



**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA
'RENACER CENTRO'**

Autores

Karen Viviana Gutiérrez Vargas

Arquitecta

Pablo Villalobos Sandoval - Abogado

Amaury Romero - Abogado

Director

César Augusto Henao Trujillo

Tutor

Andrés Bernal Bernal

**Tesis de grado presentada como requisito para optar por el título
de Magister en Derecho y Gestión Urbanística**

Facultad de Jurisprudencia

Facultad de Estudios Internacionales, Políticos y Urbanos

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Universidad del Rosario

Bogotá - Colombia

2024

Documento Técnico de Soporte - DTS

Formulación Plan Parcial Renacer Centro

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística
Universidad del Rosario - Bogotá

Autores:

Karen Viviana Gutiérrez Vargas – Arquitecta
Pablo Villalobos Sandoval – Abogado
Amaury Romero- Abogado

Tutor:

Andrés Bernal Bernal– Arquitecto

Director de Trabajo de Grado:

César Henao – Arquitecto

Profesores y asesores:

Gabriela Niño Sicard – Arquitecta

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Facultad de Jurisprudencia
Facultad de Estudios Internacionales, Políticos y Urbanos
Universidad Colegio Mayor Nuestra Señora del Rosario
2024

Agradecimientos

A nuestras familias, por su apoyo y compañía en los momentos que marcan nuestros logros, trayectoria personal y profesional, que guían nuestros caminos y llenan nuestras vidas con su amor y presencia. Sin su apoyo, la culminación de esta meta, no habría sido posible

A todos los demás amigos, colegas, y compañeros que han hecho parte de nuestro camino, y con quienes esperamos vivir nuevos retos que se planteen a futuro, nuestro agradecimiento por sus consejos, recomendaciones, charlas, apoyo, asesorías y sueños futuros.

A quienes desde otras dimensiones también nos acompañan y guían siempre.

Introducción

El presente documento, compila las directrices de formulación del Plan Parcial Renacer Centro, el cual, al igual que el documento de diagnóstico se basó en una metodología de acercamiento a diversas escalas.

En el documento, se explicará de manera desagregada el proceso de formulación del Plan Parcial, contemplando los diferentes contenidos que desde la normatividad distrital se establecen como marco, complementados con contenidos de carácter descriptivo de cada paso.

El orden del presente documento, incluye en una primera parte, los objetivos generales y específicos del Plan, su justificación y apuestas; seguidamente se incluye la visión y planteamiento urbanístico desarrollado y argumentado desde el punto de vista jurídico y de diseño urbano, se desagrega el cumplimiento de la normatividad específica para los edificios planteados en el proyecto, para luego explicar de manera sintética la estrategia de gestión formulada y finalmente se explica y desagrega el planteamiento de la estrategia de gestión social aplicable al Plan Parcial, incluyendo las fases y componentes para su ejecución. El último capítulo del documento, corresponde a las conclusiones que se han suscitado y dialogado internamente en el equipo, y que se consideran valiosas como cierre del ejercicio propuesto por la Universidad y la Maestría.

Desde el equipo de trabajo se ha buscado que la propuesta del presente Plan Parcial, a pesar de ser un ejercicio académico, contemple los contenidos y nivel de detalle que podrían requerirse para el desarrollo del ejercicio en la práctica profesional bajo un escenario muy cercano a la realidad.

Contenido

Agradecimientos.....	4
Introducción.....	5
Índice de imágenes.....	8
Índice de tablas.....	9
1. Marco conceptual para la formulación del Plan Parcial.....	11
¿Qué es Renacer Centro?.....	11
2. Objetivos del Plan Parcial ‘Renacer Centro’.....	12
2.1 Objetivo General del Plan Parcial Renacer Centro.....	12
2.2 Objetivos Específicos.....	12
3. Justificación del Plan Parcial.....	13
4. Conceptualización de la propuesta urbana.....	13
5. Planteamiento urbanístico Plan Parcial Renacer Centro.....	15
5.1 Proceso de planteamiento urbanístico.....	15
5.1.1 Delimitación del plan parcial – Definición del área bruta.....	15
5.1.2 Definición del Espacio Público preexistente.....	16
5.1.3 Definición de Áreas de Manejo Diferenciado.....	18
5.1.4 Definición del Área Objeto de Reparto – A.O.R.....	22
5.1.5 Cumplimiento de obligaciones urbanísticas.....	22
A) Obligaciones Urbanísticas de carácter general.....	23
B. Obligaciones Urbanísticas de Carácter Local.....	25
5.1.6 Definición del Área de Verificación.....	29
5.1.7 Obligaciones urbanísticas de carácter local – Aplicación de la fórmula de cálculo indicada en el artículo 328 del Decreto 555 de 2021....	29
5.1.8 Reconfiguración del espacio público preexistente.....	35
5.1.9 Área útil preliminar.....	38
5.1.11 Consideraciones adicionales respecto a las franjas de control ambiental.....	38
5.1.12 Cálculo del área útil para el desarrollo del Plan Parcial Renacer Centro.....	39
5.2 Aplicación de condiciones normativas adicionales para los edificios propuestos.....	42
5.2.1 Limitantes generales de altura.....	42
5.2.2 Otras condiciones establecidas en el Manual de Normas Comunes a los tratamientos Urbanísticos.....	43

5.2.3	Bases para determinar los usos y productos inmobiliarios a ofertar en el proyecto.....	47
6.	Estrategia de Gestión para el Plan Parcial ‘Renacer Centro’ – Escenario 152	
6.1	Reparto equitativo de cargas y beneficios.....	52
6.2	Definición de Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U)	53
6.3	Aprovechamientos para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística.....	54
6.3.1	Usos y Edificabilidad por U.A.U.	54
6.3.2	Identificación de Beneficios del Plan Parcial ‘Renacer Centro’.....	55
6.3.3	Costeo de Cargas – Obligaciones urbanísticas del Plan Parcial ‘Renacer Centro’.....	57
6.3.4	Costos directos de Construcción.	58
6.3.5	Costos indirectos.....	59
6.3.6	Cálculo de la Utilidad.	59
7.	Esquema de Gestión del Plan Parcial ‘Renacer Centro’.....	61
7.1	Consideraciones generales.....	61
7.2	Definición de fuentes de financiación.....	63
7.3	Fases de ejecución del Plan Parcial ‘Renacer Centro’	66
8.	Plan de Gestión Social del Plan Parcial ‘Renacer Centro’ – Política de moradores.....	68
8.1	Principios rectores del Plan de Gestión Social del Plan Parcial ‘Renacer Centro’.....	68
8.2	Identificación y caracterización de moradores.....	68
8.3	Alternativas para la participación de moradores escogidas en el Plan Parcial Renacer Centro.....	69
8.4	Ejecución de la Política de Moradores.....	70
9	Conclusiones, Resultados e Indicadores	73
	Bibliografía	75
	Anexo 1. Tablas complementarias.....	77

Índice de imágenes

Imagen 1. Conceptualización de la propuesta urbana.....	13
Imagen 2. Actividad Residencial como articulador de los demás usos en el Plan Parcial	14
Imagen 3. Delimitación Plan Parcial Renacer Centro – Área Bruta	15
Imagen 4. Andenes perimetrales como parte del espacio público preexistente que no será objeto de reconfiguración	16
Imagen 5. Áreas de Manejo Diferenciado -AMD definidas.....	18
Imagen 6. Ejemplo de andenes perimetrales del área de delimitación del Plan Parcial	19
Imagen 7. IED- Colegio Panamericano	20
Imagen 8. Detalle de las condiciones viales frente al edificio ‘Torre de las Américas’	20
Imagen 9. Plano del Área Objeto de Reparto.....	22
Imagen 10. Reservas viales que tienen lugar en el Área Objeto de Reparto del Plan Parcial ‘Renacer Centro’	24
Imagen 12. Determinantes urbanísticas para el planteamiento de la propuesta	31
Imagen 13. Premisas del planteamiento urbanístico para el Plan Parcial Renacer Centro.....	32
Imagen 14. Representación de las obligaciones urbanísticas de carácter local y del planteamiento urbano en sitio.....	35
Imagen 15. Reconfiguración del espacio público preexistente.....	36
Imagen 16. Perfil vial Nueva Calle 25.....	37
Imagen 17. Imagen final del planteamiento urbanístico del Plan Parcial Renacer Centro.....	40
Imagen 18. Plano limitación de altura - Aerocivil.....	42
Imagen 19. Acercamiento a el tope de altura definido para la zona de localización del Plan Parcial.....	43
Imagen 20. Imagen general de referencia – Condiciones de implantación Manzana 1.....	45
Imagen 21. Imagen general de referencia – Condiciones de implantación Manzana 2.....	46
Imagen 22. Síntesis de Análisis de productos inmobiliarios presentes en el área circundante de incidencia del Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Renacer Centro’	47
Imagen 23. Esquema de productos inmobiliarios a ofertar en el Plan Parcial ...	48
Imagen 24. Perfil de usuarios y de productos inmobiliarios planteados para el proyecto	50
Imagen 25. Cumplimiento de normas de implantación específicas para el proyecto	52
Imagen 26. Imagen general del proyecto implantado.....	52
Imagen 27. Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión definidas para el Plan Parcial ‘Renacer Centro’	53
Imagen 28. Actores involucrados en la gestión del Plan Parcial	64
Imagen 29. Esquema de gestión Plan Parcial Renacer Centro.....	65
Imagen 30. Ejecución del Plan Parcial por etapas.....	66

Imagen 31. Etapa 1 – Fases 1, 2 Y 3 de ejecución del Plan Parcial ‘Renacer Centro’	66
Imagen 32. Etapa 2 – Fase 3 de ejecución del Plan Parcial ‘Renacer Centro’	67
Imagen 33. Cronograma de ejecución – Primeras actividades.....	67
Imagen 34. Relación entre suelo público y privado.....	73

Índice de tablas

Tabla 1. Área Bruta Plan Parcial Renacer Centro.....	15
Tabla 2. Componentes del Área Bruta del Plan Parcial Renacer Centro.....	16
Tabla 3. Discriminación de las dos categorías de Espacio Público preexistente definidas:.....	17
Tabla 4. Espacio Público objeto de reconfiguración	17
Tabla 5. Áreas de Manejo Diferenciado -AMD.....	21
Tabla 6. Rol de las AMD en el reparto equitativo de cargas y beneficios	21
Tabla 7. Área Objeto de reparto	22
Tabla 8. Obligaciones urbanísticas de carácter general aplicables.	23
Tabla 9. Determinantes al planteamiento urbanístico.....	24
Tabla 10. Obligaciones urbanísticas de carácter local aplicables.....	26
Tabla 11. Identificación del suelo público preexistente	28
Tabla 12. Área de Verificación	29
Tabla 13. Cálculo del área a ceder en metros cuadrados, como parte de las obligaciones urbanísticas para proyectos que se desarrollen mediante plan parcial.	30
Tabla 14. Cálculo inicial del porcentaje exigido para espacio público de proximidad.....	30
Tabla 15. Inicio del cálculo de cumplimiento de obligaciones urbanísticas de carácter local.....	33
Tabla 16. Cumplimiento de obligaciones urbanísticas de carácter local.....	34
Tabla 17. Condiciones adicionales para la localización del Espacio Público.....	34
Tabla 18. Reconfiguración del espacio público preexistente.....	36
Tabla 19. Área útil preliminar.....	38
Tabla 20. Utilización de las franjas de control ambiental para el cumplimiento de parte de la cesión de espacio público en sitio.	39
Tabla 21. Área Útil del Plan Parcial Renacer Centro	39
Tabla 22. Cuadro de Áreas General del Plan Parcial Renacer Centro – Escenario 1	40
Tabla 23. Condiciones normativas adicionales aplicables al área útil del Plan Parcial Renacer Centro.....	43
Tabla 24. Características de implantación de los edificios que conforman la manzana 1.....	45
Tabla 25. Condiciones iniciales para la implantación de la manzana 2.....	46
Tabla 26. Usos del suelo incorporados al Plan Parcial Renacer Centro.....	51
Tabla 27. Distribución de UAU.	53
Tabla 28. Metros cuadrados de construcción por UAU.	54
Tabla 29. Porcentajes representativos de los usos por UAU/UG	54

Tabla 30. Datos generales de Densidad y Habitantes en el uso residencial propuesto.....	55
Tabla 31. Ingresos por ventas de los productos inmobiliarios.....	55
Tabla 32. Topes ventas VIS- VIP 2024- Según reglamentación Nacional.....	56
Tabla 33. Valor de venta definido para VIP y VIS, con cumplimiento de tope establecido por el Gobierno Nacional.	56
Tabla 34. Características de VIP y VIS en ‘Renacer Centro’.....	56
Tabla 35. Total de ingresos por ventas con las VIP y VIS planteadas en ‘Renacer Centro’.....	57
Tabla 36. Costeo Obligaciones Urbanísticas.....	57
Tabla 37. Costos Directos de Construcción – Plan Parcial ‘Renacer Centro’.....	58
Tabla 38. Porcentajes sobre ventas establecidos para determinar los costos indirectos.....	59
Tabla 39. Costos indirectos Plan Parcial ‘Renacer Centro’.....	59
Tabla 40. Cálculo de Utilidad.....	60
Tabla 41. Balance general del Plan Parcial ‘Renacer Centro’.....	60
Tabla 42. Comparativo valor del suelo.	61
Tabla 43. Condiciones iniciales para identificar moradores.....	68
Tabla 44. Alternativas para la participación de moradores en el Plan de Gestión Social.....	69
Tabla 45. Grupo de moradores 1.....	71
Tabla 46. Cálculos para propietarios y arrendatarios – Grupo 1 de moradores	72
Tabla 47. Cálculos para propietarios y arrendatarios – Grupo 2 de moradores....	73
Tabla 48. Valor asignado a la Política de Moradores del Plan Parcial Renacer Centro.....	73
Tabla 51. Comparativo entre condiciones del área antes y después del Plan Parcial ‘Renacer Centro’.....	73

1. Marco conceptual para la formulación del Plan Parcial

La Renovación Urbana como concepto, desde principios del siglo XIX y desde varias fuentes y autores, invita a la reutilización y regeneración de áreas que con el paso del tiempo, o por decisiones administrativas; de planificación; o por falta de ellas; han visto sus características y condiciones urbanas, sociales, económicas, culturales y/o estéticas desmejoradas o con condiciones de deterioro; pero que guardan aún una esencia o un sentido de aporte y potencial en sí mismas, y hacia su entorno más próximo.

Al revisarse el Modelo de Ordenamiento Territorial propuesto por la más reciente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial -POT de la ciudad de Bogotá – Decreto 555 de 2021, es claro el enfoque de una ciudad que se planea y se piensa desde **la proximidad y el cuidado**. Bien podría deducirse entonces que la apuesta es, de una ciudad sensible, consciente y protectora; **una ciudad que busca reconciliar y reconectarse con aquellas cosas que son más importantes: el tiempo, la calidad de vida, sus habitantes, el medio ambiente y el patrimonio**.

Bajo esta mirada, se considera que, incluso las acciones o intervenciones que impliquen decisiones relacionadas con el ordenamiento y planificación en la ciudad, deberían estar orientadas a dar valor, a cuidar, proteger y salvaguardar: A la esencia.

Así las cosas, en la formulación del Plan Parcial Renacer Centro, se ha querido reforzar en dicho enfoque, que marca la pauta y el rumbo del planteamiento, sus estrategias y su gestión, alineado con la visión de la ciudad y alimentado de preceptos y reflexiones que desde lo académico y conceptual han alimentado el concepto de Renovación Urbana, no como norma, sino como postura urbanística.



¿Qué es Renacer Centro?

*Para que haya reencuentro, tuvo que existir una separación o algún tipo de distanciamiento; **reencontrarse, lleva consigo un proceso de mirada introspectiva y de inmersión, para evaluarse en lo que no está funcionando** correcta o completamente **y para buscar las soluciones desde lo más profundo, desde la raíz misma o el origen de lo identificado.***

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Partiendo de la ubicación del Plan Parcial, que se encuentra dentro de la Actuación Estratégica 12 - Pieza Reencuentro, se plantea como premisa

conceptual que, el reencuentro implica, volver a estar nuevamente en contacto con aquellas cosas que se habían deteriorado, implica repensar y reconfigurar la utilidad y funcionalidad de los componentes de ese algo que se busca mejorar, y para ello **el renacimiento** se considera un concepto clave, **que parte de la idea de reiniciar con la prospectiva de ser mejor que antes**. De allí, nace entonces el concepto y denominación elegida para el **Plan Parcial Renacer Centro**.

El enfoque descrito, se materializa en la formulación del instrumento al tomar como base **el reconocimiento y puesta en valor de las preexistencias del área a intervenir, convirtiéndolas en el punto de partida del planteamiento urbano**, garantizando el respeto por lo previo, pero proyectando su cambio y máximo aprovechamiento posible, así como su capacidad de adaptarse a las necesidades actuales del área y sus habitantes; así como también a hechos futuros que permitirán que el sector se consolide como uno muy representativo para la ciudad.

2. Objetivos del Plan Parcial ‘Renacer Centro’

2.1 Objetivo General del Plan Parcial Renacer Centro

El Plan Parcial Renacer Centro, busca **reconfigurar una pieza de ciudad** que a lo largo de su existencia ha adolecido de una planificación urbana efectiva; mediante el **desarrollo de un proyecto urbano integral capaz de reunir las vocaciones y condiciones de valor preexistentes y así mismo proyectar a futuro** el desarrollo y nuevas necesidades que puedan requerirse en el sector, en el marco de una ciudad dinámica y cambiante, bajo el modelo de proximidad.

2.2 Objetivos Específicos

- **Diversificar la oferta económica y de servicios** a escala local que ofrece la pieza urbana del Plan Parcial.
- **Consolidar la vocación mayoritariamente residencial** del área como garantía de conservación del tejido tradicional.
- **Consolidación de espacios públicos de calidad y abiertos al disfrute público.**
- **Reverdecimiento** de una porción importante del sector a través del espacio público efectivo aportado por el Plan Parcial.
- **Promoción de mezcla de usos y tipologías de vivienda** que acerquen a los ciudadanos desde la empatía y equidad.
- **Incremento del valor del suelo y del patrimonio de los propietarios** y mejoramiento de condiciones de vida de los moradores del área.
- **Aportar en la consolidación de una centralidad urbana** conformada por el nodo de equipamientos conformados por el Hospital Mederi, Centro Administrativo Distrital, Centro de Memoria Histórica, Complejo Funerario del Cementerio Central y Plaza de Mercado Paloquemao de gran valor urbanístico y cultural en la ciudad.
- Desarrollo de una pieza ejemplar de ciudad que pueda ser replicada en zonas de condiciones de subutilización similares.

3. Justificación del Plan Parcial

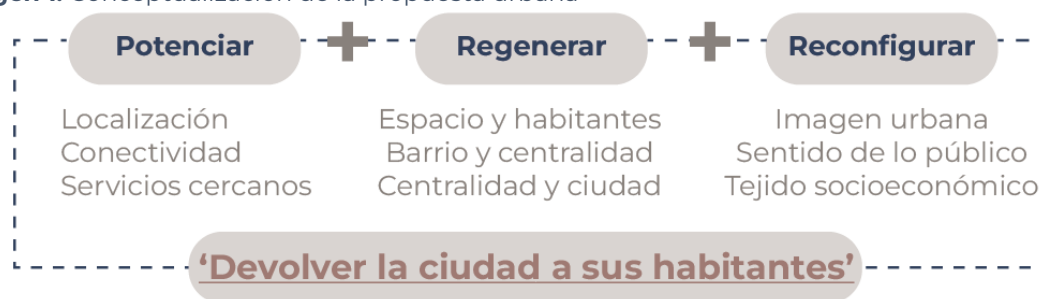
El ámbito de aplicación del Plan Parcial Renacer Centro, se ubica en el Barrio Florida de la ciudad de Bogotá, es un área que ha sido resultante de decisiones que desde la movilidad (con la proyección y ampliación de ejes troncales como la Avenida Calle 26 y la Avenida Calle 34) o de vocación de usos sin planificar (funerarios, metalmecánicos, bodegas, residenciales) **han repercutido en convertirla en un área inconexa y sin mayor aporte a la ciudad; con una identidad dispersa y con un bajo nivel de apropiación y proyección a futuro.**

Sin embargo, es también un área rodeada de importantes espacios e infraestructura dotacional y de servicios que sirve a su contexto y a la ciudad misma; con una localización estratégica en la ciudad y sobre uno de los ejes de conexión más importantes – Calle 26, que **la convierten en un punto de partida y llegada de muchos habitantes y usuarios, y por tanto con un potencial de desarrollo y transformación excepcional y atractivo para la inversión privada o mixta.**

Actualmente el área recibe muchos visitantes y usuarios de diferentes partes de la ciudad, pero no tiene una oferta suficiente que les haga permanecer, el Plan Parcial Renacer Centro permitiría hacer de esta pieza urbana una de permanencia amable y conectada integralmente con su contexto; lo cual permitirá que la extensión del eje longitudinal que se extiende hacia el occidente por la Calle 26 se consolide como uno de vocación de servicios complementarios y vivienda.

