

Plan Parcial de Renovación Urbana

ARZOBISPO

Documento Técnico de Soporte



Plan Parcial de Renovación Urbana
Arzobispo

Autores:

Juan Sebastián Mejía Celis
Edwin Javier Páez Cruz
Germán Alberto Pinzón Waltero

Trabajo presentado como requisito para optar por el
título de Magister En Derecho y Gestión Urbanística

Tutor

Diego Mauricio Cala Rodríguez

Universidad del Rosario
Facultad de Jurisprudencia
Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Bogotá D.C. - Colombia
2024.

TABLA DE CONTENIDO

1	MEMORIA JUSTIFICATIVA	5
1.1	LOCALIZACIÓN GENERAL	5
1.2	CONTEXTO HISTÓRICO Y GENERAL DE LA ZONA	6
1.3	CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN	6
1.4	DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	9
2	DIAGNOSTICO	10
2.1	DIMENSIÓN FUNCIONAL Y PATRIMONIAL	10
2.1.1	BIENES DE INTERÉS CULTURAL	10
2.1.2	SISTEMA DE MOVILIDAD	10
2.1.3	ESPACIO PÚBLICO.	14
2.1.4	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DEL CUIDADO Y SOCIALES	15
2.1.5	SERVICIOS PÚBLICOS.	17
2.1.6	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES DE LA DIMENSIÓN FUNCIONAL Y PATRIMONIAL.	19
2.2	DIMENSIÓN AMBIENTAL.	20
2.2.1	ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.	20
2.2.2	PROBLEMÁTICAS AMBIENTALES	21
2.2.3	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES DE LA DIMENSIÓN AMBIENTAL.	26
2.3	DIMENSIÓN SOCIOECONÓMICA.	27
2.3.1	ESTRATIFICACIÓN	27
2.3.2	POBLACIÓN RESIDENTE.	27
2.3.3	USOS ACTUALES Y ACTIVIDADES PREEXISTENTES.	28
2.3.4	AVALÚOS Y VALORES DE REFERENCIA.	29
2.3.5	VIVIENDAS Y TIPO DE TENENCIA.	31
2.3.6	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y TIPO DE TENENCIA.	31
2.3.7	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES DE LA DIMENSIÓN SOCIOECONÓMICA	32
2.4	DIMENSIÓN JURÍDICO PREDIAL.	33
2.4.1	ELEMENTOS NORMATIVOS.	33
2.4.2	CONFORMACIÓN PREDIAL.	36
2.4.3	SÍNTESIS Y CONCLUSIONES DE LA DIMENSIÓN JURÍDICO PREDIAL	38
3	FORMULACIÓN.	40
3.1	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.	40
3.1.1	OBJETIVOS.	40
3.1.2	ARTICULACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LAS DIRECTRICES DE LA AE CALLE 72.	41
3.1.3	ALTERNATIVAS NORMATIVAS QUE PERMITAN LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.	42
3.1.4	PROPUESTA URBANA GENERAL.	44



3.1.5	SISTEMA DE MOVILIDAD.	46
3.1.6	ESPACIO PÚBLICO.	49
3.1.7	ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL (EEP) Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN.	53
3.1.8	PROPUESTA DE USOS, EDIFICABILIDAD Y ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO.	55
3.1.9	UNIDADES DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN URBANÍSTICA.	58
3.1.10	CUADRO GENERAL DE ÁREAS.	59
3.2	CUANTIFICACIÓN DE CARGAS, BENEFICIOS Y BALANCE FINANCIERO.	61
3.2.1	CONDICIONES INICIALES - DIVISIÓN PREDIAL.	61
3.2.2	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS.	61
3.2.3	USOS POR UNIDADES DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN URBANÍSTICA	62
3.2.4	INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS.	63
3.2.5	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN.	66
3.2.6	COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN.	67
3.2.7	CÁLCULO DE LA UTILIDAD.	67
3.2.8	BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL.	68
3.2.9	MAYOR VALOR DEL SUELO.	68
3.2.10	BALANCE DE LAS UAU/UG.	69
3.2.11	BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS.	69
3.3	ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.	70
3.3.1	POLÍTICA DE MORADORES.	70
3.3.2	ESQUEMA DE LA ENTIDAD GESTORA.	76
3.3.3	FIDUCIA MERCANTIL.	77
3.3.4	FASES DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.	77
4	TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION.	79
5	BIBLIOGRAFIA	82

TABLA DE FIGURAS

Figura 1. Localización general del Plan Parcial	5
Figura 2. Diseño original barrio la Granja (12 de octubre).	6
Figura 3. Desarrollo urbano 1913.	6
Figura 4. Estado de construcciones y E.P. Alrededores Av. Calle 68 con Av. NQS	7
Figura 5. Estado de construcciones y E.P. Alrededores Av. Calle 69	7
Figura 6. Potencialidades y de la zona	8
Figura 7. Factores y potencialidades próximos.	8
Figura 8. Delimitación del Plan Parcial	9
Figura 9. Bienes de Interés Cultural	10
Figura 10. Infraestructura peatonal	11
Figura 11. Cicloinfraestructura	12
Figura 12. Malla vial arterial	13
Figura 13. Estado Malla vial Local	13
Figura 14. Transporte público	14
Figura 15. Especio público existente	15
Figura 16. Equipamientos	17
Figura 18. Alcantarillado pluvial	18
Figura 17. Alcantarillado sanitario	18
Figura 19. Redes de acueducto	18
Figura 20. Estructura Ecológica	20
Figura 21. Contaminación del suelo	21
Figura 22. Ruido diurno jornada ordinaria	22
Figura 23. Ruido nocturno jornada ordinaria	22
Figura 24. Contaminación del agua del Canal Salitre	23
Figura 25. Directriz Reverdecer – Renovación y restauración del Canal Salitre,	24
Figura 26. Perfil estimado canal Salitre, Fuente (Res 307 2023)	24
Figura 27. Calidad del aire en concentración de PM 2.5	25
Figura 28. calidad del aire en concentración de PM 10	26
Figura 29. Datos de población y uso de la edificación, Fuente DANE 2018	27
Figura 30. Datos por edades, Fuente DANE 2018.	27
Figura 31. Usos y actividades preexistentes	28
Figura 32. Zona comercial Av. Calle 72.	28
Figura 33. Visor inmobiliario Bogotá-Región, UAECD	29
Figura 34. Mediana del Valor de Ref. de Terreno por MZ, IDECA 2023	29
Figura 35. Consulta actual del mercado	30
Figura 36. Tratamientos urbanísticos	33
Figura 37. Áreas de actividad	34
Figura 38. Atura máxima, Aeronáutica civil.	35
Figura 39. Altura, Fuente: Visor mapas Bogotá	36
Figura 40 Vetustez de las construcciones	37
Figura 41 Uso y destino predial	38

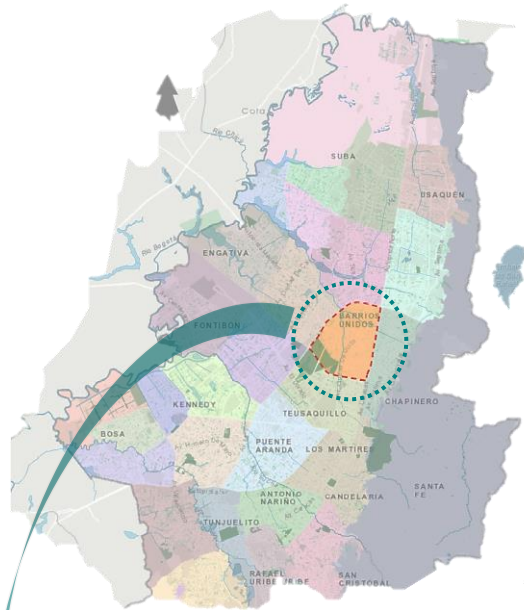


Figura 42. Porcentaje de construcción por destino	38
Figura 43. Render propuesta urbana general	45
Figura 44. Propuesta urbana general	46
Figura 45. Sistema vial vehicular	47
Figura 46. Perfil vía intermedia (dg 71 BIS))	47
Figura 47. Perfil vías locales	47
Figura 48. Articulación entre movilidad peatonal e infraestructura de transporte.	48
Figura 49. Sistema de Espacio Público	49
Figura 50. Render indicativos del espacio público	49
Figura 51. Render indicativo de la EEP y medidas de mitigación	53
Figura 52. Perfil de renaturalización y reverdecimiento de la EEP.	53
Figura 53. Alturas de las edificaciones en pisos	57
Figura 54 Áreas de Manejo Diferenciado AMD	57
Figura 55. Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión	58



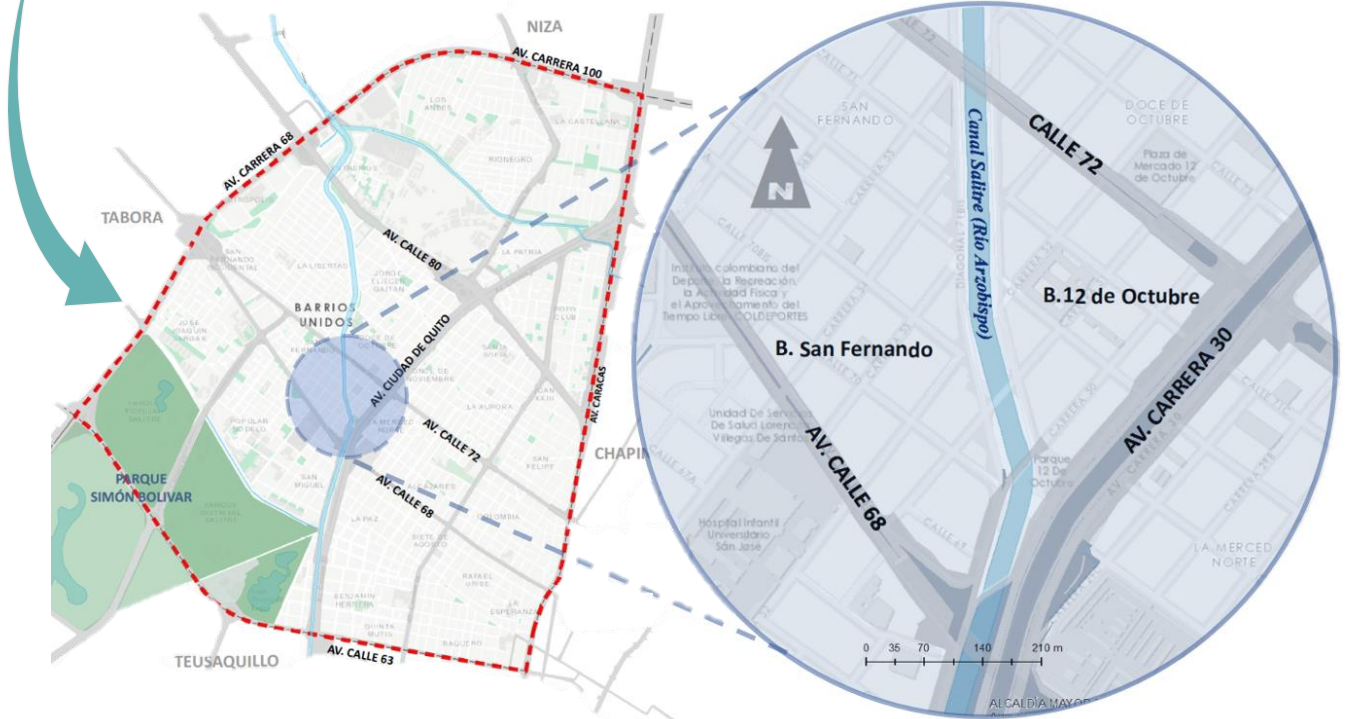
1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 Localización general



El proyecto del plan parcial se ubica en la Localidad de Barrios Unidos, en los barrios San Fernando y 12 de octubre, entre vías estructurantes de la ciudad; la Avenida Carrera 30, la Avenida Calle 72 y la Avenida Calle 68, siendo atravesado por el centro de la zona por el canal Salitre.

Figura 1. Localización general del Plan Parcial



1.2 Contexto histórico y general de la zona

De acuerdo con lo expuesto en el Atlas Histórico de Barrios Bogotá 1884-1954, el barrio 12 de octubre fue fundado hacia el año 1940, a partir de la fusión de los barrios la Granja, Gutti y la Merced.

El barrio San Fernando también fue fundado hacia el año 1940, con las características propias de un barrio obrero y construcciones de 2 y 3 plantas que se han mantenido con el paso del tiempo.

los primeros pobladores de estos barrios eran personas de clase obrera, que vivían en condiciones económicas precarias, que provenían de otros lugares de la ciudad, como el Paseo

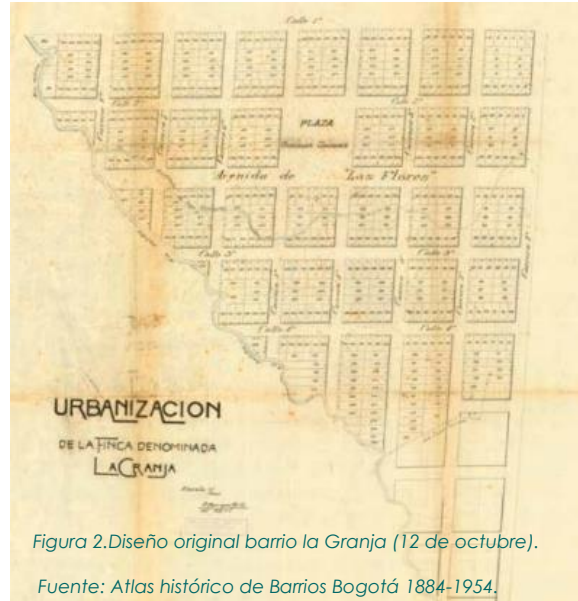


Figura 2. Diseño original barrio la Granja (12 de octubre).

Fuente: Atlas histórico de Barrios Bogotá 1884-1954.



Figura 3. Desarrollo urbano 1913.

Fuente: Atlas histórico de Barrios Bogotá 1884-1954

Bolívar, como consecuencia de reformas realizadas en este sector.

Desde su fundación, estos barrios fueron reconocidos por su organización y cuidado suministrado por sus pobladores, razón por la cual, al sector se le reconoció como "Barrios Unidos" y en el año 1972 fue creada la localidad con este nombre.

Debido al progresivo crecimiento de la ciudad el Rio Salitre fue contaminándose, afectando en gran medida los barrios que quedaban en sus márgenes, esto se solucionó con la canalización del rio en el gobierno del alcalde Virgilio Barco Vargas, realizada entre 1967 y 1969.

1.3 Criterios para la delimitación

El área seleccionada para el desarrollo del Plan parcial se ubica dentro de la Actuación Estratégica (AE) de la Calle 72, una de las 24 AE definidas en el Decreto Distrital 555 de 2021. A través de la resolución No. 0307 de febrero de 2023 fueron establecidas las directrices de esta AE y dentro de los objetivos planteados para esta zona revisten gran importancia para el Plan Parcial: 1) la reducción del déficit de vivienda y espacio público, 2) la recuperación ambiental del Canal Salitre, 3) el reverdecimiento y mejoramiento del espacio público colindante al Canal Salitre,



objetivos que están alineados con las metas establecidas en el presente Plan Parcial.

Actualmente los sectores de los barrios San Fernando y 12 de octubre presentan un avanzado nivel de deterioro urbanístico, debido a la carencia de espacio público efectivo para sus habitantes, la vetustez de las construcciones privadas y de las áreas públicas, el deterioro del área colindante al Canal Salitre, y en general, la inutilización del potencial del área, en la generación de vivienda y plataformas de comercio adecuadas a la naturaleza del lugar.



Figura 4. Estado de construcciones y E.P. Alrededores Av. Calle 68 con Av. NQS



Figura 5. Estado de construcciones y E.P. Alrededores Av. Calle 69

De otro lado, el sector cuenta con potencialidades que incentivan la formulación del presente Plan Parcial, toda vez que se encuentra ubicado entre vías arteriales como lo son la Avenida Calle 72, la Avenida Carrera 30 y la Avenida Calle 68, se encuentra proyectada la construcción del Regiotram del Norte y la línea 3 del metro sobre la Carrera 30 y la construcción de la línea 2 del metro sobre la calle 72, y en la intersección de estas dos vías se proyecta la estructuración del área de integración multimodal. Así mismo, limitando con la Avenida Calle 68 se encuentran en proximidad al polígono de tratamiento, el Hospital Infantil Universitario San José y el Hospital Universitario Barrios Unidos Mederi.



A menos de 600 metros se encuentran ubicado el Parque de los Novios, en proximidad con El parque Simón Bolívar y la Biblioteca pública Virgilio Barco y limitando con la Avenida Calle 72 se encuentra la plaza de mercado 12 de Octubre.

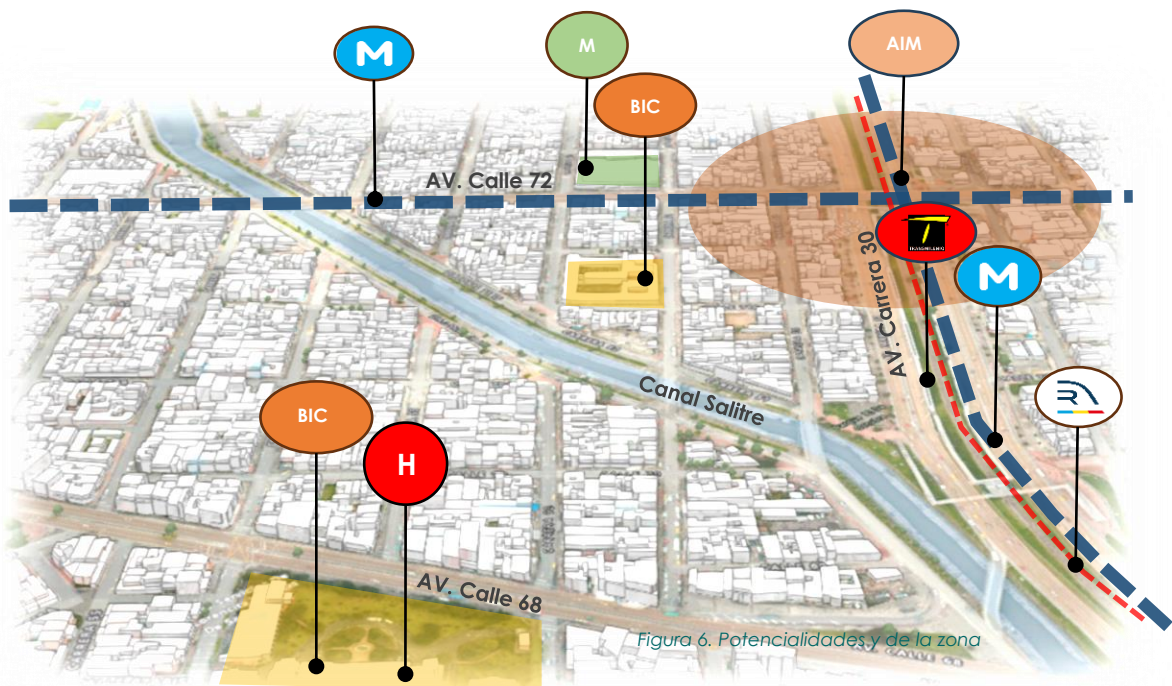
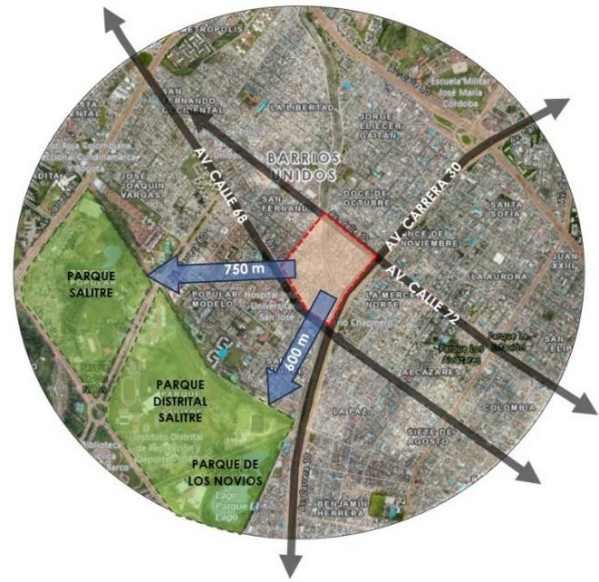


Figura 6. Potencialidades y de la zona

Convenciones						
Hospital	Proyección línea Metro	Proyección Regiotram	Transmilenio	Área de Integración Multimodal	Plaza de mercado	Bien Interés cultural

Figura 7. Factores y potencialidades próximos.



