiendo por la reorganización de su estructura espacial, la integración con los sistemas de transporte masivo y la promoción de una mezcla de usos equilibrada, que fomente la diversidad funcional y la inclusión social.

Desde una perspectiva urbanística, este estudio se centra en la reconfiguración del espacio público, la consolidación de una centralidad estratégica y la aplicación de modelos de desarrollo sostenible que permita potencializar el valor histórico que tuvo en algún momento este sector. A través de un diagnóstico físico y normativo, se analizan las dinámicas actuales del sector y se plantea un modelo de ocupación que responde a los principios de la ciudad compacta y de los 15 minutos, promoviendo la movilidad sostenible, el acceso equitativo a los servicios urbanos y la optimización del uso del suelo.

Además, se abordan aspectos clave de gestión urbana, como el reparto equitativo de cargas y beneficios, la preservación del patrimonio construido y la implementación de estrategias para garantizar la permanencia de los residentes tradicionales. Todo esto, enmarcado dentro de los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y las políticas de renovación urbana vigentes en la ciudad.

Este documento no solo expone la formulación técnica del *Plan Parcial Remembranza 72*, sino que también busca demostrar su viabilidad urbanística y financiera, resaltando su impacto en la transformación del territorio y en la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, aprovechando los diferentes instrumentos de planificación disponibles en nuestro ordenamiento jurídico.

1.2. Objetivos del plan parcial

1.2.1. Objetivo general

El objetivo general del plan parcial es posicionar la calle 72 como una nueva centralidad estratégica para el Distrito, a través de la articulación de los instrumentos del Plan de Ordenamiento Territorial, fomentando la revitalización del sector y recuperando su identidad histórica y cultural mediante la implementación de un proyecto urbano integral que promueva la diversidad de usos y consolide su papel como una pieza clave en el desarrollo de la ciudad. Para ello, es necesario hacer un ejercicio integral que vincule los diferentes instrumentos de planificación que dispone el ordenamiento jurídico colombiano y que, para el caso de Remembranza 72, la actuación estratégica Calle 72 resulta como un catalizador que facilita lograr el objetivo general del proyecto.

1.2.2. Objetivos específicos

- Posicionar la calle 72 como una nueva centralidad urbana, fomentando su revitalización y consolidándose como un eje estratégico para el desarrollo económico, social y cultural del Distrito.
- Recuperar la identidad histórica y cultural del sector, destacando su valor simbólico mediante intervenciones urbanas que conectan su historia con las dinámicas actuales de la ciudad. Crear espacios públicos de alta calidad, diseñados para fomentar el encuentro ciudadano, la sostenibilidad ambiental y el reverdecimiento, mejorando la calidad de vida de los habitantes.
- Promover una mezcla de usos diversa y sostenible, incentivando actividades comerciales, culturales y residenciales, articuladas con los sistemas de transporte masivo, especialmente el proyecto del METRO.
- Crear espacios públicos de alta calidad, diseñados para fomentar el encuentro ciudadano, la sostenibilidad ambiental y el reverdecimiento, mejorando la calidad de vida de los habitantes.
- Promover la permanencia de los residentes del sector, implementando modelos de gestión participativa e inclusión social que refuercen la cohesión comunitaria y el sentido de pertenencia.

1.3. Delimitación del ámbito de planificación

1.3.1. Concepto “Remembranza 72”

La propuesta de renovación urbana para Barrios Unidos busca rescatar la memoria de los antiguos mercados que dieron vida a la localidad, reconociéndolos como espacios de encuentro, intercambio cultural y dinamizadores de la economía popular. Estas plazas y dinámicas comerciales, que surgieron a partir de los barrios tradicionales como Siete de Agosto y Chapinero, marcaron la identidad del territorio al consolidarse como nodos sociales donde se articulaban las necesidades de abastecimiento con las expresiones comunitarias.

La “remembranza” como concepto inmobiliario, parte de esos mercados como referentes históricos para reinterpretarlos en clave contemporánea: escenarios abiertos, incluyentes y sostenibles, capaces de integrar comercio, gastronomía, cultura y recreación alrededor de la vivienda. Se plantea así un modelo de renovación urbana que no desconoce la tradición, sino que la proyecta hacia el futuro mediante espacios públicos activos, infraestructura verde, movilidad amigable y una oferta cultural y económica diversa.

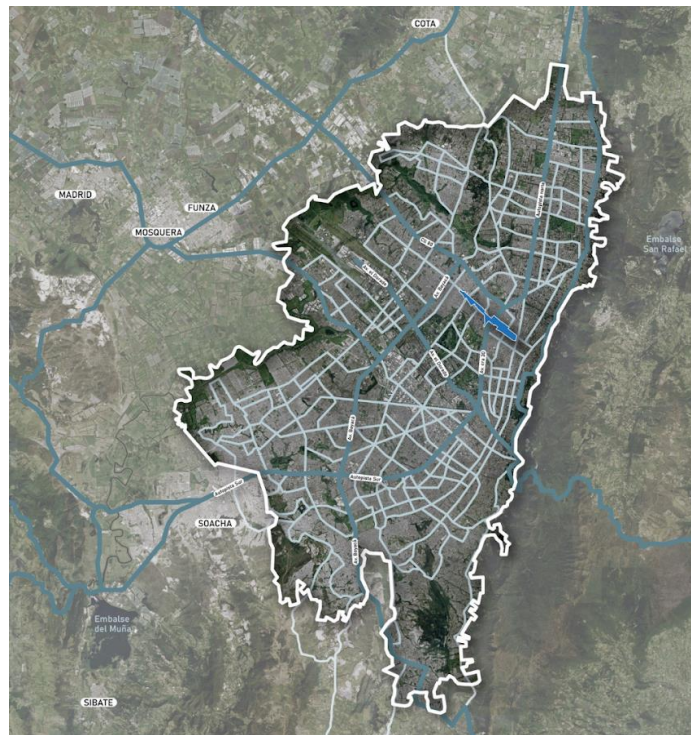
De esta manera, la propuesta no solo reconoce el valor simbólico de los mercados tradicionales, sino que también impulsa la consolidación de Barrios Unidos como un territorio renovado, competitivo y cohesionado, donde la memoria colectiva se convierte en

motor de transformación urbana, mediante el desarrollo y revitalización de proyectos modernos que articulen todos los aspectos mencionados anteriormente.

1.3.2. Delimitación del polígono del plan parcial Remembranza 72.

El proyecto Remembranza 72 se encuentra en la Unidad de Planificación Local 33 Barrios Unidos, ubicada entre los límites de la calle 74 y calle 72 entre carreras 20c y carrera 24, como se puede observar en la siguiente ilustración:

Ilustración 1 Actuación estratégica No 24 calle 72 en Bogotá.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente

Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente

Como se ha mencionado en la parte introductoria, el polígono pretende articular los diferentes instrumentos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá adoptado mediante el decreto 555 del 2021, puntualmente la Actuación Estratégica Calle 72, siguiendo los lineamientos de la resolución 0307 del 17 de febrero 2023 “Por la cual se adopta las Directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Calle 72”.

1.3.3. Localización y delimitación del plan parcial

El polígono de la formulación del plan parcial Remembranza 72 se encuentra entre la carrera 24 y 20 c con calle 72 y 74, UPL 33 del Barrio Unidos al interior de la Actuación Estratégica Calle 72. El ámbito de aplicación del Plan Parcial, pretende articularse con dos planes parciales formulados, con el objetivo de renovar grandes piezas de ciudad que generen un impacto en la reactivación urbanística de la ciudad articulándose con los proyectos estratégicos establecidos en el POT, tendiendo a generar una centralidad que garantice el cumplimiento de la ciudad de los 15 minutos

Ilustración 4 Área delimitación plan parcial remembranza 72

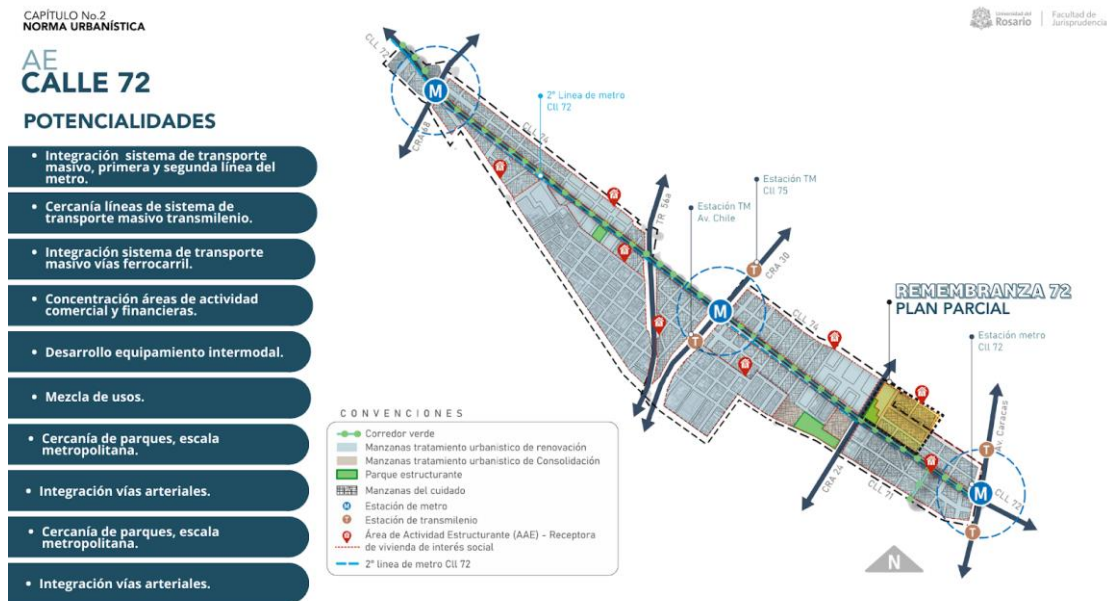


Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente

1.3.4. Área de influencia del polígono con la Actuación Estratégica.

El proyecto de Renovación Urbana se encuentra localizado al interior de la Actuación Estratégica Calle 72, lo que resulta determinante para la implantación del proyecto, aprovechando las herramientas que ofrece la actuación estratégica como instrumento de planificación del plan de ordenamiento territorial.

Ilustración 5 potencialidades Actuación estratégica calle 72



Fuente: Elaboración propia

Lo anterior hace necesario analizar una serie de elementos que permiten decantar las oportunidades del entorno del proyecto, así como los principales retos que contiene el entorno. A continuación, se desarrollarán tres (3) ejes de oportunidad identificados al interior de la actuación estratégica para la definición del polígono:

I. Integración de los sistemas de transporte masivo.

Ilustración 6 Sistemas de transporte



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente, elaboración propia.

Como se observa en el cuadro anterior, la Calle 72 se constituye en un eje estratégico de conexión para la ciudad, en el cual el Distrito proyecta una de sus principales apuestas de movilidad con la implementación del equipamiento multimodal y la futura segunda línea del metro. En este corredor se localizan tres estaciones de metro dentro del polígono de la actuación estratégica, además de su cercanía a las troncales de Transmilenio que circulan por la Avenida Caracas y la Carrera 30, vías estructurantes de Bogotá.

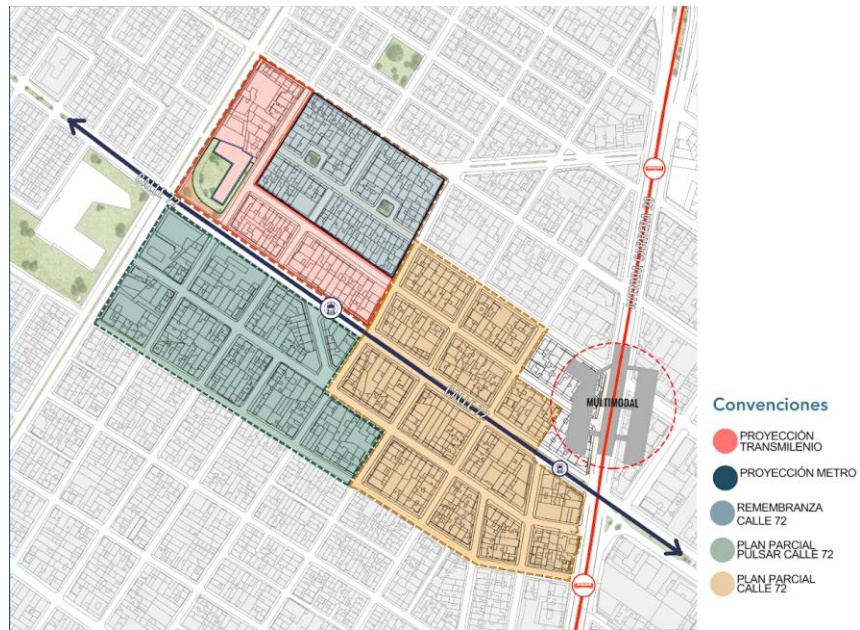
La articulación de estos sistemas se complementa con la Calle 72 y la Carrera 24, que facilitan recorridos de buses del SITP, trayectos peatonales y el uso de medios de transporte alternativos mediante ciclorrutas. Todo esto configura una red de integración entre los diferentes sistemas de movilidad, otorgando a la zona una localización privilegiada para el desarrollo del plan parcial.

I. Concentración de áreas de actividad comercial y financiera

La apuesta de la Calle 72 es “Transformar la Calle 72 en un eje ambiental y productivo, extendiendo los servicios financieros, promoviendo la generación de vivienda y orientando la revitalización en torno al desarrollo del sistema. Esto implica una oportunidad en la propuesta urbanística que se implemente una mixtura de usos que promueva la consolidación de las ciudades cortas o de veinte minutos, al generarse nueva oferta de vivienda que se transforme en la futura demanda para todos esos nuevos servicios.

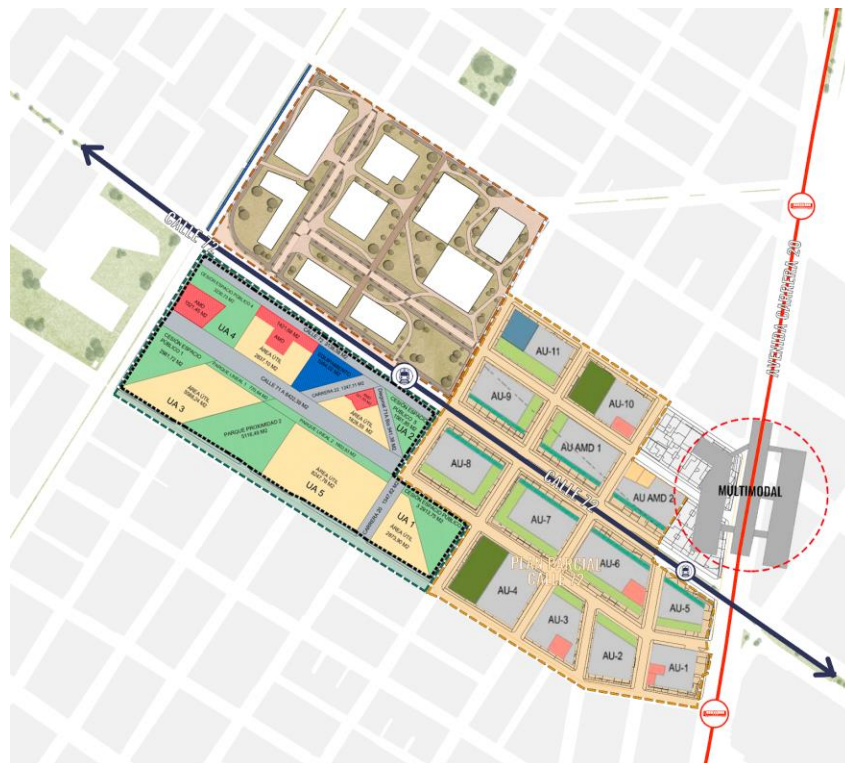
II. Integración con planes parciales

Ilustración 7 integración planes parciales



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 8 desarrollo urbanístico integración planes parciales.