4. Conceptualización de la propuesta urbana

Imagen 1. Conceptualización de la propuesta urbana



Fuente: Elaboración Propia. 2024

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial Renacer Centro, se ha pensado como un proyecto urbano detonante y potencialmente replicable en su contexto inmediato, que **garantice el máximo aprovechamiento de su potencial urbanístico y económico en un área estratégica del centro ampliado de la ciudad de Bogotá.**

A través de la reconfiguración de una pieza urbana completa del Barrio Florida, se logra potenciar las fortalezas con las que ya contaba el área y completar la oferta de usos y servicios que equilibran el territorio; los cuales, junto con un

mayor desarrollo del uso residencial, la consolidan como un área de alto aporte a nivel distrital, desde el punto de vista social, económico y urbanístico.

La reconfiguración del trazado preexistente, permite entre otras alivianar el desequilibrio y desconexiones preexistentes en términos de movilidad, de las posibilidades de caminar, transitar y de seguridad; que además permite abrir el espacio urbano a los habitantes mediante nuevos recorridos urbanos con calidad paisajística, con usos complementarios pensados y desarrollados a escala de los usuarios, y reforzados con una más amplia oferta de vivienda en un área céntrica y muy bien conectada en la ciudad.

Imagen 2. Actividad Residencial como articulador de los demás usos en el Plan Parcial



Fuente: Elaboración Propia. 2024

5. Planteamiento urbanístico Plan Parcial Renacer Centro

Con base a lo anteriormente expuesto, y con las consideraciones y conclusiones establecidas en el Documento Técnico de Soporte -DTS de Diagnóstico, se inicia el proceso de planteamiento del Plan Parcial Renacer Centro, bajo la premisa del cumplimiento a cabalidad de la norma urbanística y condicionantes establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente para la ciudad de Bogotá, mediante Decreto 555 de 2021, en lo que respecta al desarrollo de un Plan Parcial de Renovación Urbana, cumpliendo así con el reto y objetivo planteados por la Universidad y el plan de estudios de la Maestría de Derecho y Gestión Urbanística.

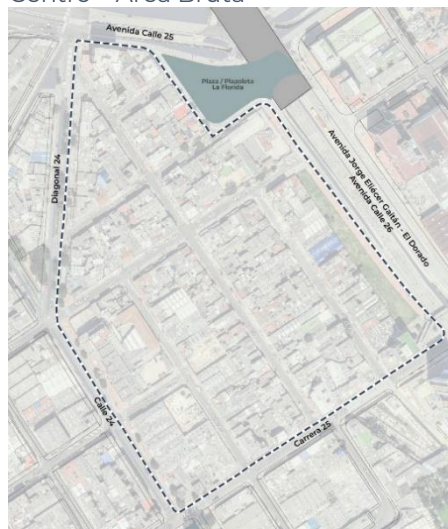
5.1 Proceso de planteamiento urbanístico.

Siguiendo el orden metodológico desarrollado en el grupo de trabajo, se describen a continuación todas las consideraciones, tenidas en cuenta para el planteamiento del Plan Parcial 'Renacer Centro' cumpliendo lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá vigente – Decreto 555 de 2021, como parte del proceso de diseño de esta propuesta urbana:

5.1.1 Delimitación del plan parcial – Definición del área bruta

En primer aspecto, sea pertinente aclarar que la definición de la pieza del Plan Parcial Renacer Centro, se estableció **a borde de andenes**, lo cual implica que, dentro del área bruta, se tienen en cuenta todos los predios y manzanas definidos en el diagnóstico, más los perfiles viales completos del interior de la pieza (entiéndase calzada y andenes de ambos costados), **agregando también los andenes perimetrales a las manzanas incluidas en la delimitación**; tal como lo muestra la imagen 3, así:

Imagen 3. Delimitación Plan Parcial Renacer Centro – Área Bruta



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Con ello, se tiene entonces que el área bruta con la que inicia el ejercicio es:

Tabla 1. Área Bruta Plan Parcial Renacer Centro

Área Bruta	En m2	Porcentaje representativo
	102.601,035	100%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

La decisión de incorporar los andenes perimetrales de las manzanas contempladas en la delimitación del Plan Parcial, responde a una relacionada

con el control sobre el área total una vez iniciaran (en el caso hipotético) las obras de ejecución del Plan Parcial, entendiendo, por una parte, la necesidad de articular el espacio público preexistente con el que se generará y reconfigurará al interior en términos de materialidad, acabados y demás. Pero adicionalmente, cumple la función de poder llevar a cabo las conexiones de las redes de servicios públicos que proveerán a los nuevos desarrollos con los trazados de redes de servicios públicos que ya existen en el área y las cuales se realizan generalmente bajo los andenes y espacio público.

Con lo anterior, se tiene que los elementos que componen la definición del Área Bruta del Plan Parcial Renacer Centro, está compuesta por la suma de las áreas de terreno (predios) que se ubican dentro de la delimitación planteada, los andenes preexistentes y la malla vial local ubicada al interior de la misma, así:

Tabla 2. Componentes del Área Bruta del Plan Parcial Renacer Centro

Caracterización general componentes del Área Bruta del Plan Parcial Renacer Centro			
Ítem	Área en metros cuadrados	Porcentaje por ítem	Porcentaje sobre Área Bruta
Áreas de terreno – Predios preexistentes	73.116,168	100%	71,26%
Área de andenes preexistentes	18.253,362	100%	17,79%
Área de Vías locales preexistentes	11.231,505	100%	10,95%
Total Área Bruta	102.601,035	100%	100%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Ahora bien, para conocer la caracterización detallada de los componentes del Área Bruta del Plan Parcial ‘Renacer Centro’, la tabla se encuentra en el Anexo 1. Tablas complementarias.

5.1.2 Definición del Espacio Público preexistente.

Conforme a la explicación anterior, y teniendo claro que, aunque se incluyen los andenes perimetrales como parte de la delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana Renacer Centro y para la cuantificación del área bruta, éstos no serán objeto de procesos de gestión de suelo, ni sufrirán reconfiguración alguna en su trazado.

Es por ello que, en la siguiente tabla, del total de andenes preexistentes se generan dos categorías, en una de

ellas, se define el espacio público que será objeto de reconfiguración y en la otra, los andenes perimetrales que, no serán objeto de reconfiguración y mantendrán su misma condición y titularidad pública al final del ejercicio.

En la imagen inferior, se muestran los andenes perimetrales que **no** serán objeto de reconfiguración:

Imagen 4. Andenes perimetrales como parte del espacio público preexistente que **no** será objeto de reconfiguración



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Tabla 3. Discriminación de las dos categorías de Espacio Público preexistente definidas:

Discriminación del Espacio Público preexistente que <u>NO</u> es objeto de reconfiguración – Andenes perimetrales del Área Bruta			
Ítem	Área	Porcentaje específico	Porcentaje sobre AB
Manzana 1	211,471	5,31%	--
	100,248	2,52%	--
	88,295	2,22%	--
Manzana 2	502,666	12,62%	--
Manzana 3	255,175	6,41%	--
Manzana 4	230,531	5,79%	--
Manzana 5	188,289	4,73%	--
Manzana 6	592,312	14,87%	--
Manzana 7	323,760	8,13%	--
	782,080	19,64%	--
Manzana 8	295,420	7,42%	--
Manzana 9	234,788	5,90%	--
	60,715	1,52%	--
Manzana 10	116,903	2,94%	--
Total Andenes perimetrales que <u>NO</u> son objeto de reconfiguración	3.982,653	100%	3,88%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Tabla 4. Espacio Público objeto de reconfiguración

Discriminación del Espacio Público objeto de reconfiguración			
Ítem	Área	Porcentaje específico	Porcentaje sobre AB
Andenes objeto de reconfiguración	14.270,709	78%	
Vías objeto de reconfiguración	11.231,505	100%	
Total EP objeto de reconfiguración	25.502,214		24,86%

5.1.3 Definición de Áreas de Manejo Diferenciado.

Con base en la precisión realizada en el numeral inmediatamente anterior, se encuentra pertinente definir para el Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Renacer Centro’ las Áreas de Manejo Diferenciado, tal como se ilustran a continuación:

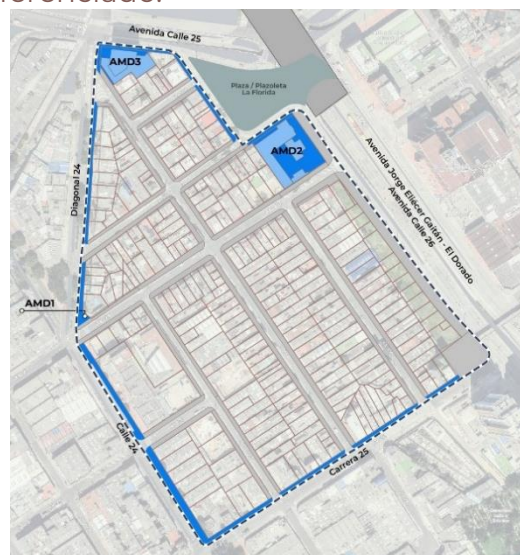


Imagen 5. Áreas de Manejo Diferenciado - AMD definidas

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Para su definición, se aplica lo establecido en el Artículo 498 del Plan de Ordenamiento Territorial, que indica:

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

1. Asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas.
2. Bienes de interés cultural del grupo urbano y/o arquitectónico.
3. Áreas de Integración Multimodal – AIM.
4. **Espacios públicos**, componentes de la estructura ecológica principal y los equipamientos existentes en el caso **que tengan la condición de permanencia definida en el presente Plan.**
5. Infraestructura de la red vial, férrea y del sistema de transporte público de pasajeros.
6. Inmuebles que, a la entrada en vigencia del presente Plan, hayan sido afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 y aquellas que la hubieran modificado, adicionado o sustituido.

7. *Inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras de infraestructura del plan vial, parques, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.*
8. *Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable o suelo de protección por riesgo, identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o en el mismo plan parcial.*
9. **Edificaciones que se definan en la formulación del plan parcial como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial.**

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

Parágrafo 2. Las áreas de manejo diferenciado podrán ser objeto de la aplicación de cualquiera de los mecanismos e instrumentos de gestión y financiación definidos en la Ley 388 de 1997 y en el presente Plan. (...). Subraya y negrita fuera de texto original

A la luz de lo indicado en el artículo citado, y teniendo en cuenta las consideraciones identificadas en la fase de diagnóstico, tales como: la presencia de una Institución Educativa Distrital de más de mil estudiantes y de una propiedad horizontal de treinta y nueve (39) apartamentos, con una vetustez considerable, se encuentra pertinente definir estos dos predios y los andenes perimetrales para el Plan Parcial, como Áreas de Manejo Diferenciado.

A modo descriptivo, se incluyen a continuación los argumentos tenidos en cuenta para la definición de las tres Áreas de Manejo Diferenciado:

- **AMD 1 – Andenes perimetrales:**

Tal como fue indicado en el numeral anterior, dado que para los andenes perimetrales no se tienen planteadas acciones encaminadas a su reconfiguración o cualquier otra referente a gestión de suelo respecto al área que representan; y que mantenerlas, permiten la continuidad de lectura integral de la pieza completa en la que se desarrollará el Plan Parcial de Renovación Urbana ‘Renacer Centro’, configuran la primera área de manejo diferencial establecida.

Imagen 6. Ejemplo de andenes perimetrales del área de delimitación del Plan Parcial



Fuente: Google Street View, imagen registrada en mayo 2019. Disponible en línea

- **AMD 2 – Institución Educativa Distrital -IED – Colegio Panamericano:**

Esta institución que para el año 2023 contaba con mil trescientos cuatro (1.304) estudiantes distribuidos en cuatro (4) jornadas: mañana, tarde, única y nocturna; con apoyo de cuarenta (40) docentes; corresponde a la única oferta de colegio público del distrito en un rango aproximado de 550 metros a la redonda, y adicionalmente , corresponde a la única institución en el sector que ofrece capacidad para más de mil estudiantes en cuatro jornadas continuas, por lo que, de pensarse en generar alguna obra o intervención en la planta física del mismo, requeriría su cierre temporal y con

ello una afectación relevante a la comunidad estudiantil que atiende.

Imagen 7. IED- Colegio Panamericano



Fuente: Google Imágenes. Autor: Amadeo Miranda Saldaña. 2022

- **AMD 3 – Propiedad Horizontal ‘Torre de las Américas’:**

Corresponde a un edificio multifamiliar de catorce (14) pisos de altura, que cuenta con treinta y nueve (39) unidades inmobiliarias residenciales que se distribuyen en tres (3) apartamentos por piso y cuatro (4) locales comerciales ubicados en los dos primeros niveles.

Constituye a su vez la propiedad horizontal más grande de la delimitación definida para el Plan Parcial.

La consideración de mantener a ‘Torre de las Américas’ como Área de Manejo diferenciado responde a que, desde el punto de vista urbanístico, es un área desde la que difícilmente se logre conexión peatonal con el otro costado de la Avenida Calle 25

por su amplitud y porque justo al frente del edificio, se deprime la vía en su conexión hacia el oriente con la Calle 26, tal como se observa en la siguiente imagen:

Imagen 8. Detalle de las condiciones viales frente al edificio ‘Torre de las Américas’



Fuente: Imagen tomada de Google Street View, registrada en febrero 2020. Disponible en línea.

Adicional a lo anterior, y desde el punto de vista de gestión de propietarios y moradores, la cantidad de residentes que viven actualmente en el edificio y su trayectoria en el sector podrían representar una dificultad al momento de llevar a cabo el negocio inmobiliario con posibles renuentes que hagan más difícil la gestión y reparto.

Conforme a la argumentación descrita, se listan en la siguiente tabla, las Áreas de Manejo Diferenciado – AMD definidas en el planteamiento del Plan Parcial ‘Renacer Centro’ y, las áreas a las que corresponden:

Tabla 5. Áreas de Manejo Diferenciado -AMD

Áreas de Manejo Diferenciado - AMD			
Ítem	Área en m2	Porcentaje específico por ítem	Porcentaje respecto al Área Bruta
AMD 1 - Andenes Perimetrales	3.982,653	52,34%	--
AMD 2 - Institución Educativa Distrital - Colegio Panamericano IED	2.441,558	32,09%	--
AMD 3 - Edificio Torre de las Américas	1.185,397	15,58%	--
Total Áreas de Manejo Diferenciado	7.609,608	100%	7,42%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Ahora bien, teniendo en cuenta que el sentido de definir Áreas de Manejo Diferenciado, tiene una incidencia directa sobre el papel o el rol que se defina para las mismas al momento de realizar el reparto de cargas y beneficios, resulta pertinente traer a colación lo indicado por el parágrafo 1 del artículo 498, que indica:

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

Con lo anterior, se determina el siguiente rol, para cada una de las AMD definidas para el Plan Parcial ‘Renacer Centro’:

Tabla 6. Rol de las AMD en el reparto equitativo de cargas y beneficios

AMD	Rol en el reparto
AMD 1 - Andenes Perimetrales	Se incluyen en el reparto solo como cargas
AMD 2 - Institución Educativa Distrital - Colegio Panamericano IED	Se excluyen del reparto de cargas y beneficios
AMD 3 - Edificio Torre de las Américas	Se excluyen del reparto de cargas y beneficios

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Las AMD 2 y 3, Colegio Panamericano y Torre de las Américas respectivamente, se excluyen totalmente del reparto de cargas y beneficios, en tanto constituyen un equipamiento existente que tiene la condición de permanencia (numeral 4) y una edificación que a la luz del Plan Parcial es relevante de mantener,

independientemente de su valor patrimonial (numeral 9); la razón de excluirlos tiene que ver con que, sobre ellos no se realizará gestión de suelo alguna.

La AMD 1, de Andenes perimetrales, sólo entra al reparto como cargas, para el caso puntual como una carga local, al estar pensado solo para recibir el rubro correspondiente a garantizar que las obras de conexión de redes secundarias con redes matrices, explicado en el numeral 5.1.2.

5.1.4 Definición del Área Objeto de Reparto – A.O.R.

Conforme a las disposiciones anteriores, se tiene entonces que, a este punto, el área de suelo con la que se realizará la aplicación de las demás condicionantes y directrices aplicables al Plan Parcial de Renovación Urbana Renacer Centro, corresponde a la denominada: ‘Área objeto de reparto’, en la cual se descuentan del Área Bruta, las áreas de manejo diferenciado, explicadas en ítems anteriores.

Tabla 7. Área Objeto de reparto

Ítem	Área en m2	Porcentaje respecto al Área Bruta
Área Bruta	102.601,035	100,0%
Áreas de Manejo Diferenciado	7.609,608	7,42%
Área objeto de reparto	94.991,427	92,58%



Imagen 9. Plano del Área Objeto de Reparto
Fuente: Elaboración Propia. 2024

5.1.5 Cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

Una vez surtidos los cálculos anteriores, se continua con la aplicación de las demás determinantes establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 555 de 2021, dentro de las cuales en primer lugar se encuentran las obligaciones urbanísticas descritas en el artículo 265 del cuerpo normativo citado, como:

*“(…) **Artículo 265.Obligaciones urbanísticas.** Son un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios, de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Plan y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. (...)”*

Para la aplicación de las mismas, se establecen obligaciones urbanísticas de carácter general y de carácter local. Teniendo en cuenta que las obligaciones urbanísticas de carácter general constituyen determinantes para el desarrollo

del planteamiento urbanístico, se incluye a continuación y a modo resumen la aplicación de las establecidas en el numeral 2 del artículo 265, para el ámbito de aplicación del Plan Parcial Renacer Centro:

A) Obligaciones Urbanísticas de carácter general.

Tabla 8. Obligaciones urbanísticas de carácter general aplicables.

Obligaciones urbanísticas de carácter general – POT 555	Aplica SI/NO	Descripción
<p>De la estructura ecológica principal: Suelo y la construcción de parques estructurantes y el suelo y, en caso de requerirse la intervención en áreas protegidas de los órdenes nacional, regional y distrital, los corredores ecológicos rurales y sobre las rondas hídricas de los nacimientos, ríos y quebradas</p>	NO	<p>En la delimitación del Plan Parcial Renacer Centro <u>no se encuentra ningún área de reserva definida para la construcción de parques estructurantes, tampoco se cuenta con áreas protegidas, ni rondas hídricas de ningún tipo.</u></p>
<p>De la Estructura Funcional y del Cuidado: El suelo y la construcción de la infraestructura de la malla vial arterial, los elementos que conforman la totalidad del perfil vial, los corredores de alta y media capacidad cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización, y las infraestructuras y redes matrices, primarias y troncales de servicios públicos domiciliarios</p>	SI	<p>Dentro de la delimitación del Plan Parcial Renacer Centro se encuentran dos reservas para malla vial arterial:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reserva vial para la ampliación de la Avenida Carrera 27 o Avenida General Santander, para ser redefinida como parte de la malla vial arterial con un perfil tipo A-3, no se ha construido, está planteada para ejecutarse durante la vigencia del POT. 2. Reserva vial constituida como parte de la ampliación de la Avenida Calle 26 o Avenida Jorge Eliécer Gaitán – El Dorado, la cual es una de tipo A-0. Ya está construida, pero en la cartografía oficial se sigue marcando como Reserva.
<p>Compensación a propietarios de bienes inmuebles de interés cultural que adelanten acciones de restauración</p>	NO	<p>Dentro de la delimitación del Plan Parcial Renacer Centro <u>no se encuentra ubicado ningún bien de interés cultural declarado</u> del grupo arquitectónico ni urbano</p>
<p>Los costos asociados a los estudios técnicos requeridos para la formulación del o los instrumentos de planeamiento mediante los cuales se reglamenten las Actuaciones Estratégicas</p>	NO	<p>La delimitación del Plan Parcial Renacer Centro se encuentra ubicada dentro de la Actuación Estratégica No. 12 – Pieza Reencuentro; sin embargo, para ello no aplica ningún estudio adicional tendiente a su formulación como AE a desarrollar por parte del Plan Parcial</p>
<p>Las obras de adecuación del suelo de protección para la conformación de parques de protección por riesgo; excluyendo las obras establecidas como</p>	NO	<p>Dentro de la delimitación del Plan Parcial Renacer Centro, no se encuentra ningún área clasificada de riesgo por parte del POT.</p>

obligatorias por el Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental (PMRRA), Plan de Recuperación y Restauración (PRR) o Plan de manejo ambiental.		
--	--	--

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Conforme a lo anterior, y a lo verificado en la fase de Diagnóstico del Plan Parcial 'Renacer Centro', en el área objeto de reparto del planteamiento, se identificaron dos (2) reservas viales definidas para el área en la cual se desarrollaría el Plan Parcial Renacer Centro:

1. Reserva vial para ampliación de la Avenida Carrera 27 – Avenida General Santander:

Es una vía arterial que llegará a ser tipo A-3, lo cual conforme a lo indicado en el artículo 155 del POT, corresponde a un tipo de calle cuyo perfil oscilará entre 27 y 34 metros de ancho.