1.4 Delimitación del Plan Parcial

La delimitación del Plan Parcial se efectuó partiendo de los criterios anteriormente expuestos e integrando las manzanas adyacentes al elemento natural estructurante Canal Salitre, con un área de **8.7 hectáreas** (87.439,35m²), con los siguientes linderos:

Por el norte: Limita con la Avenida Calle 72 entre carreras 52 y 55.

Por el oriente: Partiendo desde la Avenida Calle 72 con Carrera 52 en dirección sur gira en la Calle 71C, gira en la Carrera 51 y gira a la Calle 71^a, hasta la Avenida Ciudad de Quito o Carrera 30.

Por el sur: Con la Avenida Calle 68

Por el occidente: Partiendo desde la esquina de la Avenida Calle 68 con Carrera 52 en dirección al canal río Salitre, paralelo al canal hasta llegar a la Calle 71 y gira por la Carrera 55 hasta la Avenida Calle 72.

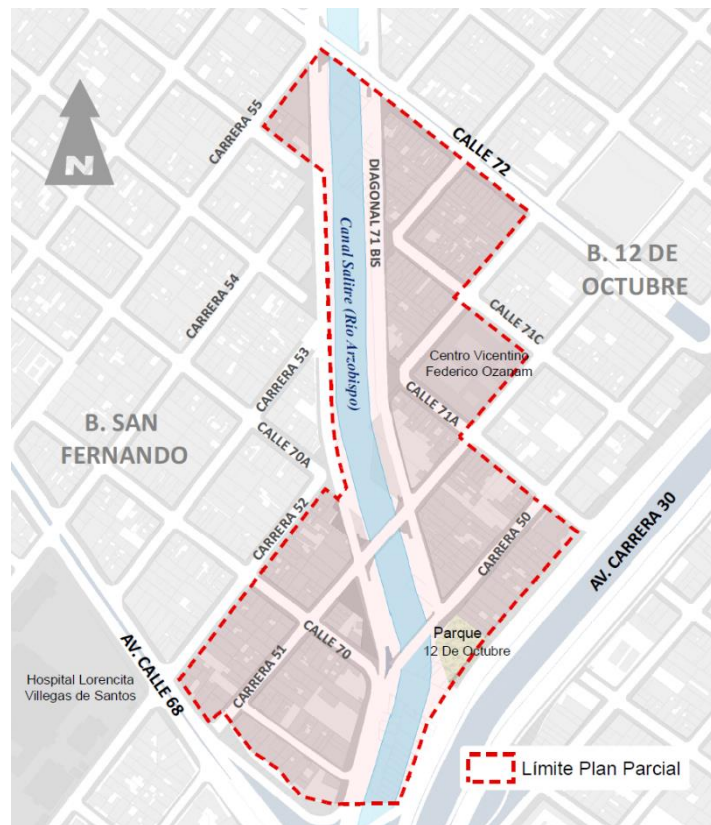


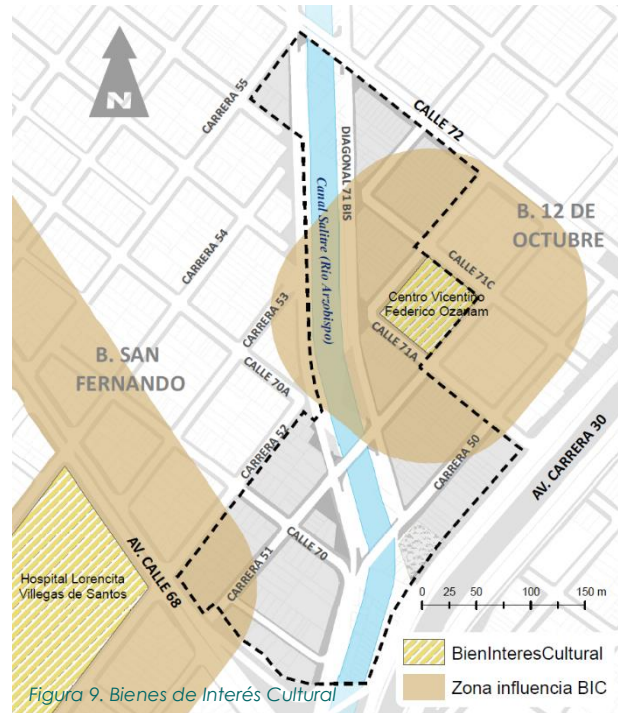
Figura 8. Delimitación del Plan Parcial

2 DIAGNOSTICO

2.1 Dimensión funcional y patrimonial

2.1.1 Bienes de interés cultural

Al interior del área del plan parcial se encuentra el Bien de Interés Cultural de orden Distrital, Centro Vicentino Federico Ozanam, actualmente, Colegio Liceo VAL, declarado mediante el Decreto 606 del 2000, ubicado entre las calles 71C - 71A y entre las carreras 51 y 52. También en el entorno del área tratada se encuentra el Hospital Lorencita Villegas de Santos, colindando con la Avenida Calle 68, cuya área de protección del entorno patrimonial corresponde a 100 metros lineales conforme al artículo 85 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá, abarcando parte del polígono del plan parcial. Estos bienes hacen parte del ámbito distrital en la



categoria conservación integral, que de acuerdo con el POT su nivel de intervencion es del nivel 1, (Conservación integral), bajo los parametros establecidos en el Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015, esto es, inmuebles irremplazables que deben ser preservados en su integridad.

2.1.2 Sistema de movilidad

El sistema de movilidad está conformado por los elementos que integran la infraestructura vial y de transporte, para la zona del Plan Parcial se identifican los siguientes:

2.1.2.1 Red de infraestructura peatonal.

Las áreas de la infraestructura peatonal suman un total aproximado de 9.669 m² conformados por andenes.

Aunque el Distrito adelanta la ejecución de obras de adecuación de algunos andenes, específicamente sobre las carreras 51 y 52 con la diagonal 71 bis del barrio 12 de octubre, en la zona la infraestructura peatonal en general presenta un alto nivel de deterioro y no cuentan con características adecuadas que permitan el acceso a personas con movilidad reducida, en gran medida por la existencia

barreras físicas, generadas con ocasión al mal estado de los andenes y la indebida ocupación del espacio público. De otro lado, en la zona correspondiente al barrio San Fernando, existen adecuaciones de andenes pero por la falta de mantenimiento se evidencia daños causados en las baldosas y en los sectores adoquinados.

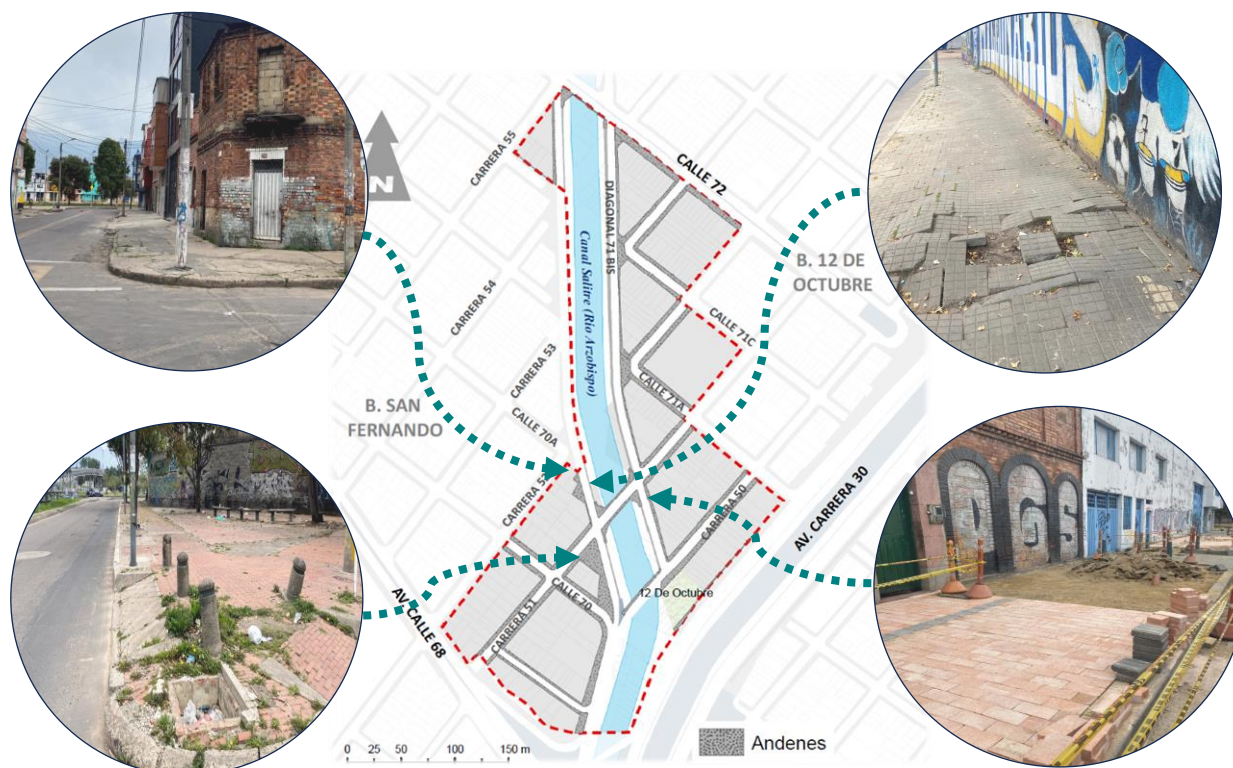


Figura 10. Infraestructura peatonal

2.1.2.2 Red de cicloinfraestructura.

La red de cicloinfraestructura existente se localiza de manera paralela en los costados occidental y oriental del Canal Salitre, desde la carrera 50 con diagonal 71bis, hasta la Avenida Calle 72, con una extensión total de 815 metros lineales y un área aproximada de 1.475 m². En algunos tramos la construcción de las ciclorrutas están inconclusas y en evidente abandono, los tramos pavimentados fueron contruidos en asfalto, pero la pavimentación se encuentra en deficiente estado lo que dificulta la libre movilidad de las bicicletas y las obliga a ocupar vías de tránsito vehicular y peatonal. La Avenida Carrera 30 cuenta con cicloinfraestructura, sin embargo, esta no tiene una relación directa con el área del plan parcial ya que se localiza al costado derecho en sentido sur – norte. Según la cartografía del Decreto 555 de 2021.



Figura 11. Cicloinfraestructura

2.1.2.3 Red vial.

El plan parcial está limitado por tres vías arteriales, de la siguiente manera:

Malla vial arterial: en el costado oriental la Avenida Carrera 30, en el costado sur la Avenida Calle 68 y en el costado norte Avenida Calle 72

Malla vial local: la conforman las carreras 50, 51, 52 y 55; las calles 70, 71A, 71C; y la diagonal 71 BIS

Las vías arteriales se encuentran en buen estado, no presentan obstáculos que impidan la libre y eficiente circulación de los vehículos.

La situación en la mayoría de las vías locales es desfavorable, ya que se encuentran en un estado deficiente, con numerosos huecos de tamaño considerable que dificultan el desplazamiento vehicular. Se evidencia que las mismas no han sido objeto de pavimentación, parcheo y mejoramiento en un periodo prolongado, lo que a la postre contribuye a que se genere una percepción visual negativa del área en general.

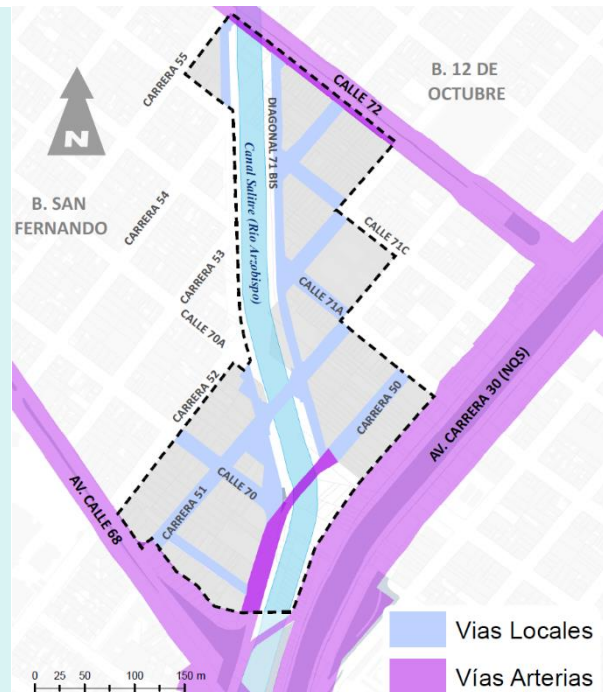


Figura 12. Malla vial arterial



Figura 13. Estado Malla vial Local

2.1.2.4 Red de transporte público de pasajeros.

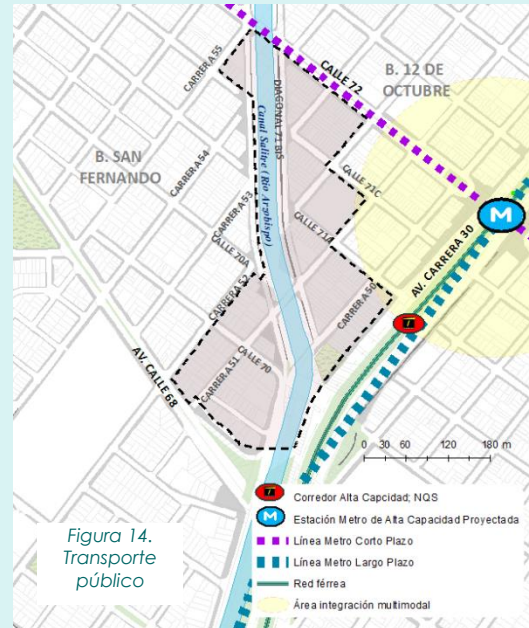
Actualmente se encuentra compuesto únicamente por la estación de Transmilenio Avenida Chile, ubicada sobre la Avenida Carrera 30 entre las avenidas Calle 68 y Calle 72, el área del plan parcial cuenta con dos paradas de buses alimentadores del SITP sobre la Carrera 30, cuatro sobre la Calle 68 y dos sobre la Calle 72.

De conformidad con lo establecido en el Decreto 555 de 2021, se proyecta la siguiente red de transporte público:

En el costado norte sobre la Avenida Calle 72: se encuentra la segunda línea del metro, cuya construcción se proyecta que finalizará en el año 2032 y también se ubica el corredor verde de alta capacidad.

En el costado sur oriental sobre la Avenida carrera 30: se encuentra: la línea tercera de metro proyectada en largo plazo, actualmente con estudios de prefactibilidad, el Regiotram del norte, proyectado en el mediano plazo, el corredor verde de alta capacidad de la Avenida NQS

En el costado oriental: se ubica el área de integración multimodal y la estación metro de alta capacidad en la intersección de la Avenida Carrera 30 con Avenida Calle 72, proyectada en el mediano plazo.



2.1.3 Espacio público.

Los elementos que componen el espacio público existente del área del Plan Parcial son:

- La malla vial arterial y local relacionada en el punto 2.1.2.3 del presente documento.
- La red de cicloinfraestructura.
- La red de infraestructura peatonal (Andenes y Plazas)
- El cuerpo hídrico denominado canal Salitre que atraviesa el área del plan parcial y hace parte de la estructura ecológica principal de la misma.
- El parque 12 de octubre ubicado sobre la Avenida Carrera 30 al costado oriental del canal Salitre.

Por tanto, a efectos de establecer un debido diagnóstico del espacio público, se analizó el índice de espacio público efectivo por habitante, con base a las siguientes variables:

- El área del Plan Parcial cuenta con aproximadamente 1040 habitantes, de conformidad con información obtenida del portal web del DANE.
- Los elementos que conforman el Espacio Público Efectivo de acuerdo con la información del visor del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público DADEP corresponde al Parque 12 de octubre con un área aproximada de 1.387 metros cuadrados.



Lo anterior, para un total aproximado de 1.33 metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante, siendo una cifra inferior a la establecida en el artículo 2.2.3.2.7 del Decreto 1077 de 2015 que indica como índice de espacio público efectivo por habitante un mínimo de quince (15) metros cuadrados, e incluso inferior a la establecida a nivel Distrital y al interior de la localidad, toda vez que a 2021, Bogotá reportaba un índice de 4.6 metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante y en el mismo año, en la localidad de Barrios Unidos, se reportaba un índice de 11.98 metros cuadrados por habitante, lo anterior, según Reporte técnico de indicadores de Espacio Público emitido por el Observatorio del Espacio Público de Bogotá.