Fuente: Elaboración propia

Al interior de la actuación estratégica se han radicado dos planes parciales de renovación urbana, el primero denominado plan de renovación urbana “calle 72” localizado entre la avenida Caracas y la calle 20C y entre las calles 70 y calle 74 y el plan parcial de renovación urbana denominado “Pulsar 72” localizado entre las carreras 20C y carrera 24 entre calles 70 y 72, los cuales permiten que exista una coherencia en el desarrollo de estos instrumentos, consolidando polígonos intermedios al interior de la actuación estratégica que promuevan el modelo de ocupación territorial, la vivienda de interés social, espacio público de calidad y la mixtura de usos.

1.3.5. Análisis para la delimitación del polígono

I. Movilidad

La localización del polígono de desarrollo del plan parcial es fundamental al colindar con vías estructurantes descritos en el POT como lo son la calle 72 y la carrera 24, la cercanía con la avenida Caracas y la carrera 30 y la cercanía con el desarrollo de 2 planes parciales aledaños, hacen que el plan parcial Remembranza 72 sea fundamental y estratégica para el desarrollo de piezas urbanas pensadas en el beneficio de la ciudad y sus habitantes.

Las facilidades que ofrece el polígono de acceder a los diferentes sistemas de transporte masivo, especialmente la segunda línea del metro, hacen que el sector sea muy competitivo para la implantación de un proyecto urbanístico que demanda servicios de todo tipo, cumpliendo con la visión de la actuación estratégica.

II. Potencial de explotación

Como se ha desarrollado en el punto anterior, la localización estratégica del polígono al interior de la actuación estratégica genera un gran potencial para la oferta de nuevos usos mezclados con otras distintas tipologías inmobiliarias, con unas facilidades para el acceso a diferentes alternativas de transporte que generan un atractivo en cualquier desarrollo inmobiliario.

De igual forma, el potencial cultural del sector, que desde el siglo XIX ha impulsado la localización de diversas actividades económicas, constituye una oportunidad para fortalecer estas tradiciones y proyectarlas hacia el futuro. La generación de espacio público y la incorporación de nuevos usos permiten resignificar la memoria de los grandes mercados, integrándolos con los sectores residenciales y consolidando así una dinámica urbana que combina historia, cultura y vida cotidiana.

III. Gestión predial

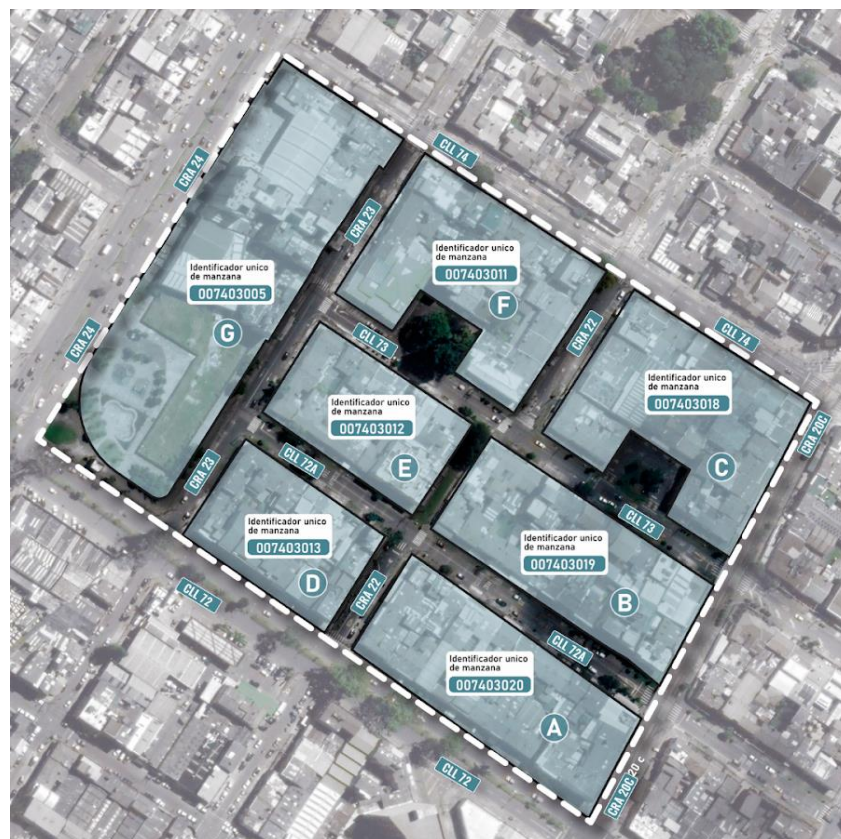
La gestión predial es un ejercicio retador en cualquier proyecto de renovación urbana, por lo que resulta determinante al momento de evaluar la factibilidad técnica, financiera e incluso

jurídica de un proyecto, teniendo en cuenta que se debe garantizar por dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la política de moradores del plan de ordenamiento territorial. En razón a ello, esto resulta atractivo desde el punto de vista que lograr hacer una gestión eficiente en este punto, por lo que a continuación se desglosaron las variables a tener en cuenta en el análisis.

a. Manzanas

La conformación de las manzanas que integran el plan parcial remembranza 72 predominan en casas de dos pisos en un 79.31%.

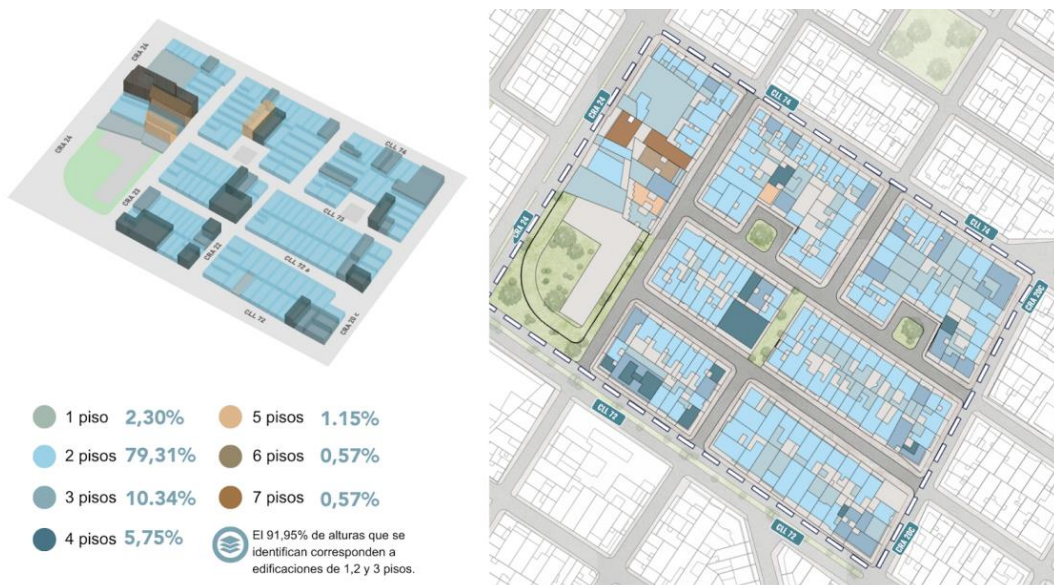
Ilustración 9 manzanas del polígono PP Remembranza 72.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente

b. Alturas

Ilustración 10 alturas del polígono PP Remembranza 72.



Fuente:

Elaboración propia

c. Cantidad de unidades prediales

Ilustración 11 unidades prediales del polígono PP Remembranza 72



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

d. Unidades prediales específicas.

Ilustración 12 Manzana A.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

Ilustración 13 Manzana B.



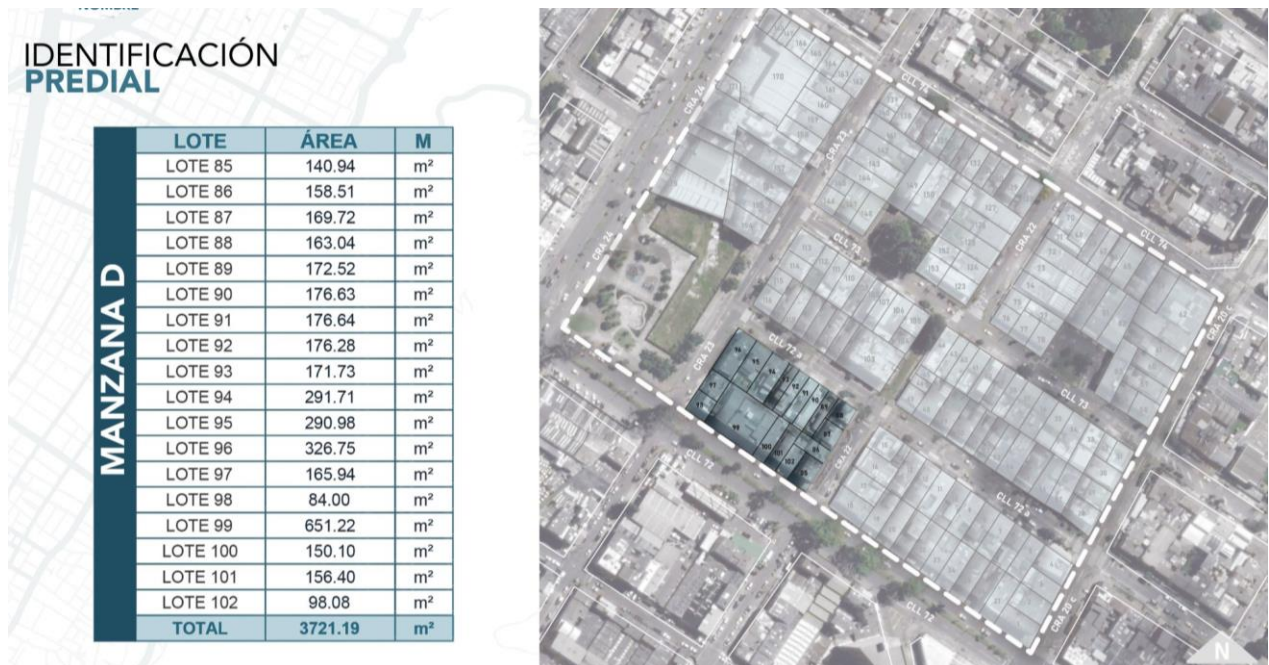
Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

Ilustración 14 14 Manzana C.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

Ilustración 15 Manzana D.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

Ilustración 16 Manzana E.

IDENTIFICACIÓN PREDIAL

MANZANA E

LOTE	ÁREA	M
LOTE 103	752.36	m ²
LOTE 104	117.98	m ²
LOTE 105	166.33	m ²
LOTE 106	274.97	m ²
LOTE 107	178.53	m ²
LOTE 108	174.81	m ²
LOTE 109	178.15	m ²
LOTE 110	248.28	m ²
LOTE 111	205.76	m ²
LOTE 112	204.68	m ²
LOTE 113	226.14	m ²
LOTE 114	184.51	m ²
LOTE 115	121.09	m ²
LOTE 116	153.49	m ²
LOTE 117	181.61	m ²
LOTE 118	173.68	m ²
LOTE 119	187.81	m ²
LOTE 120	188.73	m ²
LOTE 121	195.14	m ²
LOTE 122	189.65	m ²
TOTAL	4303.70	m²



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

Ilustración 17 Manzana F.

IDENTIFICACIÓN PREDIAL

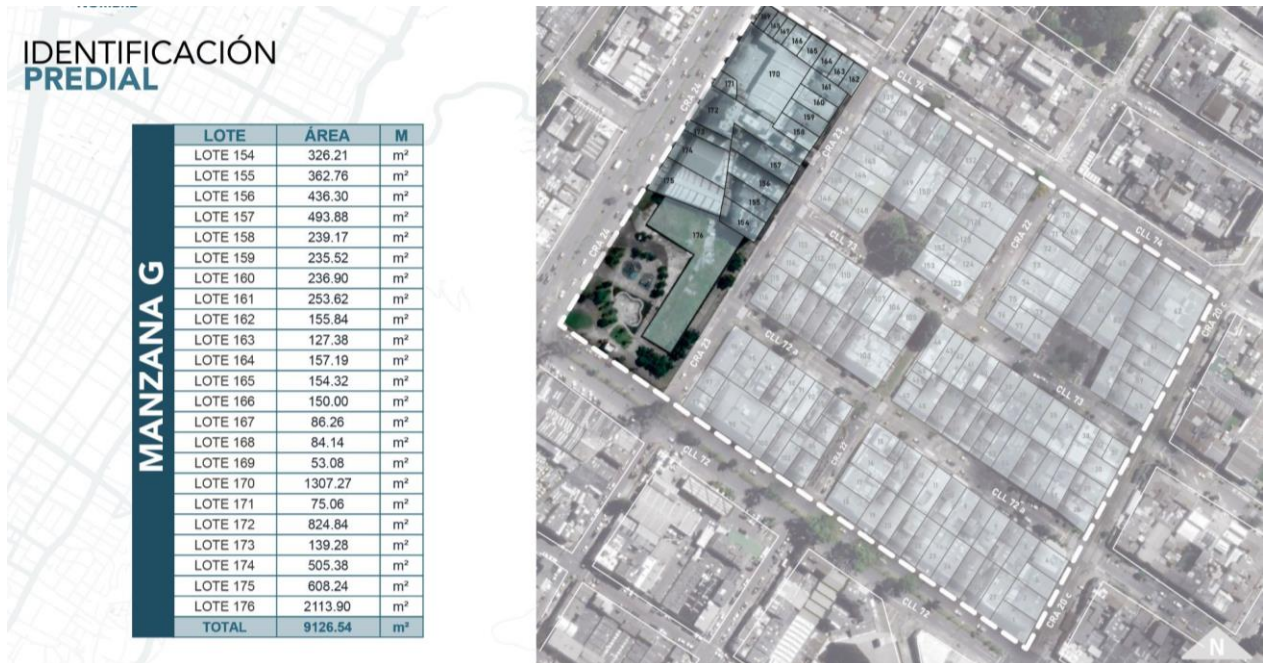
MANZANA F

LOTE	ÁREA	M
LOTE 123	254.80	m ²
LOTE 124	196.62	m ²
LOTE 125	374.64	m ²
LOTE 126	375.51	m ²
LOTE 127	388.98	m ²
LOTE 128	215.39	m ²
LOTE 129	209.29	m ²
LOTE 130	154.59	m ²
LOTE 131	208.30	m ²
LOTE 132	149.35	m ²
LOTE 133	145.52	m ²
LOTE 134	146.34	m ²
LOTE 135	144.67	m ²
LOTE 136	141.32	m ²
LOTE 137	134.55	m ²
LOTE 138	164.52	m ²
LOTE 139	118.10	m ²
LOTE 140	72.71	m ²
LOTE 141	292.59	m ²
LOTE 142	314.20	m ²
LOTE 143	313.93	m ²
LOTE 144	299.40	m ²
LOTE 145	115.52	m ²
LOTE 146	158.49	m ²
LOTE 147	228.75	m ²
LOTE 148	236.68	m ²
LOTE 149	390.15	m ²
LOTE 150	417.11	m ²
LOTE 151	317.76	m ²
LOTE 152	150.28	m ²
LOTE 153	199.07	m ²
TOTAL	7049.13	m²



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

Ilustración 18 Manzana G.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

1.3.6. Conformación de las áreas existentes

El polígono del plan parcial Remembranza, cuenta con un área bruta de 66.874.25 m² de los cuales 20.287.81 m² son áreas públicas correspondiente al 19.17% del total.