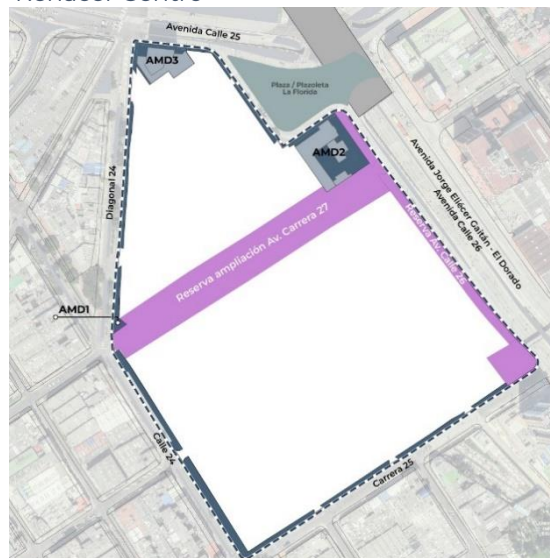
Para el cálculo del área correspondiente a esta reserva se decidió hacer un promedio entre los anchos de perfil mínimos y máximos permitidos, dentro de lo cual, el dibujado corresponde a un ancho de 30,5 metros de ancho.

2. Reserva vial Avenida Calle 26 – Avenida Jorge Eliécer Gaitán – El Dorado:

Corresponde a una vía arterial ya existente y construida, clasificada como tipo A-2. En su trazado se incluye el área de remate del

puente peatonal que se ubica al oriente de la delimitación del Plan Parcial.

Imagen 10. Reservas viales que tienen lugar en el Área Objeto de Reparto del Plan Parcial 'Renacer Centro'



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Así las cosas, se relacionan en la siguiente tabla, las áreas a las que corresponden las obligaciones urbanísticas de carácter general:

Tabla 9. Determinantes al planteamiento urbanístico

Obligaciones Urbanísticas de Carácter General - Reservas Viales				
Ítem	Área	Porcentaje específico	Porcentaje sobre OUCG	Porcentaje sobre AB
Reserva Vial Calle 26	3.441,845	29,25%	--	--
Reserva Vial Avenida Carrera 27	8.323,879	70,75%	--	--
Total reservas viales	11.765,724	100%	76,81%	11,47%

Fuente: Elaboración Propia. 2024.

Teniendo en cuenta que, en el planteamiento urbano propuesto, la premisa principal es cumplir cabalmente con lo establecido en el POT 555; como primera medida y luego de la identificación de las obligaciones urbanísticas de carácter general que, para el caso de estudio, solo corresponden a dos reservas viales, resulta relevante indicar que, hasta este punto se ha dado cumplimiento a lo establecido en los siguientes artículos del cuerpo normativo:

“(…) Artículo 303.Exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana. Se deberá formular y adoptar el respectivo plan parcial como condición previa para el desarrollo de actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de siete puntos cero (7.0).

*En este caso, el área del proyecto será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración de acuerdo la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos, **no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.** (…)”*

En esta primera cita, se ha decidido aplicar explícitamente lo indicado en la subraya y negrita, lo cual resulta concordante con lo indicado en el parágrafo 1 del artículo 328 del cuerpo normativo que indica:

“(…) Artículo 328.Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial. (…).

Parágrafo 1. El área de verificación del plan parcial será de mínimo tres hectáreas (3.0) incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y de acuerdo con la viabilidad emitida por las empresas de servicios públicos. **No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.** (…)”

Es así que, en el caso de estudio, del área objeto de reparto, descrita en el ítem 5.1.4, se descuenta únicamente el total de obligaciones urbanísticas de carácter general, es decir, para el caso puntual: se descuentan, las reservas viales descritas en el ítem 5.1.5.

Al respecto, también resulta pertinente indicar que en el Anexo 5 del POT, correspondiente a la ‘Actualización del Anexo No. 5: Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos’, en el inciso 1.1 Conceptos y definiciones se indica la siguiente definición:

“(…) Área neta urbanizable – ANU: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos. (Ver artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015). (…)”

B. Obligaciones Urbanísticas de Carácter Local.

Para el caso de las obligaciones urbanísticas de carácter local, y conforme lo establece el numeral 1 del artículo 265 del Decreto 555 de 2021, se sintetiza a continuación las obligaciones urbanísticas de carácter local exigidas para un Plan Parcial de Renovación Urbana, y su aplicabilidad en el ejercicio particular del planteamiento uno del Plan Parcial 'Renacer Centro':

Tabla 10. Obligaciones urbanísticas de carácter local aplicables

Obligaciones urbanísticas de carácter general – POT 555	Aplica SI/NO	Descripción
El suelo y la construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro	SI	
El suelo y la construcción de la malla vial intermedia y local , y demás áreas que conforman el perfil vial, sea peatonal o vehicular y los estacionamientos de uso público	NO	En el planteamiento urbanístico se optó por reconfigurar el espacio público preexistente para dar lugar a la nueva vía proyectada, y con ello <u>no se hace necesario ceder suelo adicional para tal fin.</u>
El suelo de las zonas de cesión para equipamiento comunal público. Podrán definirse condiciones particulares en las que la construcción de equipamientos también sea incluida como parte de la carga local en el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.	SI	En el planteamiento urbanístico se optó por <u>ceder el área establecida para equipamiento comunal público en suelo;</u> con el fin de armonizar la propuesta urbanística con los demás usos.
El suelo y construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y sus infraestructuras relacionadas	SI	
Destinación de un porcentaje obligatorio de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP , en los términos establecidos por el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione o sustituya	SI	En el planteamiento urbanístico se optó por <u>ceder el área establecida para VIS/VIP en área construida y no en suelo;</u> de modo que se defina puntualmente el lugar y condiciones de dichos productos inmobiliarios dentro del diseño urbano del Plan Parcial.
Los costos asociados a los estudios y la ejecución de obras de mitigación de los suelos que tengan la obligación de sanear pasivos ambientales, suelos contaminados y/o afectados por actividades mineras y desarrollar acciones de mitigación derivadas de impactos ambientales	NO	Dentro de la delimitación del Plan Parcial Renacer Centro no se encuentran suelos que requieran de acciones de mitigación ambiental
Los costos asociados a la política de moradores y actividades productivas , y la participación ciudadana promovida por el presente Plan	SI	Dentro del desarrollo del planteamiento y esquema de gestión se consideró oportuno incluirlo en las cargas locales cumpliendo cabalmente lo estipulado por el POT, lo cual, se observará en el reparto de cargas y beneficios.
Los costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales y demás instrumentos que desarrollen el reparto de cargas y beneficios	SI	Dentro del desarrollo del planteamiento y esquema de gestión se consideró oportuno incluirlo como costos indirectos, lo cual, se observará en el reparto de cargas y beneficios.

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Así pues, las obligaciones urbanísticas de carácter local más relevantes a tener en cuenta, en esta etapa del planteamiento urbanístico, son las de:

- Espacio público peatonal y para el encuentro,
- Malla vial intermedia y local y
- Equipamiento comunal público

Para lo cual, una vez revisadas nuevamente las condiciones para entregar o ceder ese suelo exigido, según los parágrafos 1 y 2 del artículo 269 del Decreto 555 de 2021, se debe tener en cuenta que:

“(...) Artículo 269. Alternativas para hacer efectiva la forma de cumplimiento de los porcentajes obligatorios para cesión de espacio público. (...)”

Parágrafo 1. La cesión de espacio público exigido en sitio deberá estar conformada por parques, plazas y plazoletas, que en conjunto aportarán al indicador de espacio público efectivo.

Parágrafo 2. **El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir** para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio. (...)

Dicha disposición resaltada en negrita y subraya implica una aparente contradicción con lo estipulado en el artículo 303 y el parágrafo 1 del artículo 328 previamente citados.

La anterior disposición incluida en el articulado del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, es reiterada, o si se quiere, aclarada en el cuerpo del “Manual de normas comunes a tratamientos urbanísticos” – Anexo 5 del POT, el cual en su numeral 1.6.2, vuelve a indicarlo así:

“(...)”

NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	
<i>Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público</i>	<i>“(...) El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto <u>no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigidos en sitio.</u> En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio (...)”</i>

Si se analiza en detalle, lo indicado por el artículo 328 del Decreto 555 de 2021, este establece la fórmula de cálculo, mediante la cual se determina en área, la porción de suelo que debe ser entregada a la ciudad, como producto de la posibilidad normativa para llevar a cabo el Plan Parcial, con lo que, esa porción de suelo cedido, **busca que se convierta en área pública para el goce y disfrute de la ciudadanía.**

“(...) Artículo 328. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial. Para el cálculo de estas obligaciones urbanísticas se deberá tener en cuenta 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

Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad.

(...)"

Al realizar una lectura estricta de lo indicado en el artículo citado, es claro que, para determinar el valor de área a ceder en metros cuadrados de suelo, es **obligatorio tener previamente establecida el área de verificación, con lo cual, resulta indicativo en el mismo artículo 328, realizar primero, el descuento de las porciones de suelo público que hacen parte de la delimitación del Plan Parcial**, determinando así el área de verificación, sobre la cual se podrá luego, aplicar la fórmula de cálculo y establecer el área a ceder en suelo, como parte de las obligaciones urbanísticas para planes parciales.

Con dicha interpretación, asumida por el grupo de trabajo, se busca salvaguardar el principio conceptual, que se considera es perseguido por la norma del Decreto 555 de 2021, **de destinar un mayor porcentaje al suelo público en comparación con las áreas ocupadas, para generar un mayor índice de espacio público efectivo para los habitantes de la ciudad.**

Para el equipo de trabajo, la postura asumida, tiene que ver sobre todo con el análisis y reflexión realizados sobre el sentido de la disposición. **El no contabilizar dentro del cálculo de áreas a ceder, el espacio público ni los equipamientos preexistentes del área resulta lógico, en tanto la propiedad del suelo de dichos elementos ya es pública**, por lo que incluirlas dentro de una contabilización de suelo sobre el cual se realizarán posteriormente transacciones de adquisición, cesiones y repartición entre partícipes no tiene mayor sentido e implicaría mezclar y confundir elementos que por su naturaleza jurídica y urbanística son distintos.

Así entonces, para el grupo: El suelo público presente en el ámbito de aplicación del plan parcial debe mantenerse público, y reconfigurarse de ser necesario, (tal como lo indica el artículo 269 del POT y el numeral 1.6.2 del Anexo 5); es decir, lo correspondiente a espacio público y equipamientos preexistentes en el ámbito de aplicación del Plan Parcial, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 11. Identificación del suelo público preexistente

Ítem	Área en m2	Porcentaje específico	Porcentaje sobre AB
Área de elementos preexistentes			
Equipamiento preexistente	181,094	--	--

Hogar Infantil de Bienestar - La Macarena - Bienestar Familiar			
Espacio Público preexistente Que es objeto de reconfiguración	25.502,214	--	--
Total elementos preexistentes	25.683,308	100%	--

Fuente: Elaboración Propia. 2024

5.1.6 Definición del Área de Verificación.

Una vez realizada la identificación de aquellos elementos de suelo público preexistentes dentro de la delimitación del Plan Parcial 'Renacer Centro', es posible calcular el área de verificación, cumpliendo estrictamente con lo indicado en el artículo 269 del POT, y en el numeral 1.6.2 del Decreto 603 de 2022 – Anexo 5 – Manual de normas comunes a los tratamientos urbanísticos, obteniendo el siguiente resultado:

Tabla 12. Área de Verificación

Área Bruta (A)	102.601,035	100%
Áreas de Manejo Diferenciado (B)	7.609,608	7%
Obligaciones Urbanísticas de carácter general (C)	11.765,724	11%
Área Espacio Público y Equipamientos preexistentes (D)	25.683,308	25%
Área de Verificación Plan Parcial Renacer Centro (A-B-C-D)	57.542,395	56%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Nota de los autores: En este punto, se encuentra necesario indicar que este tipo de contradicciones en el cuerpo normativo tienen una incidencia directa sobre el manejo y cálculo de áreas para determinar las que resultan disponibles para el planteamiento de un nuevo proyecto urbanístico en la ciudad. La diferencia que implica tener o no en cuenta las áreas preexistentes de espacio público y equipamientos es muy alta y puede fácilmente inclinar las posibilidades de un área de suelo de renovación urbana, a ser viable o inviable para su desarrollo mediante Plan Parcial.

Si bien, con la expedición del Decreto 603 de 2022 – Anexo 5 del POT - Manual de Normas comunes a los tratamientos urbanísticos, pareciera aclararse la postura de la administración distrital respecto a la condición que debe aplicarse, es claro que, el porcentaje de suelo público con que terminará el planteamiento de un Plan Parcial, que aplique la misma interpretación que se ha dado en el grupo de trabajo, será mucho mayor al 65% que indica el articulado del POT, en tanto se sumará al final también el área de suelo público preexistente que haya sido objeto de reconfiguración, con lo que, no pareciera configurarse un equilibrio entre la ocupación de suelo público y privado al usarse el instrumento de planificación complementaria del Plan Parcial, lo cual a la luz de un desarrollador privado, puede ser un fuerte desincentivo respecto a formularlo en cualquier área de la ciudad.

5.1.7 Obligaciones urbanísticas de carácter local – Aplicación de la fórmula de cálculo indicada en el artículo 328 del Decreto 555 de 2021.

Una vez identificada el Área de Verificación, se puede proceder a aplicar el cálculo establecido en el artículo 328 del Decreto 555 de 2021, con el cual, se

determina la porción de suelo, calculada en metros cuadrados que deberán ser entregados al distrito como cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de carácter local que aplican al caso puntual, al ser un proyecto que se desarrolla mediante un plan parcial. En este punto, valga la pena precisar que, esas obligaciones urbanísticas no incluyen únicamente el espacio público, sino también malla vial arterial, y equipamiento comunal público, tal como fue indicado en el ítem B del presente subcapítulo.

Al aplicar la fórmula, se obtiene el siguiente resultado:

Tabla 13. Cálculo del área a ceder en metros cuadrados, como parte de las obligaciones urbanísticas para proyectos que se desarrollen mediante plan parcial.

Ítem	Área	% de sí mismo	% contra A.B
Área de Verificación	57.542,395	100%	56,08%
Cumplimiento de Obligaciones Urbanísticas de Carácter Local			
Porcentaje establecido - Art. 328.	37.402,557	65%	36,45%
Cesión para EP Proximidad	17.262,719	30%	

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Conforme a lo descrito previamente, se tiene entonces que dentro del 65% obligatorio establecido por el POT, se debe totalizar el suelo a ceder para malla vial local, espacio público y equipamientos. Y adicionalmente, para llegar a ese total de 65%, la norma misma impone otras condiciones adicionales, particularmente en lo que refiere a la cesión específica de espacio público. La primera de ellas, se establece en el mismo artículo 328, que indica:

“(…) Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad. (…)”

Para cumplir con dicha condición, el cálculo se inició así:

Tabla 14. Cálculo inicial del porcentaje exigido para espacio público de proximidad.

Ítem	Área en m2	Porcentaje por ítem
Porcentaje de cumplimiento de obligaciones urbanísticas (Art. 328 Parágrafo 1) - Área a Ceder	35.093,644	65%
Cesión para EP de proximidad	16.197,066	30,0%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Lo anterior, da a entender que, si se quisiera, el 35% restante podría repartirse entre malla vial local o intermedia y equipamiento comunal público. Sin embargo, para la toma de estas decisiones más allá del cálculo sobre las áreas, es necesario contrastarlo con el planteamiento que desde el punto de vista urbanístico se requiere para el sector.

Es así que, tomando como referencia lo encontrado en el diagnóstico, y las conclusiones del mismo (Ver tomo 1), desde el grupo de trabajo, se tomaron

como determinantes urbanísticas más relevantes para el planteamiento del Plan Parcial Renacer Centro las siguientes:

- **Reconfigurar el trazado de vías existente**, para lograr una articulación ajustada a la escala del ámbito de aplicación del Plan Parcial, reduciendo la cantidad de vías disponibles y reconfigurando el área restante en más espacio público efectivo para los habitantes del lugar.
- **Plantear un área de equipamiento comunal público que se ceda en suelo**, y tomarlo como un elemento articulador entre las preexistencias a mantener y el nuevo espacio público a reconfigurar y ceder.
- **Garantizar la conectividad efectiva entre el área y su contexto**, previendo que su vocación a futuro será principalmente residencial, pero que se articule de manera armónica con otros usos que le aporten vitalidad al sector.

Lo anterior, se observa en el ámbito de aplicación de la propuesta urbanística así:

Imagen 11. Determinantes urbanísticas para el planteamiento de la propuesta



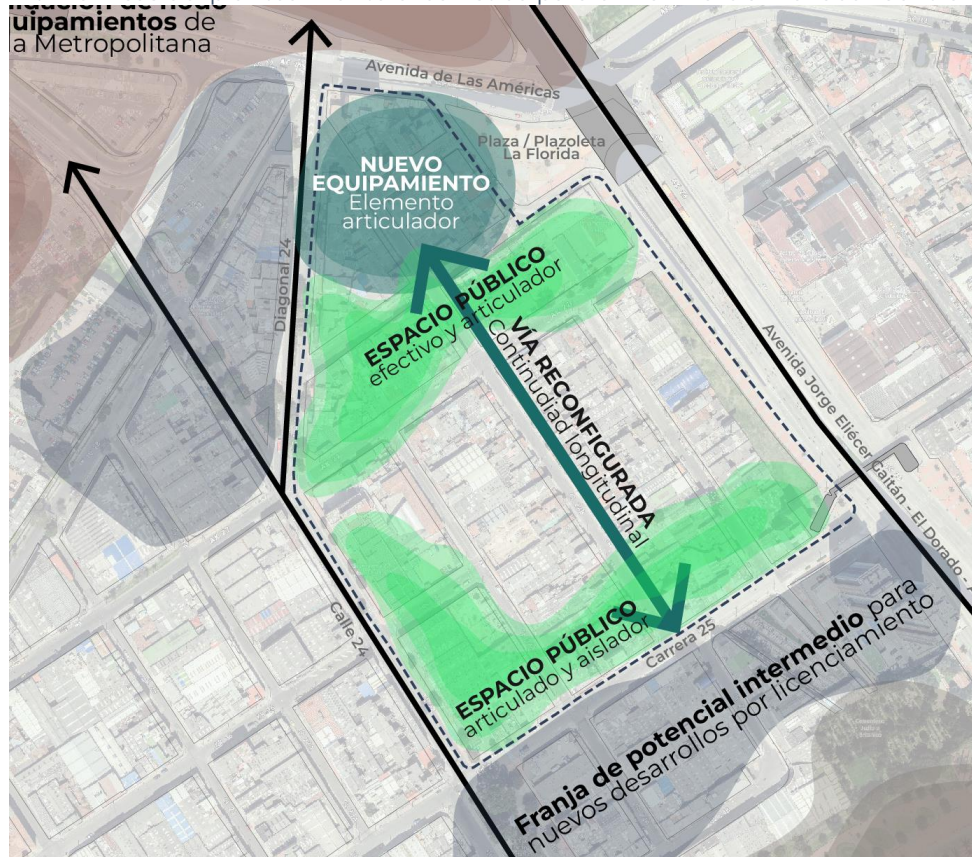
Fuente: Elaboración Propia. 2024

Como se observa en la imagen superior, para el planteamiento, se tienen en cuenta varios elementos que buscan sobre todo consolidar la pieza y articularla con los elementos más relevantes de su contexto así:

1. **Aprovechar la consolidación del nodo de equipamientos de escala metropolitana que se ubica al occidente** del ámbito de aplicación del Plan Parcial Renacer Centro (parte superior de la imagen), conformado por: Hospital Méderi, Centro Administrativo Distrital -CAD y el Museo de Memoria Histórica (en construcción).
2. **Continuar y reforzar el sentido longitudinal que trae el trazado y oferta de servicios de corte contemplativo y significación de memoria**, conformado por el Complejo Funerario del Cementerio Central, dentro del cual se ubican: Parque de la Reconciliación (proyectado), Parque del Renacimiento y el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación (construidos y abiertos al público).

Estas dos preexistencias, ubicadas a cada uno de los extremos del ámbito de aplicación del Plan Parcial Renacer Centro, **se convierten en los polos de alto atractivo que requieren de un ‘centro’ articulador que los conecte y los aproveche en su máximo potencial posible.** Para ello entonces como premisas del diseño urbanístico se tienen las siguientes:

Imagen 12. Premisas del planteamiento urbanístico para el Plan Parcial Renacer Centro



Fuente: Elaboración Propia. 2024

1. Aprovechar del área la zona que tendrá relación más directa con el nodo de equipamientos del occidente, para **localizar el equipamiento comunal público**, que cumplirá las veces de elemento articulador y complementario de usos y servicios para los habitantes.
2. Generar un **único eje central en sentido longitudinal**, que organice y direcciona la movilidad al interior de la pieza en sentido oriente occidente, y entre los dos polos o nodos de los extremos garantizando su articulación.
3. **Utilizar amplias zonas de espacios públicos cedidos y/o reconfigurados como áreas de transición** entre lo preexistente, el equipamiento y los nuevos desarrollos

Ahora bien, una vez tomadas las decisiones del planteamiento urbanístico, es claro que, al volcarlo en el ejercicio matemático de asignación de áreas a ceder, las cifras y porcentajes tenían que moverse un poco:

- En primer lugar, el equipamiento en las premisas del diseño urbano planteado, cobra una importancia y relevancia significativas, lo que implicará un porcentaje mayor al indicado en el POT.
- La malla vial intermedia y local, no necesitará una cesión de suelo para el desarrollo planteado, sino una reconfiguración de algunos de los perfiles viales preexistentes.
- Con el resto de perfiles viales preexistentes se hará necesaria su reconfiguración en espacio público efectivo, para mantener su propiedad de suelo público.
- El mayor porcentaje a ceder será entonces para espacio público, teniendo en cuenta que en vía el porcentaje será 0,0 y en equipamiento comunal público será el que resulte del área a establecer sobre el plano de la propuesta.