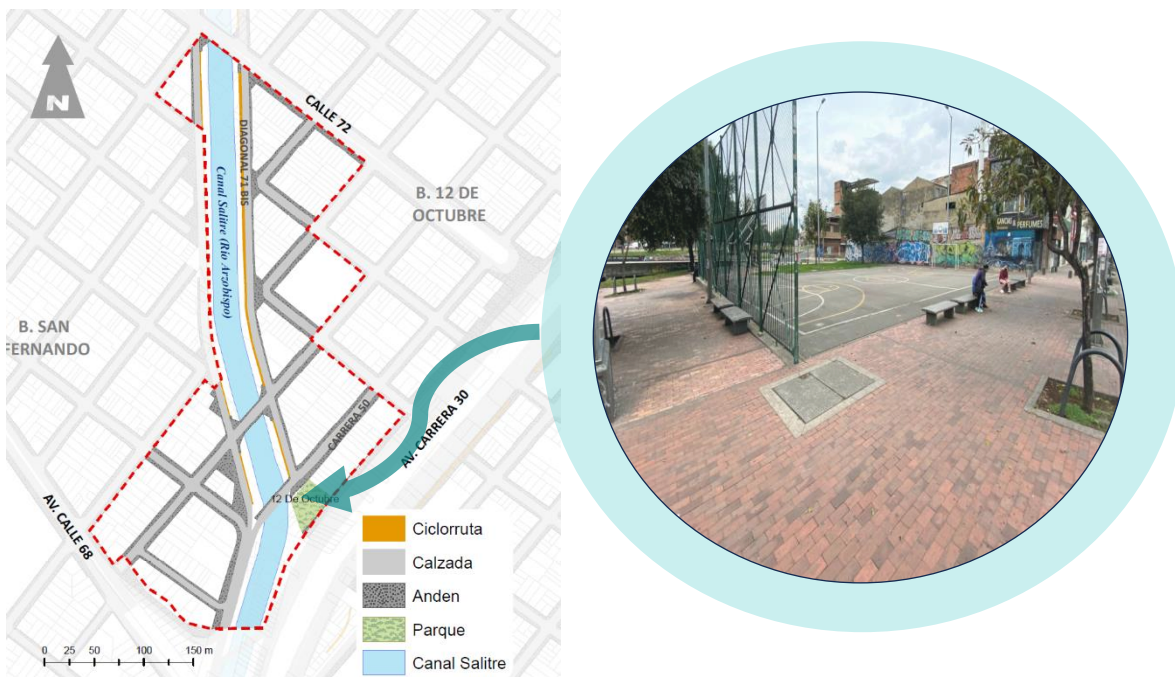


Figura 15.. Espacio público existente

2.1.4 Equipamientos y servicios del cuidado y sociales

A efectos de realizar un debido diagnóstico de los elementos que componen la red de equipamientos del Plan Parcial, se tendrán en cuenta aquellos ubicados al interior del área delimitada y en proximidad a la misma, así:

2.1.4.1 Equipamientos en proximidad al área del plan parcial.

Hospital Infantil Universitario San José (Antiguo Hospital Infantil Lorencita Villegas De Santos). Se ubica al costado suroccidental del área del plan parcial, colindando con la avenida Calle 68. Cuenta con 94 servicios médicos habilitados, 1.427 trabajadores, 257 camas y 374 médicos adscritos.

Hospital Universitario De Barrios Unidos – Mederi. (Antigua Clínica Misael Pastrana). Se ubica al costado suroccidental del área del plan parcial, contiguo al Hospital Universitario San José. Cuenta con 101 camas instaladas, atiende en promedio mensual 3.550 personas. (según cifras del informe de gestión año 2018).

RapiCADE San Fernando. Se ubica al costado occidental del área del plan parcial, colindando con la Avenida Calle 68. Constituye un sistema integrado de servicios del Distrito, donde se pueden efectuar más de 200 trámites y solicitar información de entidades distritales, nacionales y privadas que ejercen funciones públicas.

Casa de Justicia Barrios Unidos. Se ubica al costado occidental del área del plan parcial, colindando con la Avenida Calle 68, presta servicios para la resolución de conflictos interpersonales, comunitarios, vecinales y familiares.

Casa de la Juventud “Nasqua”. Se ubica al costado occidental del área del plan parcial, sobre la carrera 55 con calle 70A. Es un escenario de participación, encuentro y desarrollo integral para jóvenes entre los 14 y 28 años, a cargo del Distrito a través de la Secretaría Distrital de Integración Social.

Jardín infantil el Nogal de la Esperanza. Se ubica al costado oriental del área del plan parcial, en la Avenida Calle 72 con carrera 52. Es un jardín infantil del Distrito, con capacidad para atender a 150 niños menores de cuatro años.

Plaza Distrital de mercado 12 de octubre. Se ubica al costado oriental del área del plan parcial, colindando con la Avenida Calle 72. Es administrada por el Distrito y se ubica allí desde el año 1946.

Notaría 46 de Bogotá D.C. Se ubica al costado oriental del área del plan parcial, en la Avenida Calle 72 con carrera 51.

2.1.4.2 Equipamientos al interior del área del plan parcial.

Cancha múltiple del parque 12 de octubre. Se ubica al costado sur del área interior del plan parcial, sobre la avenida carrera 30.

Colegio Liceo V.A.L. (Vida, amor y luz). Se ubica sobre la Calle 71C No. 51-31 conformando a su vez el Bien de interés cultural, que anteriormente se denominaba Centro Vicentino Federico Ozanam.

Iglesia antiguo Centro Vicentino Federico Ozanam. Se ubica sobre la carrera 51 con calle 71 C, haciendo parte también del bien de interés cultural.

Funeraria San Carlos: Se ubica al interior del Plan Parcial, en la Avenida calle 68 número 51 20



Figura 16. Equipamientos

2.1.4.3 Manzana del cuidado.

Se encuentra proyectada una manzana de cuidado, que tiene como entidad ancla el Jardín Infantil María Goretti S D.I.S. ubicado en la Cl. 67d #58-14, el cual se encuentra en construcción para la implementación en el corto plazo cuya área acotada no se encuentra dentro del zona del Plan Parcial y que de conformidad con lo establecido en el artículo 231 del Decreto 555 de 2021, tiene como fin agrupar y articular, bajo criterios de proximidad y multifuncionalidad, equipamientos y servicios.

2.1.5 Servicios públicos.

2.1.5.1 Sistema de Alcantarillado.

De acuerdo con información obtenida del Sistema de información geográfico del acueducto de Bogotá, paralelo al Canal Salitre, en los costados occidental y oriental, se encuentra la red troncal de alcantarillado sanitario en concreto reforzado de 1.20 metros de diámetro. Así mismo, en el Canal se encuentra la red troncal pluvial.

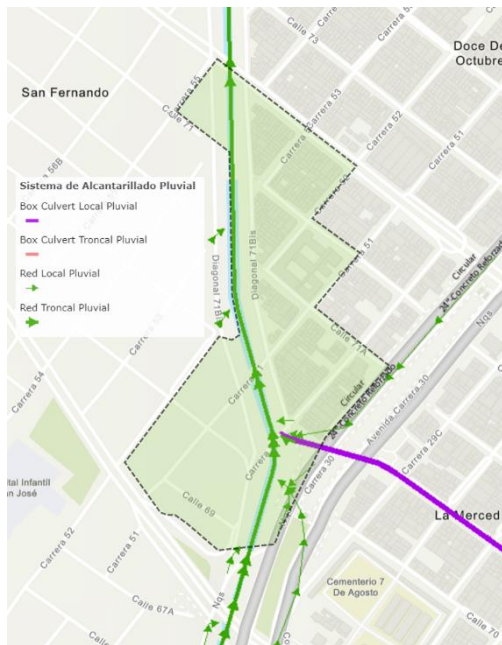


Figura 18. Alcantarillado pluvial

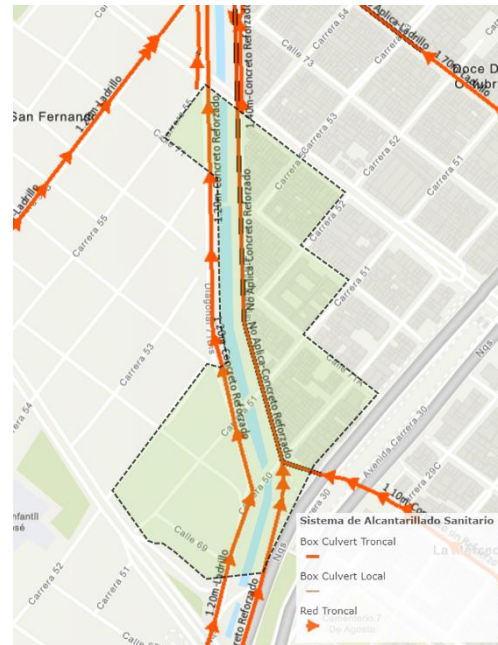


Figura 17. Alcantarillado sanitario

2.1.5.2 Sistema de acueducto.

También, conforme información obtenida del Sistema de información geográfico del acueducto de Bogotá, paralelo a la carrera 30, específicamente sobre la carrera 29 C, se encuentra la red matriz del sistema de acueducto realizada en tubería reforzada con cilindro de acero y varilla, la cual alimenta la red menor estructurada al interior del polígono, construida en PVC.

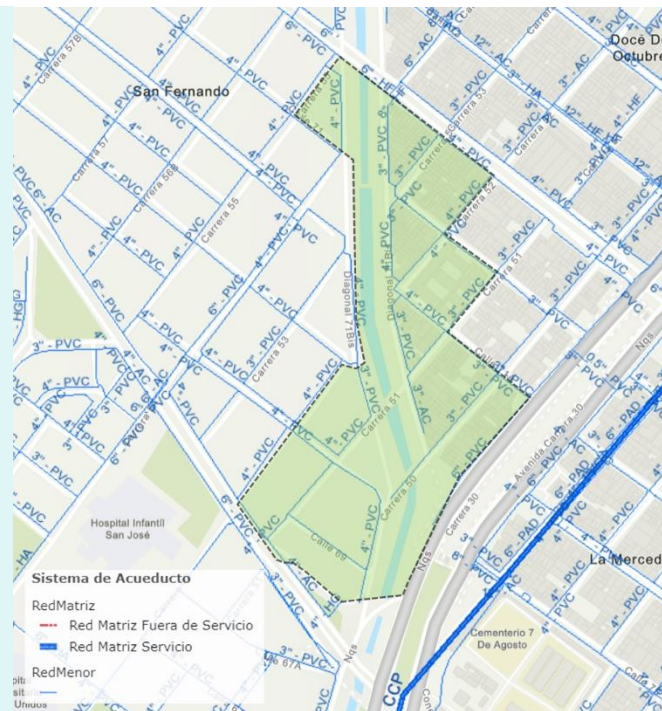


Figura 19. Redes de acueducto



2.1.6 Síntesis y Conclusiones de la dimensión funcional y patrimonial.

Con el objetivo de realizar una debida síntesis de la información obtenida y con ello establecer conclusiones que permitan exponer de forma clara la situación actual de la dimensión funcional y patrimonial del área del Plan Parcial, se expone a continuación cada uno de los elementos que componen estas dimensiones, así:

Bien de interés cultural: Al interior del área del plan parcial solo se encuentra un bien de interés cultural de orden Distrital, en el que actualmente funciona el Colegio Liceo V.A.L., el cual se evidencia en buen estado de conservación.

Red de infraestructura peatonal: Si bien se está efectuando la adecuación de andenes por parte del Distrito, esta resulta insuficiente, toda vez que la infraestructura peatonal actual no cumple con las características físicas que permitan el debido acceso a personas con movilidad reducida.

Red de cicloinfraestructura: La red localizada de manera paralela en ambos costados del Canal Salitre se encuentra en mal estado, debido a una deficiente pavimentación, requiriendo una intervención que genere una libre movilidad.

Red vial: Las vías locales del área del Plan Parcial se encuentran en un estado deficiente, demandando intervención con el fin de garantizar la circulación fluida de vehículos, debido a que las mismas cuentan con una cantidad considerable de baches.

Red de transporte público de pasajeros: La zona actualmente cuenta con el servicio prestado por Transmilenio a través de la Estación Avenida Chile y las paradas para los alimentadores en las vías arteriales, pero se encuentra proyectada la generación de dos líneas de Metro y el Regiotram, lo que eventualmente generaría un gran potencial de flujo de pasajeros en el área.

Espacio público: Existe un déficit considerable de espacio público efectivo por habitante, el área requiere la generación de estas zonas con el fin de subsanar esta situación.

Equipamientos: Puede evidenciarse que las áreas próximas al plan parcial cuentan con una red de equipamientos que brinda servicios de toda índole a la población del sector, sin embargo, al interior del área a intervenir no existe una oferta importante y variada de servicios, situación que eventualmente puede equilibrarse con la conectividad brindada al área del plan parcial con las áreas colindantes que contienen la oferta de equipamientos. En consideración a lo anterior, de conformidad con lo indicado en las directrices de la Actuación Estratégica Calle 72, se concluyó que en esta zona existe un déficit bajo para los servicios de cuidado y social.



Servicios públicos: La zona cuenta con un sistema de servicios públicos eficiente, teniendo en cuenta que en su interior existe la red troncal de alcantarillado sanitario, mientras que la red matriz de servicio de acueducto se encuentra al costado sur oriental del polígono en cercanía a la Avenida Carrera 30.

2.2 Dimensión ambiental.

2.2.1 Elementos de la estructura ecológica principal.

En el área del plan parcial se encuentra ubicado como único elemento de la estructura ecológica principal el Canal del Salitre, atravesando el área desde el costado sur sobre la Avenida Carrera 30 hasta el costado norte sobre la Avenida Calle 72, contando con un área aproximada de 2.13 hectáreas (21.371,02 m²). Este elemento corresponde a un cuerpo hídrico de agua natural, que se categoriza como parte del sistema hídrico del Distrito, que conforman las áreas de especial importancia ecosistémica

Debe resaltarse que en el área se encuentra el Conector ecosistémico Virrey – Chicó, que si bien, conforme a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 11 del Decreto 555 de 2021, no hace parte de la estructura ecológica principal, esta área se traslapa con el Canal Salitre y armoniza con las directrices establecidas para la Actuación Estratégica de la calle 72, toda vez que ambas propenden por la recuperación ambiental del Canal Salitre, además del reverdecimiento y mejoramiento del espacio público colindante al Canal, conforme al inciso 2 del artículo 11 del Decreto 555 de 2021 y de la Resolución No. 0307 del 07 de febrero de 2023.



Figura 20. Estructura Ecológica

2.2.2 Problemáticas ambientales

2.2.2.1 Contaminación del suelo.

Conforme a la información de la Secretaría Distrital de Ambiente, en la zona del plan parcial se identifican puntos, empresas o entidades generadores de residuos o desechos que por sus características corrosivas, reactivas, explosivas, tóxicas, inflamables, infecciosas o radiactivas pueden causar daño para la salud humana y el ambiente. Revisado el visor geográfico ambiental del Observatorio Ambiental de Bogotá, pudo determinarse que existen zonas generadoras de:

- Residuos industriales.
- Residuos de construcción y demolición.
- Residuos hospitalarios.

Algunas de estas zonas se encuentran al interior del área del plan parcial y otras en proximidad al mismo, como a continuación se representan en la siguiente gráfica:

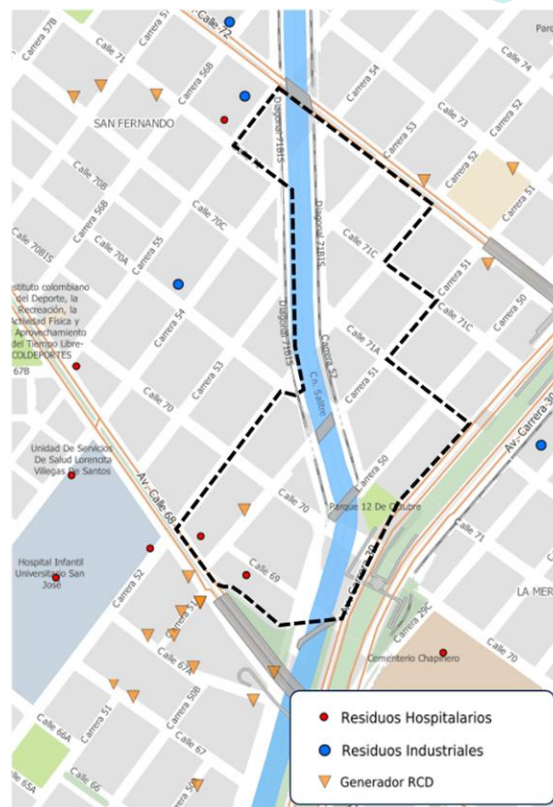


Figura 21. Contaminación del suelo

2.2.2.2 Contaminación auditiva (ruido).

A través del visor geográfico ambiental también, fue posible obtener acceso a los Mapas Estratégicos de Ruido (MER), en los que pudo evidenciarse lo siguiente:

MER	Decibeles en vías locales	Decibeles en vías arteriales	Decibeles en zonas Privadas
Diurno jornada Dominical dB(A).	Entre 65.1 a 70	Entre 75.1 a 80. Sobre la AV C 30 mayor a 80	Entre 55.1 a 60.
Diurno jornada Ordinario dB(A).	Entre 65.1 a 70	Entre 75.1 a 80. Sobre la AV C 30 mayor a 80	Entre 55.1 a 60.
Nocturno Jornada Dominical dB(A)	Entre 55.1 a 60	Entre 70.1 a 75. Sobre la AV C 30 entre 75.1 a 80	Entre 45.1 a 50.
Nocturno Jornada Ordinario dB(A)	Entre 65.1 a 70	Av Calle 68 Entre 75.1 a 80. Av. Calle 72 entre 70.1 a 75. Av. C 30 Entre 75.1 a 80	Entre 45.1 a 50

Los anteriores datos se representan en las siguientes figuras, resaltando que los decibeles mayores a 80 resultan molestos al oído humano, cuya exposición prolongada puede generar daños auditivos. Así mismo, los decibeles menores o iguales a 50, generan silencio frente a la capacidad auditiva.