1.4. 1.4 Marco normativo

1.4.1. Marco normativo para la formulación de Remembranza 72

Para el plan parcial de Renovación Urbana “Remembranza 72”, el marco normativo aplicable deviene de la Constitución Política de 1991 como norma que orienta todo el despliegue de facultades sobre el territorio en lo que respecta a la posibilidad de que los municipios y departamentos ordenen sus territorios y sienta las bases para los principios que se desarrollan posteriormente en la ley 388 de 1997 relacionadas con la prevalencia del interés general sobre el particular, el reparto equitativo de cargas y beneficios y la función social y ecología de la propiedad.

Posteriormente, la ley 388 de 1997 que modificó la ley 9 de 1989 despliega todo el marco normativo relacionado con el ordenamiento territorial, sus principios e instrumentos, dentro de los cuales encontramos los planes de ordenamiento territorial y los planes parciales, desarrollados en su artículo 9 y posteriormente el artículo 39, incorpora todo lo relacionado con los planes de renovación urbana y su propósito. En síntesis, esta normativa es la que sienta todas las bases para la expedición del plan de ordenamiento territorial que fundamenta la formulación de los proyectos de renovación urbana.

1.4.2. Plan de Ordenamiento Territorial – POT - Decreto 555 de 2021

El plan de Ordenamiento Territorial fue adoptado mediante el decreto 555 del año 2021. En este se definió la visión del distrito en su modelo de ocupación territorial, sus políticas y principios rectores del ordenamiento del territorio. Dentro de estos criterios se destacan los procesos de revitalización que persigue consolidar y surgen los procesos de renovación urbana como un instrumento para hacerlos una realidad. Para ello, es necesario hacer mención a los aspectos normativos del POT que resultan fundamentales desarrollar para formulación de planes parciales de renovación urbana:

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

El artículo 303 del POT establece una exigencia de plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0). La modalidad de renovación urbana desarrolla es la revitalización, la cual busca promover la permanencia de los moradores y las unidades productivas.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN PLANES PARCIALES

El artículo 328 desarrolla las obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren la adopción de plan parcial, estableciendo la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo

AV= Área de verificación del plan parcial en m2 de suelo

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

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

1.4.3. Actuación Estratégica Calle 72

Las actuaciones estratégicas se encuentran incorporados en el artículo 478 del POT, son definidas como intervenciones urbanas integrales que espacialmente coinciden proyectos o estrategias en común que permiten consolidar el Modelo de Ocupación Territorial. Es fundamental indicar que al interior del ámbito de planificación de la Actuación Estratégica se encuentra la formulación de dos planes parciales que permiten consolidar los objetivos específicos de las Actuaciones Estratégicas como intervenciones urbanas integrales que contribuyan a la visión de ciudad que desarrolló el POT.

2. DIAGNÓSTICO DE ESTRUCTURAS TERRITORIALES

El diagnóstico territorial constituye una fase fundamental en la formulación del proyecto de renovación urbana, en tanto permite comprender las dinámicas espaciales, sociales, ambientales y funcionales que convergen en el área de intervención. En el caso del corredor de la Calle 72 en Bogotá, este análisis adquiere especial relevancia por tratarse de un eje estratégico de articulación metropolitana, donde confluyen sistemas de movilidad, espacio público, centralidades de servicios y procesos históricos de consolidación urbana que han configurado su papel en la estructura general de la ciudad.

En este numeral se abordan de manera integral las principales estructuras territoriales que orientan el ordenamiento y la planificación urbana, descritos en el Decreto 555 de 2021 POT, como lo son la estructura ecológica principal, la estructura integradora de patrimonios, la estructura funcional y del cuidado, el sistema de espacio público y el sistema de movilidad. Cada una de estas estructuras será desglosada de manera individual, con el propósito de identificar su incidencia en el área de intervención y establecer criterios técnicos y normativos que fundamenten la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana propuesto para la Calle 72.

2.1. Estructura Ecológica Principal - EEP

La Estructura Ecológica Principal – EEP se encuentra definida en el Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 41, dentro del análisis de la estructura ecológica principal del polígono de desarrollo, se evidencia la existencia de un parque esquinero que colinda con la carrera 24 y la calle 72 denominado Parque de La Estación, el cual no puede ser objeto de intervención y debe articularse de manera directa a la propuesta de generación de espacio público.

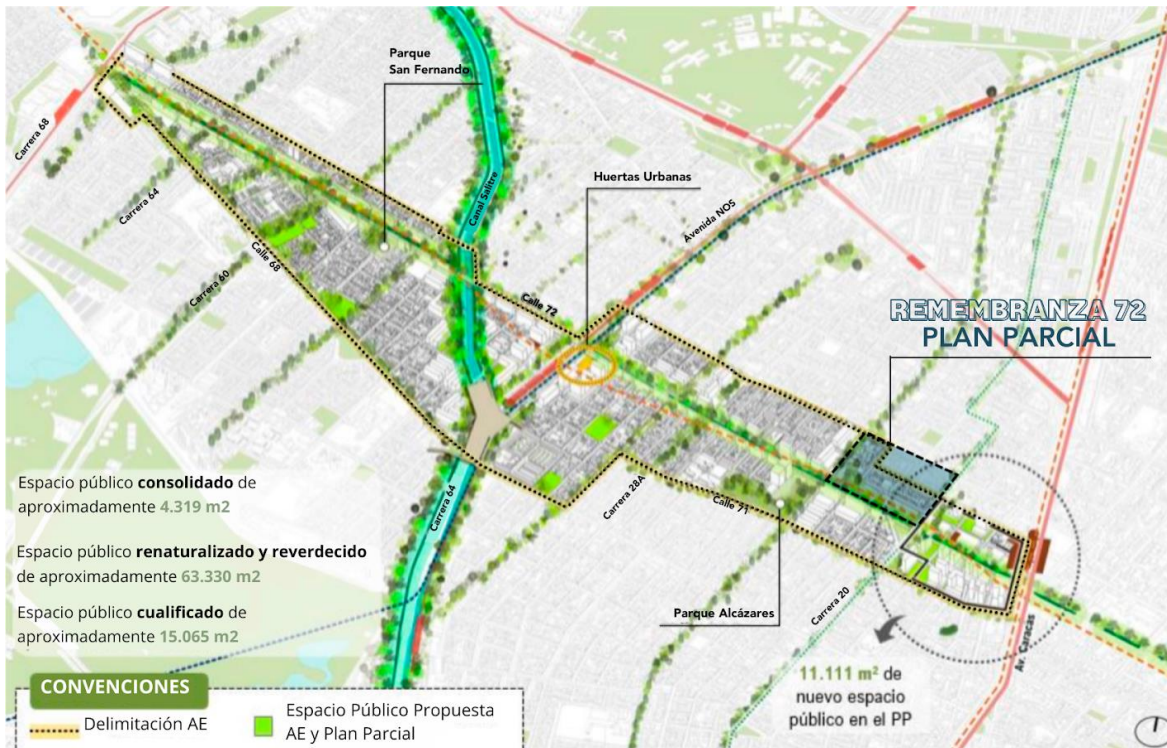
En el área de influencia del plan parcial, no se cuenta con ningún otro elemento de la EEP, sin embargo, se encuentra localizado al frente del Parque los Alcázares, parque metropolitano de gran importancia en el sector, por lo que es relevante su identificación y posterior conexión urbana con la propuesta a plantear.

Por otro lado, la estructura ecológica principal en el ámbito de la Unidad de Actuación de la Calle 72 se configura como un elemento estratégico para la consolidación de un modelo de ciudad sostenible e incluyente. El déficit de cobertura arbórea, evidenciado en el área de estudio, representa una de las principales limitaciones ambientales que deben ser atendidas mediante acciones de arborización y paisajismo. Estas no solo cumplen una función estética, sino que aportan al mejoramiento de la calidad del aire, la regulación climática y la generación de hábitats urbanos, reforzando la resiliencia del territorio frente a los efectos del cambio climático.

La renovación urbana enfocada a el paisajismo adquiere un papel central en la medida en que se articula con dos planes parciales colindantes, proyectando así la consolidación de una gran pieza de ciudad. Este enfoque permite superar la visión fragmentada de la intervención urbana en un solo polígono y avanzar hacia el desarrollo de una estructura paisajística integrada, capaz de potenciar la conectividad ecológica y el disfrute colectivo de los espacios, dando cumplimiento a los objetivos de la actuación urbanística calle 72 y al modelo de ocupación del POT. De igual manera, la generación de nuevo espacio público constituye una oportunidad para equilibrar el déficit existente en la zona, garantizando accesibilidad, inclusión y sostenibilidad en la oferta urbana.

Finalmente, la articulación entre la estructura ecológica principal y el corredor comercial de la Calle 72 plantea el reto de integrar funciones ambientales, económicas y sociales en un mismo espacio. De esta manera, se reconoce el valor estratégico de este eje como escenario donde confluyen movilidad, comercio, servicios y recreación, asegurando que el desarrollo urbano responda a criterios de sostenibilidad y contribuya a la consolidación de una ciudad más habitable y competitiva.

Ilustración 19 estructura ecológica principal EEP de la actuación urbanística 24 calle 72.



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, RENOB y posteriormente elaboración propia

2.2. Estructura Integradora de Patrimonios

La Estructura Integradora de Patrimonios EIP se encuentra definida en el artículo 80 del Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial como la estructura que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. En el área del polígono del plan parcial de renovación urbana Remembranza 72, no se cuenta con ningún bien de interés cultural como tampoco en la lista indicativa del instituto distrital de patrimonio cultural.

Ilustración 20 Integrador de Patrimonios EIP bienes de interés cultural POT y polígono de PP.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

Ilustración 21 Integrador de Patrimonios EIP áreas de influencia bienes de interés cultural POT y polígono de PP.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que la totalidad del Polígono se encuentra en un sector de aglomeración de producción artesanal, conforme a lo descrito en el Decreto 555 de 2021 POT, que en su artículo 241 numeral 1 define estos sectores así: “zonas que concentran oficios artesanales y saberes tradicionales reconocidos como patrimonios inmateriales por los bogotanos”. Lo anterior, hace referencia a la vocación económica, artística y cultural que se encuentra localizada sobre la Calle 72 en el Barrio San Felipe.

Así las cosas, se debe tener en cuenta lo señalado en la condición número 13 del Artículo 243 del POT, el cual describe que, en los proyectos nuevos deben mantener o restituir dichas áreas, garantizando su localización en el nivel de acceso.

Ilustración 22 Integrador de Patrimonios EIP, sistema de aglomeración de producción artesanal POT.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

En este sentido, el proyecto busca rescatar y poner en valor las costumbres artesanales y productivas del sector a través de una propuesta urbanística contemporánea, orientada a la recalificación de los entornos donde se concentran oficios tradicionales, saberes y prácticas culturales. La iniciativa plantea la consolidación de mercados y comercios en plazas y espacios públicos abiertos, concebidos como escenarios que promuevan simultáneamente el desarrollo empresarial, la preservación de la cultura y la memoria histórica de la Avenida Chile.

Para ello, se propone la aplicación de instrumentos normativos actuales, como las fachadas activas y la articulación efectiva con el sistema de espacio público, entendidos como elementos de transición entre los usos comerciales, empresariales y turísticos, y las áreas residenciales circundantes. De esta manera, la propuesta logra conjugar la remembranza de las tradiciones con los desarrollos urbanísticos contemporáneos, en concordancia con los lineamientos del ordenamiento territorial vigente.

Ilustración 23 concepto remembranza, historia y urbanismo contemporáneo.

CONCEPTO REMEMBRANZA CALLE 72

- Ciudades satélite.
- Centro Comercial y Cultural desarrollado en plazas.
- Integración sistemas de transporte a través del tiempo.
- Eje desarrollo comercial y empresarial a través de la avenida chile.
- Zona de transición entre áreas residenciales y urbes Intercambio de mercancías de artesanos y pequeños comerciantes.



Fuente: Ospina, V. (2019). Plaza de Mercado La Concordia. [Fotografía]. Facultad de Artes y Humanidades, Universidad de los Andes. Recuperado de <https://facartes.uniandes.edu.co/arte/yo-entiendo-el-mundo-a-traves-de-la-fotografia-de-otra-forma-no-lo-entiendo-viki-ospina/>, Ospina, V.(2020). Plaza de la Concordia. [Fotografía]. Archivo de Bogotá. Recuperado de <https://archivobogota.secretariageneral.gov.co/noticias/comensalismo-bajo-la-lente-fotografica-0> Radio Nacional de Colombia. (sf). Mercado de La Concepción [Fotografía]. Issuu. Recuperado de <https://www.radionacional.co/cultura/historiacolombiana/galeria-la-bogota-de-antano-un-recorrido-por-la-capital>, y posteriormente elaboración propia.

2.3. Estructura Funcional y del Cuidado - EFC

La Estructura Funcional y del Cuidado, definida en el artículo 88 del Decreto 555 de 2021, constituye el soporte esencial del territorio y garantiza su adecuado funcionamiento. Sobre ella recae la responsabilidad de asegurar la accesibilidad y la conectividad, así como la prestación de los servicios de cuidado y la apropiación del espacio público para el disfrute colectivo. Esta estructura se organiza a partir de los siguientes sistemas:

- Sistema de espacio público peatonal para el encuentro
- Sistema de Movilidad
- Sistema del Cuidado y Servicios Sociales
- Sistema de Servicios Públicos

2.3.1. Sistema de Movilidad

El Sistema de Movilidad, establecido en el artículo 92 del Decreto 555 de 2021, se concibe como el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y herramientas tecnológicas que

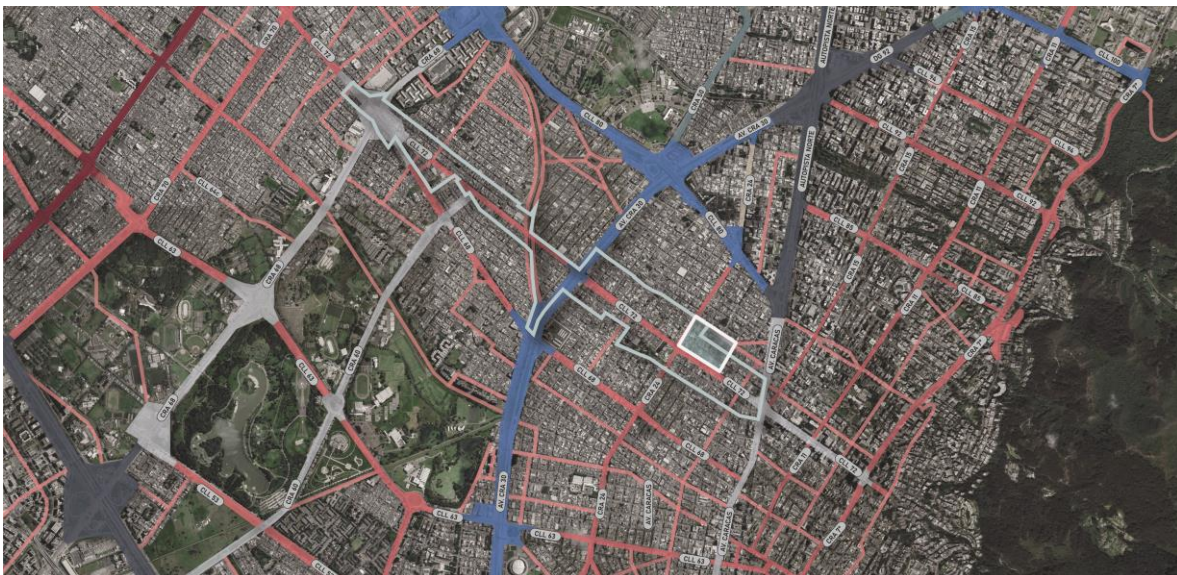
estructuran el soporte territorial para la circulación de los habitantes, la prestación del transporte público y el desplazamiento de mercancías. Su desarrollo y consolidación deben responder a principios de sostenibilidad, calidad, eficiencia, seguridad vial y humana, así como a criterios de equidad, inclusión y accesibilidad universal dentro del Distrito Capital, privilegiando el uso de modos de transporte limpios y sostenibles.