Así las cosas, teniendo que el tope de cesiones es el 65% indicado por el Plan de Ordenamiento Territorial, el cálculo establece en primer lugar el área representativa a ceder en suelo para el equipamiento comunal público, luego, indicando que para malla vial local e intermedia, no se cederá suelo, e incluyendo el 30% para espacio público de proximidad obligatorio indicado también por el POT, así:

Tabla 15. Inicio del cálculo de cumplimiento de obligaciones urbanísticas de carácter local

Ítem	Área en m2	Porcentaje por ítem
Porcentaje de cumplimiento de obligaciones urbanísticas - Área a Ceder	37.402,557	65%
Obligación urbanística para equipamiento público	4.272,020	7,42%
Obligación urbanística de Suelo y construcción de malla vial intermedia y local	0,00	0,0%
Cesión obligatoria del 30% para espacio público de proximidad	17.262,719	30,0%
Verificación	21.534,739	37,42%
Cesión faltante	15.867,818	27,58%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

En este punto, quedó claro entonces, que era necesario ceder el 27,58% que faltaba para completar el 65% obligatorio, también en espacio público. Para lo cual la comprobación del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de carácter local es:

Tabla 16. Cumplimiento de obligaciones urbanísticas de carácter local.

Ítem	Área en m2	Porcentaje contra 65%
Cesión total para Espacio Público	33.130,537	57,58%
Cesión total para Equipamiento Comunal Público	4.272,020	7,42%
Cesión total para Malla Vial Local	0,00	0,00%
Total obligaciones urbanísticas de carácter local	37.402,557	65%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Una vez cumplidas las condiciones de cesión obligatoria de suelo para planes parciales de renovación urbana, se hacía necesario cumplir otra condición adicional que establece el *Manual de normas comunes a todos los tratamientos urbanísticos*, en el numeral 1.6.2, que indica:

“(…) 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos.

NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	
<i>Fragmentación de la cesión y globos mínimos</i>	<i>“(…) En planes parciales de desarrollo con área neta urbanizable - ANU o planes parciales de renovación con área de verificación mínima- AV entre 3 a 12 hectáreas, el 70% de la cesión de espacio público en sitio se deberá dejar en un solo globo (…)”</i>

Dicha condición adicional, se convierte en una determinante fundamental para el planteamiento urbanístico, en tanto que, al obligar la ubicación de más de la mitad de la cesión de espacio público en un solo globo, la distribución de las manzanas de área útil, se ven fuertemente afectadas.

Pero adicionalmente, en el cálculo de la cesión, también implica una interpretación distinta, dado que ese 70% exigido en un solo globo **se mide sobre el total de cesión de espacio público, y no sobre el total de las cesiones exigidas (65%)** y descritas en el ítem anterior. Por lo que su cuantificación y relación con el plano urbanístico resultan diferentes.

Para poder visualizar ese 70% en la propuesta urbana, es necesario realizar un cuadro de áreas paralelo, así:

Tabla 17. Condiciones adicionales para la localización del Espacio Público

Ítem	Área en m2	Porcentaje específico
Cesión para espacio público en un solo globo de terreno	23.191,376	70%
Cesión restante para espacio público para proximidad	9.939,161	30%
Suelo y construcción de cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro	33.130,537	100%

Lo anterior, implica que el cálculo realizado para el cumplimiento del 65% de cesiones, resulta ser solamente indicativo en el cuadro de áreas, pero no tiene ninguna repercusión sobre el planteamiento urbanístico de la propuesta. Este último cálculo, el de la cesión del 70% en un solo globo si representa, el que en términos de áreas se evidencia en la propuesta urbana definitiva, tal como se ilustra a continuación:

Imagen 13. Representación de las obligaciones urbanísticas de carácter local y del planteamiento urbano en sitio.



Fuente: Elaboración Propia. 2024

5.1.8 Reconfiguración del espacio público preexistente.

Una vez cumplidas las obligaciones urbanísticas de carácter local y general exigidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, es necesario indicar en qué ubicación dentro de la delimitación del Plan Parcial se reconfiguraría el área de perfiles viales preexistentes, dicho ejercicio se calculó de la siguiente forma:

Tabla 18. Reconfiguración del espacio público preexistente

Ítem	Área en m2	Porcentaje por componente
Total Espacio público preexistente objeto de reconfiguración (andenes y calzadas)	25.502,214	100%
Reconfiguración planteada		
Nueva calle 25 - Tramo 1	2.093,379	8,21%
Nueva calle 25 - Tramo 2	3.064,444	12,02%
Reconfiguración fragmentos de vías locales en el perímetro	136,298	0,53%
	27,322	0,11%
	76,185	0,30%
	39,155	0,15%
	42,060	0,16%
Reconfiguración fragmentos de vías locales en el perímetro	42,138	0,17%
	76,836	0,30%
	53,884	0,21%
Área verde dentro del bucle	524,690	2,06%
Parque Renacer 1	9.557,656	37,48%
Parque Renacer 2	6.211,327	24,36%
Área cedida adicional	3.556,840	13,95%
Total Espacio Público reconfigurado (comprobación)	25.502,214	100%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

En la siguiente imagen se muestra el espacio público reconfigurado, en el planteamiento de la propuesta urbana:

Imagen 14. Reconfiguración del espacio público preexistente



Fuente: Elaboración Propia. 2024

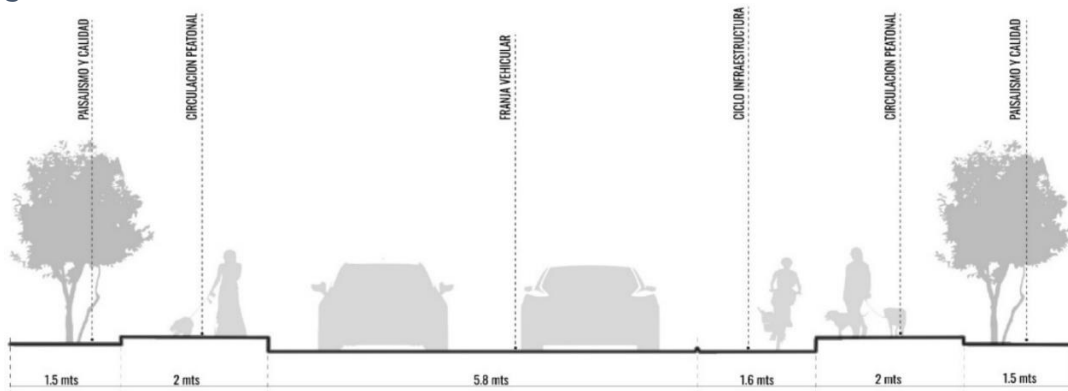
En lo que respecta a el trazado y condiciones bajo las cuales se diseñó el ancho de perfil de la ‘Nueva calle 25’, se basó en lo establecido en el artículo 155 del POT, en el que se definen los anchos mínimos de perfiles viales así:

“(…) Artículo 155. Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad. Los rangos de las franjas se deben ajustar según las condiciones particulares de intervención, las características de su entorno y las variaciones de dimensión del perfil. Los anchos de referencia de las vías y de sus franjas funcionales, de acuerdo con su categoría, son los siguientes:

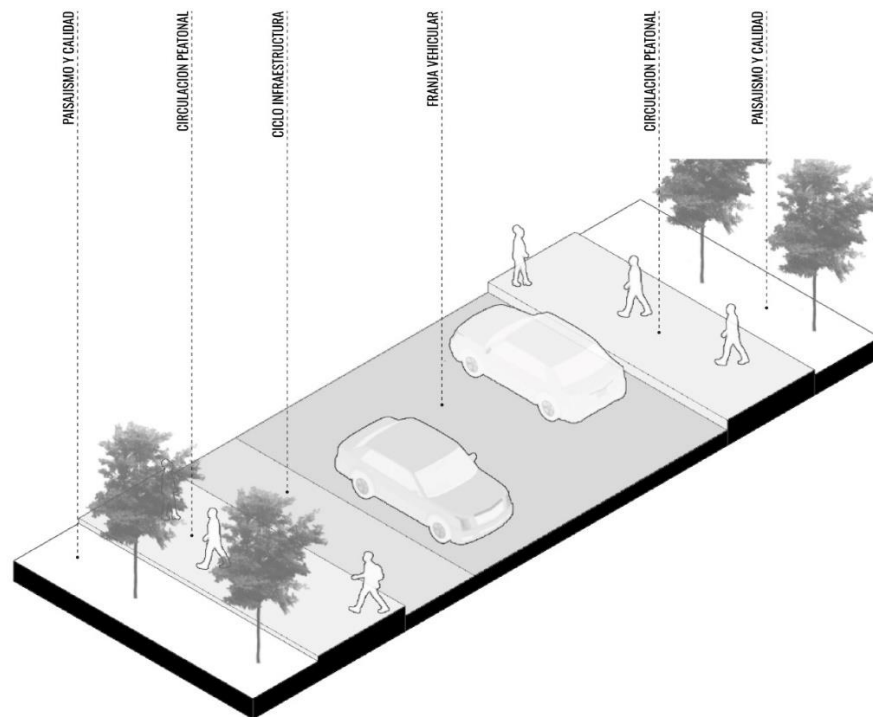
RANGOS DE REFERENCIA POR TIPO DE CALLE (Medidas en metros)							
PERFIL COMPLETO			FRANJAS FUNCIONALES ANCHOS MÍNIMOS				
TIPO DE CALLE	ANCHO MÍNIMO	ANCHO MÁXIMO	CIRCULACION PEATONAL	CICLOINFRA ESTRUCTURA	TRANSPORTE PÚBLICO	FRANJA VEHICULAR	PAISAJISMO Y CALIDAD
A-0	90	>100	13	8	28	13	23
A-1	54	66	7	6	17	10	13
A-2	36	44	6	3	7	7	11
A-3	27	34	6	3	7	3	8
A-3E	22	27	6	3	6	3	4
I-4	22	<27	5	3	0	6	8
I-5	18	<22	5	1,7	0	3	6
I-6	16	<18	6	1,7	0	3	3
L-7	13	<16	4	1,7	0	3	3
L-8	10	<13	4	0	0	3	2
L-9	7	<10	4	0	0	0	3
L-10	4	6	4	0	0	0	0

Conforme a lo anterior, para el cálculo para la reconfiguración de la Nueva Calle 25, se estableció el promedio entre los topes de ancho mínimo y máximo indicado para el tipo de perfil L-7 que corresponde a la vía local más grande, dando como resultado un ancho de 14,50 metros. Conforme a lo indicado en el artículo 155 previamente transcrito, los anchos de perfil completo, incluyen las franjas de circulación peatonal, de ciclo infraestructura, de transporte público, vehicular y de paisajismo y calidad. Dando lugar a un perfil vial con las siguientes características:

Imagen 15. Perfil vial Nueva Calle 25



Fuente: Elaboración Propia. 2024



Fuente: Elaboración Propia. 2024

5.1.9 Área útil preliminar.

Con la aplicación de las condiciones descritas a lo largo del presente capítulo se tiene que el área útil preliminar a este punto es la siguiente:

Tabla 19. Área útil preliminar

Ítem	Área en m2	Porcentaje sobre AB
Área útil preliminar	20.139,838	19,63%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Se considera como área útil preliminar, en tanto, como se verá a continuación la misma normativa urbanística definida en el Plan de Ordenamiento Territorial, define una posibilidad que implica un aumento en el área útil.

5.1.11 Consideraciones adicionales respecto a las franjas de control ambiental.

En el 'Manual de normas comunes a todos los tratamientos urbanísticos' del POT, se establece en el numeral 1.6.2 lo siguiente:

NORMAS COMUNES A TODOS LOS TRATAMIENTOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO	
Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público	<p><u>"(...) Los proyectos que deban prever área de control ambiental podrán utilizarla de manera excepcional para el cumplimiento de parte de la cesión de espacio público exigida en sitio para cualquier área resultante, bajo las siguientes condiciones:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <u>• Se podrá localizar en el área de control ambiental la cesión de espacio público exigido en sitio en dicha área, con una proporción de 1 a 1.5, es decir, por cada m2 de cesión de espacio público se cederán 1.5 m2 en control ambiental.</u>

	<ul style="list-style-type: none"> • <i>En ningún caso el cumplimiento de la obligación de espacio público en el área de control ambiental podrá superar el 25% del área total de la cesión de espacio público exigido en sitio.</i> (...) • <i>Las franjas de control ambiental deberán ser adecuadas cumpliendo los lineamientos para las franjas de paisajismo y para la calidad urbana y los criterios e índices de diseño para espacios públicos peatonales y para el encuentro señalados en los artículos 126, 154 y 155 del Decreto Distrital 555 de 2021.</i> • <u>En caso de colindancia de los globos de cesión en sitio con controles ambientales, éstos se integrarán en su diseño</u> para garantizar la articulación funcional del espacio público cumpliendo las condiciones de configuración geométrica y serán entregados como espacio público peatonal y para el encuentro. (...)"
--	---

Subraya y negrita fuera de texto original

Continuando con la premisa de utilizar la mayor cantidad de posibilidades que permitiera la norma del POT, que garantizaran el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el cuerpo normativo respecto del planteamiento del Plan Parcial de Renovación Urbana y aumentar lo máximo posible el área útil, **se aplica la posibilidad de utilizar de forma excepcional las áreas de control ambiental para el cumplimiento de parte de la cesión de espacio público exigida en sitio**, de la siguiente forma:

Tabla 20. Utilización de las franjas de control ambiental para el cumplimiento de parte de la cesión de espacio público en sitio.

Ítem	Área en m2	Porcentaje específico
Total espacio público cedido	33.130,537	100%
Total franjas de control ambiental exigidas	3.552,174	100%
Canje de espacio público cedido con franjas de control ambiental		
Canje con control ambiental de la Avenida Calle 26	764,715	32,29%
Canje con control ambiental de la Avenida Carrera 27 – Costado oriental	696,416	29,41%
Canje con control ambiental de la Avenida Carrera 27 – Costado occidental	906,985	38,30%
Total m2 logrados con el canje	2.368,116	100%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

5.1.12 Cálculo del área útil para el desarrollo del Plan Parcial Renacer Centro. Con la aplicación de las condiciones previamente descritas, **se obtuvo un área útil definitiva de: 22.507,954 m2**, que se reparte en dos (2) manzanas así:

Tabla 21. Área Útil del Plan Parcial Renacer Centro

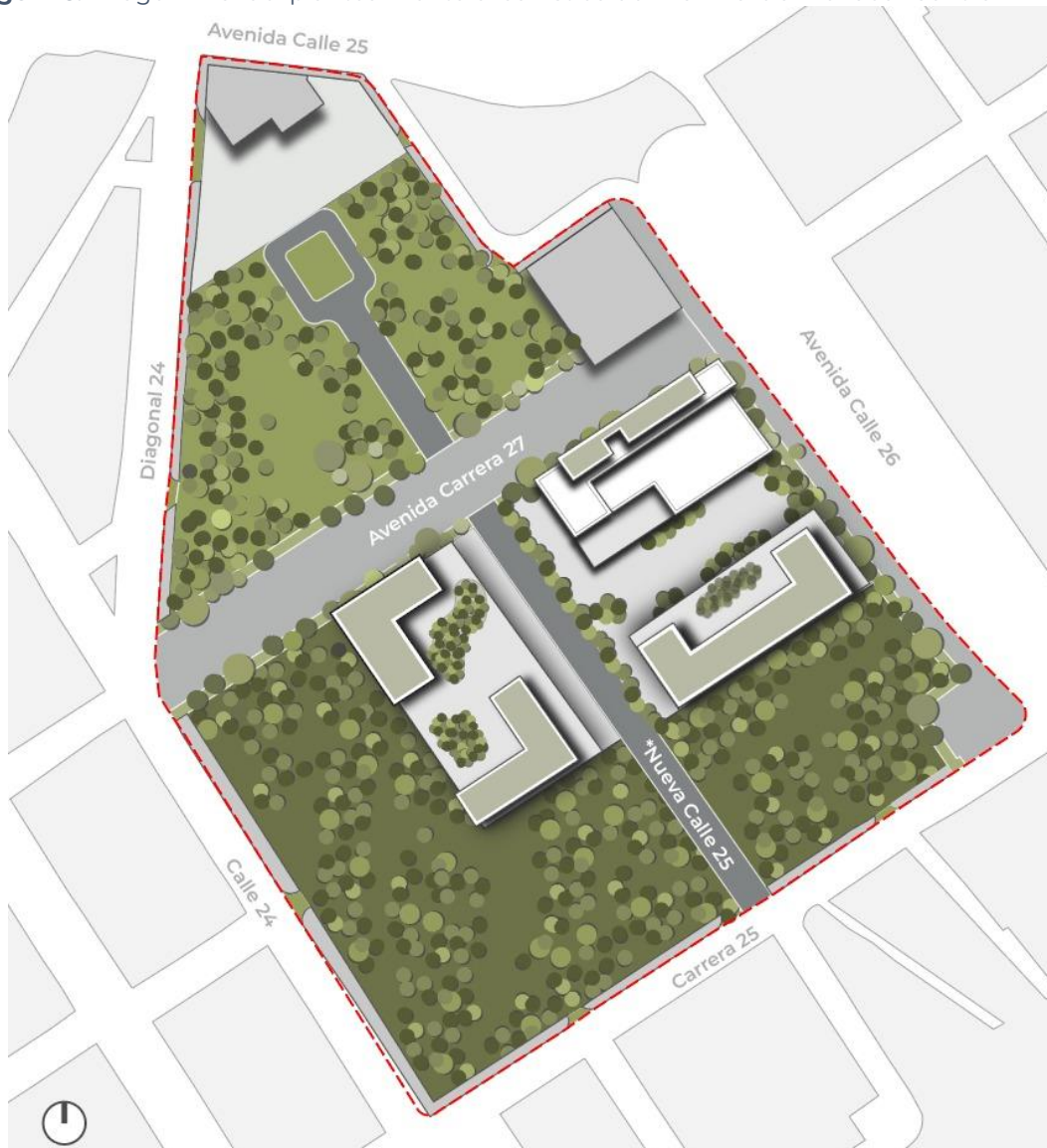
Ítem	Área en m2	Porcentaje por componente
Área útil del Plan Parcial	22.507,954	100,0%
Manzana útil No. 1	9.294,584	41,29%

Manzana útil No. 2	13.213,370	58,71%
--------------------	------------	--------

Fuente: Elaboración Propia. 2024

Y con ello, la imagen del planteamiento urbanístico para el desarrollo del Plan Parcial 'Renacer Centro', es el siguiente:

Imagen 16. Imagen final del planteamiento urbanístico del Plan Parcial Renacer Centro



Fuente: Elaboración Propia. 2024

Así las cosas, y una vez definida el área útil definitiva del Plan Parcial 'Renacer Centro', se incluye a continuación el cuadro de áreas sintetizando lo contenido y descrito puntualmente en el presente capítulo:

Tabla 22. Cuadro de Áreas General del Plan Parcial Renacer Centro – Escenario 1

Ítem	Área en m2	Porcentaje sobre AB
AREA BRUTA	102.601,035	100,0%
Área de Terreno por manzana (lotes de terreno)	73.116,168	71,26%

Espacio Público preexistente (calzadas y andenes)	29.484,867	28,74%
Áreas de Manejo Diferenciado Torre de las Américas PH, andenes perimetrales, Colegio Panamericano IED.	7.609,608	7,42%
Área objeto de reparto Descuento de las AMD del Área Bruta	94.991,427	92,58%
Obligaciones urbanísticas de carácter general (Art. 265 Numeral 2)	11.765,724	11,47%
Áreas públicas pre existentes a reconfigurar (Equipamiento y espacio público)	25.683,308	25,03%
Área de Verificación Para cálculo obligaciones urbanísticas de carácter local	57.542,395	56,08%
Porcentaje de cumplimiento de obligaciones urbanísticas (Art. 328) - Área a Ceder 65% indicado por la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial	37.402,557	36,45%
Total Espacio Público Cedido	33.130,537	--
Total Equipamiento Público Cedido	4.272,020	--
Canje de espacio público cedido con franjas de control ambiental Numeral 1.6.2 del Anexo 5: Normas comunes a los tratamientos urbanísticos.	2.368,116	2,31%
Área Útil Descuento del área de verificación B, el área de cumplimiento de obligaciones locales	22.507,954	21,94%

Fuente: Elaboración Propia. 2024

5.2 Aplicación de condiciones normativas adicionales para los edificios propuestos.

Luego de haberse cumplido a cabalidad lo establecido en el articulado del Decreto Distrital 555 de 2021 – POT vigente para la ciudad de Bogotá D.C, se debe continuar con el proceso de planteamiento de los edificios que darán lugar a los productos inmobiliarios a ofertar en el Plan Parcial. Dichas condiciones están establecidas en el Decreto 603 de 2022 “Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 - Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos; del Decreto distrital 555 de 2021” expedido el 28 de diciembre de 2022, por lo que constituye la versión más reciente del mismo.