Figura 22. Ruido diurno jornada ordinaria

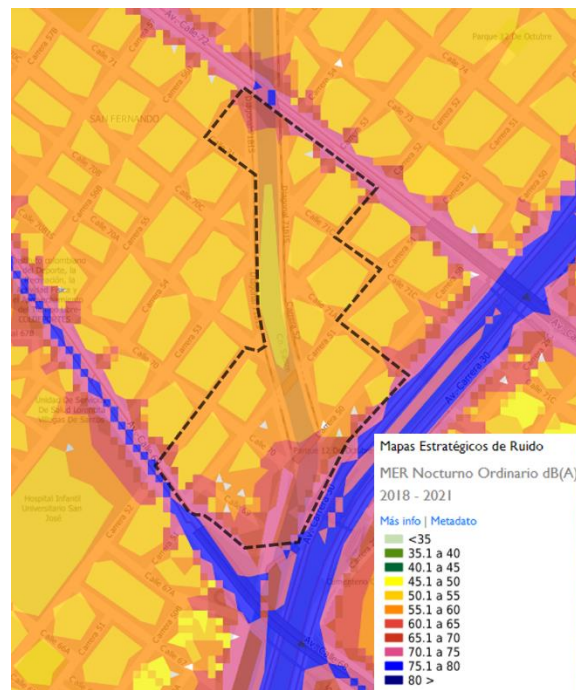


Figura 23. Ruido nocturno jornada ordinaria

2.2.2.3 Calidad del agua del canal salitre.

La Secretaría de Ambiente en el año 2020 efectuó monitoreos sobre la calidad del agua de los principales ríos de la ciudad, entre estos el Salitre, lo que permitió consolidar información a fin de determinar la calidad del agua de esta fuente hídrica. En este sentido, determinó que los resultados del WQI (calidad del agua) del Canal Salitre, en el tramo III ubicado entre la carrera 30 y la avenida 68 se categorizan como marginal, en el rango entre 45 a 64 WQI, concluyendo el agua no cumple los objetivos de calidad y frecuentemente las condiciones



Figura 24. Contaminación del agua del Canal Salitre

deseables están amenazadas, con ocasión a descargas de agua residual generadas por el vertimiento procedente del sistema de alcantarillado. La anterior información fue obtenida del informe técnico No. 02178 del 30 de diciembre de 2020 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

Ahora bien, dentro de las directrices de la AE Calle 72, establecidas mediante la Resolución No. 307 del 17 de febrero de 2023, se creó el proyecto Reverdecer, que tiene como objetivo realizar la renovación y restauración del Canal Salitre a través del:

- Fortalecimiento y consolidación del corredor ecosistémico el Virrey.
- Mejoramiento de la calidad del agua del Río arzobispo
- Mejoramiento del paisajismo del área

Para lograr lo anterior, plantea efectuar las siguientes actuaciones, con sus respectivos periodos de ejecución:

1. Restauración de 700 m del Canal Salitre, comprendidos entre la Calle 68 y la Calle 72, a través del reverdecimiento de las franjas ambientales y los taludes del canal, contando con un mediano plazo para su ejecución.

2. Mejoramiento de la calidad del agua del Canal Salitre, a través de la implementación de las tipologías de SUDS más adecuadas para la AE. Debe priorizar un área de 6.000 m² identificada con amenaza media y alta por encharcamiento y debe tratar la escorrentía generada en las vías aledañas al canal, en atención a que presenta las más altas concentraciones de contaminantes, contando con un largo plazo para su ejecución.



3. Generación de aproximadamente 18.194 m² de nuevo público espacio verde en las zonas aledañas al Canal Salitre, para mejorar la conectividad ecológica del territorio y proveer servicios ecosistémicos a la población, contando con un mediano plazo para su ejecución



Figura 25. Directriz Reverdecer – Renovación y restauración del Canal Salitre,

Fuente (Res 307 2023)

Un aspecto a resaltar presentado en la resolución No. 307 de 2023 es la redelimitación del área de la Actuación Estratégica de la calle 72, siendo una de las principales causas para esta nueva delimitación, la inclusión completa del canal Salitre desde la Avenida Calle 68 con Carrera 30 hasta la Calle 72, buscando recuperar 700 metros mediante el reverdecimiento y creación de espacio público, recuperación hídrica del mismo y la consolidación de nuevas dinámicas alrededor del canal, para lograr lo anterior presenta un perfil estimado del canal así:



Figura 26. Perfil estimado canal Salitre, Fuente (Res 307 2023)

2.2.2.4 Calidad del aire.

La Secretaría de Ambiente periódicamente evalúa la calidad del aire en la ciudad de Bogotá, emitiendo un promedio trimestral a través de las medidas PM_{2.5} y PM₁₀, las cuales se refieren a las partículas suspendidas en el aire con un diámetro aerodinámico menor o igual a 2.5 y 10 micrómetros, respectivamente. Sobre estos indicadores, la Organización Mundial de la Salud (OMS) ha recomendado que el promedio anual de concentración de PM_{2.5} no debe superar los 10 microgramos por metro cúbico y de PM₁₀ no debe superar los 20 microgramos por metro cúbico.

Por lo anterior se evidenció que, en el área del plan parcial para el trimestre correspondiente a los meses de enero a marzo de 2023, los niveles de PM_{2.5} se encuentran en un promedio de 18, mientras que los niveles de PM₁₀ se encuentran en un promedio de 43, superando lo recomendado por la OMS a continuación se expresa en las siguientes gráficas:

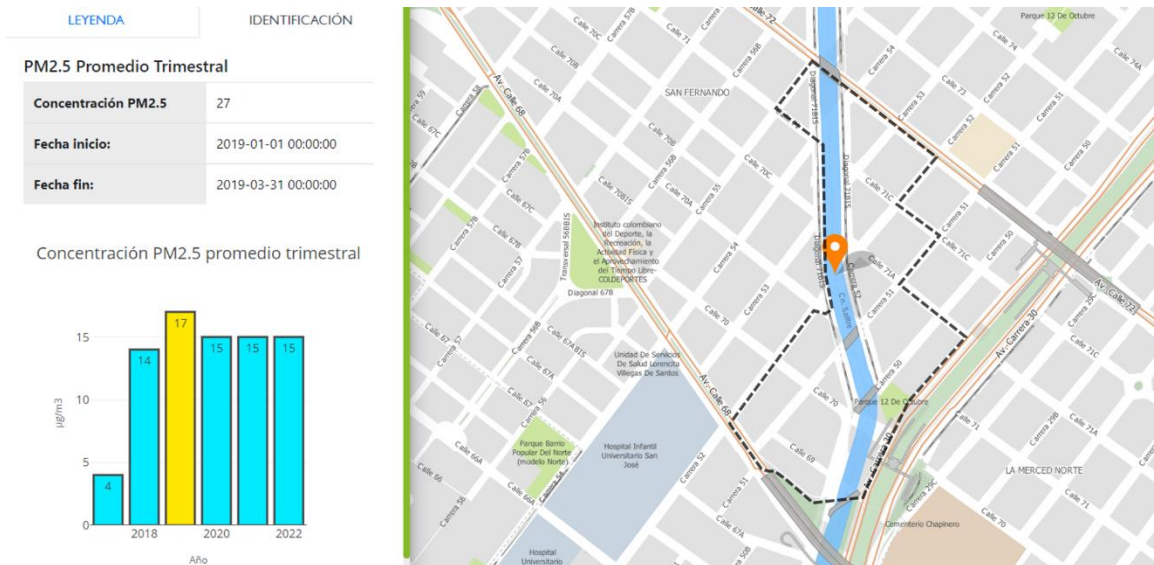
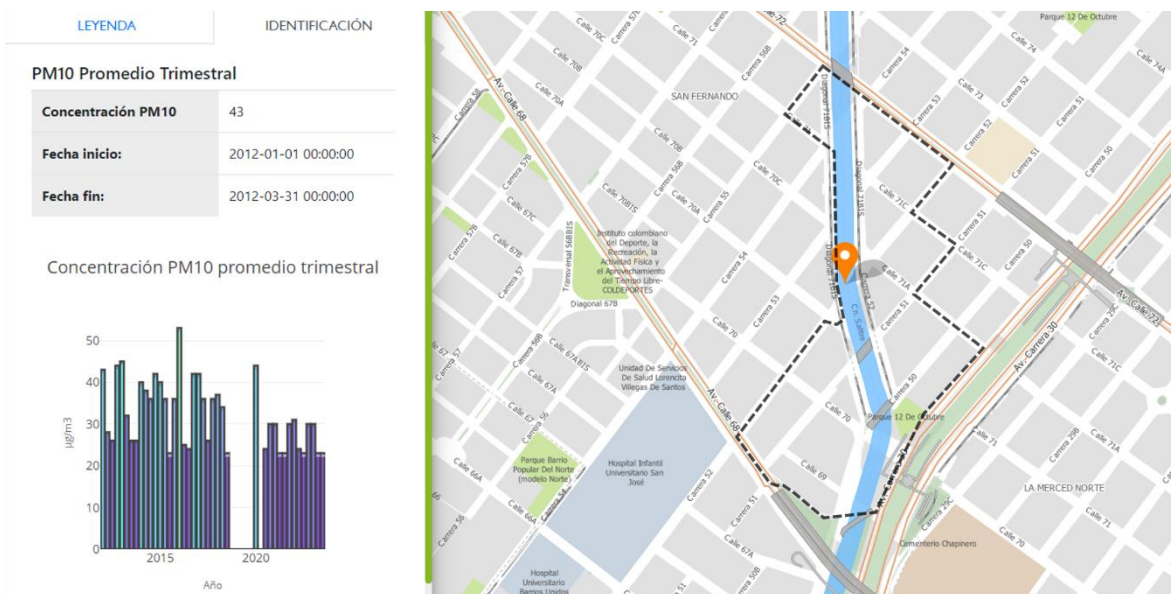


Figura 27. Calidad del aire en concentración de PM 2.5



2.2.3 Síntesis y Conclusiones de la dimensión ambiental.

Resulta evidente que la dimensión ambiental del presente Plan Parcial gira en torno al Canal Salitre, el cual ocupa un área aproximada de 2.13 hectáreas (21.371,02 m²) y que además constituye uno de los principales ejes para el planteamiento del presente proyecto.

En este orden de ideas, con ocasión a los elementos determinados en el diagnóstico de la dimensión ambiental, puede establecerse de manera clara que el área padece de ciertas problemáticas ambientales, como lo son:

- La contaminación del suelo como consecuencia de áreas inutilizadas que se convirtieron puntos de desecho de residuos.
- La contaminación auditiva generada en mayor medida por el alto flujo vehicular de las vías arteriales colindantes al área del Plan Parcial.
- La contaminación del agua del Canal Salitre ocasionada por la descarga de agua residual procedente del sistema de alcantarillado.
- La calidad del aire no cumple con los indicadores recomendados por la Organización Mundial de la Salud (OMS).

Situaciones que en gran medida se consolidan en las áreas colindantes al Canal Salitre, en especial sobre la zona cercana a la Avenida Carrera 30, por lo que resulta preponderante una debida intervención de esta área tendiente a subsanar dichas problemáticas ambientales.

2.3 Dimensión socioeconómica.

2.3.1 Estratificación

De conformidad con lo establecido mediante Decreto 394 del 28 de julio de 2017, expedido por el alcalde Mayor de Bogotá D.C., las edificaciones que conforman el área del plan parcial se encuentran en estrato tres (3).

2.3.2 Población residente.

Consultado el Geovisor de la información de la plataforma digital del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) con fuente del censo nacional de población y vivienda realizado en el año 2018, se identifica que la zona del plan parcial tiene una población total de 1040 personas distribuidas en 502 hombres y 538 mujeres. Como dato general se puede identificar que el 48,27 % de la población de la zona del plan parcial está habitada por hombres y el restante 51,73% por mujeres.

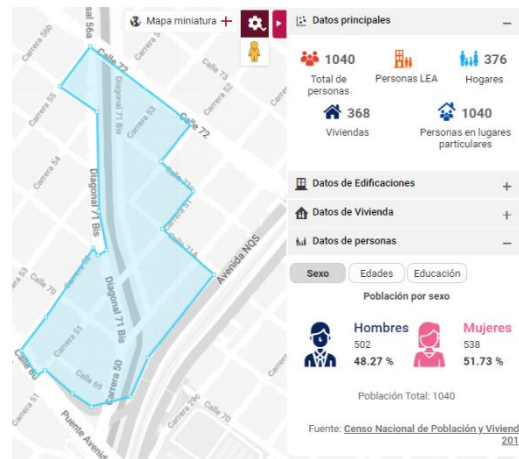
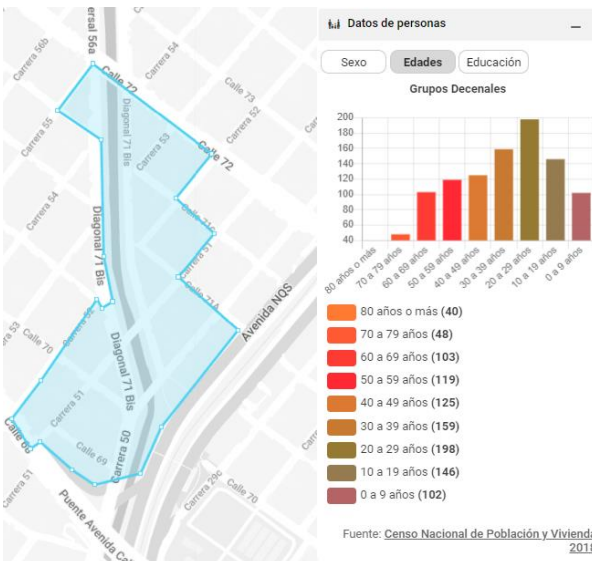


Figura 29. Datos de población y uso de la edificación, Fuente DANE 2018



De la población anteriormente relacionada, se evidencia que la mayoría de habitantes del sector se encuentran entre los 20 a 29 años correspondiendo a 198 personas en este rango, seguido de 146 personas entre los 10 a 19 años de edad mientras que las personas entre los 70 a 79 años, así como las personas con más de 80 años, representan la menor cifra de población en el sector.

Figura 30. Datos por edades, Fuente DANE 2018.



2.3.3 Usos actuales y actividades preexistentes.

Conforme a información obtenida de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD, publicada en el sitio web de datos abiertos Bogotá, puede evidenciarse que actualmente en el área del Plan Parcial se consolida una mixtura de usos entre habitacional, comercio, oficinas y bodegas, en el que predomina el uso habitacional, seguido de usos relacionados a bodegas y/o depósitos, en tercer lugar, corredores comerciales.

Figura 31. Usos y actividades preexistentes

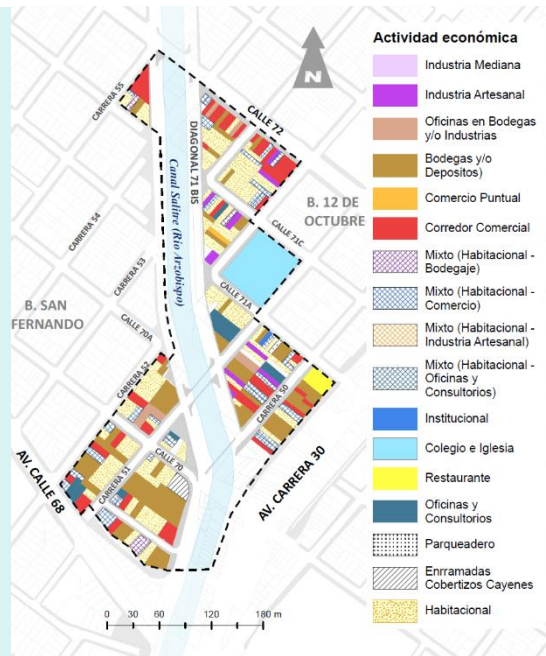


Figura 32. Zona comercial Av. Calle 72.

2.3.4 Avalúos y valores de referencia.

A efectos de establecer de la manera más aproximada posible los valores de referencia de venta del metro cuadrado en el área del plan parcial y sus áreas próximas, se recurrió a varias fuentes de información, a saber:

2.3.4.1 Visor Inmobiliario Bogotá-Región (UAECD).

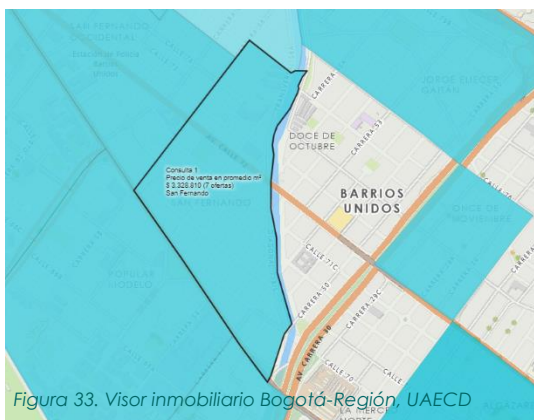


Figura 33. Visor inmobiliario Bogotá-Región, UAECD

A través de la información obtenida del visor inmobiliario de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) pudo evidenciarse que el precio promedio de venta por metro cuadrado en el barrio San Fernando es de \$3.328.810, cifra establecida a partir de siete (7) ofertas en el sector del año 2023, mientras que sobre el Barrio 12 de octubre no se reportó información que permita obtener un precio estimado de venta en el sector.

2.3.4.2 Mediana del Valor de Referencia de Terreno por Manzana.

De conformidad con la información obtenida del mapa "Mediana del valor de referencia de terreno por Manzana" efectuado por el IDECA con base a datos suministrados por el UAECD, en el área del plan parcial se encuentran cinco valores de referencia por manzana, dando un valor promedio de \$3.430.000.

Evidenciándose que las áreas más costosas se encuentran contiguas a la Avenida Carrera 30 y las más económicas se encuentran en el centro del área del plan parcial junto al Canal Salitre.

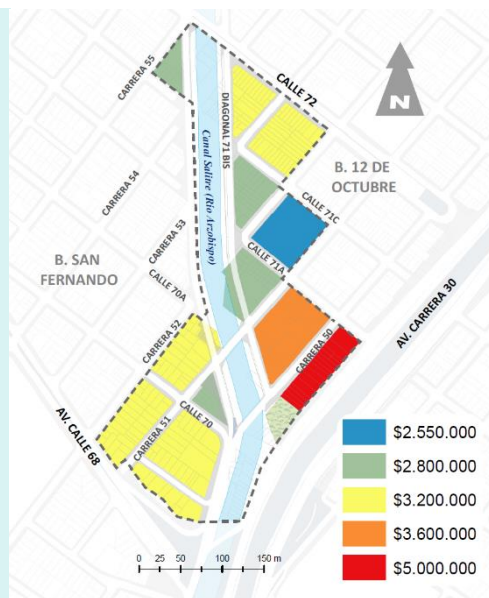


Figura 34. Mediana del Valor de Ref. de Terreno por MZ, IDECA 2023

2.3.4.3 Consulta previa del mercado en el área ámbito del Plan Parcial.





Con el objetivo de obtener valores establecidos directamente por los propietarios de inmuebles que actualmente se encuentran en venta en el área del Plan Parcial, se efectuó una consulta directa con los propietarios de los predios ofertados en la zona. En total, 7 viviendas en el área del plan parcial se están ofertando encontrando cierta variación de precios por metro cuadrado, aumentando los mismos conforme a su cercanía a las vías arteriales, en las que incluso se evidenció que la proyección de las líneas 2 y 3 de metro han generado cierta especulación en el valor del metro cuadrado en el área.

En este orden de ideas, con el objetivo de sintetizar la información obtenida se adjunta la siguiente gráfica donde se evidencia el valor del metro cuadrado del terreno y la construcción promedio por manzana, de acuerdo con los valores de las viviendas ofertadas.