Para efectos del presente diagnóstico, el Sistema de Movilidad se analizará a partir de cuatro categorías fundamentales: el subsistema vial, la ciclo-infraestructura, transporte público masivo y centralidades.

2.3.1.1. Subsistema Vial

El polígono de intervención se ubica en un sector estratégico para la movilidad de la ciudad, dado que limita con dos vías estructurantes del sistema vial establecidas en el POT: la Calle 72 y la Carrera 24. De igual manera, se encuentra en el corredor comprendido entre la Avenida Caracas y la Carrera 30, ejes principales y estructurantes de la ciudad. Estas condiciones le otorgan una localización privilegiada para el desarrollo de la propuesta de plan parcial, como se evidencia a continuación:

Ilustración 24 subsistema vial POT y polígono PP.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

2.3.1.2. Ciclo-infraestructura

En la descripción del POT sobre las ciclorrutas de la ciudad se identifica que el polígono no dispone actualmente de esta infraestructura. No obstante, la Actuación Estratégica Calle 72 plantea a esta vía como un eje articulador y corredor verde que facilite la integración de diferentes usos y reactive su papel como conector fundamental en la ciudad. En coherencia

con ello, la propuesta incorpora un ciclo infraestructura que atraviesa el polígono y se enlaza directamente con el eje de la Calle 72, promoviendo el uso de medios de transporte alternativos y contribuyendo a la sostenibilidad ambiental del sector.

Ilustración 25 ciclo-infraestructura POT y polígono PP.



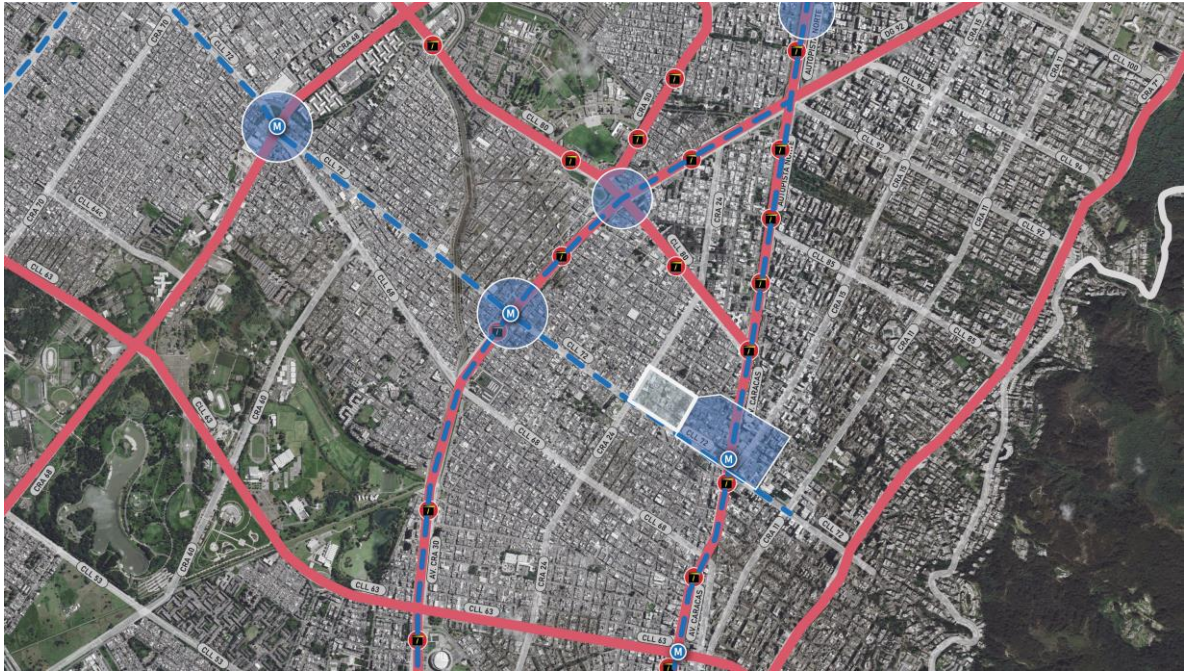
Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia

2.3.1.3. Transporte público masivo

La presencia del sistema de transporte masivo constituyó uno de los factores determinantes para la selección del polígono de desarrollo del Plan Parcial Remembranza 72, dado que colinda directamente con la Calle 72, corredor sobre el cual se proyecta la construcción de la segunda línea del metro de Bogotá. Adicionalmente, el polígono se localiza a menos de cinco cuadras de la Avenida Caracas y a menos de ocho de la Carrera 30, ambas con infraestructura de transporte masivo TransMilenio. Por otro lado, el polígono colinda con la carrera 24, vía por la cual transita el transporte integrado SITP lo que agrupa la totalidad del sistema de la ciudad en este punto.

Cabe resaltar que, dentro de las proyecciones del metro de Bogotá, se contempla la implementación de un equipamiento multimodal de transporte en la intersección de la Avenida Caracas con la Calle 72. Este nodo integrará en una sola estación los diferentes sistemas de transporte que confluyen en dicho punto, consolidándose como un centro estratégico de movilidad urbana que colinda con el ámbito del proyecto Remembranza 72, tal como se ilustra a continuación.

Ilustración 26 sistema de transporte publico POT y polígono PP.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia

2.3.1.4. Centralidades.

Las centralidades que se generan son un análisis propio, en donde se evidencian la creación de puntos fuertes de conexión bien sea por sistemas de transporte públicos, vías estructurantes o mezcla de usos propuestos, que generas puntos centrales de encuentro que articulan los escenarios mencionados anteriormente y en donde se debe realizar una propuesta urbanística que garantice aprovechar al máximo estas oportunidades y generar centralidades internas en el polígono de desarrollo que se articulen con las propuestas en la actuación estratégica.

Ilustración 27 Centralidades análisis propio y polígono PP.

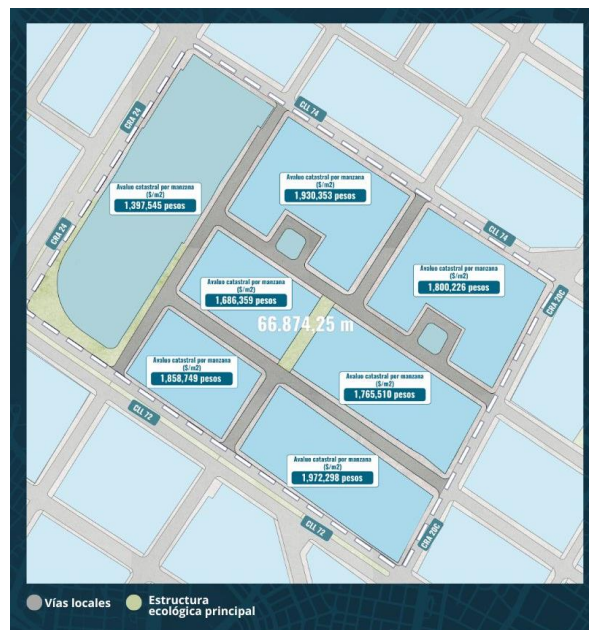


Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia

2.3.1.5. Vías locales polígono PP

Dentro del análisis del polígono, se evidencia la existencia de las siguientes vías locales, sujetas a cambios y reubicación:

Ilustración 28 vías locales del polígono PP.



Fuente: Elaboración propia

2.3.2. Sistema de Espacio Público peatonal para el encuentro

La Estructura Ecológica Principal – EEP se encuentra definida en el Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 41 como el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, buscando garantizar la protección y conservación de los recursos naturales del distrito y brindar soporte ambiental a los habitantes.

2.3.2.1. Sistema de espacio público, parques y plazoletas

Dentro del polígono del Plan parcial, se evidencia la existencia de un parque esquinero que hace parte de la estructura ecológica principal y 3 parques de proximidad de acuerdo a lo descrito por el POT, tal y como se evidencia en la siguiente ilustración:

Ilustración 29 Parques de la estructura ecológica principal y parques de proximidad del polígono PP.



Fuente: Elaboración propia

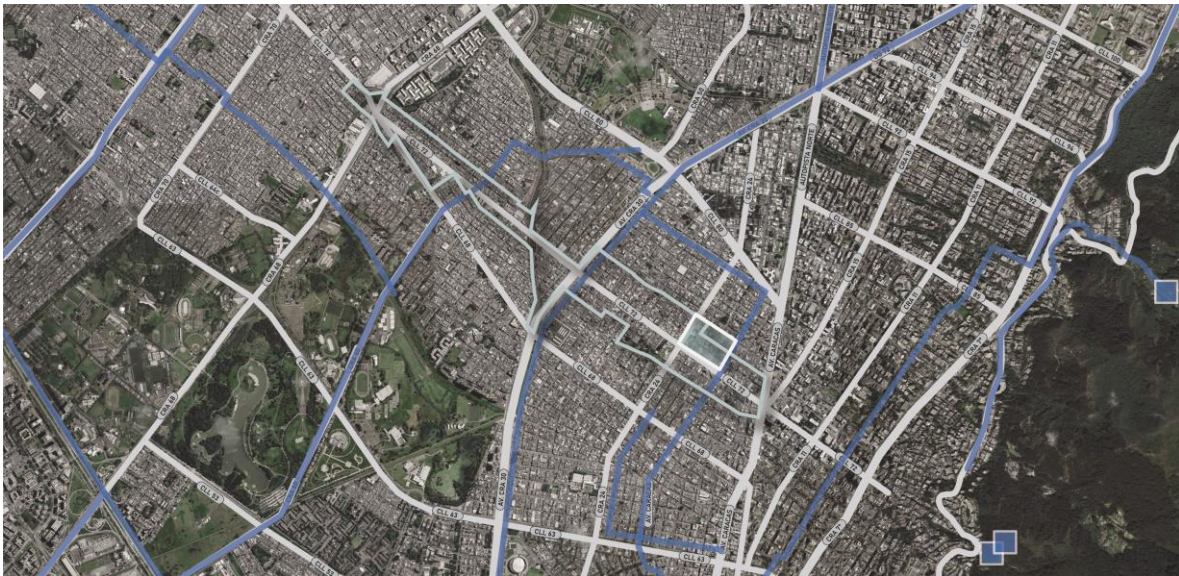
2.3.3. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales

Dentro del polígono del Plan parcial, se evidencia la existencia de 6 equipamiento de dentro de los cuales 4 son de carácter público y 2 privados, que hacen parte del sistema del cuidado y que prestar servicios sociales de acuerdo a lo descrito por el POT, como se evidencia en las siguientes imágenes:

2.3.4. Sistema de Servicios Públicos

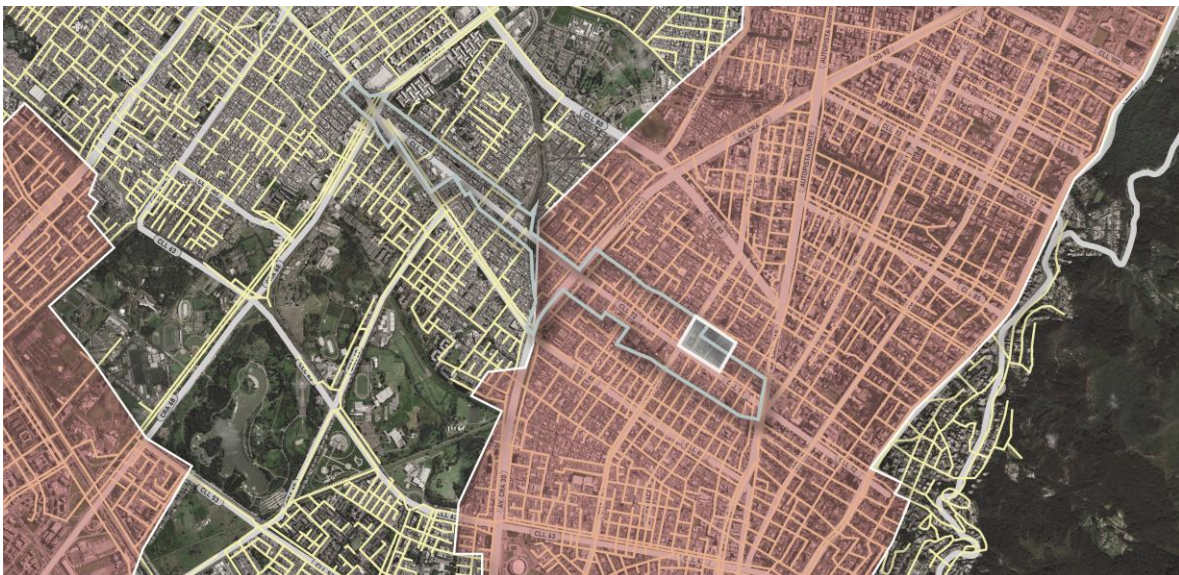
El Sistema de Servicios Públicos está definido en el artículo 98 como el conjunto de infraestructuras y redes jerarquizadas e interdependientes, que tienen como fin dar soporte territorial a la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios y tecnologías de la información y las comunicaciones –TIC- para la población urbana y rural del distrito. El polígono seleccionado, cuenta con la prestación de todos los servicios tal y como se evidencia en las siguientes imágenes:

Ilustración 32 Servicio de acueducto POT.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia

Ilustración 33 Servicio de TIC POT.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia

Ilustración 34 Servicio de alcantarillado POT.