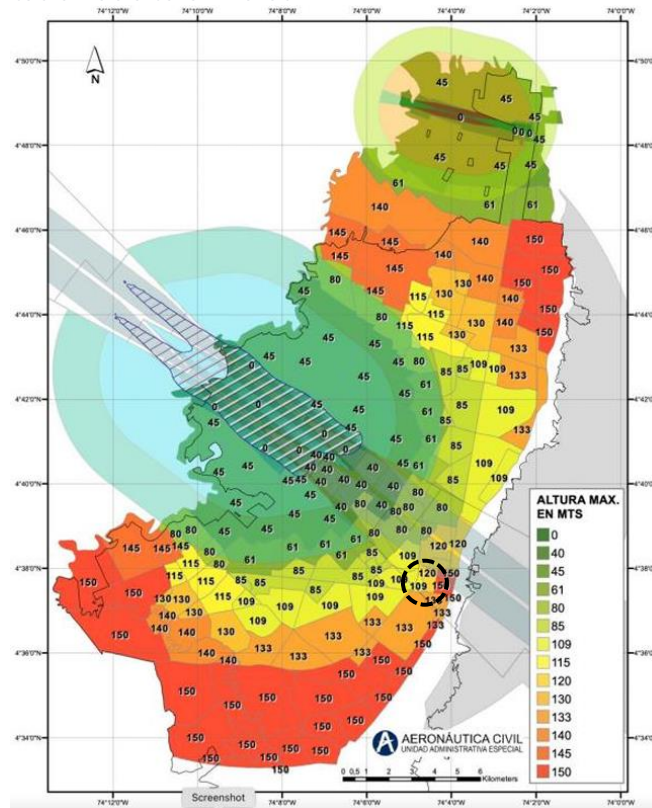
5.2.1 Limitantes generales de altura.

Al respecto el Anexo 05 del POT establece:

“(…) La altura de las edificaciones, incluyendo cualquier elemento que sobresalga de las cubiertas (…) está limitada por las siguientes determinantes generales:

- **La altura en metros sobre el nivel del terreno determinada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (AEROCIVIL) o la entidad que haga sus veces, mediante el mapa de SECTORIZACIÓN DE OBSTÁCULOS POR ALTURA DEL ESPACIO AÉREO DE BOGOTÁ – AEROPUERTO INTERNACIONAL EL DORADO Y AEROPUERTO GUAYMARAL (año 2021), que forma parte del presente anexo (Ver mapa anexo No. 01).”** *Negrita fuera de texto original*

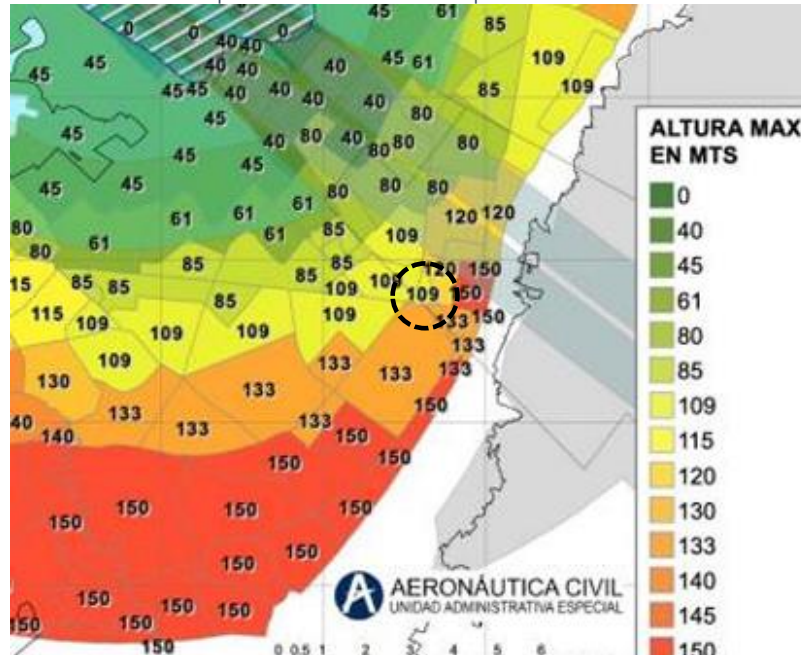
Imagen 17. Plano limitación de altura - Aerocivil



Fuente: Mapa Anexo 01 – Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos; del Decreto distrital 555 de 2021.

Una vez realizada la consulta del plano, se logró identificar que la zona en la que se localiza el Plan Parcial ‘Renacer Centro’ **tiene demarcada como altura máxima 109 metros lineales**, lo cual corresponde aproximadamente a treinta y seis (36) pisos de altura¹.

Imagen 18. Acercamiento a el tope de altura definido para la zona de localización del Plan Parcial



Fuente: Mapa Anexo 01 – Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos; del Decreto distrital 555 de 2021.

5.2.2 Otras condiciones establecidas en el Manual de Normas Comunes a los tratamientos Urbanísticos.

Se realiza una tabla que sintetiza aquellas condicionantes o limitantes que aplican al Plan Parcial ‘Renacer Centro’

Tabla 23. Condiciones normativas adicionales aplicables al área útil del Plan Parcial Renacer Centro

Condición y/o Limitante	Aplica		Numeral o inciso que lo determina	Breve descripción
	SI	NO		
Antejardines		X	Numeral inciso A.1 1.2.2,	No se exige para el tratamiento de Renovación Urbana
Aislamientos Posteriores		X	Numeral inciso B.1 1.2.2,	No se exigen contra predios no desarrollables
Aislamientos Laterales		X	Numeral inciso C.1 1.2.2,	No se exigen contra predios no desarrollables
Aislamientos entre edificaciones	X		Numeral inciso D.2 1.2.2,	2/5 de la altura promedio en metros de las edificaciones que se aíslan en el tratamiento de Renovación Urbana
Retrocesos de fachada contra espacio público	X		Numeral inciso E.1.1 1.2.2,	Se establece dejar 2,5 veces la distancia entre el paramento de la construcción, como altura límite de fachada, y a partir de allí se

¹ Este índice corresponde a una medida promedio de altura por piso de 3,00 mts, la cual puede variar según el uso y el área a ocupar.

				exige un único retroceso de 1/5 de la altura restante.
Patios	X		Numeral 1.2.3	Para todos las habitaciones y áreas sociales de las viviendas
Voladizos		X	Numeral 1.2.4 – Inciso A	No se permite sobre cesiones públicas para parques, elementos de la EEP, ni equipamientos.
Aprovechamiento de cubiertas	X		Numeral 1.2.5	Se permite para agricultura urbana, captura y almacenamiento de aguas lluvias, jardines, cubiertas verdes, terrazas, zonas de descanso, equipamiento comunal privado como zonas verdes y/o recreativas
Sótanos y Semisótanos	X		Numeral 1.2.7	Se permiten en función del tratamiento urbanístico de Renovación Urbana
Equipamiento Comunal Privado	X		Numeral 1.3	Exigible por el tratamiento urbanístico, y en función de los usos de las construcciones
Cesiones para espacio público	X		Numeral 1.6	Debe estar conformada por parques, plazas y/o plazoletas que aportan al índice de Espacio Público Efectivo. Posibilidad de usar parte del control ambiental para el cumplimiento de parte de la cesión de EP exigida Las cesiones producto de planes parciales no pueden ser menores a 1.000 m2 Priorizar la configuración de EP en esquinas de las manzanas 70% de la cesión de EP debe estar en un solo globo de predio
Estacionamientos	X		Numeral 1.8	Complementario a lo indicado en el POT, define cupos para bicicletas y micro movilidad, personas en condición de discapacidad, vehículos eléctricos y cero emisiones, y otros, según necesidad de usos
Ventilación e Iluminación	X		Numeral 1.10	Deben ser prioritariamente natural a través de fachadas al exterior

Fuente: Elaboración propia. 2024, con base al contenido del Anexo 05 del POT.

Con las anteriores condiciones normativas, se realizó el planteamiento arquitectónico de la implantación de los edificios, partiendo del límite de altura máxima en metros permitida por la Aerocivil, y complementando con las exigencias de aislamientos contra espacio público y entre edificaciones.

Teniendo en cuenta que como resultado del planteamiento urbanístico del Plan Parcial ‘Renacer Centro’ se definieron dos (2) manzanas útiles, se realizó el ejercicio de implantación para cada manzana así:

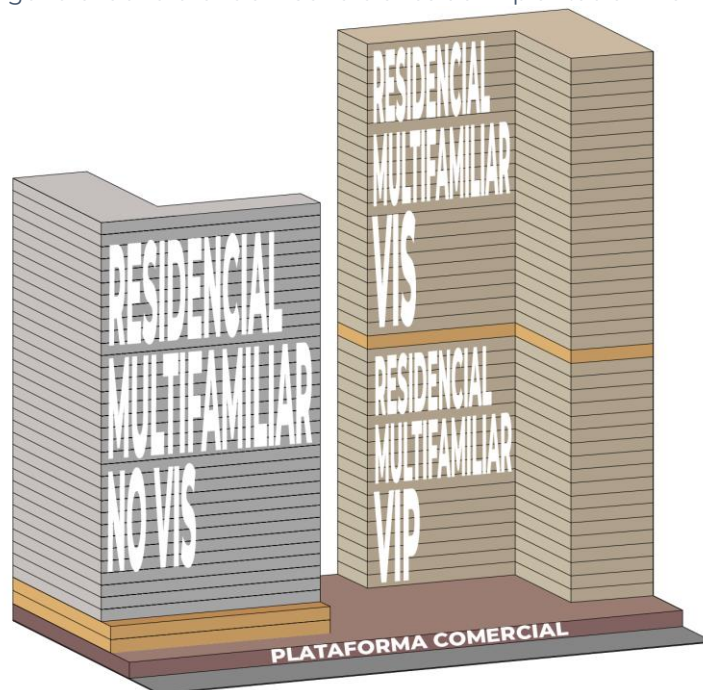
Tabla 24. Características de implantación de los edificios que conforman la manzana 1

EDIFICIO 1	
Área Bruta Manzana 1	9.294,584
Altura Máxima permitida	109,000
Altura alcanzada	108
Número de Pisos alcanzados	42
Retroceso de fachada contra EP	14,554
Altura límite de la fachada	36,385
Altura restante de la fachada	71,615
Retroceso único exigido	14,323

EDIFICIO 2	
Área Bruta Manzana 1	9.294,584
Altura Máxima permitida	109,000
Altura alcanzada	105,4
Número de Pisos alcanzados	35
Retroceso de fachada contra EP	14,554
Altura límite de la fachada	36,385
Altura restante de la fachada	69,025
Retroceso único exigido	13,805

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Imagen 19. Imagen general de referencia – Condiciones de implantación Manzana 1



Fuente: Elaboración propia. 2024.

Tabla 25. Condiciones iniciales para la implantación de la manzana 2

EDIFICIO 1	
Área Bruta Manzana 2	13.213,370
Altura Máxima permitida	109,000
Altura promedio alcanzada	92,80
Promedio pisos alcanzados	27
Retroceso de fachada contra EP	14,570
Altura límite de la fachada	36,425
Altura restante de la fachada	56,475
Retroceso único exigido	11,275

EDIFICIO 1	
Área Bruta Manzana 2	13.213,370
Altura Máxima permitida	109,000
Altura promedio alcanzada	87
Promedio pisos alcanzados	27
Retroceso de fachada contra EP	14,570
Altura límite de la fachada	36,425
Altura restante de la fachada	50,575
Retroceso único exigido	10,115

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Imagen 20. Imagen general de referencia – Condiciones de implantación Manzana 2



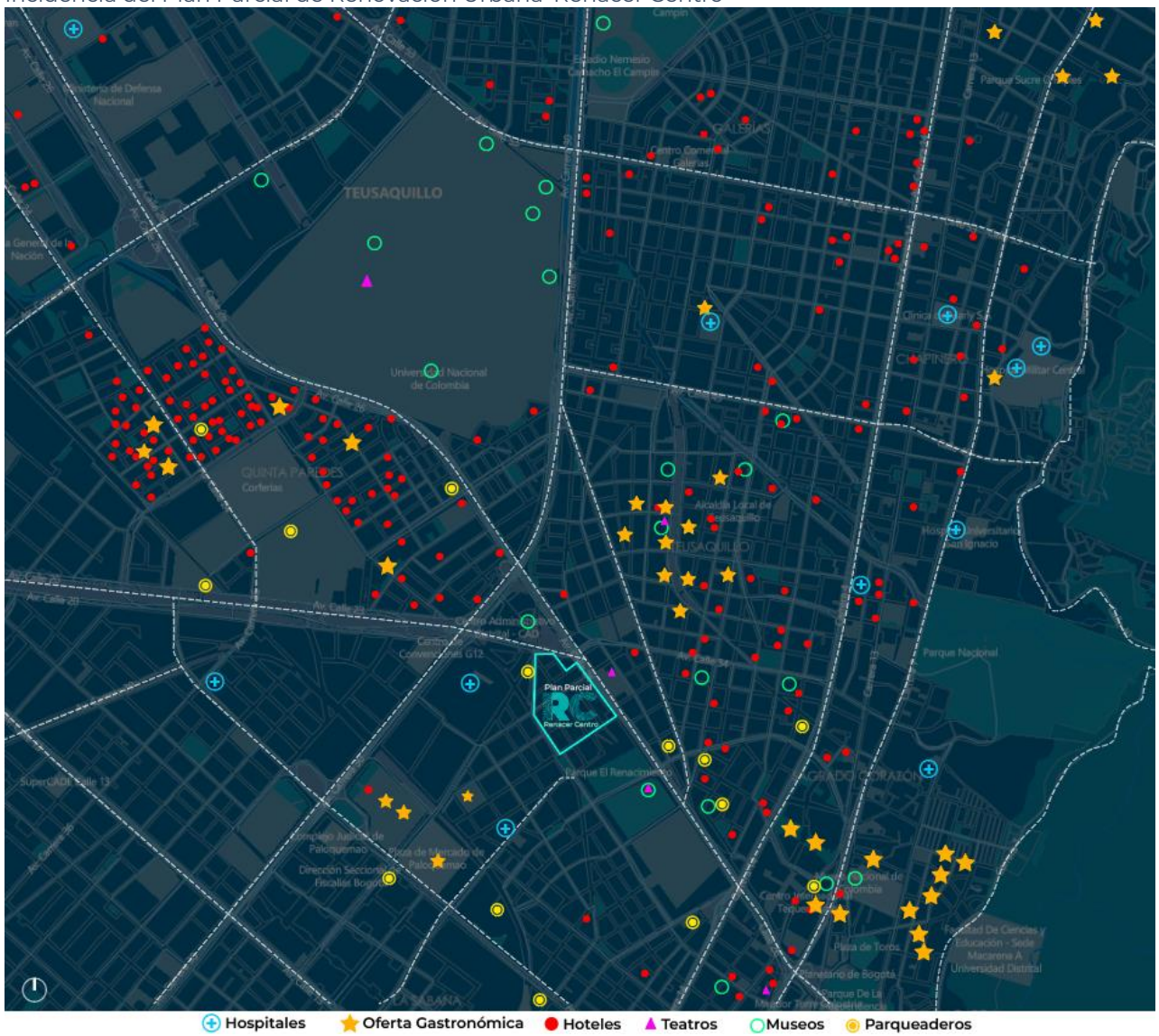
Fuente: Elaboración propia. 2024.

5.2.3 Bases para determinar los usos y productos inmobiliarios a ofertar en el proyecto.

En términos de usos propuestos, para configurar el planteamiento arquitectónico y los productos inmobiliarios a ofertar con el desarrollo del proyecto, resulta relevante traer a colación los resultados más relevantes del estudio de mercado realizado, que se encuentra detallado en uno de los anexos del presente documento.

El estudio de mercado, inició con una revisión general de los usos y productos inmobiliarios más relevantes que se ubicaban en el área circundante en la cual se espera que el proyecto 'Renacer Centro' tenga incidencia, cuya síntesis se muestra a continuación:

Imagen 21. Síntesis de Análisis de productos inmobiliarios presentes en el área circundante de incidencia del Plan Parcial de Renovación Urbana 'Renacer Centro'



Fuente: Elaboración propia. 2024.

De lo ilustrado, es pertinente resaltar las siguientes conclusiones:

1. En el área existe una **alta concentración de lugares de trabajo**, que concentran cada una en promedio, más de 100 trabajadores, en dotacionales o usos de escala metropolitana como: el Hospital Mederi, el Concejo de Bogotá, el Centro Administrativo Distrital y la Secretaría Distrital de Planeación; sin embargo, **hay muy poca oferta de usos de soporte pensados para dichos usuarios**.
2. **Poca oferta de espacios públicos efectivos**, conectados y articulados con **actividades culturales y/o de esparcimiento** al servicio de los usuarios recurrentes de la zona.
3. **Hay poca oferta gastronómica**, de parqueaderos y demás espacios pensados en soportar a quienes atienden el área para realizar trámites o trabajan en el sector, así como a los demás usos que se generan en el sector de forma articulada.
4. **La oferta de vivienda es poca, con bajas condiciones de habitabilidad** por su vetustez y baja densidad, sin áreas libres, por lo que no es atractiva para jóvenes profesionales, estudiantes o trabajadores que acuden diariamente al sector.
5. Por la cercanía con Corferias, hacia el sector de Quinta Paredes, El Recuerdo y Teusaquillo se concentra una amplia oferta de hoteles. Sin embargo, **con la futura construcción del Campus de Ciencia, Tecnología e Innovación, y del Museo Nacional de Memoria Histórica, podrían ofertarse más áreas de hoteles o rentas cortas**, hacia el costado oriental de la Carrera 30 por el eje de la Calle 26 que conecta con el Centro Histórico y con el Aeropuerto El Dorado.

Conforme a lo anterior, se determina el siguiente esquema de ocupación y oferta de productos inmobiliarios para el desarrollo del Plan Parcial 'Renacer Centro':

Imagen 22. Esquema de productos inmobiliarios a ofertar en el Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia. 2024.

Lo anterior volcado a productos inmobiliarios corresponden en **la manzana 1** a:

- **Plataforma comercial**, que permita generar frentes de fachada activa alrededor del Parque Renacer 1
- **Vivienda de Interés Prioritario**, atendiendo la obligación de ceder en área construida, establecida en el artículo 322 del Decreto 555 de 2021.
- **Vivienda de Interés Social**, atendiendo la particularidad de estar ubicados en un Área de Actividad Estructurante, receptora de VIS, y cumpliendo la condición de porcentaje en área construida, establecida en el artículo 322 del Decreto 555 de 2021.

En este punto, resulta pertinente indicar que el porcentaje de cumplimiento de destinación de porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente, al que hace referencia el Artículo 322 del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, para el escenario propuesto, corresponde al del 8% y 6%, respectivamente, al que hace referencia el numeral 2 del mismo artículo, en tanto la formulación del Plan Parcial 'Renacer Centro' se realiza en 2024, es decir antes del 01/01/2028.

De esta forma, **la manzana 1 es la que concentra la actividad residencial** que es objeto de cumplimiento de obligaciones establecidas en el Decreto (**para VIS y VIP**), y abriendo una oferta adicional (**vivienda estrato 3**) que permite explotar el aprovechamiento en altura en su máximo posible, para el área útil con que se cuenta.

Para el caso de la **manzana 2**, se plantea la posibilidad de incluir otros productos inmobiliarios que permitan ventas de mayor incidencia en los ingresos y que además permitan atender las necesidades del sector y consolidar la pieza urbana como una esencial en la revitalización de esta zona central en la ciudad, con:

- **Centro de convenciones**, que reúna espacios de oficinas por rentas, auditorios para exposiciones de arte, culturales, salones para reuniones o conferencias
- **Hotel**, que permita al inversor halar la actividad hacia un punto estratégico en la ciudad que se convierte en un 'nodo' cercano al Centro Histórico de Bogotá, al Distrito Creativo de Teusaquillo, al futuro Museo Nacional de Memoria Histórica, al Campus de Ciencia, Tecnología e Innovación de Bogotá, y ubicado en el eje de conexión con el Aeropuerto El Dorado
- **Centro Felicidad -CEFE Los Mártires**, como un área que reúne en una misma construcción varios servicios de soporte a la ciudadanía, **consolidando una manzana del cuidado adicional a la del 'Castillo' planteada y en funcionamiento en el barrio Santafé**, la cual se plantea con aulas de aprendizaje, recreación, deporte y esparcimiento cultural, que se articule con su área circundante, pero baje la escala a los moradores y usuarios del proyecto
- **Espacios para rentas cortas y/o vivienda de estrato medio**, que, por la localización del proyecto y sus condiciones de usos y actividades, se generen opciones de negocio para los inversores que se involucren.
- **Pent-houses**, o viviendas de estrato medio/alto, que, aprovechándose de la visual lograda con el aprovechamiento urbanístico en altura del nuevo desarrollo permitan ver de forma panorámica y desde un punto central el

resto de la ciudad, generen espacios generosos y exclusivos para residencia de perfiles de usuarios con un nivel adquisitivo más alto.