Figura 35. Consulta actual del mercado

Consulta de campo valores de venta							
ID	DIR.	DESCRIPCIÓN	ÁREA LOTE	ÁREA CONST.	VALOR VENTA	VALOR M2	IMAGEN
1	Calle 70C No. 53-13	2 pisos y una terraza. En su interior 3 aptos sin PH	159,5	261	\$530.000.000	\$2.030.651,34	
2	Cra. 53 No. 70A - 45	3 pisos. En su interior 3 aptos y 2 aparta estudios sin pH	155,5	276,3	\$600.000.000	\$2.171.552,66	
3	Calle 72 No. 53-19	2 pisos. Local comercial al frente.	104,6	130	\$480.000.000	\$3.692.307,69	

5	Carrera 52 No. 71C-29	2 pisos con terraza. Consta de tres aptos y un local sin PH.	150,7	244	\$900.000.000	\$3.688.524,59	
6	Calle 71A No. 52	3 pisos.	66,7	198,6	\$550.000.000	\$2.769.385,70	
7	Carrera 30 No. 71-51	2 pisos. Local comercial y un apto en PH	100	100	\$800.000.000	\$8.000.000,00	
8	Calle 71C No. 52-36/38	3 pisos.	102,7	248	\$800.000.000	\$3.225.806,45	

2.3.5 Viviendas y tipo de tenencia.

En el área del plan parcial se encuentran 248 predios privados, de los cuales 130 son de uso habitacional y habitacional mixto.

Ahora bien, a efectos de identificar el tipo de tenencia que tienen los habitantes del sector sobre las viviendas, se toma como base el porcentaje establecido en la Encuesta Multipropósito de Bogotá del año 2021 en las UPZ Parque Salitre y Doce de Octubre, en las que se determinó que para el año 2021 el 47.2% de las personas tenían vivienda propia, mientras que el 48.4% se encuentran en arriendo, arrojando los siguientes resultados aplicados en el área del Plan Parcial:

Tipo de tenencia	Número viviendas
Vivienda propia	62
Vivienda en arriendo	63
Otros tipos de tenencia (posesión)	5
Total	130

2.3.6 Actividades Productivas y tipo de tenencia.

En el área del Plan Parcial se encuentran 148 inmuebles destinados a actividades productivas, incluyéndose en estos también las viviendas productivas. Así mismo, de manera analógica, a efectos de obtener un valor aproximado, se aplican los mismos porcentajes referentes a la tenencia establecidos en la Encuesta

Multipropósito 2021 para las UPZ Parque Salitre y Doce de Octubre, obteniendo los siguientes resultados:

Tipo de tenencia	Número inmuebles comerciales
Propio	70
Arriendo	72
Otros tipos de tenencia (posesión)	6
Total	148

2.3.7 Síntesis y Conclusiones de la dimensión socioeconómica

De los elementos identificados en el diagnóstico de la dimensión socioeconómica, deben resaltarse las siguientes características:

- El área corresponde a estrato tres (3).
- Habitan aproximadamente 1040 personas, en similar proporción entre hombres y mujeres, la mayoría la constituyen personas entre los 20 a 29 años de edad.
- En el área se consolida una mixtura de usos en el que predomina el habitacional, seguido de bodega o depósitos y, en tercer lugar, corredor comercial.
- Los valores de referencia suministrados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) resultan similares a los ofertados directamente por los propietarios de los predios que actualmente se encuentran ofertados en venta, en el que se evidencia que el valor del metro cuadrado aumenta proporcionalmente a la cercanía del inmueble con las vías arteriales del área. Sin embargo, la consulta previa del mercado efectuada directamente a los propietarios de los predios ofertados en venta, permiten también concluir que existe cierta especulación en los precios de venta con ocasión a los proyectos de infraestructura de transporte que se encuentran proyectados sobre la Av. Carrera 30 y Av. Calle 72.

2.4.1.2 Áreas de actividad

El 100% de la zona del plan parcial encuentra en el Área de Actividad Estructurante (AAE), receptora de vivienda de interés social.

El Artículo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021 define las áreas de actividad y las especializa en el plano No. CU-5.2 “Áreas de actividad y usos de suelo”. Así mismo el numeral 1 del artículo en mención, define las **Área de Actividad Estructurante** como las zonas en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos y específicamente para la zona receptora de vivienda de interés social señala que, estas corresponden a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

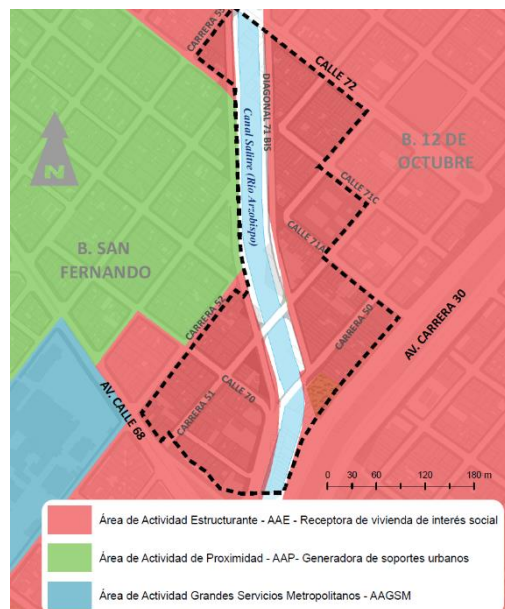


Figura 37. Áreas de actividad

2.4.1.3 Usos de las áreas de actividad

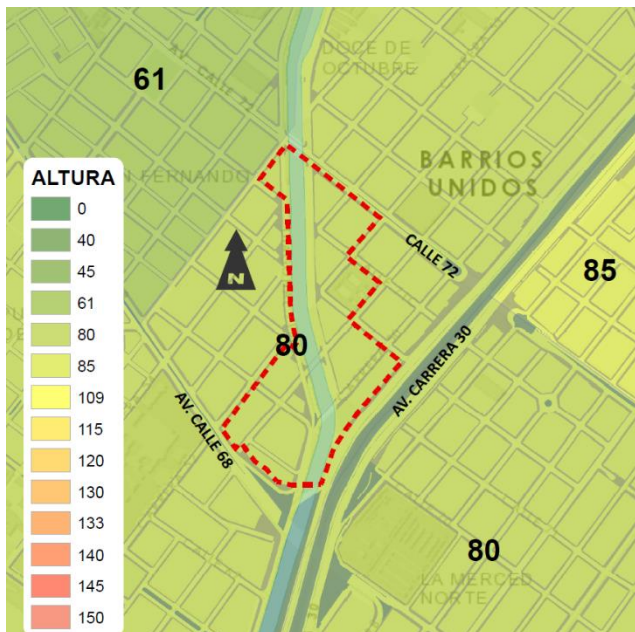
Conforme a lo establecido en el artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, cada área de actividad tiene asignados los correspondientes usos del suelo, distribuidos en principales, complementarios y restringidos. Como se indicó en el numeral anterior las áreas de actividad estructurantes permiten mayor intensidad en la mezcla de sus usos de suelo. Sin embargo, es importante tener en cuenta los condicionamientos y acciones de mitigación para los impactos. En la siguiente tabla se observa los usos permitidos y los que no aplican para el área de actividad del plan parcial, así como sus rangos de áreas.

USOS DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD DEL PLAN PARCIAL				
USO		ÁREA DE ACTIVIDAD DEL PLAN PARCIAL		
		ESTRUCTURANTE		
RESIDENCIAL	Unifamiliar – bifamiliar	C		
	Multifamiliar – colectiva habitacionales con servicios	C		
USO		Área construida en el uso en m2 por predio		
		Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3
		Menor a 500	Entre 500 y 4.000	Mayor a 4.000
COMERCIO Y SERVICIOS	Comercios y servicios básicos	C	C	C



	Servicios de oficinas y servicios de hospedaje	C	C	C
	Servicios al automóvil	C	C	C
	Servicios especiales	C	C	C
	Servicios logísticos	C	C	C
INDUSTRIAL	Producción artesanal	C	C	C
	Industria liviana	C	C	C
	Industria mediana	C	C	C
	Industria pesada	C	C	C
DOTACIONAL	Localización del uso: libre en todas las áreas de actividad			
CONVENCIONES:		CONDICIONES Y MEDIDAS DE MITIGACIÓN		
P: Uso Principal. C: Uso Complementario. R: Uso Restringido. N/A: No aplica		1. Uso diferente en piso de acceso en edificación residencial. 6. Com. 4.000 a 15.000 m2 enlace peatonal con Sist. de transporte. 13. Fuera del "Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales", se encuentra al norte de la Av. Cl. 72. MA1 (control de ruido) – MA8 (cesiones colindantes a EEP) MU1 (APAUP) – MU2 (Andenes) – MU3 (operación al interior vehículos)		

2.4.1.4 Edificabilidad.



En la zona con tratamiento de renovación urbana, de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 260 del Decreto 555 de 2021, la altura máxima permitida es la resultante de la aplicación de las normas del tratamiento urbanístico, desarrolladas en el Manual de Normas Comunes a los tratamientos, el cual establece como limitante general de altura, la indicada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, a través del mapa de Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá – Aeropuerto Internacional el

Dorado y Aeropuerto Guaymaral, que para el área en cuestión no puede ser mayor a 80 metros.

2.4.2 Conformación predial.

2.4.2.1 Estructura predial existente.

Al interior del área del Plan Parcial se ubican un total de 317 predios, de los cuales 69 se encuentran destinados para espacio público, como andenes, vías, áreas correspondientes al Canal Salitre y cicloinfraestructura. Los 248 predios restantes, son áreas de uso privados, la mayoría constituidos por edificaciones de dos y tres pisos, con características de construcción progresiva, es decir, que fueron desarrollados gradualmente.

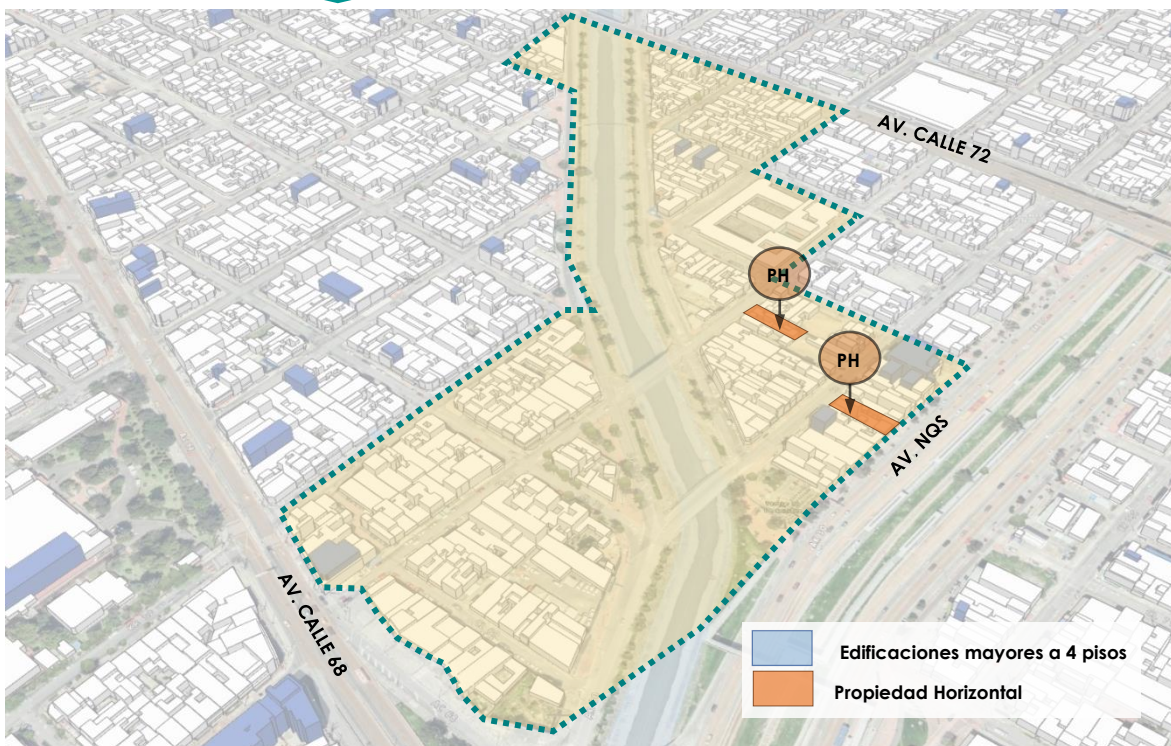


Figura 39. Altura, Fuente: Visor mapas Bogotá

La estructura predial inicial de los Barrios San Fernando y 12 de octubre, fue modificada como consecuencia de la adquisición de predios por parte del Distrito para la ampliación de la Avenida Carrera 30 y la Avenida Calle 68, además, para la canalización del Río Salitre y la construcción de las vías paralelas a este, cuyo proceso constructivo generó el recorte de manzanas, arrojando áreas residuales que actualmente constituyen pequeñas plazoletas en el sector.

Así mismo, se ubican dos (2) bienes fiscales de propiedad del Distrito, que según información obtenida de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD, publicada en el sitio web de datos abiertos Bogotá, que cuentan con

mejoras efectuadas por terceros para uso residencial, resaltando que ninguno de estos bienes se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

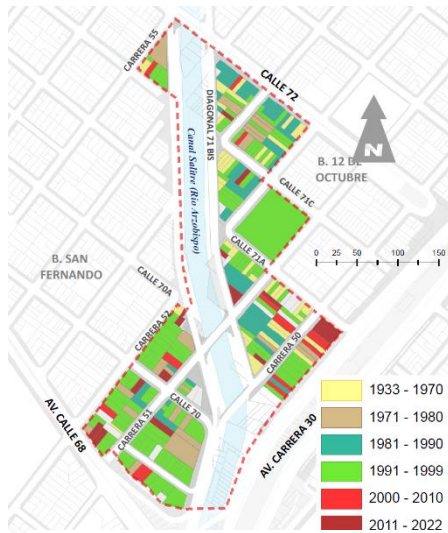


Figura 40 Vetustez de las construcciones

De otro lado, a efectos de determinar la antigüedad de las construcciones ubicadas al interior del área del Plan Parcial, se relaciona en la presente figura el año en el que los predios fueron desarrollados. Lo anterior, permite evidenciar que aún se ubican estructuras de casi 90 años de antigüedad y, además, es posible concluir que los Barrios San Fernando y 12 de octubre lograron consolidarse urbanísticamente en los años 80 y 90, periodo en el cual se efectuó la gran mayoría de las construcciones que aún se encuentran en el sector.

2.4.2.2 Tipos de inmuebles.

Conforme a información obtenida de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD, publicada en el sitio web de datos abiertos Bogotá, de los 248 predios destinados a uso privado, solo dos (2) se encuentran sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, dando como resultado 262 unidades inmobiliarias, los cuales se relacionan a continuación:

Propiedades Horizontales								
ID	Código Predio	Código CHIP	Dir.	Descrip.	Pisos	Total, Área Const. PH	Vetustez	Imagen
PH 1	005202034013	AAA0278EXPP	KR 51 71 52	8 Aptos 1 PQ	5	373,13	2020	
PH 2	005202040009	AAA0189HMUH	KR 30 71 51	3 Aptos 3 locales	2	445,40	1994	

2.4.2.3 Destino predominante a nivel predial.

De acuerdo con la capa destino económico predominante, de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), se evidencian que predomina en el sector la destinación de los predios a usos residenciales y comerciales, los cuales se encuentran mezclados en la zona y su presencia se ubica en similar proporción, toda vez que el 42% de los predios son de uso comercial y el 39% de los predios de uso residencial. Mientras que solo se ubica un (1) predio dotacional privado y cinco (5) predios no edificados. Debe resaltarse, que la actividad comercial sobre las vías arteriales que delimitan el área a intervenir, esto es, las Avenidas Carrera 30, Calle 72 y Calle 68, tiene mayor presencia que el uso residencial.

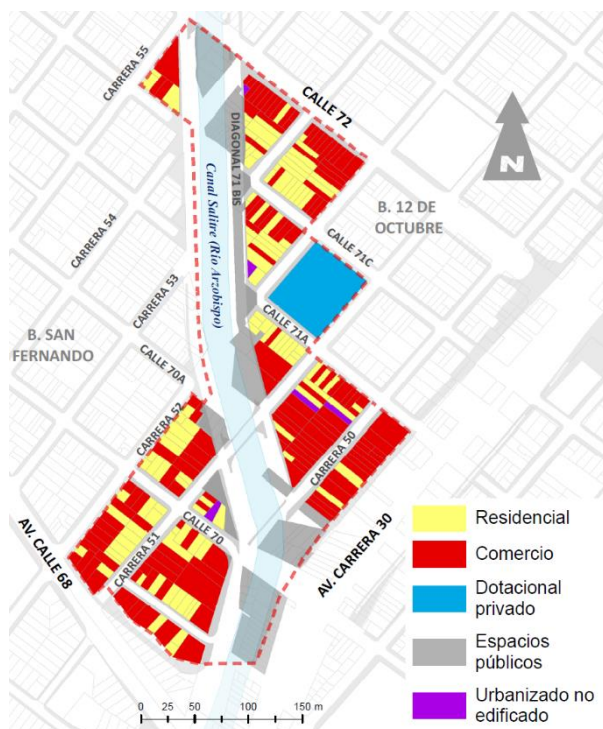


Figura 41 Uso y destino predial

2.4.2.4 Áreas construidas por destino

Al interior del área del plan parcial se evidencia que el área construida con destino comercio y residencial predominan en mayor medida, el primero en un 50.23 % y el segundo en un 49.32 %, generando una gran diferencia con el destino dotacional privado, que apenas ocupa un 0.45%.

Área Construida por destino del PP		
Etiquetas de fila	M2	%
Comercio	31.350,52	50,23%
Residencial	30.778,88	49,32%
Dotacional privado	280,1	0,45%
Total	62.409,50	100, %

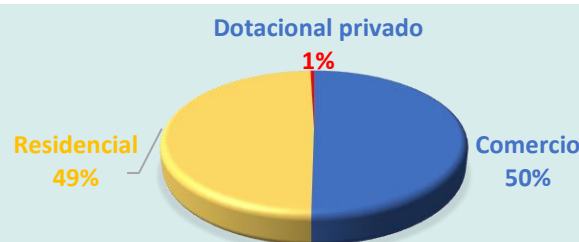


Figura 42. Porcentaje de construcción por destino

2.4.3 Síntesis y Conclusiones de la dimensión jurídico predial

De los elementos que componen la dimensión jurídico predial se resaltan las siguientes características identificadas en el diagnostico, a saber:

- En cercanía del área del plan parcial la norma estableció un sector en el tratamiento de consolidación, una vez visitada esta zona se evidencia que este comparte similares características propias de la renovación urbana.
- Como consecuencia de haber asignado como áreas de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social en el tratamiento de renovación urbana esta área permite mayor intensidad en la mezcla de usos.
- La edificabilidad en el tratamiento de renovación urbana se encuentra restringida por la altura de 80 metros, indicada por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil, a través del mapa de Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá – Aeropuerto Internacional el Dorado y Aeropuerto Guaymaral.
- La mayoría de las construcciones realizadas en el sector fueron desarrolladas en los años 80 y 90, encontrándose en gran medida conformados por inmuebles de 2 y 3 pisos, presentándose solamente 14 inmuebles conformados por más de 4 pisos y únicamente se han afectado al régimen de propiedad horizontal dos (2) inmuebles del sector.
- Los inmuebles se han destinado en mayor medida y en similares proporciones a uso residencial y comercio.