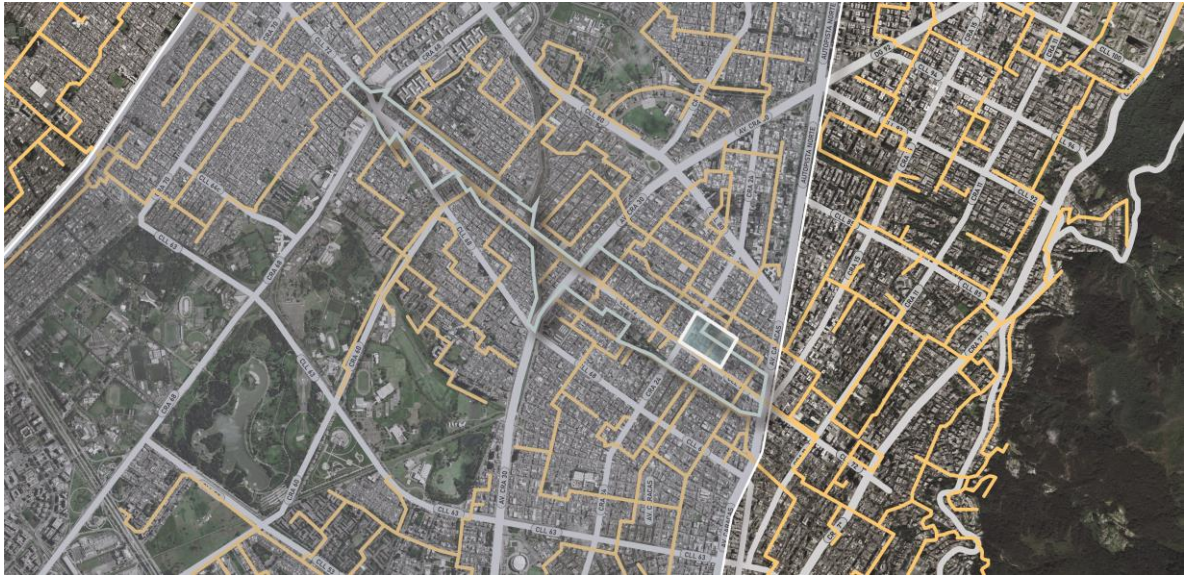
Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia

Ilustración 35 Servicio de energía eléctrica POT.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia

Ilustración 36 Servicio de gas POT.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia

En el área del polígono del plan parcial, se evidencia la afectación por carga general del sistema de alcantarillado y aguas residuales y del sistema de gas, lo que genera que la propuesta garantice estos espacios específicos y los tenga en cuenta en el reparto, tal y como se evidencia en la siguiente ilustración:

Ilustración 37 afectación carga general por servicios públicos polígono PP

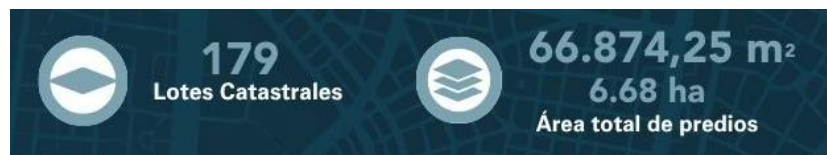


Fuente: Elaboración propia

Ilustración 39 unidades prediales del polígono PP Remembranza 72



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.



2.4.2 Usos actuales del suelo

En la siguiente ilustración se identifican los usos y sus respectivos porcentajes de cada una de las manzanas que componen el plan parcial, en donde se identifica que el 42.62% del área del construida corresponde al uso residencial, seguido por el 40.98% de uso comercial sobre el corredor vial, siendo estos dos los usos principales que se desarrollan en el territorio.

Ilustración 40 usos actuales polígono PP.

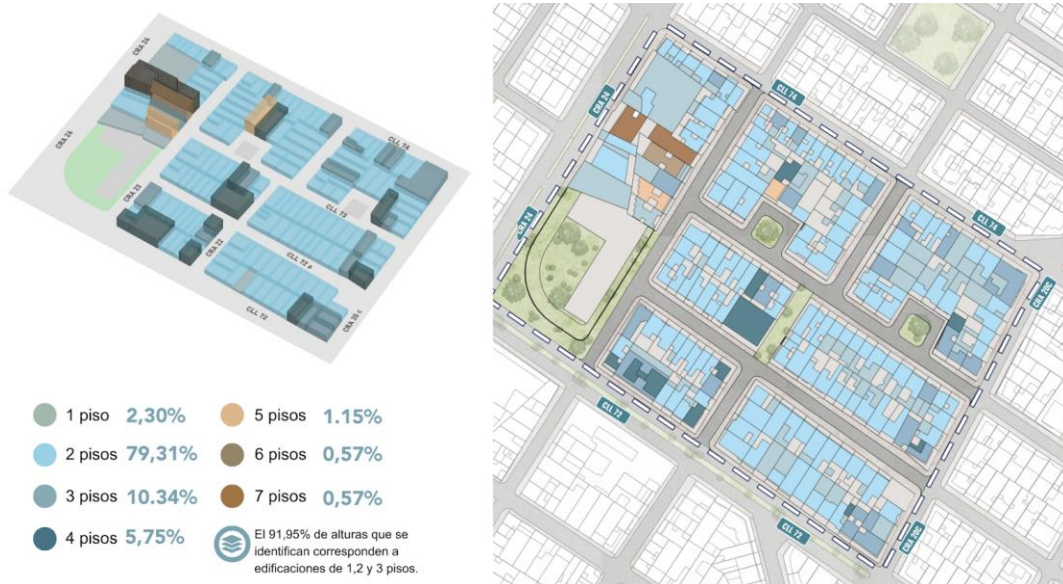


Fuente: Elaboración propia



2.4.3 Alturas

Ilustración 41 alturas del polígono PP Remembranza 72

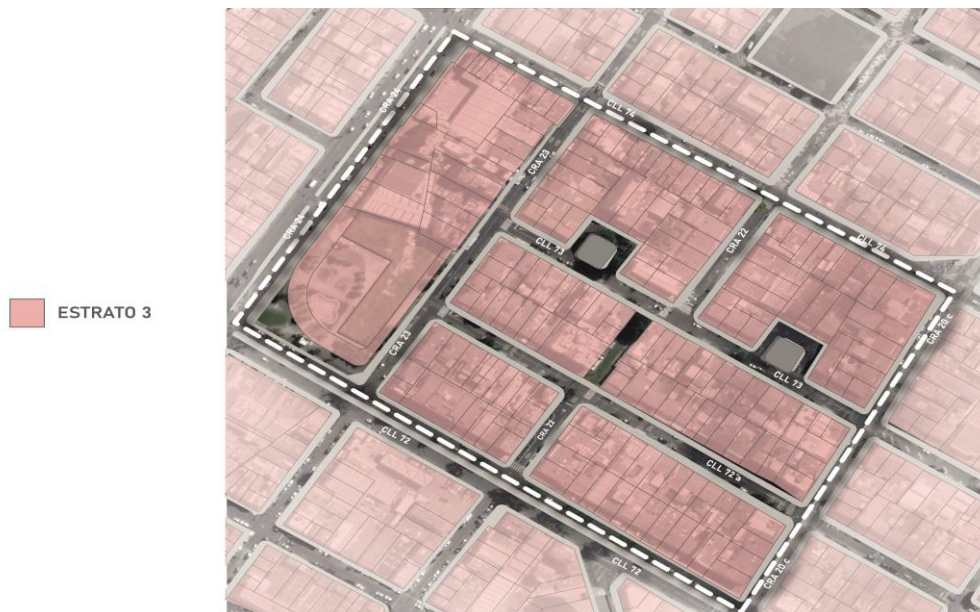


Fuente: Elaboración propia

2.4.4 Estratos

El área objeto de plan parcial se localiza en su totalidad en estrato 3 conforme a lo descrito por la oficina de catastro Bogotá y tal y como se describe en la siguiente ilustración:

Ilustración 42 afectación carga general por servicios públicos polígono PP



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

2.4.5 Avalúos comerciales

Las condiciones actuales de los lotes y unidades prediales inciden de forma directa con el valor del suelo del polígono seleccionado, el cual tiene en Avalúo de referencia promedio por manzana de \$2.071.218 por M2.

Ilustración 43 avalúos comerciales del polígono PP.



Fuente: Elaboración propia

2.4.6 Configuración de la propiedad en el plan parcial

Dentro del ámbito de planificación del plan parcial se cuenta con un total de 176 lotes catastrales, de los cuales únicamente tres inmuebles se encuentran sometidos al Régimen De Propiedad Horizontal, lo que facilita todo lo relacionado con la gestión predial y la implementación de la política moradores.

2.4.7 Valor del suelo

Las condiciones actuales del sector y las unidades inmobiliarias que lo componen en lo relacionado con la destinación, usos, antigüedad y estado general del polígono y su entorno se tienen en cuenta para la definición del valor del m2, el cual se fijó en \$3.475.944 a saber:

Tabla 1 Valor m2 suelo

# de Predios	Suma de Área Terreno	Área Construcción	VALOR TOTAL PREDIOS	Valor M2 suelo
108	13.834	15.342	\$ 38.442.850.344	\$ 2.778.837
40	6.988	10.047	\$ 28.192.702.451	\$ 4.034.445
57	4.283	6.419	\$ 14.327.161.785	\$ 3.345.318
35	4.187	7.632	\$ 17.923.418.787	\$ 4.280.618
30	7.226	10.601	\$ 28.301.369.739	\$ 3.916.548
30	6.562	9.832	\$ 23.763.977.287	\$ 3.621.453
38	7.010	9.685	\$ 24.635.796.663	\$ 3.514.364
1	295	0	\$ 304.911.000	\$ 1.035.000
1	310	0	\$ 321.264.000	\$ 1.035.000
340	50.695	69.559	\$ 176.213.452.057	\$ 3.475.944

El análisis efectuado para determinar el valor del m2 fue tomado del visor catastral al cual se le incrementó un 10% para aproximarlos al valor comercial.

2.5 Estudio de mercado inmobiliario

En este punto se efectuaron diferentes análisis que resultan determinantes para establecer el potencial real en términos de mercado (oferta y demanda) de cara a la articulación que busca consolidarse con esta gran pieza de ciudad de ciudad a la que le apuesta Remembranza 72.

Inicialmente, en lo relacionado al mercado de vivienda nueva según información de Galería Inmobiliaria, se concluye que el mercado actual del sector se pueden identificar ofertas en dos sentidos: vivienda y comercio/oficinas. En cuanto a la vivienda, se identifican los siguientes productos:

Vivienda de Interés Social: cinco proyectos de vivienda de interés social concentradas en cinco proyectos para un total de 361 unidades de vivienda y un precio de 156 SMLMV.

Vivienda NO VIS: Se destaca que predomina un estrato 5 para una oferta total de 233 unidades concentradas en dos proyectos inmobiliarios con un valor de venta promedio de \$11.219.943.

Vivienda Turística: Este segmento muestra un crecimiento exponencial en el sector, contando con 561 unidades destinadas para vivienda turística concentradas en seis proyectos, siendo un indicador fuerte de que la zona predominan este tipo de proyectos.

Por otro lado, con la herramienta del Visor Inmobiliario de Catastro Bogotá se fijó un precio de m2 de oficinas \$12.028.276 y de locales comerciales de \$14.646176.

Ahora bien, es indispensable identificar como se encuentra el mercado de vivienda usado, para lo que la información de Visor Inmobiliario Catastro Bogotá fue el insumo determinante para la formulación del proyecto y la política moradores, arrojando el siguiente cuadro resumen del valor de la renta por m2 de acuerdo a las tipologías y la destinación de las edificaciones:

Tabla 2 Valor por uso

Segmento	Precio M2	
	ARRIENDO	VENTA
Casa	\$ 34.720	\$ 5.783.133
Apartamentos	\$ 25.589	\$ 8.181.818
Oficina	\$ 37.460	\$ 6.869.946
Local Comercial	\$ 50.000	\$ 7.486.553
Bodega	\$ 20.687	\$ 4.601.974

3. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

2.5. Política de moradores y actividades productivas

Para efectos de estructurar toda la estrategia de la política de moradores y actividades productivas se tomó como base la encuesta multipropósito del DANE año 2023. En el presente informe se realizó una caracterización de los moradores y las actividades productivas de la UPZ los alcázares.

2.5.1. Caracterización de los moradores y las actividades productivas

A continuación, se presenta una relación de los hogares en virtud del tipo de tenencia (relación jurídica entre habitantes e inmueble:

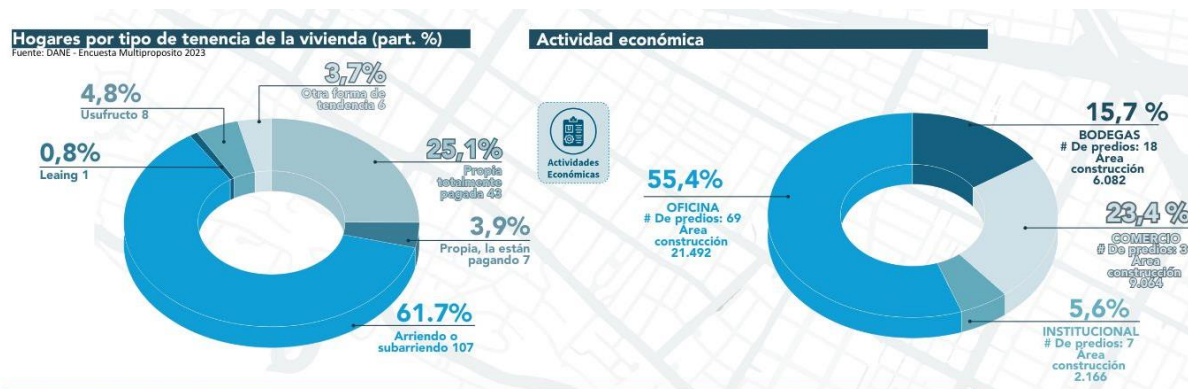
Tabla 3 propiedad y arrendatarios

Bogotá 80 UPZ	LOS ALCAZARES	
Hogares	Total	173
Propia, totalmente pagada	Total	43
	%	25,1%
Propia, la están pagando	Total	7
	%	3,9%
Arriendo o subarriendo	Total	107
	%	61,7%
Leasing	Total	1
	%	0,8%
Usufructo	Total	8
	%	4,8%
Otra forma de tenencia (posesión sin título, ocupante de hecho, propiedad colectiva)	Total	6
	%	3,7%

Por otro lado, en lo relativo a las actividades productivas presenta la siguiente caracterización:

Tabla 4 Actividad económica

Actividad Económica	# de Predios	Área Construcción
BODEGAS	18	6081,87
COMERCIO	31	9064,18
INSTITUCIONAL	7	2165,69
OFICINA	69	21491,61



2.5.2. Estrategia para la implementación de la Política de Moradores y Actividades Productivas en el Plan Parcial

Para la implementación de la estrategia del plan parcial Remembranza 72 en cumplimiento a las disposiciones del decreto 555 del 2021 y el decreto 563 del 2023, promoviendo la permanencia y contribución de las condiciones de los moradores al interior del proyecto. A partir de estos lineamientos se generaron alternativas para los moradores, desagregadas de la siguiente manera:

Participación en el proyecto

Dentro del esquema el proyecto ofrece la posibilidad de que participen del proyecto con una propuesta de canjearles m2 x m2, es decir que por cada m2 que aporten de su unidad pueden tener la posibilidad de canjearlo por área al interior del proyecto. Dentro del esquema propuesto, con el fin de hacerlo atractivo se plantea la posibilidad de que accedan a otras tipologías de los diferentes productos inmobiliarios con una equivalencia relacionada con el valor de los diferentes productos, de la siguiente manera:

Tabla 5 partición proyecto

Usos	No VIS Estrato 5	Vivienda Turística	Oficinas	Comercio
Casa	1,00	0,99	0,93	0,77
Apartamento	1,00	0,99	0,93	0,77
BODEGAS	1,31	1,3	1,2	1,0
COMERCIO	1,31	1,3	1,2	1,0
OFICINA	1,07	1,1	1,0	0,8

Enajenación voluntaria

En caso de que los moradores opten por no participar dentro del proyecto, el planteamiento para hacer efectiva la política moradores se propone la adquisición del inmueble de forma voluntaria y de mutuo acuerdo, proponiendo un diferencial como incentivo que se pagará el valor comercial del inmueble + 30% del mismo, para hacer atractiva y eficiente la adquisición predial.