Con esta propuesta, resulta relevante entonces definir el tipo o tipos de usuarios esperados con el desarrollo del proyecto inmobiliario y en general del Plan Parcial 'Renacer Centro', así:

Imagen 23. Perfil de usuarios y de productos inmobiliarios planteados para el proyecto



Fuente: Elaboración propia. 2024.

Conforme lo anterior, y una vez cotejados los productos inmobiliarios a incluir en el proyecto, era necesario hacer su clasificación a la luz de lo indicado en el capítulo 5, subcapítulo 1, artículo 233 del Decreto 555 de 2021, en el que se relacionan los usos permitidos en el área de actividad en que se localiza el Plan Parcial, y que corresponde a **Área de Actividad Estructurante – Receptora de VIS**, los cuales se relacionan a continuación:

Tabla 26. Usos del suelo incorporados al Plan Parcial Renacer Centro
En la manzana 1:

Área de Actividad		Estructurante - Receptora de Vivienda de Interés Social	
Régimen de Usos			
Residencial	Multifamiliar	VIP	Complementario MU - 2 / MU - 3 / MA - 1 / MA - 8
		VIS	
		No VIS	
Comercio y Servicios	Básicos	Tipo 3 Área construida > 4.000 m ²	Complementario 6- + 4.000 y hasta 15.000 Acceso directo o enlaces peatonales con estaciones de los sistemas de alta y media capacidad
			MU - 1 / MU - 2 / MU - 3 / BIA / MA - 1 / MA - 8

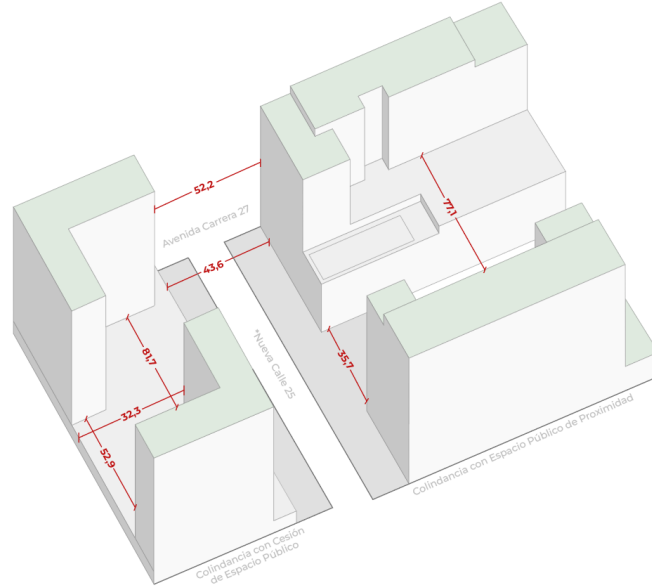
En la manzana 2:

Área de Actividad		Estructurante - Receptora de Vivienda de Interés Social	
Régimen de Usos			
Residencial	Colectiva	N/A	Complementario MU - 2 / MU - 3 / MA - 1 / MA - 8
	Multifamiliar	NO VIS	
Dotacional	Equipamiento Privado 2 en total	Tipo 3	Complementario MU - 1 / MU - 2 / MU - 3 / MA - 1 / MA - 8
Comercio y Servicios	Servicios de Hospedaje	Tipo 3	Complementario MU - 2 / MU - 3 / AIA / MA - 1 / MA - 2 / MA - 3 / MA - 7 / MA - 8

Fuente: Elaboración propia. 2024

Con las anteriores precisiones, y con la aplicación de las condiciones normativas de aislamientos entre edificaciones y retrocesos contra espacios públicos, se determina el planteamiento de la volumetría de los edificios que buscan aplicar el principio de 'ciudad de 15 minutos' propia del Plan de Ordenamiento Territorial, al vincular usos mixtos en las dos manzanas resultantes generando fachadas activas en todos sus costados y haciendo que, a pesar de las alturas resultantes, se generaran espacios agradables y con bajo impacto para el peatón, promoviendo así los desplazamientos a pie o en medios de transporte sostenible.

Imagen 24. Cumplimiento de normas de implantación específicas para el proyecto



Fuente: Elaboración propia. 2024.

Imagen 25. Imagen general del proyecto implantado.



Fuente: Elaboración propia. 2024.

6. Estrategia de Gestión para el Plan Parcial 'Renacer Centro' – Escenario 1

6.1 Reparto equitativo de cargas y beneficios.

La participación de los propietarios de los terrenos en las cargas y los beneficios se definió de acuerdo con los siguientes criterios:

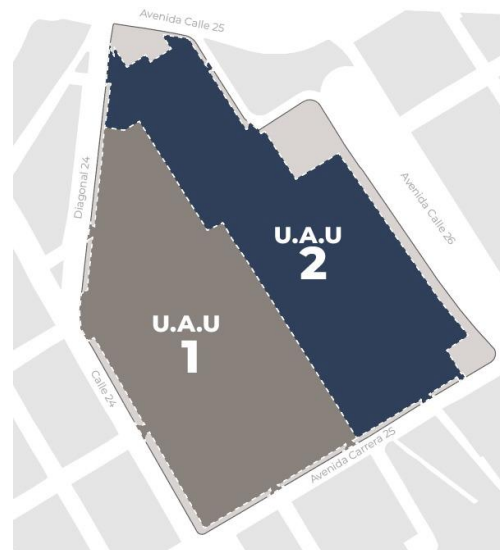
De acuerdo con su porcentaje correspondiente a su aporte en suelo:

- Todos los propietarios de terrenos ubicados en las UAU definidas, tendrán derecho a participar proporcionalmente en la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos de acuerdo con los usos y el deber de asumir proporcionalmente los costos derivados de las cargas definidas.
- También podrán participar los inversionistas o promotores que aporten recursos para la ejecución de las obras correspondientes a las cargas generales o locales.
- También podrán participar las entidades públicas que asuman la financiación de las cargas generales o locales que correspondan a los propietarios.

6.2 Definición de Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U)

Teniendo en cuenta las condiciones iniciales con las que arranca el proceso de reparto equitativo de cargas y beneficios, en la que participarían del negocio inmobiliario propuesto, 259 inmuebles, repartidos en 10 manzanas, se plantea la posibilidad de desarrollar el Plan Parcial 'Renacer Centro', **a través de la definición de dos (2) Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U)**, que surgen de la delimitación de dos polígonos en los que se distribuye equitativamente las áreas representativas de cargas y beneficios que se determinaron en el planteamiento urbanístico del primer escenario del Plan Parcial, así:

Imagen 26. Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión definidas para el Plan Parcial 'Renacer Centro'



Fuente: Elaboración propia. 2024.

En áreas, representan los siguientes datos:

Tabla 27. Distribución de UAU.

ID	Área Bruta	Área Útil	Porcentaje sobre el total en Área Bruta	Número de predios
UAU 1	47.232,200	9.294,584	20%	117
UAU 2	47.759,227	13.213,370	28%	142
--	94.991,427	22.507,954	47%	259

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Estas Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U), se desarrollarán a través del mecanismo de **integración inmobiliaria**, que, de acuerdo a su definición en la

Ley 388 de 1997, permiten englobar distintos inmuebles para posteriormente, subdividirlos y desarrollarlos, con el propósito de lograr una mejor distribución de espacios, usos y aprovechamientos, actividad puntual que desarrollaría cada ente gestor creado para cada U.A.U.

El planteamiento de las dos U.A.U, responden a la necesidad de lograr un cierre y una autonomía financiera en cada una de las unidades, así como del logro de ventas que sean suficientes para soportar las cargas urbanísticas que le queda a cada una de manera independiente al momento de ejecución de las obras.

6.3 Aprovechamientos para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística.

6.3.1 Usos y Edificabilidad por U.A.U.

En la siguiente tabla, se indica por metros cuadrados construidos, el área representativa de cada uno de los usos desarrollados en el Plan Parcial 'Renacer Centro', según cada U.A.U.

Tabla 28. Metros cuadrados de construcción por UAU.

Uso	UAU 1	UAU 2	Total
Residencial - Vivienda de interés prioritario y de interés social	26.997	0,000	26.997
Vivienda NO VIS en UAU 1	27.031	0,000	27,031
Vivienda NO VIS en UAU 2	0,000	3.330	3.330
Comercio y Servicios Básicos Tipo 3	12.352	0,000	12.352
Dotacional – Privado Tipo 3	0,000	40.872	40.872
Servicios de Hospedaje	0,000	19.463	19.463
Residencial – Vivienda Colectiva	0,000	21.165	21.165
Total	66.380	84.830	151.210

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Y, a continuación, se cuantifica lo que representa en porcentaje cada uno de los usos propuestos, para cada Unidad de Actuación Urbanística -U.A.U, de la siguiente forma:

Tabla 29. Porcentajes representativos de los usos por UAU/UG

Uso	UAU 1	UAU 2	Total
Residencial – Vivienda Interés Prioritario y de Interés Social	100%	0%	100%
Vivienda NOVIS en UAU 1	100%	0%	100%
Vivienda NO VIS en UAU 2	0%	100%	100%
Comercio y Servicios Básicos Tipo 3	100%	0%	100%
Dotacional – Privado Tipo 3	0%	100%	100%
Servicios de Hospedaje	0%	100%	100%
Residencial – Vivienda Colectiva	0%	100%	100%

Fuente: Elaboración propia. 2024.

De acuerdo a lo anterior, se obtienen los siguientes datos respecto a la ocupación e indicadores de habitantes del proyecto planteado, en lo que respecta únicamente a usos residenciales:

Tabla 30. Datos generales de Densidad y Habitantes en el uso residencial propuesto

Tipo de vivienda ofertada	Cantidad
Vivienda de Interés Social – VIS	330
Vivienda de Interés Prioritario - VIP	270
Viviendas NO VIS	446
Vivienda Colectiva	330
Total Viviendas ofertadas	1.046
Habitantes por Vivienda	2,25
Total Habitantes	2.354

Fuente: Elaboración propia. 2024.

6.3.2 Identificación de Beneficios del Plan Parcial ‘Renacer Centro’.

Como parte del proceso de reparto equitativo de cargas y beneficios, se muestran a continuación los valores o costeo de las ventas de los productos inmobiliarios propuestos para el desarrollo del Plan Parcial ‘Renacer Centro’, los cuales se obtuvieron de realizar un promedio entre las áreas y costos de los proyectos que hicieron parte del estudio de mercado realizado por el equipo de trabajo, y que se anexa al presente documento:

Tabla 31. Ingresos por ventas de los productos inmobiliarios

Usos	Costo referencia	UAU 1	UAU 2	Total	Porcentaje
Vivienda NO VIS UAU 2	\$ 8.900.230	\$ -	\$ 29.639.492.545	\$ 29.639.492.545	3%
Vivienda NO VIS UAU 1	\$ 6.745.617	\$ 182.337.609.433	\$ -	\$ 182.337.609.433	16%
Vivienda de interés prioritario y de interés social	\$ 4.038.991	\$ 109.041.124.706	\$ -	\$ 109.041.124.706	9%
Comercio y servicios Básicos Tipo 3	\$ 8.174.911	\$ 100.976.500.672	\$ -	\$ 100.976.500.672	9%
Dotacional Tipo 3	\$ 10.300.000	\$ -	\$ 420.981.600.000	\$ 420.981.600.000	37%
Servicios de Hospedaje	\$ 9.500.000	\$ -	\$ 184.897.930.000	\$ 184.897.930.000	16%
Vivienda Colectiva	\$ 5.754.706	\$ -	\$ 121.798.525.131	\$ 121.798.525.131	11%
Total	--	\$ 392.355.234.811	\$ 757.317.547.676	\$ 1.149.672.782.486	100%
Porcentaje de participación	--	34%	66%	100%	

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Tal como se anticipó en el numeral 5.2.3 del presente documento, los productos inmobiliarios de la Unidad de Actuación Urbanística U.A.U 2, son los que movilizarán un mayor número de ingresos, en tanto representan inmobiliariamente productos atractivos para la zona y con una mayor posibilidad de retorno, por sus condiciones de espacialidad, uso y entrega. De allí que, el valor obtenido para esta U.A.U sea casi del doble respecto a la U.A.U 1.

Los valores de venta de las unidades de Vivienda de Interés Prioritario – V.I.P y de Vivienda de Interés Social – V.I.S corresponden a los topes definidos por el Gobierno Nacional, que, para el año 2024, son:

Tabla 32. Topes ventas VIS- VIP 2024- Según reglamentación Nacional

Producto	Tope definido	Regulación o marco normativo
Vivienda de Interés Prioritario	110 SMMLV	Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 ‘Colombia Potencia Mundial de la Vida’ Ley 2294 de 2023
Vivienda de Interés Social	175 SMMLV	Plan Nacional de Desarrollo 2022 – 2026 ‘Colombia Potencia Mundial de la Vida’ Ley 2294 de 2023

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Los anteriores datos, corresponden a los topes definidos para proyectos que se desarrollen bajo el tratamiento de renovación urbana, para lo cual se tiene en cuenta lo siguiente:

En primer lugar, indicar que, aunque en el reparto, las viviendas VIP/VIS, se clasifica en un solo ítem, denominado ‘Vivienda ingresos bajos’, y tiene un valor asignado para venta de producto inmobiliario de \$4.038.991, ese valor corresponde a un promedio calculado, sobre el valor asignado a cada tipo de vivienda, de modo que, por un lado se cumpla con lo establecido en el estudio de mercado y por otro, con los topes de valor de venta de los dos tipos de vivienda, según lo establecido por el Gobierno Nacional, de la siguiente forma:

Tabla 33. Valor de venta definido para VIP y VIS, con cumplimiento de tope establecido por el Gobierno Nacional.

VIP	TOPE SMMLV	\$ VENTA M2	M2 APTO TI	\$ VENTA APTO TI
	143.000.000,000	3.218.995,000	44,410	142.955.567,950

VIS	TOPE SMMLV	\$ VENTA M2	M2 APTO TI	\$ VENTA APTO TI	M2 APTO T2	\$ VENTA APTO T2
	227.500.000,000	4.858.987,000	44,410	215.787.612,670	46,405	225.481.291,735

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Ahora bien, a la luz de lo establecido en el Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial ‘Renacer Centro’, las unidades de VIP y VIS, tienen las siguientes características:

Tabla 34. Características de VIP y VIS en ‘Renacer Centro’.

APTOS X PISO VIP	# PISOS	M2 USO X PISO	M2 CONST VIP	\$ M2 VENTA VIP	TOTAL INGRESOS VIP	TOTAL APTOS VIP
15	18	666,150	11.990,700	\$ 3.218.995	\$ 38.598.003.346,50	270

T1 X PISO	T2 X PISO	# PISOS	M2 VIS X PISO	M2 CONST VIS	\$ M2 VENTA VIS	TOTAL INGRESOS VIS	TOTAL APTOS VIS
7	8	22	682,110	15.006,420	4.858.987,000	\$ 72.915.999.696,54	330

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Con lo anterior, es posible verificar que se cumplen los topes establecidos por el Gobierno Nacional para los dos tipos de vivienda (VIP y VIS), para el total de unidades planteadas, haciendo la siguiente relación:

Tabla 35. Total de ingresos por ventas con las VIP y VIS planteadas en 'Renacer Centro'.

TOTALES VIP / VIS RENACER CENTRO	M2 CONST VIP Y VIS	TOTAL INGRESOS VIP/VIS	TOTAL APTOS VIP Y VIS
	26.997,120	\$ 111.514.003.043,04	600

Aplicando los topes según el total de aptos, el máximo valor por ingresos de venta sería:			
TOPE VIP	\$ 143.000.000	270	\$ 38.610.000.000
TOPE VIS	\$ 227.500.000	330	\$ 74.910.000.000
		600	\$ 113.520.000.000

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Así las cosas, se tiene que en los cálculos de ingresos por ventas de la vivienda VIP/VIS en el Plan Parcial 'Renacer Centro', se está por debajo del valor total posible a recaudar si se aplicaran los topes como valor neto por la cantidad de unidades planteadas, en más de 2 mil millones de pesos.

6.3.3 Costeo de Cargas – Obligaciones urbanísticas del Plan Parcial 'Renacer Centro'.

Conforme a lo indicado en el subcapítulo 5.1 y sus subíndices, en el que se mostró sobre el plano del área de delimitación del Plan Parcial, las cargas u obligaciones urbanísticas que le aplicaban, a continuación, se muestran los valores de cálculo o costeo de las obligaciones urbanísticas de las que es objeto el Plan Parcial 'Renacer Centro':

Tabla 36. Costeo Obligaciones Urbanísticas

Tipo de carga urbanísticas	Costo referencia	Área o Metros lineales	Costo total
Control sobre andenes perimetrales AMD 1 – Conexión a redes de SSPP	\$ 350.000	3.499,630	\$ 1.224.870.500
Entrega de suelo para la construcción de las reservas viales	\$ 250.000	11.765,724	\$ 2.941.431.000
Construcción de Controles Ambientales	\$ 450.000	3.552,174	\$ 1.598.478.300
Construcción del Espacio Público cedido	\$ 700.000	33.130,537	\$ 23.191.375.725
Reconfiguración del Espacio Público Preexistente	\$ 550.000	25.502,214	\$ 14.026.217.700
Construcción de zonas comunes	\$ 350.000	37.329,510	\$ 13.065.328.500

Política de moradores	\$ -	N/A	\$ 39.671.782.998
Total	\$ 2.650.000	114.779,789	\$ 95.719.484.723

Fuente: Elaboración propia. 2024.

En este punto resulta pertinente indicar que los datos de las obligaciones urbanísticas (cargas) a que hace referencia la tabla, tienen que ver con todas aquellas actividades requeridas para la obtención y perfeccionamiento del suelo sobre el cual se adelantaría la construcción de los productos inmobiliarios propuestos. Los datos o costos de referencia tomados para la tabla 36, corresponden a información tomada entre el año 2022 y 2024, de plataformas de información pública como SECOP 1, y de bases de datos de costeos de proyectos de infraestructura pública, consultados por los miembros del equipo durante la elaboración de la presente tesis de Maestría y contrastados con datos de experiencia profesional en el campo del tutor y otros asesores consultados.

Como es evidente, las cargas u obligaciones urbanísticas de carácter general y local, corresponden esencialmente a la generación y/o rehabilitación de espacio público, obras asociadas a las conexiones de las redes de servicios públicos domiciliarios, vías locales e intermedias, inversión social, costos del plan de gestión social del Plan Parcial.

6.3.4 Costos directos de Construcción.

A continuación, se hace la relación de los costos directos de construcción de cada uno de los productos inmobiliarios incluidos en el Plan Parcial 'Renacer Centro':

Tabla 37. Costos Directos de Construcción – Plan Parcial 'Renacer Centro'

Usos	Costo referencia	UAU 1	UAU 2	Total
Vivienda NO VIS UAU 2	\$ 6.250.420	\$ -	\$ 20.815.111.181	\$ 20.815.111.181
Vivienda NO VIS UAU 1	\$ 3.251.281	\$ 87.883.851.860	\$ -	\$ 87.883.851.860
Vivienda de interés prioritario y de interés social	\$ 1.882.900	\$ 50.832.877.248	\$ -	\$ 50.832.877.248
Comercio y servicios básicos Tipo 3	\$ 2.127.900	\$ 26.283.820.800	\$ -	\$ 26.283.820.800
Dotacional Tipo 3	\$ 6.700.000	\$ -	\$ 273.842.400.000	\$ 273.842.400.000
Servicios de Hospedaje	\$ 5.423.760	\$ -	\$ 105.562.315.454	\$ 105.562.315.454
Vivienda Colectiva	\$ 3.251.281	\$ -	\$ 68.813.459.903	\$ 68.813.459.903
Total	--	165.000.549.908	400.219.826.636	565.220.376.544
Porcentaje de participación	--	29%	71%	100%

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Los valores o costos de referencia indicados en la tabla superior, fueron tomados de la edición 210 de la revista 'Construdata' correspondiente a la publicación de los meses de marzo a mayo de 2024. De dicha fuente, se tomaron los valores para

las viviendas de ingresos altos, medios y bajos y de comercio y servicios, los demás productos inmobiliarios fueron promediados según sus características particulares, a datos de 2024. Para el caso del Dotacional Tipo 3, se tomó de base el valor promedio de construcción final del metro cuadrado, tomando como referencia el C.E.F.E Chapinero, de datos obtenidos de la Secretaría de Cultura, Recreación y Deporte de Bogotá.