3 FORMULACIÓN.

3.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.

3.1.1 Objetivos.

3.1.1.1 Objetivo general.

Promover la renovación urbana tendiente a recuperar ambiental y paisajísticamente las zonas paralelas al Canal Salitre de los barrios San Fernando y Doce de Octubre, a través de un planteamiento urbanístico que genere una mezcla de usos y actividades que permitan una adecuada gestión social de los residentes y trabajadores, junto con la proyección de nuevas soluciones de vivienda, la generación de espacio público efectivo y la reducción de impactos ambientales, articulado con las directrices de la Actuación Estratégica de la Calle 72.


3.1.1.2 Objetivos específicos.

- Recuperar ambientalmente las zonas paralelas al Canal Salitre, mediante estrategias de renaturalización y reverdecimiento, mejorando la calidad ambiental y paisajística del sector.
- Promover una mezcla adecuada de usos residenciales, comerciales y de industria de producción artesanal y liviana, que permita fortalecer las actividades productivas que han caracterizado al sector y con ello garantizar la permanencia de moradores y su sostenibilidad económica.
- Generar soluciones habitacionales enfocadas a los servicios del cuidado existentes en el sector, en lo que refiere a la infraestructura hospitalaria, con el fin de generar una debida convergencia entre los servicios médicos ofrecidos y la potencialidad del suelo.
- Desarrollar vivienda estrato 4, VIS y VIP que incentive la permanencia de residentes actuales y se cree una alternativa habitacional a nuevos compradores por la centralidad estratégica y cercanía con los medios estructurantes de transporte público.

3.1.2 Articulación del Plan Parcial con las Directrices de la AE Calle 72.

En consideración a que el presente Plan Parcial se ubica en el área de la Actuación Estratégica Calle 72, y que mediante Resolución No. 307 del 17 de febrero de 2023, se adoptaron las Directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Calle 72, es pertinente generar una debida articulación entre el presente instrumento y las directrices planteadas para la AE, con el fin de propiciar, en el marco de los alcances del Plan Parcial, las siguientes estrategias y proyectos de la Actuación Estratégica:

DIRECTRICES DE LO PÚBLICO RESOLUCIÓN 307 DE 2023		
No.	Estrategia de la AE	Proyecto de la AE articulado con el PP
1	<p>Reverdecer y renaturalizar</p> <p>(Renovación y restauración del Canal Salitre)</p>	<p>Reverdecimiento y Renaturalización de las franjas ambientales del Canal Salitre</p> <p>Implementación SUDS para el mejoramiento de la calidad del agua del Canal Salitre</p> <p>Generación de nuevo espacio público verde adyacente al canal salitre</p> 
2	<p>Movilidad sostenible</p>	<p>Construcción de ciclorrutas a lo largo Canal Salitre</p> <p>Desarrollo de una plataforma peatonal en el área en donde converge el Canal Salitre, la Calle 68 y la Av. NQS que conecte ambos costados</p> <p>Desarrollo de una alameda que integre el canal con el contexto urbano a la vocación comercial que tiene el barrio</p> 
3	<p>Servicios públicos y ciudad inteligente.</p>	<p>Implementación de SUDS en zonas con amenaza por encharcamiento alta y media</p> 

DIRECTRICES DE LO PÚBLICO RESOLUCIÓN 307 DE 2023		
No.	Estrategia de la AE	Proyecto de la AE articulado con el PP
4	Reactivación	<p>Generación de estrategias para la construcción de vivienda, principalmente VIS, priorizando que la construcción se dé sobre calle 72, la calle 68 carrera 30 y frente al canal del río Salitre</p> 
5	Estructura Funcional y del Cuidado	<p>Generación de franjas de circulación peatonal, para satisfacer la demanda de transporte peatonal tanto de transferencia de los sistemas de transporte como de alimentación a los mismos conectando con las zonas residenciales y de equipamientos de la zona</p> 

3.1.3 Alternativas normativas que permitan la formulación del Plan Parcial.

Al efectuar una interpretación literal de las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 555 de 2021 y aplicarlas al presente plan parcial, a fin de determinar los valores contenidos en el cuadro general de áreas, se obtiene como área útil un valor negativo equivalente a -912.78 m², de ahí que sea imposible formular un plan parcial bajo estas condiciones. Situación generada en consideración a la gran cantidad de espacio público existente, que comprende el 36.58% del área de verificación y que sumado al 65% de las cesiones obligatorias contenidas en el artículo 328, da como resultado un valor mayor al área de verificación y con ello la obtención de un valor negativo como área útil.

En este orden de ideas, fue necesario identificar alternativas normativas que posibiliten la formulación del plan parcial en el área definida, encontrando la disposición contenida en el parágrafo 1 del artículo 322, a saber:

"Parágrafo 1. La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas descritas en este capítulo".

A través de este artículo, se establece la posibilidad de exceptuar de las obligaciones urbanísticas el área construida en cumplimiento de la obligación VIP

y VIS, de tal forma que disminuye la obligación de área a ceder contenida en el artículo 328.

Ahora bien, debido a la ambigüedad de la norma, pudo identificarse que podrían generarse proyectos que afecten de manera grave la obligación de cesión de espacio público e incluso quebranten la disposición normativa del artículo 328, referente a garantizar que el 30% del área a ceder se destine a espacio público de proximidad. Por tanto, es pertinente proponer la reglamentación vía decreto de la disposición contenida en el parágrafo 1 del artículo 322, encaminada a salvaguardar la necesidad del Distrito de aumentar espacio público y generar recursos normativos que de manera objetiva y clara establezcan la forma y hasta qué punto, puede exceptuarse la obligación de cesión de suelo a través de la construcción de VIP y VIS.

Entonces, el decreto reglamentario propuesto establece que la excepción del cumplimiento de carga urbanística a través de edificabilidad destinada a VIS Y VIP en cumplimiento de la obligación, se aplicará en relación al cálculo efectuado entre el costo directo de construcción de estos usos y el valor de referencia promedio de metro cuadrado del área ámbito del plan parcial, de acuerdo al valor establecido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, junto con el valor promedio de costo de construcción y dotación del área a ceder , a través de las siguientes formulas:

$$VcV = M2 \text{ const} * Cdc$$

Donde:

VcV: Valor costo de construcción VIP/VIS.

M2 const: Edificabilidad destinada para VIP/VIS en el uso habitable.

Cdc: Costo directo de construcción.

Posteriormente, se calculará el valor del suelo a ceder correspondiente al 35% del área de verificación, de acuerdo con la siguiente formula:

$$Ccs = CSs * Vref + CSs * Ccost.$$

Donde:

Ccs: Valor suelo a ceder.

CSs: Área a ceder en sitio, en m² de suelo, correspondiente al 35% del área de verificación.

Vref: Valor de referencia promedio de metro cuadrado del área ámbito del plan parcial, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital vigente al momento de la radicación ante la Secretaría de Planeación Distrital para su revisión.

Ccost: Valor promedio de costo de construcción y dotación del área a ceder.

Así, en el evento en que el valor de construcción de la obligación de VIP y VIS sea mayor al valor correspondiente al 35% del suelo a ceder y su dotación, solo podrá exceptuarse de la obligación de cesión de suelo hasta el 35% del área de verificación. De otro lado, si el valor de construcción no supera el valor correspondiente al 35% del suelo a ceder y su dotación, el faltante deberá entregarse in situ, de acuerdo al porcentaje equivalente al valor en metros cuadrados de cesión.

Sin perjuicio de lo anterior, el decreto establece la obligación de garantizar un área mínima a ceder, compuesta por el 30% del área de terreno que deberá ser destinada a espacio público de proximidad, conformado por los componentes definidos en los numerales 2, 3, 4 y 5 del artículo 90 del Decreto No. 555 de 2021. Además, en ningún caso podrá exceptuarse del cumplimiento de la obligación de equipamiento público contenida en el artículo 329, en cualquier caso, deberá mantenerse e intervenir el espacio público existente en el ámbito del plan parcial. De esta manera se propician escenarios normativos que permitan la formulación de planes parciales de renovación urbana, que garanticen no solo el aumento de vivienda VIS y VIP, sino salvaguarden la generación de nuevo espacio público y la intervención del existente.

3.1.4 Propuesta urbana general.

Se propone un proyecto que tiene como eje estructurante el Río Arzobispo, reforzando su carácter ambiental, en el cual el espacio público es el protagonista y donde se recupera la conexión de las personas con la construcción de espacios para el encuentro en consonancia con el desarrollo de usos comerciales que propendan por mantener las actividades productivas del sector y que a su vez atraigan a nuevos pobladores para que las dinámicas entre las personas se fortalezcan. Es un proyecto amable con el peatón, que vincula diferentes grupos etarios, basado en los diferentes equipamientos de cercanía que apoyan esta relación.



Figura 43. Render propuesta urbana general

En este orden de ideas, se propone un gran parque alrededor del Río Arzobispo, que funcione como articulador y conector de los diferentes elementos arquitectónicos, como el propuesto hacia la Av. Calle 68, donde se plantea la recuperación y consolidación de las actividades económicas tradicionales del sector, a través de un centro comercial con capacidad para que los locales puedan incorporar talleres donde puedan elaborar los muebles que se comercializan en la zona. Así mismo, en esta zona del plan parcial, se proyecta vincular los servicios hospitalarios ubicados en el costado occidental de la Av. Calle 68 a través del uso de soluciones habitacionales con servicios medicalizados junto con la generación de vivienda de interés social, para que en conjunto se complementen.

Hacia el norte del proyecto, se reserva un área para el desarrollo del equipamiento público que sirva de eje articulador de la zona norte y el proyecto.

Hacia el costado sur del plan parcial se conecta con el otro costado del Canal del Río el Salitre a través de una gran plazoleta que va conduciendo a los habitantes de la zona hacia la futura área de integración multimodal que se ubicara en la calle 72 con carrera 30.

Los habitantes de este sector encontrarán en su transitar un área comercial enfocada a las necesidades básicas diarias y algunas de carácter de ciudad, encontrará además el fortalecimiento de la vivienda de interés social prioritario, vivienda de interés social y vivienda de estrato 4 con lo cual se logra generar un tejido humano que no diferencie clases sociales. El costado oriental del canal también busca proteger y convertir en protagonista al Bien de Interés Cultural para que se convierta en símbolo del sector.



Figura 44. Propuesta urbana general

Los dos costados del canal se conectan a través de senderos peatonales, ciclorrutas, parques y plazoletas que se entrelazan con los edificios, conectando a los habitantes con los servicios de transporte que serán impulsores del desarrollo del sector.

3.1.5 Sistema de movilidad.

Se plantea la reconfiguración de la estructura vial existente sin afectar la movilidad vehicular; promoviendo desplazamientos cortos peatonales de manera segura e incentivando el uso de medios alternativos de transporte. Se mantiene la conexión vial de la diagonal 71 BIS en sentido norte – sur, para la conectividad de la Av. Calle 72 con la Av. NQS (Carrera 30) y la Av. calle 68. La conectividad entre el costado oriental y el costado occidental del canal se realizará a través de la carrera 50 manteniendo el puente existente.

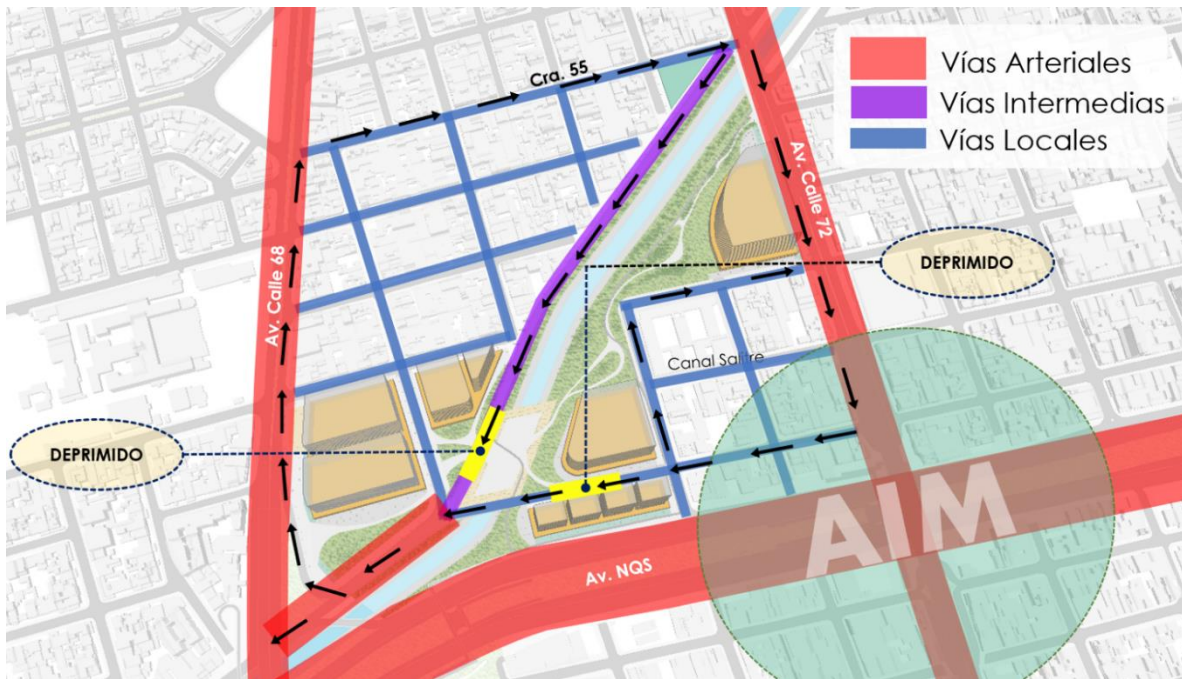
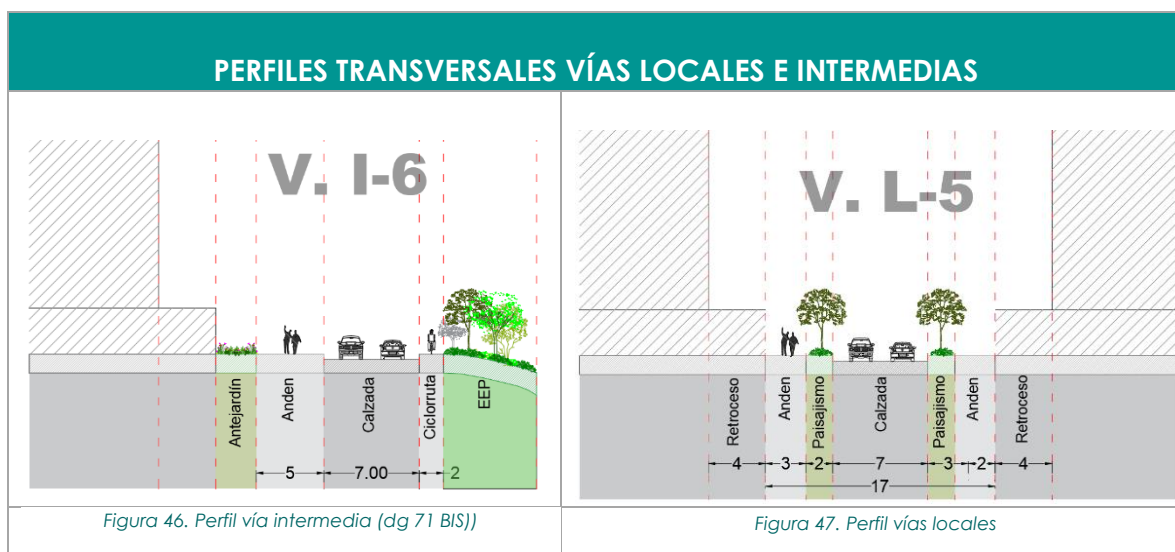


Figura 45. Sistema vial vehicular

Se plantea intervención y ampliación de la malla vial, en el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 155 del Decreto 555 de 2021, con el establecimiento de los anchos mínimo de referencia para las franjas funcionales de las vías definidas para la vía intermedia (diagonal 71 bis) y las vías locales.



Se redistribuye el trazado de la cicloinfraestructura para la conexión con las infraestructuras de transporte estructurante (Transmilenio y las futuras líneas metro y

Regiotram), sumado con la proyección de una red de senderos peatonales a través de los parques que conforman el espacio público efectivo, que conectan los elementos estructurantes de la ciudad con la nueva reconfiguración de las manzanas.

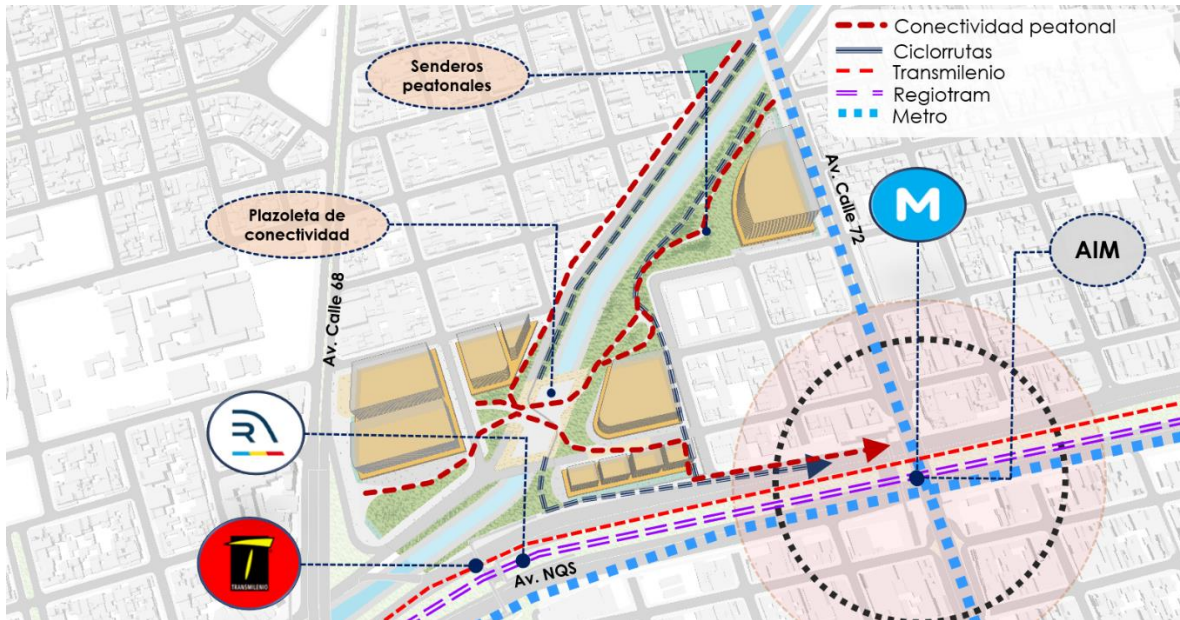


Figura 48. Articulación entre movilidad peatonal e infraestructura de transporte.