Actividades productivas

La propuesta para los titulares de las actividades productivas se propone una indemnización derivada del lucro cesante previendo una indemnización que cubra el 100% de las ventas por un periodo de tres meses y por un periodo de nueve meses adicionales el 50% del total de las ventas.

Otros mecanismos

Para todos los moradores relacionados con vivienda se garantizará el arrendamiento por un periodo de 18 meses en la estrategia de canje m2xm2, así como los gastos de movilización que se generen por los costos de traslados. El mismo reconocimiento se plantea para los titulares de actividades productivas y quienes accedan a enajenar su inmueble con el incentivo del 30%. A continuación, se anexa un cuadro resumen:

Tabla 6 Incentivos moradores

Incentivos	Propietarios		Arrendatarios de Actividades
	M2 A M2	Compra de Inmueble (Valor comercial + 30%)	Titulares de Actividades Economicas
Arrendamiento (18 meses)	X		
Indemnización (100% de las ventas X 3 meses + 50% de las ventas X 9 meses)			X
Valor inmueble según Avaluo Comercial		X	
Incentivo del 30%		X	
Movilización	X	X	X
Costo de estrategia M2 a M2	X		

2.5.3. Costos de implementación de la Política de Moradores y Actividades Productivas en el Plan Parcial.

La estimación de los costos de la implementación de la política de moradores es necesario desagregar las diferentes propuestas que se presentan para moradores y titulares de actividades productivas:

Canje m2xm2: Con esta alternativa en la que los moradores se vinculan a la participación del proyecto, se estimó que 124 predios optan por esta opción y cuantificando los beneficios como gastos de movilización y arrendamiento por 18 meses, el valor de este componente es de \$245.837.749.430

Enajenación voluntaria: En la estimación de la compra voluntaria + incentivo del 30% del valor comercial, donde en el escenario 206 predios optaron por esta opción, ascendiendo a \$30.957.468.875.

Titulares de actividades productivas: En cuanto a los titulares de actividades productivas con la estrategia planteada donde se reconoce por concepto de lucro cesante y daño emergente reconocer el 100% de las ventas por tres meses y 50% de las ventas por nueve meses adicionales, para los 31 predios titulares de actividades productivas cuyo valor asciende a \$34.090.830.822. A continuación, se anexa cuadro resumen:

Tabla 7 actividades productivas

Moradores y Actividades Productivas	# de Predios	Área Terreno	Área Construcción	Total Costos		% Por Area Construida
Canje M2 X M2	124	17.620	27.801	\$ 245.837.749.430		79%
Compra de Inmueble Valor comercial + 30%	206	25.962	41.759	\$ 30.957.468.875		10%
TITULARES DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (20% de las ventas)	31	5.566	9.064	\$ 34.090.830.822		11%
Total costo de la Política de Moradores			69.559	\$ 310.886.049.127		100%

2.6. Propuesta de reglamentación normativa para formulación del plan parcial.

Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 555 de 2021

El plan de Ordenamiento Territorial fue adoptado mediante el decreto 555 del año 2021. En este se definió la visión del distrito en su modelo de ocupación territorial, sus políticas y principios rectores del ordenamiento del territorio. Dentro de estos criterios se destacan los procesos de revitalización que persigue consolidar y surgen los procesos de renovación urbana como un instrumento para hacerlos una realidad. Para ello, es necesario hacer mención a los aspectos normativos del POT que resultan fundamentales desarrollar para formulación de planes parciales de renovación urbana:

ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES

El artículo 303 del POT establece una exigencia de plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0). La modalidad de renovación urbana desarrolla es la revitalización, la cual busca promover la permanencia de los moradores y las unidades productivas.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN PLANES PARCIALES

El artículo 328 desarrolla las obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren la adopción de plan parcial, estableciendo la siguiente formula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo

AV= Área de verificación del plan parcial en m2 de suelo

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

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

Actuación Estratégica Calle 72

Las actuaciones estratégicas se encuentran incorporados en el artículo 478 del POT, son definidas como intervenciones urbanas integrales que espacialmente coinciden proyectos o estrategias en común que permiten consolidar el Modelo de Ocupación Territorial. Es fundamental indicar que al interior del ámbito de planificación de la Actuación Estratégica se encuentra la formulación de dos planes parciales que permiten consolidar los objetivos específicos de las Actuaciones Estratégicas como intervenciones urbanas integrales que contribuyan a la visión de ciudad que desarrolló el POT. Es importante acotar que dentro de los objetivos específicos de la escala del instrumento se establece la posibilidad de delimitar cuando se requiera aquellas áreas que previo a su licenciamiento deban adoptar un plan parcial.

En virtud de lo anterior, para efectos de la formulación de Remembranza 72 a partir de la facultad otorgada por el artículo 480 se expidió un decreto “*Por medio del cual se adopta la actuación estratégica calle 72 y se dictan otras disposiciones*” el cual estableció que el polígono del ámbito del plan parcial debía adoptarse plan parcial de manera previa a su licenciamiento.

Decreto de adopción de la Actuación Estratégica Calle 72.

La resolución 0307 de 17 de febrero del 2023 “*Por la cual se adopta las directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Calle 72*”. Para efectos de desarrollar la propuesta de Remembranza 72 se estructuró el decreto “*Por medio del cual se adopta la Actuación Estratégica Calle 72, y se dictan otras disposiciones*” adoptando la Actuación Estratégica desarrolla aspectos fundamentales como i) la redelimitación de la actuación estratégica abarcando todo el polígono de Remembranza 72 ii) define la obligatoriedad de formular planes parciales en polígonos en sectores específicos, consolidando grandes piezas de ciudad alrededor del eje de la calle 72 y iii) reglamenta específicamente la forma del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, lo anterior en cumplimiento de los objetivos específicos y generales definidos en el artículo 479 del POT.

Redelimitación de la Actuación Estratégica

En lo que respecta a la redelimitación del ámbito de la AE, se encuentra facultada a la Secretaría de Planeación Distrital en el parágrafo del artículo 480 para efectuar tal precisión. En este punto el polígono del ámbito de Remembranza 72 fue incluido. La redelimitación fue desarrollada en el artículo 2 del decreto que adopta la actuación estratégica.

Obligatoriedad de formular planes parciales en la Actuación Estratégica

El decreto de adopción de la AE definió la obligatoriedad para que el polígono del plan parcial se debería desarrollar mediante la adopción previa del plan parcial y en ese mismo sentido, definió las condiciones que estos instrumentos deberán garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios, garantizando la habilitación legal de la formulación del proyecto. Es imperante mencionar que el artículo 4 del decreto que adopto la Actuación Estratégica y hace parte integral de la formulación de la propuesta, habilitó la posibilidad de incluir en la formulación de planes parciales los predios sometidos al tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de plan parcial sea igual una manzana y que a la manzana objeto del proyecto le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos.

Forma de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

El artículo 8 establece las obligaciones urbanísticas para planes parciales de renovación urbana, contenidas en el artículo 328 del POT. Adicionalmente, en virtud de los artículos 265, 479, 483, 576 y 582 del Decreto 555 de 2021, el artículo 3 del Decreto 558 de 2023, se desarrollaron las formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de planes parciales al interior de la actuación estratégica, previendo dos escenarios:

1. Cesión en suelo en el ámbito del proyecto: teniendo en cuenta el artículo 328 del decreto 555 del 2021, en el ámbito de planificación del proyecto deberá garantizarse mínimo el 30% para espacio público de proximidad.

2. Pago compensatorio en dinero: En el ámbito del plan parcial de renovación urbana, el porcentaje restante del total de la obligación urbanística, equivalente al 35% podrá ser compensado en dinero, siguiendo la formula del artículo 11 del presente decreto.

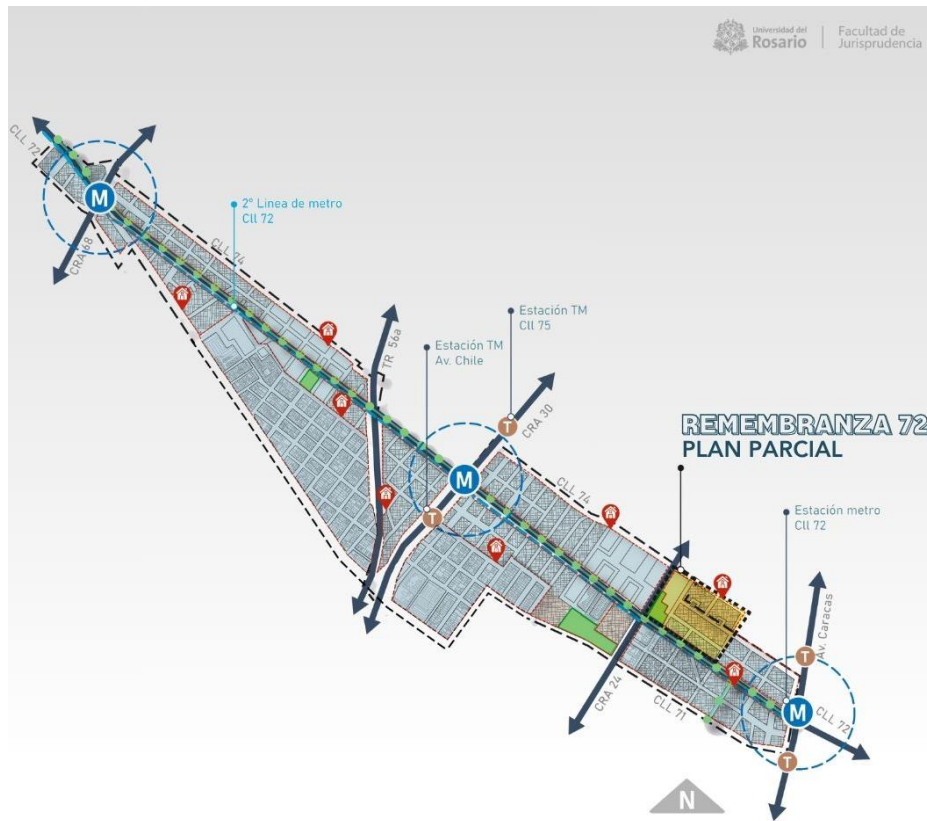
Para efectos de dar cumplimiento a las obligaciones compensadas en dinero, podrán incluirse las cargas generales y locales, de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 328. Para efectos de las definiciones de cargas generales y locales deberá tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 265 del plan de ordenamiento territorial. En lo relacionado con redes de servicios públicos se tendrá en cuenta las disposiciones del artículo 320 del plan de ordenamiento territorial. Asimismo, el decreto desarrolla que para la cuantificación del valor de las obligaciones de carácter general y local que serán compensadas en dinero, en el proceso de revisión del plan parcial la Secretaría de Planeación Distrital verificará los valores de referencia utilizados para la estimación de las mismas, siguiendo la formula del artículo 320 para redes de servicios de acueducto y alcantarillado, tanto para cargas generales y locales.

2.7. Objetivos

2.7.1. Objetivos Actuación estratégica No 24 Calle 72

- Promover que todas las intervenciones urbanísticas en los ámbitos de renovación urbana en la AE-Calle 72 se conciban desde una perspectiva de vitalidad y proximidad para la consolidación de una ciudad de los 15 y 30 minutos.
- Aportar en la reducción del déficit de vivienda y espacio público efectivo por habitante.
- Consolidar y impulsar el desarrollo de las actividades comerciales del sector en equilibrio con la conectividad del sistema de transporte masivo y el espacio público.
- Mejorar la calidad de vida de sus habitantes, en el marco del Concepto de Urbanismo Sostenible.
- Incentivar la reactivación económica y el desarrollo de actividades comerciales y de servicios empresariales, atrayendo actividades productivas en torno a los proyectos de transporte y equipamientos que generen plazas de trabajo.
- Promover estrategias de gestión de suelo y producción de proyectos inmobiliarios, vivienda VIP y VIS, y usos complementarios.

Ilustración 44 objetivos actuación estratégica calle 72



Fuente: elaboración propia.

Dentro de los objetivos de desarrollo de la actuación estratégica y del polígono correspondiente al Plan Parcial, se contempla la articulación con dos planes parciales aledaños previamente formulados en la ciudad. Esta integración busca consolidar una gran pieza urbana que materialice el modelo de ocupación establecido en el POT, generando un foco de desarrollo estratégico en el sector. De esta manera, se promueve un crecimiento urbanístico equilibrado y ordenado, en el que los espacios públicos se integren de manera coherente y respondan a una visión estructurada de ciudad.

Ilustración 45 objetivos actuación estratégica calle 72.



Fuente: imágenes tomadas de RENOBO, del repositorio de la Universidad del Rosario, tesis “Pulsar 72” y posteriormente elaboración propia.

2.7.2. objetivos del plan parcial Remembranza Calle 72

- Posicionar la calle 72 como una nueva centralidad urbana, fomentando su revitalización y consolidándola como un eje estratégico para el desarrollo económico, social y cultural.
- Recuperar la identidad histórica y cultural del sector, destacando su valor simbólico mediante intervenciones urbanas que conectan su historia con las dinámicas actuales de la ciudad.
- Promover una mezcla de usos innovadores y sostenibles, incentivando actividades comerciales, culturales y residenciales, articuladas con los sistemas de transporte masivo, especialmente el proyecto del METRO.
- Crear espacios públicos de alta calidad, diseñados para fomentar el encuentro ciudadano, la sostenibilidad ambiental y el reverdecimiento, mejorando la calidad de vida de los habitantes.

- Promover la permanencia de los residentes del sector, implementando modelos de gestión participativa e inclusión social que refuercen la cohesión comunitaria y el sentido de pertenencia.

2.8.Reconfiguración morfológica del área de planificación

Como base para la formulación urbanística del plan parcial se plantea la realización de una reconfiguración morfológica de la infraestructura vial, ya que actualmente en el polígono existen vías sin continuidad o que solo funcionan como accesos a predios actuales, las cuales se proponen que sean sustituidas en la propuesta urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto Distrital 555 de 2021. El área a sustituir no se contabiliza dentro del área de cesión de conformidad con el parágrafo 2 del art. 269 del Decreto 555 de 2021.

Ilustración 46 reconfiguración morfológica PP remembranza.



Fuente: elaboración propia.

2.9. Propuesta urbanística y cumplimiento de obligaciones urbanísticas

El planeamiento urbanístico del plan parcial se realiza de conformidad con las especificaciones técnicas para la conformación de los espacios públicos descritas en el Decreto 603 de 2022 que corresponde al Anexo 5. Normas comunes a todos los tratamientos

del Plan de Ordenamiento Territorial, y a las formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para los planes parciales reglamentadas en el marco del decreto de adopción de la Actuación Estratégica Calle 72, como se describe en las siguientes ilustraciones:

Ilustración 47 cumplimiento obligaciones urbanísticas remembranza 72.



Fuente: elaboración propia.

CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES	
ELEMENTO	CUMPLE
Artículo 261 - CONFIGURACIÓN MANZANAS	
Limita con vías, espacios públicos, cesión para equipamiento y EEP	✓
Área Útil tiene hasta 1,3 ha	✓
CARGAS URBANÍSTICAS	
Artículo 155 - MALLA VIAL	
Vía local L-7 ancho 16 metros	✓
Control ambiental 5 metros adicional a la reserva vial	✓
Decreto 603 de 2022 - CONTROLES AMBIENTALES	
Proporción 1 a 1.5 área válida de control ambiental como cesión	✓
Cesión en control ambiental es menor al 25% del total	✓
Integración del diseño de controles ambientales con espacio público	✓
Decreto 603 de 2022 - ESPACIO PÚBLICO	
Todos los lados mínimo 20 metros	✓
Globos de mínimo 1.000 m ²	✓
Proporción geométrica de 1 a 3	✓
Priorización de cesión en esquina de manzana	✓
Mínimo el 70% de la cesión está en un solo globo	✓
Espacio público sin cerramientos	✓

2.9.1. Propuesta sistema público: cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

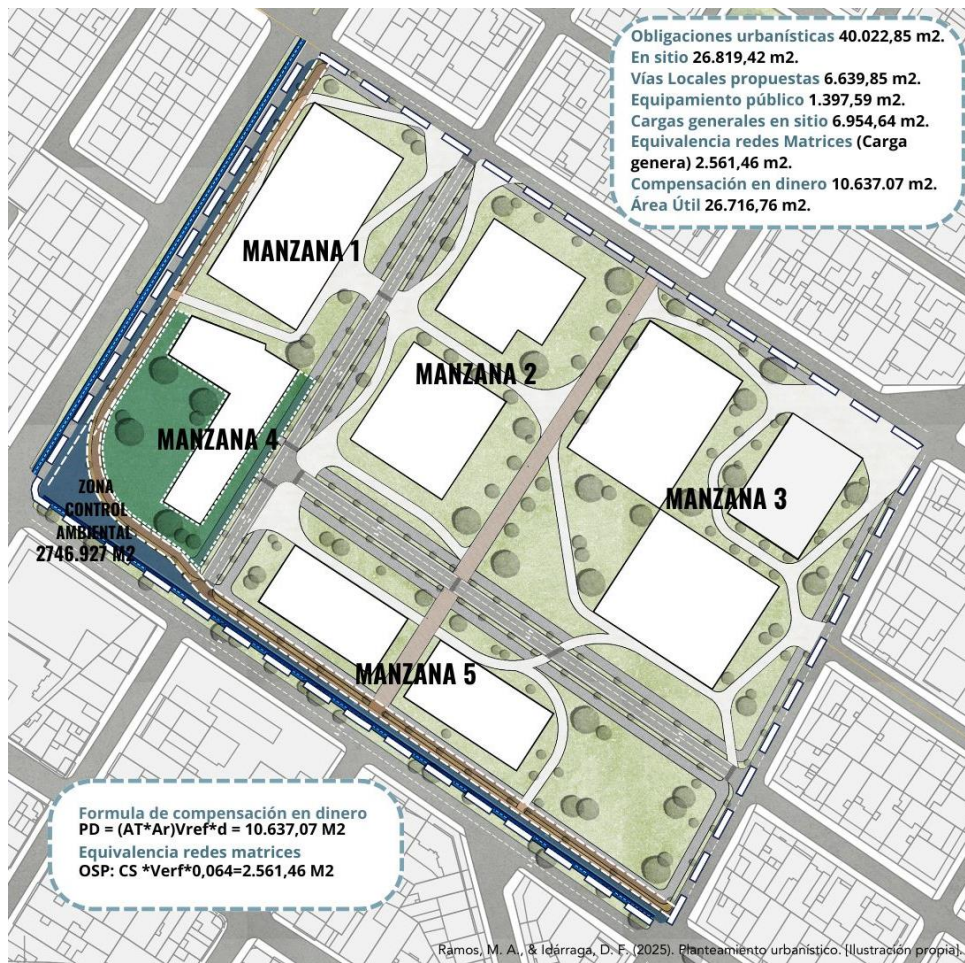
Teniendo en cuenta lo anterior, el área base para el cálculo de las obligaciones urbanísticas corresponde al Área de Terreno – AT, que para el plan parcial equivale a 46.586.44 m² y donde las obligaciones urbanísticas corresponden al 65% así:

Tabla 8 cuadro general de áreas

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
ÁREA BRUTA / ÁREA DE PLANIFICACIÓN	66.874,25	100,0%
MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE	2.746,93	4,1%
Av. Calle 72	1.908,85	2,9%
Av. Carrera 24	838,08	1,3%
EEP- PARQUE ESTRUCTURANTE EXISTENTES	2.553,70	3,8%
ÁREA DE VERIFICACIÓN	61.573,62	92,1%
ÁREA DE TERRENO (AREA PRIVADA)	46.586,44	69,7%
CESIONES OBLIGATORIAS (65% DEL A.V.)	40.022,85	59,8%
Espacio publico de proximidad 30% (art 328)	18.472,09	30,0%
Equipamiento publico (art 329)	1.397,59	2,3%
CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN RESTANTE 32%. Decreto AE	20.153,17	32,7%
Cuantificacion cargas generales en sitio. Art.328 parágrafo 2	6.954,64	10,4%
Equivalencia redes matrices (carga general). Art. 320	2.561,46	3,8%
Espacio publico en sitio	0,00	0,0%
Compensacion en dinero	10.637,07	15,9%
ESPACIO PUBLICO EXISTENTE RECONFIGURADO	14.987,18	22,4%
Vias locales e intermedias	13.802,43	20,6%
Parque de proximidad 1	592,93	0,9%
Parque de proximidad 2	295,91	0,4%
Parque de proximidad 3	295,91	0,4%
ÁREA ÚTIL	26.716,76	40,0%
U.A.U 1 / MNZ 1	34.285,93	51,3%
U.A.U 2 / MNZ 2	32.588,32	48,7%
TOTAL AREA U.A.U.	66.874,25	100,0%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	437.028,87	9,4
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	26.058,96	0,6

Conforme a lo anterior, se establece un diseño urbanístico que garantice el cumplimiento de lo establecido en el POT y demás normas reglamentarias y que tenga un diseño exclusivo, como se evidencia en la siguiente imagen:

Ilustración 48 cumplimiento obligaciones urbanísticas y diseño urbano Remembranza 72.



Fuente: elaboración propia.

2.10. Cuadro general de la propuesta urbanística

El plan parcial Remembranza 72 tiene un área bruta de 66.874.25 m², en el siguiente cuadro se encuentran discriminadas áreas correspondientes al planteamiento urbanístico:

Tabla 8 cuadro general de áreas

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
ÁREA BRUTA / ÁREA DE PLANIFICACIÓN	66.874,25	100,0%
MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE	2.746,93	4,1%
Av. Calle 72	1.908,85	2,9%
Av. Carrera 24	838,08	1,3%
EET- PARQUE ESTRUCTURANTE EXISTENTES	2.553,70	3,8%
ÁREA DE VERIFICACIÓN	61.573,62	92,1%
ÁREA DE TERRENO (AREA PRIVADA)	46.586,44	69,7%
CESIONES OBLIGATORIAS (65% DEL A.V.)	40.022,85	59,8%
Espacio publico de proximidad 30% (art 328)	18.472,09	30,0%
Equipamiento publico (art 329)	1.397,59	2,3%
CUMPLIMIENTO OBLIGACIÓN RESTANTE 32%. Decreto AE	20.153,17	32,7%
Cuantificacion cargas generales en sitio. Art.328 parágrafo 2	6.954,64	10,4%
Equivalencia redes matrices (carga general). Art. 320	2.561,46	3,8%
Espacio publico en sitio	0,00	0,0%
Compensacion en dinero	10.637,07	15,9%
ESPACIO PUBLICO EXISTENTE RECONFIGURADO	14.987,18	22,4%
Vias locales e intermedias	13.802,43	20,6%
Parque de proximidad 1	592,93	0,9%
Parque de proximidad 2	295,91	0,4%
Parque de proximidad 3	295,91	0,4%
ÁREA ÚTIL	26.716,76	40,0%
U.A.U 1 / MNZ 1	34.285,93	51,3%
U.A.U 2 / MNZ 2	32.588,32	48,7%
TOTAL AREA U.A.U.	66.874,25	100,0%
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	437.028,87	9,4
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	26.058,96	0,6

2.11. Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU

En el marco de la formulación del plan parcial se propone la delimitación de 2 Unidades de Actuación Urbanística - UAU, conforme al resultado del proceso urbanístico en cumplimiento del marco normativo nacional, de la siguiente manera:

Ilustración 49 área bruta polígono Remembranza 72.



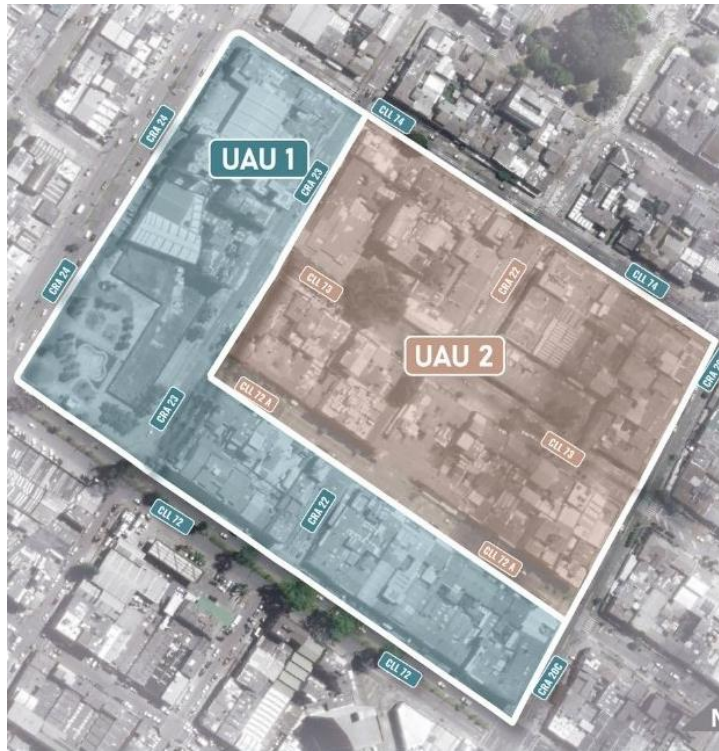
Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

Ilustración 50 área de verificación polígono Remembranza 72.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

Ilustración 51 propuestas polígono Remembranza 72.



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth y editada posteriormente elaboración propia.

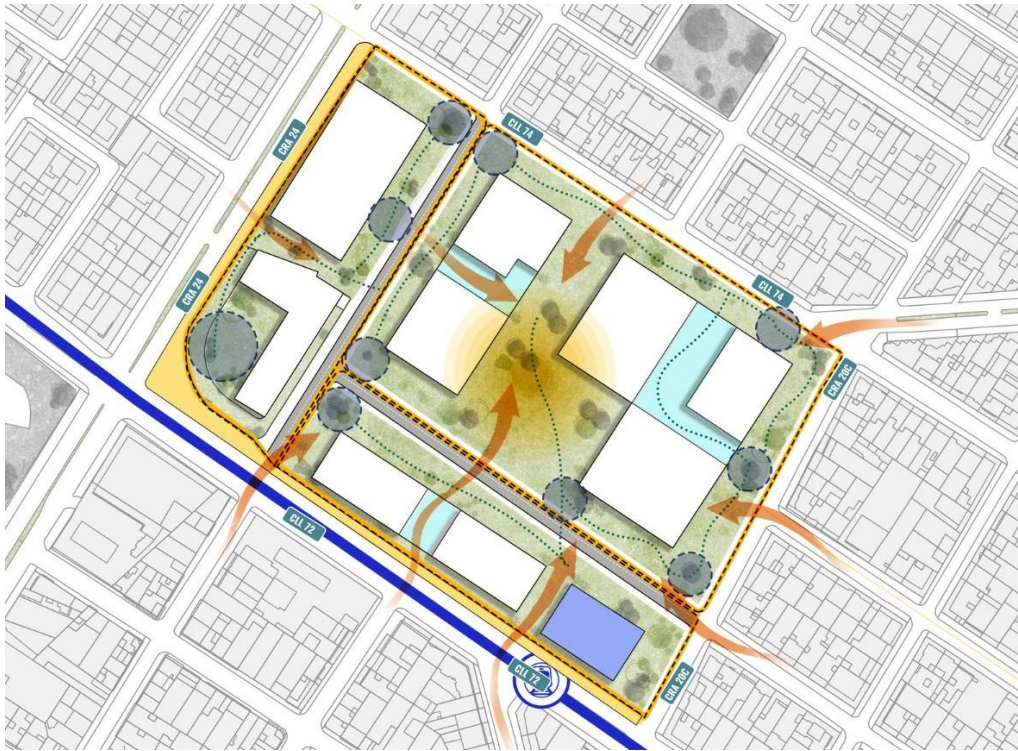
2.12. Propuesta de edificabilidad del plan parcial

DISEÑO URBANO

Para la definición de la propuesta de edificabilidad, el primer criterio considerado fue el diseño urbanístico general del proyecto. En este se establecieron lineamientos orientados a generar beneficios colectivos, tales como la identificación de puntos de encuentro focales, la articulación entre el espacio público y el comercio mediante fachadas activas, la promoción de la mezcla de usos y la consolidación del concepto de “ciudad de 15 minutos”. La propuesta busca garantizar una interacción abierta en toda la primera planta del proyecto, de manera que los habitantes perciban este nivel como una extensión del espacio público. En coherencia con ello, se planteó el desarrollo bajo el concepto de planta libre en el primer piso, acompañado de estrategias de reverdecimiento y del fortalecimiento del corredor comercial.

Todo lo anterior se evidencia en la siguiente ilustración:

Ilustración 52 diseño urbano Remembranza 72.