6.3.5 Costos indirectos.

Conforme a la metodología aprendida y aplicada durante la formación en la Maestría de Derecho y Gestión Urbanística, se calcularon los costos indirectos, estableciendo porcentajes sobre el valor de las ventas de los productos inmobiliarios para: honorarios, impuestos, gastos de administración, gastos de ventas y gastos de financiación del Plan Parcial. El porcentaje total de los costos indirectos establecidos para el Plan Parcial 'Renacer Centro' asciende al 24%, así:

Tabla 38. Porcentajes sobre ventas establecidos para determinar los costos indirectos

Ítem	Porcentaje
Honorarios	13%
Impuestos	3,7%
Gastos de Administración	0,3%
Gastos de ventas	2,0%
Gastos de financiación	5,0%
Total	24%

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Los valores definidos para cada ítem, se tomaron con base a la información recopilada de las clases y espacios académicos de la Maestría.

Con lo anterior, se obtienen los siguientes costos indirectos y su porcentaje representativo para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística -U.A.U planteadas:

Tabla 39. Costos indirectos Plan Parcial 'Renacer Centro'

UAU 1	UAU 2	Total
\$ 94.165.256.355	\$ 181.756.211.442	\$ 275.921.467.797
34%	66%	100%

Fuente: Elaboración propia. 2024.

6.3.6 Cálculo de la Utilidad.

Para el cálculo de la utilidad, y aplicando el conocimiento adquirido en las clases y espacios académicos de la Maestría, así como basados en la experiencia profesional en estos temas, se determinó que un buen rango de utilidad para este Plan Parcial, debía oscilar entre el 15% y 20%, teniendo en cuenta la cantidad de obligaciones urbanísticas y su coste, pero también equilibrando con el máximo aprovechamiento que en términos de alturas y usos al que se le apuesta con su ejecución. A continuación, se incluye el cálculo desarrollado:

Tabla 40. Cálculo de Utilidad.

Usos	Valor de referencia	UAU 1	UAU 2	Total Costos Directos	Total Ingresos UAU 1 y 2	
Vivienda NO VIS UAU 2	15%	\$ -	\$ 3.122.266.677	\$ 3.122.266.677	\$ 29.269.841.011	
Vivienda NO VIS UAU 1	10%	\$ 87.883.851.860	\$ -	\$ 87.883.851.860	\$ 182.337.609.433	
Vivienda de interés prioritario e interés social	17%	\$ 8.641.589.132	\$ -	\$ 8.641.589.132	\$ 109.041.124.706	
Comercio y servicios básicos Tipo 3	15%	\$ 3.942.573.120	\$ -	\$ 3.942.573.120	\$ 100.976.500.672	
Dotacional Tipo 3	18%	\$ -	\$ 49.291.632.000	\$ 49.291.632.000	\$ 420.981.600.000	
Servicios de Hospedaje	20%	\$ -	\$ 21.112.463.091	\$ 21.112.463.091	\$ 184.897.930.000	
Vivienda Colectiva	17%	\$ -	\$ 11.698.288.184	\$ 11.698.288.184	\$ 121.798.525.131	
Total	--	\$ 100.468.014.112	\$ 85.224.649.952	\$ 185.692.664.064	\$ 1.149.672.782.486	
Porcentaje de participación	--	18%	15%	33%	--	16,15%

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Como se observa en la tabla superior, se ha logrado un porcentaje de utilidad total del 16,15%, lo cual indica una buena viabilidad para lograr la ejecución del proyecto sin necesitar un apalancamiento adicional por parte del Estado.

A continuación, se muestra el balance general del reparto de cargas y beneficios realizado para el escenario 1 del Plan Parcial:

Tabla 41. Balance general del Plan Parcial 'Renacer Centro'

Ítem	Valor	Porcentaje
Valor total de ingresos por ventas	\$ 1.149.672.782.486	100%
Costos directos de construcción	\$ 565.220.376.544	49,16%
Costos indirectos de construcción	\$ 275.921.467.797	24,00%
Utilidad	\$ 185.692.664.064	16,15%
Valor del suelo urbanizado	\$ 122.838.274.081	10,68%
Costos totales del urbanismo	\$ 95.719.484.723	8,33%
Valor residual del suelo bruto	\$ 27.118.789.358	2,36%
Valor inicial	\$ 21.111.562.880	1,84%
Plusvalía	\$ 6.007.226.478	0,52%

Fuente: Elaboración propia. 2024.

A modo de comparativo, resulta pertinente indicar a continuación, el valor inicial del suelo, y el que se lograría luego de la implementación del Plan Parcial:

Tabla 42. Comparativo valor del suelo.

Ítem	Valor total	Valor m2 del suelo bruto
Valor inicial del suelo	\$ 21.111.562.880,272	\$ 205.763,644
Valor residual del suelo	\$27.118.789.358,477	\$ 285.486,704
Diferencia	\$ 6.007.226.478,205	\$ 63.239,670

Fuente: Elaboración propia. 2024.

7. Esquema de Gestión del Plan Parcial ‘Renacer Centro’.

7.1 Consideraciones generales.

El Plan Parcial Renacer Centro, como ya se ha mencionado, se desarrollará a través de dos (2) Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U), las cuales se encuentran definidas en el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del decreto 1077 de 2015, así:

“ARTÍCULO 2.2.4.1.6.1.1 Unidad de actuación urbanística. Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida cómo una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en la Subsección 2 de esta sección, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del presente decreto o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.”

En este orden de ideas, se prevé que el Plan Parcial Renacer Centro cuente con propietarios del suelo renuentes en ambas Unidades de Actuación Urbanística, por lo que, una vez adoptado el Plan Parcial, se procedería a realizar la delimitación de la correspondiente U.A.U de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.4.1.6.2.1 del Decreto 1077 de 2015, que indica:

“ARTÍCULO 2.2.4.1.6.2.1 Procedimiento para la delimitación de las unidades de actuación urbanística. El proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística será presentado ante la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces, por las autoridades competentes o por los particulares interesados de

acuerdo con los parámetros previstos en el correspondiente plan parcial y se acompañará de los siguientes documentos:

1. Copia del documento de identificación del propietario o propietarios de los predios que presentan la solicitud cuando se trate de personas naturales o certificado de existencia y representación legal si son personas jurídicas, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.
3. Plancha IGAC o medio cartográfico disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud indicando la propuesta de delimitación de la unidad de actuación urbanística.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación, con sus respectivos Folios de Matrícula Inmobiliaria.
5. Boletines catastrales y/o plano de manzana catastral cuando existan.
6. Relación de direcciones de titulares de derechos reales y de los vecinos de predios colindantes con la unidad de actuación propuesta.
7. Plano topográfico de los predios incluidos en la propuesta de delimitación.
8. Estudio de títulos de cada uno de los predios incluidos en la propuesta de delimitación.”

Acto seguido, y de conformidad con el artículo 2.2.4.1.6.1.1 previamente citado, se deberá tramitar una única licencia de urbanización para la totalidad de cada Unidad de Actuación Urbanística, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2, del mismo cuerpo normativo:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.2 Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuáles requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuáles se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de la primera etapa mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la

urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuáles se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite cómo mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen.

Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuáles fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el presente decreto respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión y suelo para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, en caso que aplique.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.”

7.2 Definición de fuentes de financiación.

Ahora bien, considerando que el Plan Parcial Renacer Centro se plantea como una iniciativa público – privada su fuente financiación provendrá de los siguientes actores:

Imagen 27. Actores involucrados en la gestión del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia. 2024.

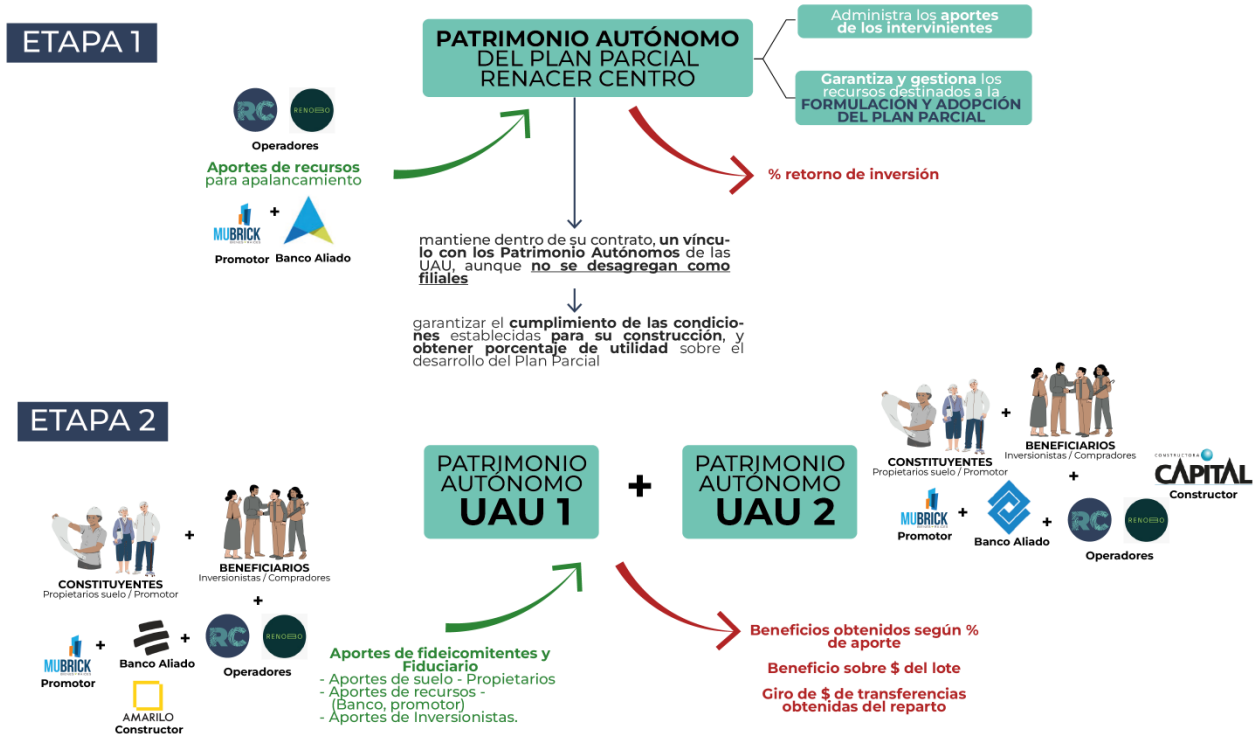
En este entendido y en aras de brindar transparencia en el negocio inmobiliario que represente el proyecto del Plan Parcial, se plantea constituir todo un andamiaje fiduciario el cual se procederá a explicar en los siguientes párrafos:

1. En primera medida se procederá a constituir un **Patrimonio Autónomo** al cual se le llamará “Patrimonio Autónomo Plan Parcial Renacer Centro” que tendrá a su cargo:
 - a) Administrar y gestionar los aportes de los intervinientes
 - b) Garantizar y gestionar los recursos destinados a la Formulación y Adopción del Plan Parcial
 - c) Así mismo, mantendrá dentro de su contrato una vinculación con los Patrimonios Autónomos de las dos UAU, aunque estas no se desagreguen como filiales, dicha condición busca, sobre todo, garantizar el cumplimiento de las condiciones establecidas para la construcción completa de las dos UAU, y particularmente poder obtener el porcentaje de utilidad sobre el desarrollo del Plan Parcial.
2. En segunda medida, se constituirán otros dos **Patrimonio Autónomos, uno por cada Unidad de actuación Urbanística – U.A.U**, estos recibirán los aportes del fideicomitente y el fiduciario, garantizando retornarle a los mismos los beneficios obtenidos según el porcentaje de aporte, el plusvalor obtenido por las inversiones realizadas en suelo, y el giro de las

transferencias obtenidas en el reparto, tendrá como obligaciones, las siguientes:

- i) Gestionar los activos asociados específicamente para el desarrollo y construcción de los edificios y las cargas que le corresponden.
- ii) Monitorear y controlar el presupuesto asignado al desarrollo de los edificios que conforman la UAU
- iii) Coordinar con el otro patrimonio autónomo de la otra UAU, aspectos del diseño e integración del proyecto como parte de un todo.
- iv) Asegurar la obtención de licencias y permisos para construir las cargas
- v) Garantizar la labor de negociación y adquisición de predios
- vi) Desarrollar la estrategia de comercialización por venta de los productos inmobiliarios
- vii) Garantizar que se alcance el punto de equilibrio para girar el recurso necesario para iniciar las obras de construcción de los productos inmobiliarios
- viii) Generar soporte y atención a los moradores y futuros usuarios del plan parcial
- ix) Obtener los seguros que se requieran para cubrir riesgos asociados
- x) Mantener comunicación con propietarios, inversionistas y demás intervinientes.

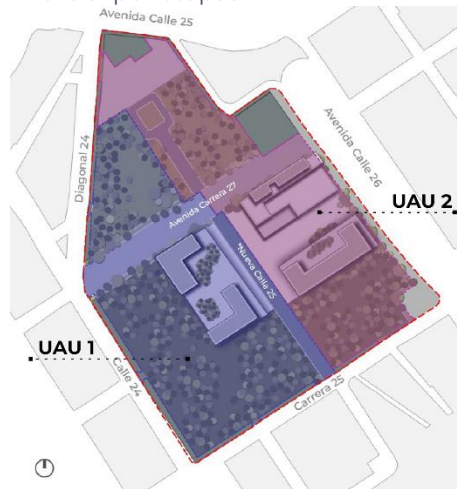
Imagen 28. Esquema de gestión Plan Parcial Renacer Centro.



Fuente: Elaboración propia. 2024.

7.3 Fases de ejecución del Plan Parcial ‘Renacer Centro’

Imagen 29. Ejecución del Plan Parcial por etapas



Fuente: Elaboración propia. 2024.

Una vez definidas las condiciones y andamiaje financiero para la ejecución del Plan Parcial, se procede a definir las etapas y fases de ejecución del proyecto, de modo que se garantice su ejecución completa y un flujo de retorno de inversión para los involucrados, lo más óptimo posible.

En primer lugar, resulta pertinente indicar que la ejecución del Plan Parcial, iniciará por la Unidad de Actuación Urbanística 1, teniendo en cuenta que:

- Es la Unidad de Actuación Urbanística con menos propietarios
- Es la U.A.U que tendrá la capacidad de alojar a los moradores actuales que decidan vincularse al negocio, con lo que se garantiza su permanencia en el proyecto.

Así las cosas, también se plantea que la UAU 1, tenga a su vez tres etapas:

- **La primera etapa**, contempla la entrega de una parte de la Reserva Vial de la Avenida Carrera 27, la reconfiguración de la porción de espacio público preexistente que conforme al planteamiento urbanístico le corresponde a la UAU, y la reconfiguración de parte del espacio público preexistente, para construir una parte de la Nueva Calle 25.
- **La segunda etapa**, contempla la construcción y entrega de la plataforma comercial y viviendas de interés prioritario y social.
- **La tercera etapa**, contempla la construcción y entrega de la torre de vivienda NO VIS, y la entrega de la cesión del Parque Reencuentro 1 que le corresponde a la UAU 1.

Imagen 30. Etapa 1 – Fases 1, 2 Y 3 de ejecución del Plan Parcial ‘Renacer Centro’



Fuente: Elaboración propia. 2024.

En un sentido similar, para la UAU 2, se plantean otras tres fases de ejecución:

- **La primera etapa**, contempla la entrega de la segunda y última porción de la Reserva Vial de la Avenida Carrera 27, la reconfiguración del espacio público preexistente para dar lugar al Parque Florida 1, según el planteamiento urbanístico, y la entrega del suelo cedido para la construcción del equipamiento comunal público.
- **La segunda etapa**, contempla la entrega del edificio 2 de la manzana útil correspondiente a la UAU 2
- **La tercera u última etapa**, cierra la ejecución del Plan Parcial, con la entrega del edificio 1, de la manzana útil correspondiente a la UAU 2. En la cual se encontrarán los servicios de hospedaje y el segundo dotacional tipo 3.

Imagen 31. Etapa 2 – Fase 3 de ejecución del Plan Parcial ‘Renacer Centro’



Fuente: Elaboración propia. 2024.

Con lo anterior, se plantea un cronograma de ejecución del proyecto, de **aproximadamente 144 meses de duración, lo que corresponde a 12 años** aproximadamente, para la ejecución y finalización del Plan Parcial ‘Renacer Centro’, contempladas en el siguiente orden:

Imagen 32. Cronograma de ejecución – Primeras actividades



Fuente: Elaboración propia. 2024.

8. Plan de Gestión Social del Plan Parcial 'Renacer Centro' – Política de moradores.

8.1 Principios rectores del Plan de Gestión Social del Plan Parcial 'Renacer Centro'.

Conforme a lo indicado por los artículos 370 a 373 del Decreto 555 de 2021 y por el Decreto 563 de 2023, el Plan Parcial 'Renacer Centro propone como principios de la estrategia de moradores, los siguientes:

- Velar por la inclusión de actuales moradores del lugar, como inversionistas del proyecto, garantizando su participación con la vinculación del suelo de su propiedad, de aportes en dinero, o el canje de los metros cuadrados de sus inmuebles con los de los nuevos productos inmobiliarios a contar luego de la ejecución del Plan Parcial
- Garantizar el reconocimiento y pago por la pérdida temporal de lugar de vivienda y/o trabajo de los actuales moradores.
- Reconocer de alguna medida la pérdida de ingresos para los propietarios de inmuebles dentro de la delimitación del Plan Parcial
- Promover la participación y compra en condiciones preferenciales para los actuales arrendatarios.

8.2 Identificación y caracterización de moradores

Para dar inicio a la Política de moradores, resulta pertinente relacionar las condiciones y número de personas a los que se plantearía la misma, para lo cual, siendo consecuentes con lo identificado en la fase de diagnóstico, se traen a este punto de la formulación, los mismos datos sobre moradores que se ubican actualmente en el área en que se desarrollaría el Plan Parcial Renacer Centro, de modo que se tenga claramente identificados los potenciales beneficiarios.²

Tabla 43. Condiciones iniciales para identificar moradores

Clasificación	Número de predios
Total predios	261
Predios con uso residencial	151

² En un ejercicio llevado a la realidad, este proceso correspondería al Censo Socio Económico que debe realizarse como estrategia de actualización de datos y caracterización de la población que reside y usa el área en que se localiza el Plan Parcial

Predios con usos mixtos (Residencial y Com. & Serv. básicos Tipo 1)	79
Predios con uso comercial	9
Predios con uso industrial	3
Predios vacíos	17

Fuente: Elaboración propia. 2024.

En complementación a los datos indicados en la tabla 43, resulta pertinente cruzar dicha información, con datos indicados en la encuesta del DANE realizada en el año 2021, en la cual se indicó que el porcentaje de relación entre residentes de la Localidad de los Mártires que vive en inmuebles propios y/o arrendados corresponde a 47,3% y 52,7% respectivamente, datos que se aplicarán a cada una de las cifras definidas.

8.3 Alternativas para la participación de moradores escogidas en el Plan Parcial Renacer Centro

A la luz de lo indicado por los artículos 370 a 373 del Decreto 555 de 2021; por lo contenido en el Decreto 563 de 2023, y siendo concordantes con los principios rectores establecidos para la implementación de esta política de moradores, se escogieron las siguientes alternativas de participación para los propietarios y arrendatarios que viven actualmente en el área en la que se desarrollará el Plan Parcial:

Tabla 44. Alternativas para la participación de moradores en el Plan de Gestión Social

Alternativa	Aplicable a	
	Propietarios	Arrendatarios
Aporte de inmuebles	X	
Canje de m2 X m2	X	
Pago transitorio de arriendos	X	
Movilización	X	X
Lucro cesante	X	X
Derecho preferencial		X

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Dichas alternativas están pensadas como propuestas atractivas que busquen que cerca del 100% de los moradores permanezcan en el área, una vez finalicen las obras de ejecución del plan parcial y la entrega de los productos inmobiliarios.

- **Aporte de inmuebles:** Pensado para aquellos propietarios de predios dentro de la delimitación que puedan ingresar al negocio, aportando sus inmuebles, incluyendo el suelo que ocupan, como inversionistas del proyecto, de modo que garanticen un porcentaje de participación sobre el cual obtendrán un porcentaje de retorno por la inversión realizada en dinero.
- **Canje de m2 X m2:** Esta alternativa está pensada para aquellos propietarios de predios e inmuebles que viven en los mismos o que los han ofertado para renta, teniendo en cuenta que las áreas de los inmuebles preexistentes al Plan Parcial, son mayores a las de las unidades inmobiliarias que se ofertan, se abriría la posibilidad de que los que opten por esta alternativa, reciban hasta 3 inmuebles, garantizando así la

posibilidad de contar con varias propiedades, un lugar de vivienda y otros como inversión para obtener renta.