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: Se proyecta la carga urbanística general para la ampliación de la calle 72 y algunos tramos menores para la ampliación de la Av. Calle 68.

En síntesis, el planteamiento garantiza el tránsito, acceso y salida del transporte vehicular y plantea un sistema de medios alternativos y peatonales con recorridos inferiores a 15 minutos desde cualquier punto del plan parcial hasta los sistemas de transporte público, en especial con la futura Área de integración multimodal (AIM) que se proyecta en la intersección de la Av. Calle 72 con la Av. NQS.



3.1.6 Espacio público.

El área cuenta con 21.129,84 m² de espacio público existente, conformado por vías, ciclo infraestructura, parque y plazoletas. Sobre estas áreas, el proyecto plantea mantener la destinación y uso del 40,31% del mismo, es decir, de 8.516,83 m², mientras que el 39,25% correspondiente a 8.249,37 m² de espacio público mantiene su destinación, pero cambia su uso y el restante 20,44% equivalente a 4.318,64 cambia su destinación a uso privado, este último, siendo efectivamente reemplazado a través de cesión de área privada y la construcción de la plazoleta sobre el canal salitre.



Figura 49. Sistema de Espacio Público

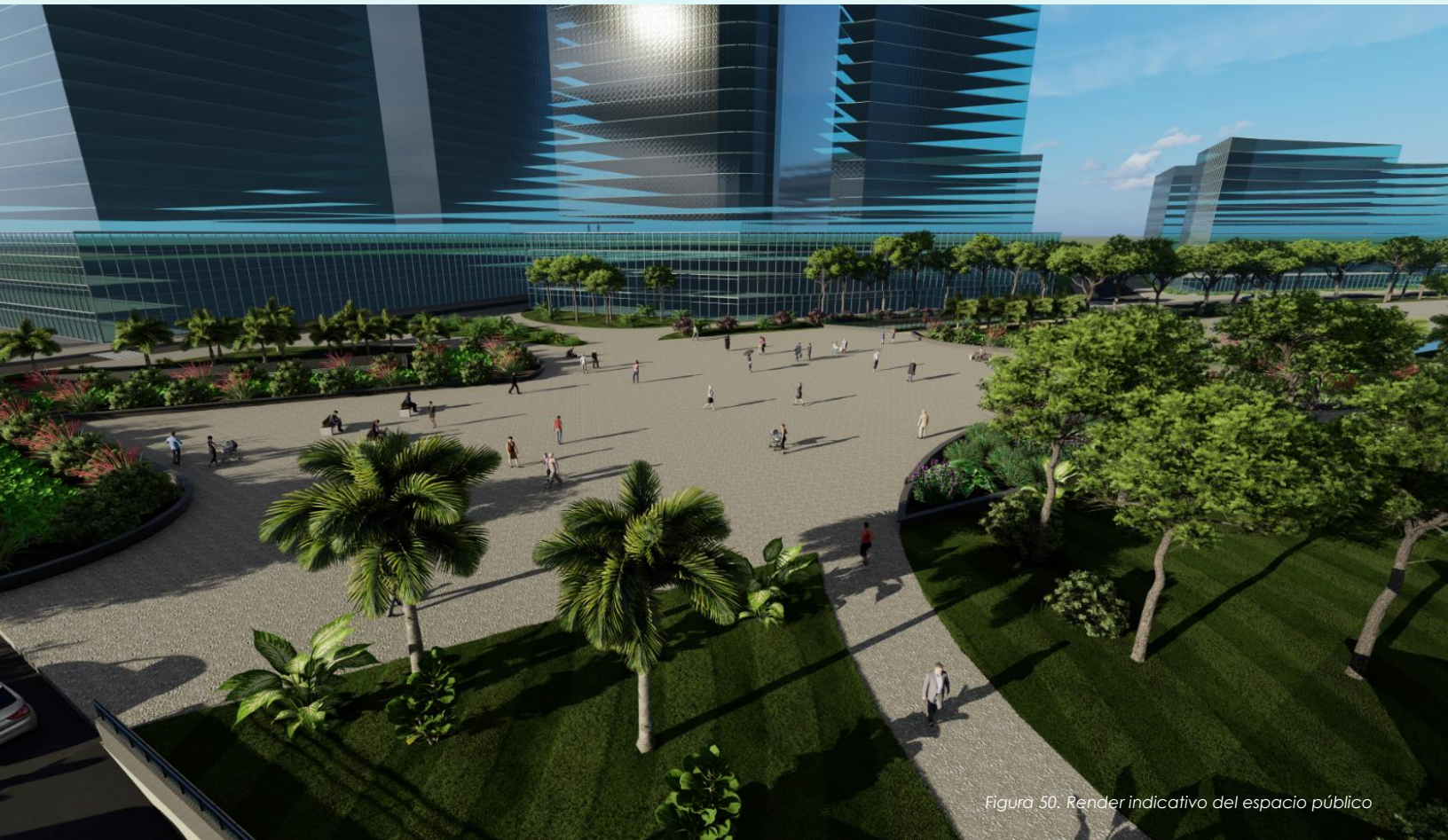
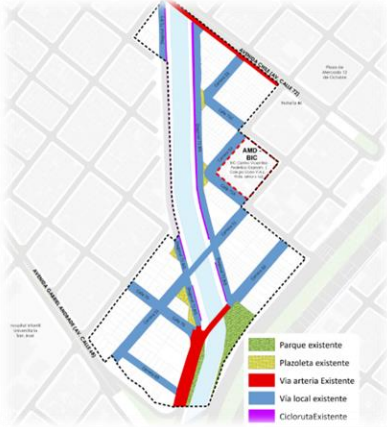



Figura 50. Render indicativo del espacio público

Las siguientes tablas refieren la reconfiguración y generación de nuevos espacios públicos en cumplimiento de lo dispuesto en el Parágrafo 2 del Artículo 269 del Decreto 555 de 2021.


ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE			
Descripción tipo de EP		Área (m2)	
Vías	Calle 70	1528,11	
	Calle 71A	902,25	
	Calle 71C	864,4	
	Carrera 50	1838,58	
	Carrera 51	3511,78	
	Carrera 52	1271,5	
	Carrera 53	1156,96	
	Carrera 69	955,43	
	Diagonal 71 BIS	5418,5	
Cicloinfraestructura		207,98	
Parque		2650,77	
Plazoleta		823,58	
TOTAL		21.129,84	



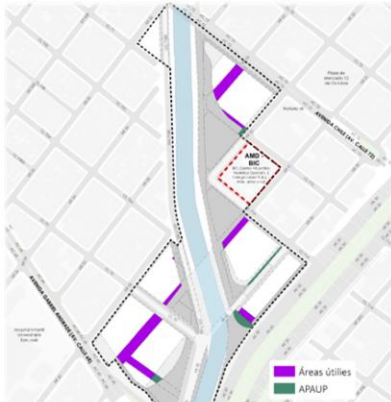
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE QUE MANTIENE SU DESTINACIÓN Y USO		
Espacio Público Existente	Uso proyectado	Área (m2)
Vía	Vía	6325,38
Ciclorruta	Ciclorruta	207,98
Parque	Parque	1983,47
TOTAL		8.516,83



ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE QUE MANTIENE SU DESTINACIÓN PERO CAMBIA DE USO			
Espacio Público Existente	Area (m2)	Espacio Público Proyectado	Area (m2)
Vía	7.381,06	Ciclorruta	48,43
		Control Ambiental	140,89
		Parque	6373,02
		Plazoleta	818,72
Plazoleta	815,78	Parque	798,06
		Vía	17,72
Parque	97,53	Control Ambiental	50,14
		Vía	47,39
TOTAL		8.294,37	



ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE QUE CAMBIA SU DESTINACIÓN A USO PRIVADO			
Espacio Público Existente	Area (m2)	Espacio Público Proyectado	Area (m2)
Vía	3.741,07	Área Útil	3330,01
		APAUP	411,06
Plazoleta	7,80	Área Útil	7,80
Parque	569,77	Área Útil	228,38
		APAUP	341,39
TOTAL			4.318,64



ESPACIO PÚBLICO RECONFIGURADO	
DESCRIPCIÓN	Area (m2)
De áreas privadas	408,93
Plazoleta canal salitre	3.909,71
TOTAL	4.318,64

CESIONES			
	Área (m2)	Cesión	Area (m2)
Áreas privadas	12.645,92	Parque	8907,34
		Plazoleta	694,94
		Vías Locales	1405,34
		Controles Ambientales	1638,30
Menos EP reconfigurado			-408,93
TOTAL			12.236,99



Ahora bien, el Decreto 555 de 2021 soporta una particularidad consistente en que a través del artículo 141 se autorizó a la administración distrital para sustituir los bienes de uso público incluidos en el espacio público por otros de características o dimensiones equivalentes o superiores, pese a que el POT fue adoptado mediante Decreto por la Alcaldesa Distrital, es decir, se genera una condición normativa en la que el Distrito tomó facultades expresamente establecidas en el artículo 6 de la ley 9 del 89 al Concejo, sin que mediara la aprobación de este cuerpo colegiado.

Pese a lo anterior, amparados en el principio de legalidad de los actos administrativos, esto es, que los mismos se presumen legales mientras no hayan sido anulados por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, se plantea aplicar

esta norma. Sin embargo, eventualmente el Distrito podría aplicar la excepción de inconstitucionalidad de la norma, en consideración a su clara contradicción con las normas de orden legal, lo cual no será óbice para generar la reconfiguración del espacio público, toda vez que el efecto de esta decisión es que sea el Concejo Distrital el competente para autorizar la reconfiguración del espacio.

3.1.6.1 Espacio público efectivo.

En consideración al bajo índice aproximado de espacio público efectivo por habitante en el área del Plan Parcial de 1.33 metros cuadrados, expuesto en el diagnóstico, la presente formulación propende por aumentar las áreas de espacio público efectivo con el fin de subsanar deficiente índice actual. En este orden de ideas, se plantea generar 23. 485,25 m² de espacio público efectivo, distribuido en parques y plazoletas, así:

- **Parques.**

Se plantea como resultado final 18.061,88 m² de parque, en áreas colindantes al Canal Salitre, que no solo aumentaran el índice de espacio público efectivo sino a su vez hacen parte del proyecto de reverdecimiento de las áreas adyacentes al Canal.

- **Plazoletas.**

De conformidad con las Directrices establecidas para la Actuación Estratégica de la Calle 72, se plantea desarrollar una plataforma peatonal que servirá como plazoleta sobre el Canal Salitre para la conexión peatonal de los dos constados de cuerpo hídrico, que se ubicara en el área donde convergen la diagonal 71 bis, la carrera 50 y el parque 2B, con un área total de 3.909,71m². Además, se desarrollarán plazoletas sobre los deprimidos de la diagonal 71 bis y la carrera 50, y sobre la avenida calle 68, obteniendo un gran total 5.423,37 m² destinados a plazoletas.

3.1.7 Estructura Ecológica Principal (EEP) y medidas de mitigación.

3.1.7.1 Renaturalización y reverdecimiento del Canal Salitre y sus áreas colindantes.

En el proceso de reverdecimiento se plantea un mejoramiento paisajístico con la plantación de cobertura vegetal en la zona paralela del Canal Salitre, implementando un proceso de revitalización con especies nativas que se adapten a las condiciones de humedad. Este proceso se plantea bajo los parámetros establecidos en la Resolución 02635 de 2023 de la Secretaría de Distrital de Ambiente (SDA), "Por el cual se adopta por compilación el manual de coberturas vegetales en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones", la cual establece las especies que deben ser utilizadas en zonas de ronda hídrica o zonas húmedas, a saber: Aliso, Cedro, Raque, Guayacán, Tuno, entre otras.



Figura 51. Render indicativo de la EEP y medidas de mitigación

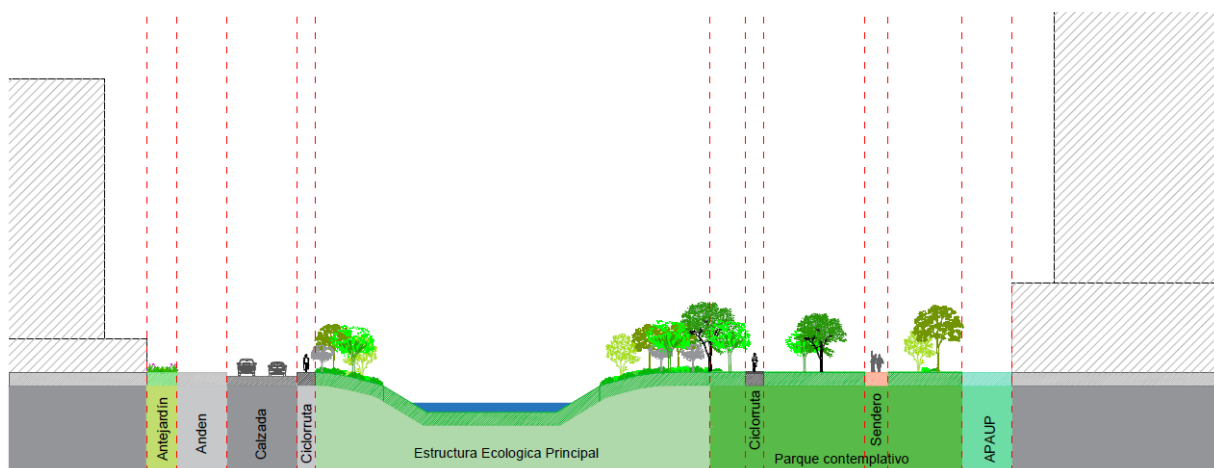


Figura 52. Perfil de renaturalización y reverdecimiento de la EEP.

Para efectos de determinar la cantidad de árboles necesarios para el área a reverdecer, se tomó con fuente la guía realizada por Beytía et al. (2012, p. 12), en la cual recomienda para arboles de menos de 6 metros de altura, una distancia entre 4 y 6 metros; para árboles entre 6 a 15 metros de altura, una distancia entre

6 a 8 metros y para árboles de más de 15 metros de altura recomienda una distancia entre 8 a 12 metros. En este orden se proyectan un total aproximado de 256 árboles que se requieren en la zona paralela al canal.

Los costos por unidad se obtuvieron del Sistema de Información de precios de referencia del IDU con fecha de actualización del 12 de enero del 2024, que incluye todos los costos asociados a la plantación de cada árbol, así:

	Especie	Altura Máxima	Cantidad	Vr unidad	Valor total
Arbolado (especies nativas para zonas húmedas)	Aliso	20	20	\$ 117.149,00	\$ 2.342.980,00
	Cedro	20	20	\$ 145.899,00	\$ 2.917.980,00
	Raque	10	72	\$ 125.134,00	\$ 9.009.648,00
	Guayacán	15	72	\$ 134.834,00	\$ 9.708.048,00
	Tuno	15	72	\$ 125.194,00	\$ 9.013.968,00
	Total		256		\$ 32.992.624,00

Costos proceso de renaturalización y reverdecimiento			
Concepto	Área aprox. a renaturalizar y reverdecer	Valor m2	Valor Total
Coberturas vegetales bajas Manejo, fertilización y empradización del suelo	9.000,00 m2	\$ 81.363,00	\$ 732.267.000,00
Arbolado especies nativas			\$ 32.992.624,00
Total			\$ 765.259.624,00

3.1.7.2 Medidas para mitigar impactos por olores ofensivos.

Con el fin de disminuir la percepción de los olores ofensivos, el desplazamiento de insectos y vectores generados por la deficiente calidad del agua del Canal Salitre, se establece la plantación de especies aromáticas que se adapten a las condiciones urbanas como el jazmín de la noche, los cuales deben ubicarse en los parques planteados paralelos al Canal. Esta medida se fundamenta en la propuesta de mitigación de olores adoptada en el Plan Parcial de Desarrollo Bosa 37 que colinda con el río Bogotá.

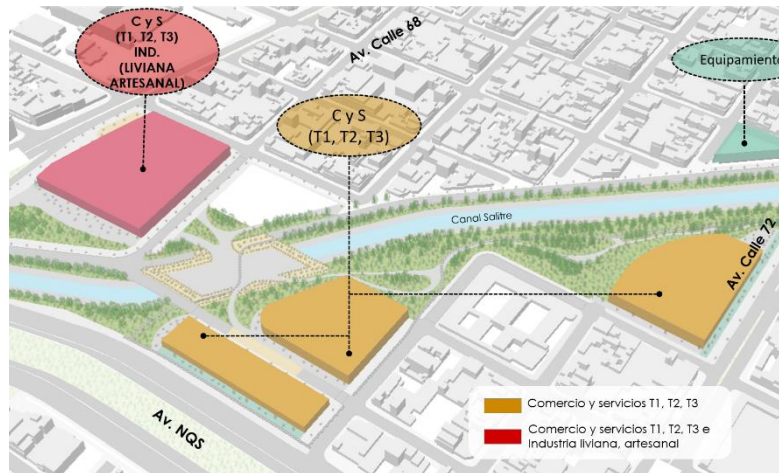
3.1.7.3 Sistemas Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS).

Para mitigar los impactos ambientales generados con ocasión a la deficiente calidad del agua del Canal Salitre y las áreas con amenaza media y alta por encharcamiento, se plantea implementar tipologías SUDS sobre las áreas adyacentes al Canal, lo cual tiene un costo de \$724.674,73 por metro cuadrado, dato obtenido a partir del Sistema de Información de precios de referencia del IDU. Lo anterior, en atención a las directrices planteadas en la Actuación Estratégica Calle 72.

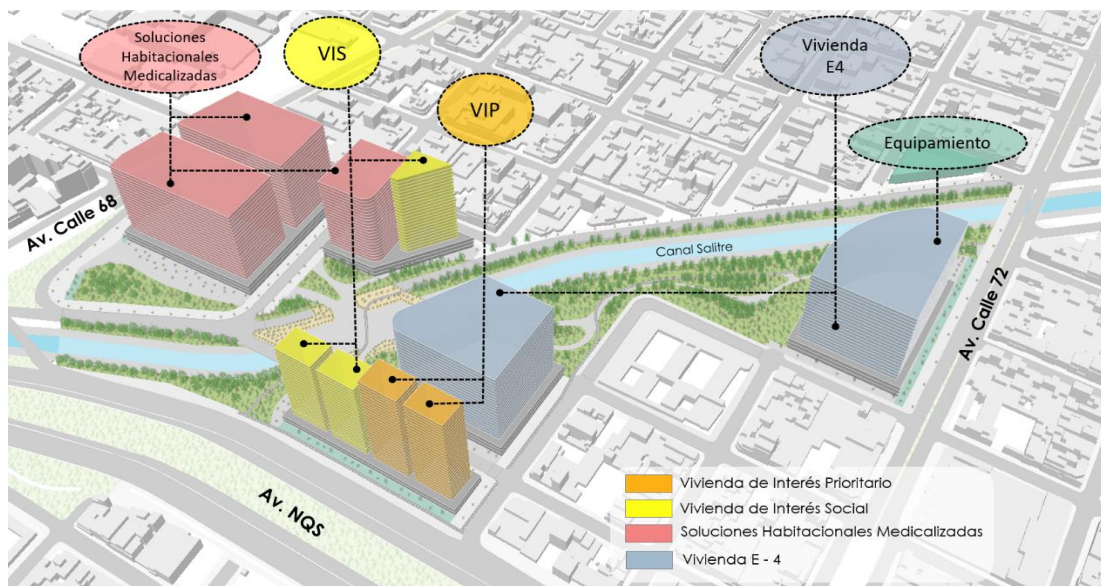
3.1.8 Propuesta de usos, edificabilidad y áreas de manejo diferenciado.