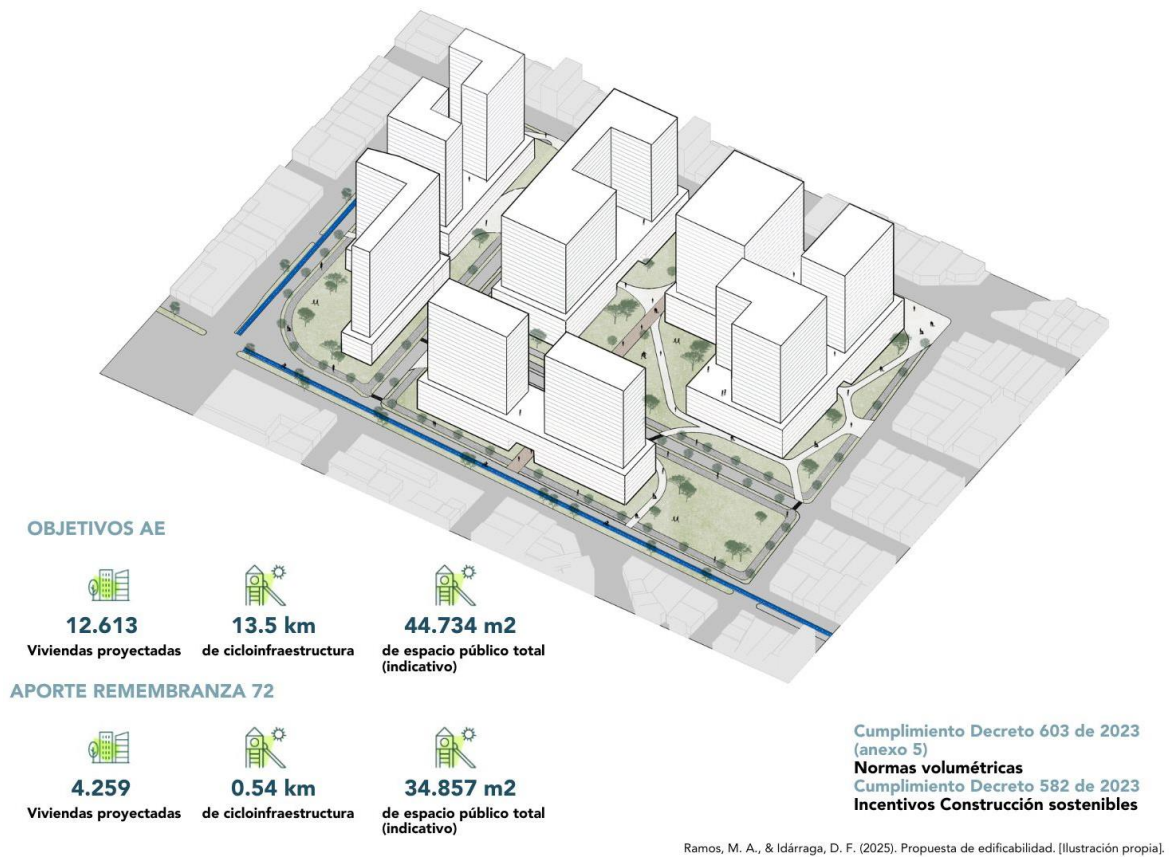


Fuente: elaboración propia.



Conforme a lo anterior, se planteó una edificabilidad en cumplimiento al Decreto 002 de 2023 (anexo 5) y a la altura máxima permitida por la Aerocivil que en este caso corresponde a 80 ml aproximadamente 27 pisos, con un aproximado de 437.028 m² construidos y 300.342 m² vendibles, como se evidencia en la siguiente ilustración.

Ilustración 53 edificabilidad Remembranza 72.



Fuente: elaboración propia.



2.13. Distribución de usos

La propuesta de usos para el plan parcial responde por un lado un estudio de mercado realizado en la zona con los usos tendenciales en esta localización que corresponden principalmente a residencial, vivienda turística y comercio sobre los corredores de movilidad principales y por otro lado responde a la vocación del plan parcial que pretende consolidarse como un área receptora de vivienda de interés social y comercio local, como lo establece el siguiente cuadro:

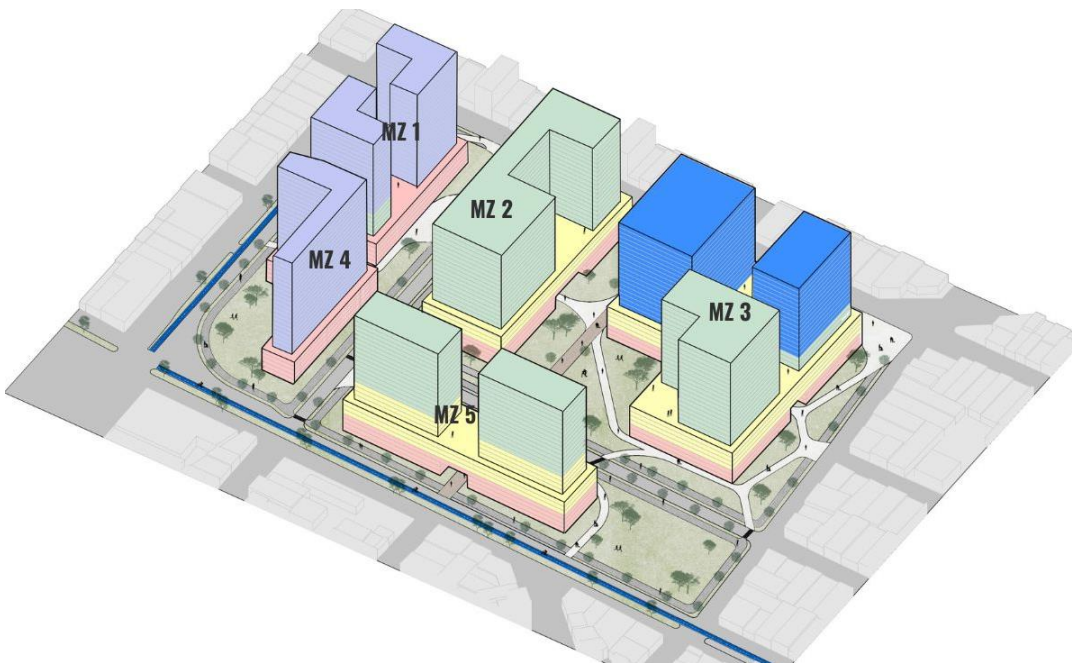
Tabla 9 tendencias mercado

Fuente: Análisis de usos actuales Polígono - Tendencias del Mercado Actual

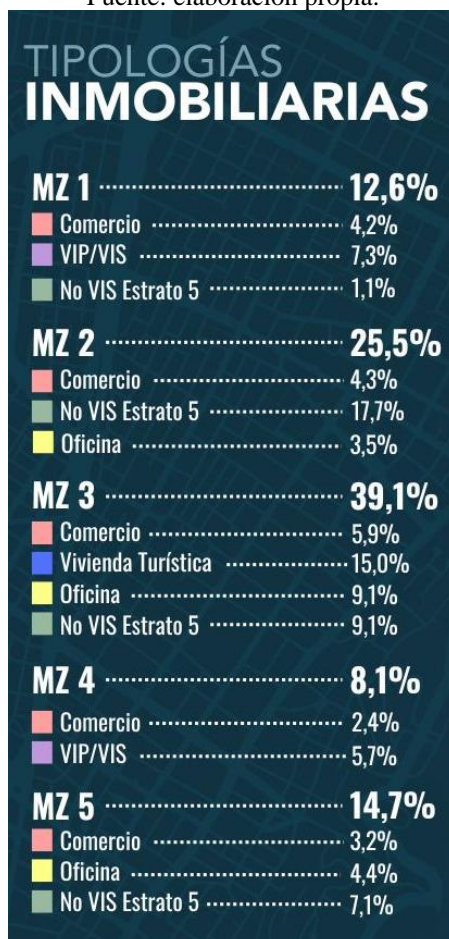
Usos	Part. Área Construida	Área Construida	Área Vendible	% Área Vendible	ÁREA PROMEDIO	POTENCIAL DE VIVIENDAS
VIP	5,0%	21.851,4	18.573,7	85%	42,0	442
VIS	8,0%	34.962,3	29.718,0	85%	42,0	708
No VIS Estrato 5	35,0%	152.960,1	114.720,1	75%	78,0	1.471
Vivienda Turística	15,0%	65.554,3	49.165,7	75%	30,0	1.639
Comercio	20,0%	87.405,8	52.443,5	60%	X	X
Oficinas	17,0%	74.294,9	55.721,2	75%	X	X
Usos	100%	437.028,87	320.342,16			4.259

Conforme a lo anterior se realizó la distribución correspondiente a los usos en obligaciones VIS y VIP y se localizó el comercio sobre los corredores viales principales, los demás usos se distribuyeron de la siguiente manera de acuerdo al estudio de mercado:

Ilustración 54 usos y tipologías inmobiliarias Remembranza 72.



Fuente: elaboración propia.



3. ESTRATÉGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.1. Esquema de gestión del plan parcial

En lo relacionado al esquema de gestión y financiación, para la propuesta es fundamental involucrar actores del sector público y privado, donde el eje de la estrategia es la constitución de vehículos fiduciarios que sirvan como gestores que brinden la seguridad jurídica, técnica y financiera para una gestión eficiente de recursos e inmuebles, que puedan transformarse en fideicomisos inmobiliarios.

Con el propósito de que exista participación institucional, se vincula a RENOB0 como actor público para que brinde apoyo en la socialización del proyecto y adicionalmente funja como

garante del cumplimiento de la política moradores y de las obligaciones urbanísticas, fijando así dicha obligación desde los contratos fiduciarios.

El esquema propende porque el desarrollador inmobiliario tenga un rol preponderante por tratarse de un proyecto de iniciativa privada, cuyas funciones estarán enfocadas de la promoción, gestión de recursos para la financiación, así como alianzas con promotores y desarrolladoras que quieran vincularse al proyecto. En ese sentido, deberá constituirse un fideicomiso matriz de administración cuyas tareas serán: parqueo de inmuebles, gestión predial, garantizar cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, política moradores, vincular como parte a Renobo para que conforme el fideicomiso y sea garante. Posteriormente se hará un otrosi para constituir fideicomiso derivado por UAU de administración y pagos, que deberá garantizar las transferencias entre cada UAU y la gestión de las áreas útiles resultantes para finalmente concluir en la fiducia inmobiliaria de cada proyecto.

3.2. Reparto de Cargas y Beneficios

La valoración final del reparto de cargas y beneficios parte del estudio del potencial total de edificabilidad en función del planteamiento urbanístico y el cumplimiento de todas las obligaciones urbanísticas propias del proyecto. Este potencial de edificabilidad es derivado de una distribución de diferentes tipologías divididas entre uso residencial (VIS, no VIS y VIP), comercial y servicios/oficinas.

Tabla 10 reparto cargas y beneficios 1

USO	TOTAL			UAU 1			UAU 2		
	m2 construidos	m2 vendibles	Relación vendible / construida	m2 construidos	m2 vendibles	Relación vendible / construida	m2 construidos	m2 vendibles	Relación vendible / construida
VIP	21.851,4	18.573,7	85%	21.851,4	18.573,7	85%	0,0	0,0	85%
VIS	34.962,3	29.718,0	85%	34.962,3	29.718,0	85%	0,0	0,0	85%
No VIS Estrato 5	152.960,1	114.720,1	75%	36.125	27.093,4	75%	116.835,6	87.626,7	75%
Vivienda Turística	65.554,3	49.165,7	75%	0,0	0,0	75%	65.554,3	49.165,7	75%
Comercio	87.405,8	52.443,5	60%	43.157,3	25.894,4	60%	44.248,5	26.549,1	60%
Oficinas	74.294,9	55.721,2	75%	19.428,4	14.571,3	75%	54.866,5	41.149,9	75%
TOTAL	437.028,9	320.342,2	73%	155.524,0	115.850,7	74%	281.504,9	204.491,4	73%

El resultado de la simulación se cuenta con un mayor valor de m2 inicial de \$3.475.944 y un valor residual de \$7.962.137. Es importante precisar que el valor inicial de referencia se incrementó el 10% para minimizar diferencias entre avalúos comerciales y los de referencia.

Tabla 11 reparto cargas y beneficios 2

ÍTEMES	UAU 1	Participación %	UAU 2	Participación %
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.135.858.555.960	100,0%	\$ 2.359.883.102.867	100,0%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 481.228.266.288,48	42,4%	\$ 1.080.544.669.416,32	45,8%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 195.401.627.714,11	17,2%	\$ 454.089.853.582,39	19,2%
4. Utilidad (U)	\$ 148.298.527.856	13,1%	\$ 368.260.011.911	15,6%
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VI)	\$ 310.930.134.101,19	27,4%	\$ 456.988.567.957,35	19,4%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 111.627.569.567,65	9,8%	\$ 252.649.473.935,26	10,7%
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO	\$ 199.302.564.533,54	17,5%	\$ 204.339.094.022,09	8,7%
8. Valor inicial (Vi)	\$ 81.002.065.795	7,1%	\$ 95.211.386.262	4,0%
9. Plusvalía (Vr-Vi)	\$ 118.300.498.739	10,4%	\$ 109.127.707.760	4,6%

Transferencia entre las UAU

Derivado del ejercicio y en función de las áreas, afectaciones y propuesta urbanística como la distribución de la tipología de las UAU 1 presenta una diferencia en el valor residual con la UAU 2, por lo que se hace necesario efectuar una transferencia en dinero por valor de \$64.637.758.023, la cual será garantizada en el esquema de gestión.

Tabla 11 reparto cargas y beneficios 3

% de distribución de las cargas por	31%	69%
ÍTEMES	UAU 1	UAU 2
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 111.627.569.567,6	\$ 252.649.473.935,3
7. Valor residual del suelo bruto	\$ 134.664.806.510,4	\$ 268.976.852.045,3
Área Privada por manzana	25.031,3	25.663,9
Valor residual por m2	\$ 5.379.859	\$ 10.480.768
Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	\$ 199.302.564.534	\$ 204.339.094.022
Transferencias	-\$ 64.637.758.023,2	\$ 64.637.758.023,2

La transferencia se va a garantizar toda vez que la etapa I corresponde a la UAU2 y por lo tanto, progresivamente con el inicio de ventas deberá efectuar las transferencias a la UAU1. Finalmente, se logra homogeneizar el valor del suelo para ambas UAU arrojando un valor residual del suelo de \$7.962.137.

4. CONCLUSIONES

- El proyecto Remembranza 72 es un proyecto rentable desde el punto de vista financiero, teniendo en cuenta que los planes parciales son instrumentos de gestión de suelo generó un plusvalor de 29% a través de la propuesta urbanística y la tipología de productos inmobiliarios señalada según la demanda del mercado.
- El proyecto logró integrar los objetivos del modelo de ocupación territorial del plan de ordenamiento y de la actuación estratégica, al generar mayor espacio público,

ofertar una variedad de usos comerciales y de oficinas, oferta VIS y VIP, incentivando la reactivación económica con un gran clúster en un punto estratégico de la ciudad.

- Remembranza 72 integra la conformación de grandes piezas de ciudad que se desarrollan alrededor de la actuación estratégica con la formulación de dos planes parciales contiguos, revitalizando el sector y fomentando la consolidación de las ciudades de 15 y 30 minutos.
- La propuesta urbanística y arquitectónico artículo el espacio público mediante la circulación general de la primera planta y la relación directa con el comercio y el concepto de fachadas activas, recordando las costumbres patrimoniales y el desarrollo moderno del sector.
- Si bien los planes parciales pueden lograr cierres financieros a través de diferentes esquemas, los costos que supone la formulación de un plan parcial desincentivan la formulación de proyectos de tal escala, por lo que resulta más atractiva acudir al licenciamiento directo que permite un buen aprovechamiento en edificabilidad.
- Los planes parciales de renovación urbana son proyectos viables y atractivos para los promotores toda vez que la norma POT permitió que, dentro del porcentaje de obligaciones urbanísticas, se incluyan cargas generales y locales en su cuantificación.
- Las actuaciones estratégicas como instrumentos complementarios del POT son un vehículo de planificación muy eficiente para grandes porciones del territorio, que facilitan la gestión del suelo, el reparto equitativo de cargas y beneficios, la protección a moradores, fomentan la revitalización y reactivación, además de permitir complementar disposiciones del POT en un polígono en específico.

5. RENDERS

Ilustración 55 Render 1 Remembranza 72.



Fuente: elaboración propia.

Ilustración 56 Render 2 Remembranza 72.



Fuente: elaboración propia.

Ilustración 57 Render 3 Remembranza 72.



Fuente: elaboración propia.

Ilustración 58 Render 4 Remembranza 72.



Fuente: elaboración propia.