- **Pago transitorio de arriendos:** Constituye una obligación transitoria aplicable tanto a propietarios de vivienda, como titulares de actividades productivas, sin embargo, a la luz de lo planteado en esta política de moradores, se aplicaría al 100% de residentes propietarios y arrendatarios del sector.
- **Movilización:** También constituye una obligación transitoria para propietarios de vivienda y titulares de actividades productivas, que, a la luz de lo planteado en esta política, aplica al 100% de los moradores del sector. Si bien, el Decreto 563 de 2023 indica topes para calcular el valor de las dos movilizaciones que se deben realizar, se realizó un análisis de valor de mudanzas promedio en el sector, planteando que las mismas sean dentro de la misma UPL, encontrando que una mudanza no supera los \$800.000 en promedio para una familia de 4 personas, de allí que el tope de mudanza se establezca en \$1'800.000.
- **Lucro Cesante:** Aplicable para aquellos inmuebles que generen renta, incluyendo titulares de actividades productivas, para que se pague el valor del arrendamiento durante los meses en que deben dejar de ocuparlo, y adicionando 3 meses más por cuenta de la finalización anticipada de los respectivos contratos.
- **Derecho preferencial:** Pensada para aquellas personas que ocupan inmuebles en condición de arrendatarios, se plantea la posibilidad de ofertarles inmuebles VIP o VIS, realizando un descuento de la cuota inicial, es decir un valor aproximado de 30 SMMLV, sobre el valor final de venta del inmueble que elijan, como incentivo para que ocupen inmuebles que ofrezca el Plan Parcial y se conviertan en propietarios. Dicho valor de descuento se establece, realizando una ponderación entre el valor de construcción y el de venta de esos productos inmobiliarios, garantizando para el desarrollador una reducción de utilidad, evitando que este llegue a 0.
- **Reconocimiento de ingresos dejados de percibir,** pensado para aquellos arrendatarios de actividades productivas que no tengan como acreditar sus ingresos, y para los cuales conforme a lo indicado por el Decreto 563 de 2023, se debe pagar un valor de 6 SMMLV.

8.4 Ejecución de la Política de Moradores

Para llevar a cabo la Política de moradores planteada, se considera necesario que durante la etapa de formulación del Plan Parcial, se hubiere adelantado una serie de talleres o actividades participativas con la comunidad, exponiéndoles con suficiencia las alternativas por las que podrían optar de hacerse parte en el Plan Parcial.

Posterior a ello, debiera adelantarse el Censo o caracterización socio económica, que permitiera contar con información actualizada de los ocupantes y sus condiciones, previo a iniciar la ejecución del proyecto, para lo cual, en el ejercicio, se destinó un rubro aproximado de veinte millones de pesos para cubrir esta actividad.

A continuación, se realiza el desglose y explicación de las alternativas planteadas y los rubros destinados a cada una:

- a) En primer lugar, se establece como un primer grupo de moradores, aquellos cuyo uso actual sea residencial exclusivo junto con los que desarrollan usos mixtos residencial y comercio y servicios:

Tabla 45. Grupo de moradores 1

Uso:	Residencial y Mixto: Resid. y C.S.	
Total de predios con el uso		230
Promedio Propietarios	47,30%	109
Prom. Arrendatarios	52,70%	121

Fuente: Elaboración propia. 2024.

En primer lugar, para los propietarios, se plantea la posibilidad de que todos opten por el **canje de m2 de su propiedad actual por m2 representativos en nuevos productos inmobiliarios**, por lo que un total de 109 predios, serían beneficiarios de esta alternativa. El total de inmuebles establecidos para ser objeto de este canje, sería de 326, las cuales pueden escogerse entre unidades VIP, VIS o de Vivienda Colectiva.

En este punto resulta apropiado indicar que, con la ejecución del Plan Parcial, se obtiene un total de 1.376 unidades, distribuidas en VIP, VIS, No VIS y vivienda colectiva, con lo que el total de unidades incluida en la Política de Moradores, constituye apenas un 24%, lo cual no afecta en términos de viabilidad económica la ejecución del Plan Parcial.

Ahora bien, otros rubros a tener en cuenta **para los propietarios** de este primer grupo de moradores, se incluyen, los **pagos transitorios de arriendos**, que de acuerdo a un análisis de valor de arriendo en inmuebles de similares características a las casas y apartamentos que se ubican actualmente en el sector se determinó en \$2.333.667, dicho valor aplicado a los 109 predios identificados, arroja un valor final de \$253.879.633, que multiplicado por el número de meses establecido para cubrir dicha obligación, arroja un rubro por este concepto de más de siete mil millones de pesos.

El siguiente rubro contemplado, tiene que ver con un porcentaje estimado de predios que además del uso residencial cuentan con alguna actividad comercial que genere ingresos, con lo cual el valor estimado para determinar el **lucro cesante**, es de \$3.500.00 mensual, que se cubriría por el Plan Parcial por un término de 33 meses, con lo que se debe destinar para este ítem un rubro de más de 115 millones de pesos.

Finalmente, respecto a los propietarios, se calcula el valor de **movilización** por un máximo de dos veces (una mudanza de salida y una de retorno) para el 100% de quienes ocupan los 109 predios, logrando una cifra de más de 195 millones de pesos.

De forma complementaria, dentro de las alternativas de participación para **arrendatarios de este primer grupo de moradores**, se establece la de **derecho preferencial, o primera opción de compra de nuevos productos inmobiliarios dentro del Plan Parcial**, con lo que se esperaría que el 100% de los arrendatarios, es decir los ocupantes de 121 predios, optaran por obtener un descuento de 30 SMMLV para la adquisición de viviendas VIP o VIS, dentro del proyecto, que implica el descuento de aproximadamente el mismo valor que constituye la

cuota inicial de este tipo de productos inmobiliarios, con lo cual, a costo del desarrollador, se deben destinar más de 17 mil millones de pesos.

Se plantea dentro de la política de moradores, la posibilidad de que cerca de un 20% de los arrendatarios, no tengan como certificar sus ingresos en actividades productivas, con lo que a un promedio de 24 predios se les pagarían \$7.800.000 como **reconocimiento por los ingresos dejados de obtener** durante la ejecución del Plan Parcial.

Para los arrendatarios también se prevén los pagos **transitorios de arriendo**, así como el pago de **movilización**, cuyo rubro destinado suma en conjunto más de 215 millones de pesos.

Con lo anterior se determinan los siguientes valores para este primer grupo de moradores, constituido por los predios que desarrollan usos residenciales y/o mixtos residencial y comercio/servicios:

Tabla 46. Cálculos para propietarios y arrendatarios – Grupo 1 de moradores

Propietarios							
Alternativas particip.	%	No. predios	prom m2	valor referencia	valor inicial	total meses	valor total
Canje m2 x m2	100%	109					326
Pago transitorio arriendo	100%	109		\$ 2.333.667	\$ 253.879.633	30	\$ 7.616.388.988
Lucro cesante	46%	50			\$ 3.500.000	33	\$ 115.500.000
Movilización * 2 veces	100%	109	N/A	\$ 1.800.000	\$ 195.822.000	N/A	\$ 195.822.000
							\$ 7.927.710.988
Arrendatarios							
Alternativas particip.	%	No. predios	prom m2	valor referencia	valor inicial	total meses	valor total
1º Opción de compra	100%	121	N/A	\$ 148.480.000	\$ 17.997.260.800	N/A	\$ 17.997.260.800
Ingresos dejados de percibir	20%	24		\$ 4.800.000	\$ 115.200.000	30	\$ 3.456.000.000
Movilización * 2 veces	100%	121		\$ 1.800.000	\$ 217.800.000	N/A	\$ 217.800.000
Pago transitorio de arriendo	100%	121		\$ 2.333.667	\$ 282.373.707	30	\$ 8.471.211.210
							\$ 30.142.272.010

Fuente: Elaboración propia. 2024.

- b) Como segundo grupo de moradores, se incluyen los predios que desarrollan uso comercial e industrial de bajo impacto ambiental en la actualidad.

Como primera determinante, se busca que, dentro del Plan Parcial, no se desarrollen usos industriales, de ningún tipo, con lo que los 3 predios que desarrollan esta actividad, entrarían al negocio realizando un canje de m2 en el uso actual por m2 en uso residencial, estableciendo la posibilidad de máximo 6 unidades de VIP o VIS para garantizar este **canje de m2** planteado.

Para los 9 predios restantes, en que actualmente se desarrolla el uso comercial, se plantea destinar el rubro de **reconocimiento de ingresos dejados de percibir**, con lo que se pagaría la suma de 6 SMMLV a la totalidad de arrendatarios y/o propietarios que los ocupen.

Finalmente, los valores obligatorios, de **pago transitorio de arriendo** y **movilizaciones**, suman una cifra en conjunto de más de 1.300 millones de pesos, que se relacionan en la siguiente tabla, junto con los demás rubros descritos.

Tabla 47. Cálculos para propietarios y arrendatarios – Grupo 2 de moradores

Uso:	Comercio e Industria BIA						
Total de predios con el uso	12						
Alternativas para participar	%	No. predios	prom m2	valor referencia	valor inicial	total meses	valor total
Canje m2 uso x m2 residenc		3					6
Ingresos dejados de percibir		9	N/A	\$ 7.800.000	\$ 70.200.000		\$ 70.200.000
Pago transitorio arriendo	100%	12	N/A	\$ 4.000.000	\$ 48.000.000	30	\$ 1.440.000.000
Movilización *2 veces	100%	12	N/A	\$ 1.800.000	\$ 21.600.000		\$ 21.600.000
							\$ 1.531.800.000

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Una vez realizados todos los cálculos se determina el siguiente valor total destinado a la Política de Moradores o Plan de Gestión Social del Plan Parcial Renacer Centro, el cual fue incluido en el reparto de cargas y beneficios como una carga urbanística de carácter local.

Tabla 48. Valor asignado a la Política de Moradores del Plan Parcial Renacer Centro.

Total alternativas, derecho pref. y obligaciones transit.	\$ 39.601.782.998
Censo Socio económico	\$ 20.000.000
Imprevistos	\$ 50.000.000
	\$ 39.671.782.998

Fuente: Elaboración propia. 2024.

9 Conclusiones, Resultados e Indicadores

A modo ilustrativo, se muestra a continuación una relación comparativa de las condiciones y características del Espacio Público con que inició el área en la cual se desarrolla el Plan Parcial y con las que se esperaría contar una vez finalizado y entregadas todos los productos inmobiliarios y demás espacios que lo conforman:

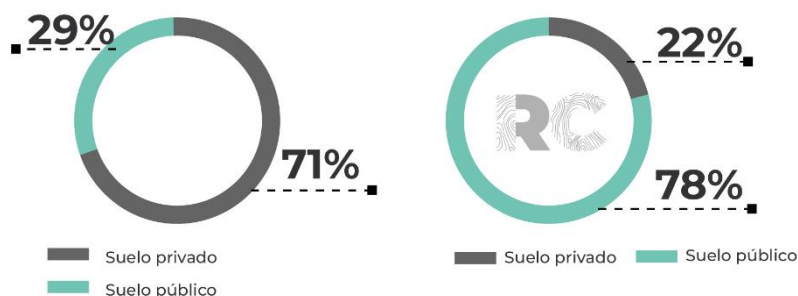
Tabla 49. Comparativo entre condiciones del área antes y después del Plan Parcial 'Renacer Centro'

	Población	Espacio Público Efectivo	Indice EPE / Hab
Antes del Plan Parcial	808	0	0
Despues del Plan Parcial	2.381	58.632,75	43,1

Fuente: Elaboración propia. 2024.

Así mismo, resulta pertinente ilustrar la relación entre suelo público y privado que se logra antes y después del Plan Parcial Renacer centro:

Imagen 33. Relación entre suelo público y privado.



Fuente: Elaboración propia. 2024.

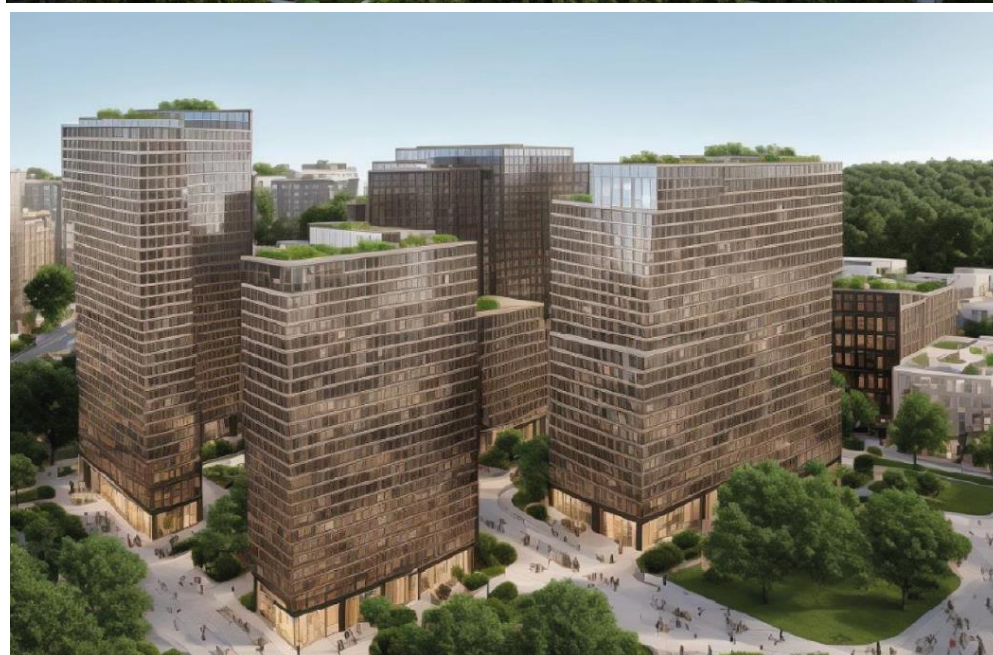
Con lo anterior, es posible indicar en primer lugar que el ejercicio planteado para la formulación del 'Plan Parcial Renacer Centro' dio lugar a un proyecto con viabilidad técnica, comercial y financiera.

Que con el planteamiento urbanístico y particularmente con lo indicado en la estrategia de gestión social, el Plan Parcial 'Renacer Centro' genera condiciones óptimas y justas para que los propietarios y moradores actuales para su vinculación al negocio inmobiliario.

Que con un Plan Parcial como el 'Renacer Centro' se cumplen los objetivos de la Actuación Estratégica 'Pieza Reencuentro' y podría convertirse en un proyecto replicable.

Ahora bien, una vez realizado todo el ejercicio, resulta importante generar reflexiones que se han suscitado en el equipo de trabajo:

- Las condiciones que impone la normativa urbanística definida en el POT vigente mediante Decreto Distrital 555 de 2021 y sus anexos, para garantizar la viabilidad técnica del proyecto, es necesario, iniciar con un área bruta de más de 6 hectáreas, lo cual si bien permite contar con área útil para desarrollar productos inmobiliarios, implica que el desarrollador deberá destinar un recurso considerable para ser invertido en la negociación con los moradores de la zona, generando un alto riesgo de contar con porcentajes considerables de renuentes.
- El uso residencial, aunque es el que menor rango de utilidad deja, sigue siendo el producto inmobiliario con mayor dinámica en el mercado, y garantiza en buena medida, la viabilidad financiera del proyecto.
- Con el tope de alturas definido por la Aerocivil, respaldada por el modelo de ordenamiento territorial que propone el POT, que invita a generar proyectos en altura, genera que con algo de facilidad se cumplan las obligaciones urbanísticas relacionadas con VIP/VIS, lo cual si bien abre la posibilidad de involucrar nuevos usos, también genera un valor importante en los costos de construcción y adicionalmente implica un reto adicional, para buscar otros productos inmobiliarios que sean atractivos, poniendo nuevamente en riesgo la viabilidad financiera del proyecto.
- Si bien, se considera que el porcentaje de 65% establecido para cesión de suelo es un índice adecuado, si se espera que haya equilibrio entre los desarrollos esperados en altura, y las áreas libres. Se considera que la cantidad de metros cuadrados que se ceden al final del ejercicio siempre será mayor a 65% teniendo en cuenta el espacio público preexistente, que, si bien no es efectivo, si puede ser reconfigurado como tal durante el planteamiento urbanístico.



Bibliografía

- Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. *Decreto Distrital 555 de 2021*. <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=119582>
- Anexo 5. Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos. *Decreto 603 de 2022*. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_603_2022.pdf
- Anexo 7. Guía para la formulación de Actuaciones Estratégicas
- Manual de Espacio Público de Bogotá. *Decreto Distrital 263 de 2023*. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_263_2023_0.pdf
- Reglamentación de lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios. *Decreto Distrital 122 de 2023*. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_122_de_2023_0.pdf

- Reglamentación de disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. *Decreto Distrital 072 de 2023*.
https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_072_2023_0.pdf
- Circular de aclaración respecto a la aplicación e interpretación de normas sobre área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de unidades de vivienda nueva en las tipologías colectiva y con servicios. *Circular 007 del 2022*.
https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/circular_007_de_2022-03-01.pdf
- Reglamentación de protección a moradores y actividades productivas. *Decreto 563 de 2023*.
https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_563_de_2023_moradores.pdf
- Cartografía oficial del Decreto 555 de 2021.
<https://experience.arcgis.com/experience/d06aa2e880d54a2c934e4bb9eba18dfe/>
- Documentos de Diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial de 2021
https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/documento_diagnostico_dic2021.pdf
- Decreto único Reglamentario del sector Vivienda, ciudad y territorio. *Decreto 1077 de 2015*.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>
- Decreto por el cual se adiciona y modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015. *Decreto 1232 de 2020*.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=142020#>
- Ley de Ordenamiento Territorial. *Ley 388 de 1997*.
<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>
- *Revista Construdata*. Edición 210. Marzo – Mayo 2024. ISSN 0121-5663.

Portales web consultados.

- Mapas Bogotá (<https://mapas.bogota.gov.co/>)
- Ventanilla única de la construcción – Secretaría Distrital de Hábitat (<https://vucapp.habitatbogota.gov.co/>)
- Encuesta DANE 2021 (<https://microdatos.dane.gov.co/index.php/catalog/701>)
- Finca Raíz (<https://www.fincaraiz.com.co/>)
- Amarilo (<https://amarilo.com.co/>)
- Prodesa (<https://prodesa.com/>)
- Constructora Bolívar (<https://www.constructorabolivar.com/proyectos-vivienda>)
- Las Galias (https://galias.com.co/proyectos-venta/bogota/?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=marca&qad_source=1&qclid=Cj0KcQjw7ZO0BhDYARIsAFttkChDhOqmVkmcDcNCEmApOfqIBrXRa2NPZpuHeNXodguvS7mWUhNqxxkaAjidEALw_wcB)

- Constructora Capital (<https://www.constructoracapital.com/>).

Anexo 1. Tablas complementarias.

Caracterización detallada de los componentes del Área Bruta del Plan Parcial Renacer Centro			
Área de Terreno por manzana (lotes de terreno)			
Ítem	Área en m2	Porcentaje por ítem	Porcentaje sobre AB
Manzana 1012 (1)	3.106,311	4,25%	--
Manzana 1010 (2)	4.417,031	6,04%	--
Manzana 1009 (3)	3.562,869	4,87%	--
Manzana 1006 (4)	5.351,287	7,32%	--
Manzana 1005 (5)	6.360,378	8,70%	--
Manzana 1019 (6)	6.419,431	8,78%	--
Manzana 1004 (7)	6.339,522	8,67%	--
Manzana 1003 (8)	13.850,800	18,94%	--
Manzana 1002 (9)	13.736,057	18,79%	--
Manzana 1001 (10)	9.972,482	13,64%	--
Total Área de Terreno	73.116,168	100%	71,26%
Área de andenes preexistentes			
Ítem	Área en m2	Porcentaje por ítem	Porcentaje sobre AB
Manzana 1	211,471	1,16%	--
Manzana 1	100,248	0,55%	--
	221,403	1,21%	--
	229,722	1,26%	--
	88,295	0,48%	--
Manzana 2	546,390	2,99%	--
	90,175	0,49%	--
	253,803	1,39%	--
	272,715	1,49%	--
Manzana 3	248,150	1,36%	--
	255,175	1,40%	--
	227,965	1,25%	--
	186,463	1,02%	--
Manzana 4	390,369	2,14%	--
	218,444	1,20%	--
	358,474	1,96%	--
	209,285	1,15%	--
	324,205	1,78%	--

Manzana 5	285,789	1,57%	--
	197,583	1,08%	--
	326,992	1,79%	--
	217,604	1,19%	--
	494,870	2,71%	--
	188,289	1,03%	--
Manzana 6	305,953	1,68%	--
	332,810	1,82%	--
	288,607	1,58%	--
	670,007	3,67%	--
Manzana 7	306,094	1,68%	--
	344,042	1,88%	--
	323,760	1,77%	--
	782,080	4,28%	--
Manzana 8	361,598	1,98%	--
	329,030	1,80%	--
	331,543	1,82%	--
	845,539	4,63%	--
	295,420	1,62%	--
Manzana 9	330,981	1,81%	--
Manzana 9	868,103	4,76%	--
	234,788	1,29%	--
	60,715	0,33%	--
	934,461	5,12%	--
Manzana 10	295,298	1,62%	--
	1.724,638	9,45%	--
	1.099,520	6,02%	--
	146,488	0,80%	--
	898,008	4,92%	--
Total de andenes preexistentes	18.253,362	100%	17,79%
Área de andenes preexistentes			
Ítem	Área en m2	Porcentaje por ítem	Porcentaje respecto al área bruta
Total vías locales preexistentes al interior de la delimitación	11.231,505	100%	10,95%
Comprobación Área Bruta	102.601,035	100%	100,0%

Fuente: Elaboración Propia. 2024