3.1.8.1 Usos.

Con el objeto de promover la permanencia de actividades productivas que caracterizan al sector, la permanencia de actuales residentes, la generación de nueva oferta de vivienda y el aprovechamiento de equipamientos médicos existentes, se propone la siguiente mezcla de usos, en consonancia a los postulados normativos del Área de Actividad Estructurante receptora de vivienda interés social establecida en la zona:



USOS	
Residencial	Soluciones Habitacionales son servicios medicalizados.
	Multifamiliar colectiva – estrato 4
	Multifamiliar colectiva - VIS
	Multifamiliar colectiva - VIP
Industrial (T3)	Comercio y servicios básicos (T3)
	Producción Artesanal
	Industria Liviana



3.1.8.2 Edificabilidad.



La edificabilidad se establece en función de análisis financiero sin superar lo establecido en el numeral 2 del artículo 260 del Decreto 555 de 2021, la altura la indicada por la Unidad Administrativa que para el caso específico de la zona ámbito del Plan Parcial no puede ser mayor a 80 metros.

A continuación, se relaciona los metros cuadrados construidos sobre cada uso propuesto, pretendiendo alcanzar un índice de construcción de 8.95.

USOS		
Uso		M2 construidos.
Residencial	Soluciones Habitacionales son servicios medicalizados.	111.527
	Multifamiliar colectiva – estrato 4	128.440
	Multifamiliar colectiva - VIS	23.460
	Multifamiliar colectiva - VIP	18.360
Comercio y servicios básicos (T3)		41.731
Industrial (T3)	Producción Artesanal	6.951
	Industria Liviana	
Total, M2		330.469

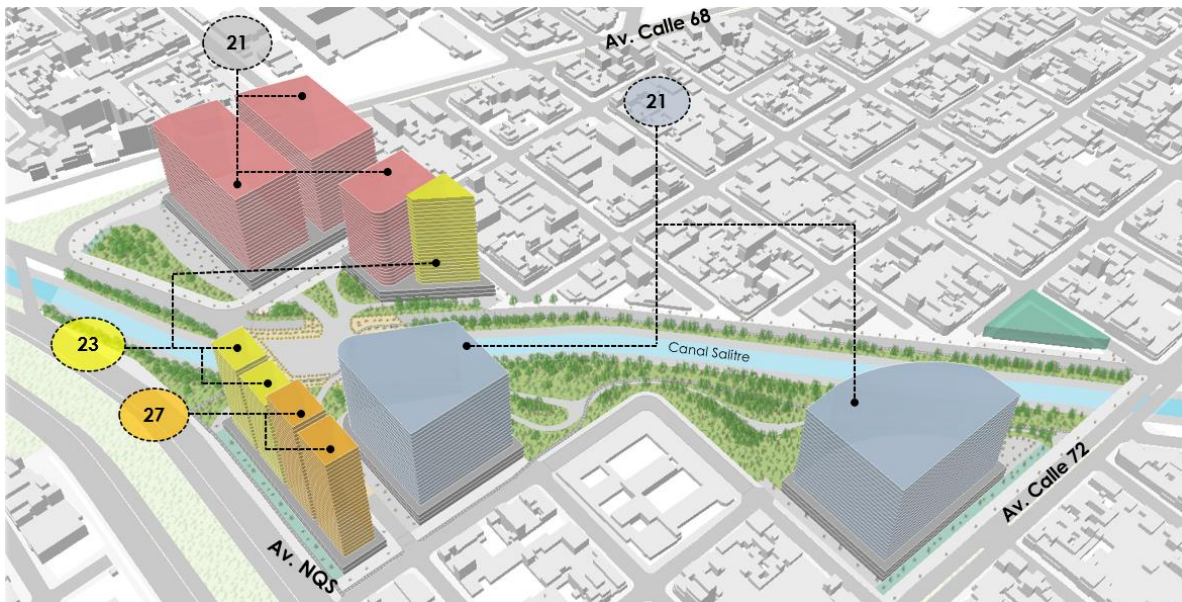


Figura 53. Alturas de las edificaciones en pisos

Área de manejo diferenciado BIC.

De conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 498 del Decreto 555 de 2021, se establece como área de manejo diferenciado el Bien de Interés Cultural de orden Distrital Colegio Liceo V.A.L. (Vida, amor y luz), ubicado entre las calles 71C - 71A y entre las carreras 51 y 52. Lo anterior, no solamente en consideración a la importancia patrimonial del bien, sino también bajo la premisa que actualmente funciona como un equipamiento educativo que brinda servicios de esta índole a la comunidad y propicia la permanencia de moradores. Por ende, conforme a lo reglado en el parágrafo 1 del artículo 498 ibidem, esta área se excluirá del reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial.



Figura 54 Áreas de Manejo Diferenciado AMD

3.1.9 Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística.

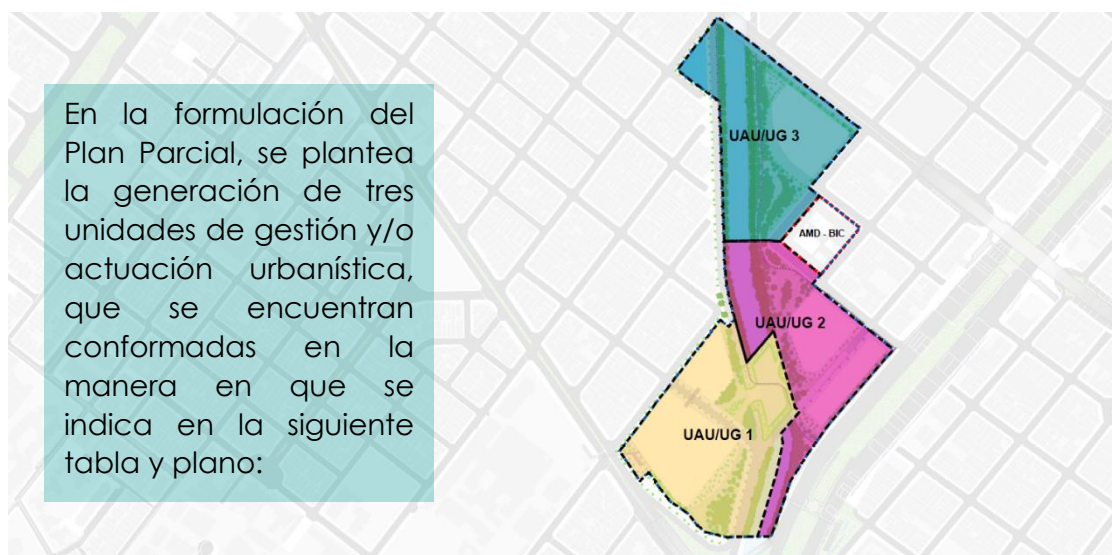


Figura 55. Unidades de Actuación Urbanística y/o Unidades de Gestión

UAU/UG	Manzana/Código de Manzana	ÁREA MZ	% de participación en el área total
1	MZ -1 (005203003)	2.017,92	5,5%
	MZ -2 (005203005)	4.270,90	11,6%
	MZ -3 (005203002)	5.288,29	14,3%
	MZ -4 (005203001)	604,58	1,6%
	MZ -5 (005203004)	3.374,73	9,1%
	TOTAL UAU/UG 1	15.556,42	42,1%
2	MZ -6 (005202040)	3.310,93	9,0%
	MZ -7 (005202034)	5.288,02	14,3%
	MZ -8 (005202026)	2.088,85	5,7%
	TOTAL UAU/UG 2	10.687,81	28,9%
3	MZ -9 (005202019)	2.606,82	7,1%
	MZ -10 (005202018)	4.234,91	11,5%
	MZ -11 (005202013)	2.522,36	6,8%
	MZ -12 (005203013)	1.335,58	3,6%
	TOTAL UAU/UG 3	10.699,67	29,0%
	TOTAL	36.943,90	100,0%

3.1.10 Cuadro general de Áreas.

Al inicio de la formulación del Plan Parcial se generó una particularidad consistente en la imposibilidad de obtener área útil para el desarrollo del proyecto, arrojando un valor negativo, como se verá a continuación:

ÍTEM	Formula	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁMBITO DEL PP
a	Ámbito del plan parcial	87.439,35	100,00%
b	Área de manejo diferenciado	4.168,02	4,77%
c	Reservas viales	4.138,27	4,73%
d	Estructura Ecológica Principal (Canal Salitre)	21.370,02	24,44%
e	Área de Verificación.	a-b-c-d	66,06%
f	Espacio Público Local Existente	21.129,84	24,17%
g	Cesiones Obligatorias (e*65%)	e*65%	42,94%
h	Área Útil (5-6-8)	e-f-g	-1.04%

En este orden de ideas, fue necesario explorar una alternativa normativa que permita formular el plan parcial, la cual consiste en la aplicación y reglamentación vía decreto del parágrafo 1 del artículo 322 del Decreto 555 de 2021, que establece que la edificabilidad destinada para el cumplimiento de la obligación VIP/VIS no será objeto de cumplimiento de obligaciones urbanísticas, bajo las condiciones descritas en el título "3.1.3. Alternativas normativas que permitan la formulación del Plan Parcial". Así las cosas, en aplicación de este ejercicio normativo, se obtuvo:

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD VIP/VIS CONCRETADA EN SITIO			
I.C.	1	Índice de construcción	288.648,73
CALCULO OBLIGACIONES (VIP/VIS)	2.1	Edificabilidad VIP concretada en sitio (6%)	17.318,92
	2.2	Edificabilidad VIS concretada en sitio (8%)	23.091,90
	2.3	Total VIP/VIS	40.410,82

VALOR COSTRO DE CONSTRUCCIÓN VIS/VIP (VcV)			
USO	EDIFICABILIDAD	COSTO DIRECTO DE CONSTRUCCIÓN	TOTAL
VIP	17.318,92	\$1.693.560,00	\$ 29.330.636.656,78
VIS	23.091,90	\$1.955.461,00	\$ 45.155.306.838,85
Total			\$ 74.485.943.495,62

VALOR SUELO A CEDER (Ccs)		
ÁREA A CEDER (35% A.V.)	VALOR DE REFERENCIA PROMEDIO	TOTAL
20.217,06	\$3.250.000,00	\$ 65.705.458.000,00

VALOR ADECUACIÓN SUELO A CEDER (Ccs)		
ÁREA A CEDER (35% A.V.)	VALOR DE REFERENCIA PROMEDIO	TOTAL
20.217,06	\$405.683,22	\$ 8.201.723.622,47

COMPARACIÓN		
VcV	Ccs	Excepción
\$ 74.485.943.495,62	\$ 73.907.181.622,47	Hasta 35% área verificación

En este orden ideas, en consideración a que el plan parcial está construyendo en costos directo de la obligación VIP y VIS más del 35% del valor de cesión del suelo y adecuación del mismo, deberá entregar en cesión como mínimo el área correspondiente al 30% del área de terreno, es decir, 11.083,17 m², más el área correspondiente a equipamiento público, así como la obligación de mantener e intervenir el espacio público existente. Por tanto, se obtiene el siguiente cuadro general de áreas:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL ARZOBISPO					
Numeración		ÍTEM	ÁREA (M2)	ÁREA TOTAL	% SOBRE ÁREA AMBITO DEL PP
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	1	ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL		87.439,35	100,00%
	2	AREA DE MANEJO DIFERENCIADO (2.1)		4.168,02	4,77%
AMD	2.2	AMD 1 - BIC Colegio Vicentino Feredico Ozanam	4.168,02		
ÁREA OBJETO DE REPARTO DE CARGAS	3	ÁREA OBJETO DE REPARTO DE CARGAS (1-2)		83.271,33	95,23%
CARGAS GENERALES	4	RESERVA VIAL (4.1+4.2+4.3)		4.138,27	4,73%
	4.1	Cra. 50 paralela a Av. Carrera 30	2.709,43		
	4.2	Av. Calle 72	1.324,56		
	4.3	Av. Calle 68	104,28		
	5	ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL (CANAL SALITRE)		21.370,02	24,44%
ÁREA DE VERIFICACIÓN	6	ÁREA DE VERIFICACIÓN (1-2-4-5)		57.763,04	66,06%
ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO	7	ESPACIO PÚBLICO (SUMA 7.1:7.6) (INCLUYE CESIONES)		33.366,84	38,16%
	7.1	Parques		18.061,88	20,66%
	7.1.1	Parque 1A	2369,75		
	7.1.2	Parque 1B	2193,06		
	7.1.3	Parque 1C	536,08		
	7.1.4	Parque 2A	1447,39		
	7.1.5	Parque 2B	4925,25		
	7.1.6	Parque 3	6590,35		
	7.2	Plazoletas		1.513,66	1,73%
	7.2.1	Plazoleta 1 (Av. Calle 68)	700,75		
	7.2.2	Plazoleta 2 (Diag. 71 bis)	368,05		
	7.2.3	Plazoleta 3 (Cra. 50)	444,86		
	7.3	Vías		7.795,85	8,92%
	7.3.1	Calle 70	2.166,31		
	7.3.2	Calle 71 A	1.548,54		
	7.3.3	Carrera 50	1048,60		
	7.3.4	Carrera 52	1508,41		
7.3.5	Diagonal 71 BIS	1523,99			
7.4	Ciclorrutas		256,41	0,29%	
7.5	Control ambiental		1.829,33	2,09%	
7.5.1	Control Ambiental Av. Calle 68	596,49			



	7.5.2	Control Ambiental Av. Calle 72	656,66		
	7.5.3	Control Ambiental Av. Carrera 30	576,18		
	7.6	Plazoleta canal salitre		3.909,71	4,47%
	8	CESIONES (SUMA 8.1+8.2)		13.216,72	% Sobre Área del Terreno
					% Sobre Área Ámbito PP
					35,78%
					15,12%
	8.1	EQUIPAMIENTO		1.116,90	3,02%
	8.2	CESIONES ESPACIO PÚBLICO (SUMA 8.2.1:8.2.4)		12.099,82	32,75%
	8.2.1	Parques		8.907,34	24,11%
	8.2.1.1	Parque 1A	2003,69		
	8.2.1.2	Parque 1B	871,01		
	8.2.1.3	Parque 2B	2659,82		
	8.2.1.4	Parque 3	3372,82		
	8.2.2	Plazoletas		694,94	1,88%
	8.2.2.1	Plazoleta 1 (Av. Calle 68)	694,94		
	8.2.3	Vías locales		1.405,34	3,80%
	8.2.3.1	Ampliación Calle 70	358,84		
	8.2.3.2	Ampliación Calle 71 A	440,02		
	8.2.3.3	Ampliación Carrera 52	387,79		
	8.2.3.4	Ampliación Diagonal 71 BIS	218,69		
	8.2.4	Proporción Cesión Controles ambientales 1 a 1,5 (8.2.5/1,5)		1.092,20	2,96%
	8.2.5	Controles ambientales		1.638,30	
	8.2.5.1	Control Ambiental Av. Calle 68	526,52		
	8.2.5.2	Control Ambiental Av. Calle 72	585,74		
	8.2.5.3	Control Ambiental Av. Carrera 30	526,04		
AREA DE TERRENO	9	ÁREA DE TERRENO		36.943,91	42,25%
ÁREA ÚTIL	10	ÁREA ÚTIL (6-7.1:7.5-8.1)		27.189,01	31,09%

3.2 CUANTIFICACIÓN DE CARGAS, BENEFICIOS Y BALANCE FINANCIERO.

3.2.1 Condiciones iniciales - división predial.

En el área del plan parcial se encuentran 248 predios privados en 12 manzanas, que hacen parte del reparto de cargas y beneficios, destinados a uso residencial y comercial, de los cuales cinco no se encuentran edificados, dos inmuebles de propiedad del Distrito, pero con mejoras efectuadas por terceros y dos predios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

3.2.2 Costos de construcción de cargas urbanísticas.

Como se evidencia en el objetivo general y objetivos específicos del presente Plan Parcial, el eje estructurante del mismo se consolida en la recuperación ambiental y paisajística en las zonas paralelas al Canal Salitre, por lo que se plantea la generación de parques ubicados en estas áreas con el fin de renaturalizarlas y reverdecerlas, aunado a la implantación de sistemas urbanos de drenaje sostenible que permitan mejorar los niveles deficientes de calidad del agua del Canal Salitre.

Así mismo, con el fin de articular el presente instrumento a las directrices emitidas para la Actuación Estratégica Calle 72, se plantea desarrollar una plataforma peatonal sobre el canal Salitre entre las carreras 50 y 51, junto con franjas de circulación peatonal y ciclorrutas a lo largo del Canal. Por tanto, fue necesario efectuar consultas en diferentes fuentes de información con el fin de obtener costos de construcción por metro cuadrado de las diferentes cargas, acudiendo a Planes Parciales de Renovación Urbana ya formulados en la ciudad de Bogotá como lo son CAFAM FLORESTA, CORFERIAS, ECOPEPETROL y CAR-ULIBRE e indexando estas cifras al 2024, en lo que refiere al costo de parques, plazoletas, controles ambientales, vías, ciclorruta, deprimido de vías y plazoletas sobre las mismas. De otro lado, a través del Sistema de Información de Precios de Referencia del IDU, actualizado a enero de 2024, se obtuvo el costo por metro cuadrado de SUDS, del arbolado y coberturas vegetales necesarias para la renaturalización de los espacios públicos propuestos.

Así mismo, se incluyen entre los costos de las cargas urbanísticas, el valor correspondiente a redes de servicios públicos, que para el caso en concreto se determinaron a través de la fórmula establecida en numeral 1 del artículo 320 del POT. También se relacionan los costos de política de moradores y los costos de formulación del plan parcial, este último, tomando como elemento de referencia los valores indicados en el Plan Parcial de Renovación Urbana de Corferias e indexando esta cifra al año 2024. En este sentido, se prevén los siguientes costos:

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS				
Cargas	Área (m2)	Vr. M2	Costo total	% Sobre ventas
Parques	18.061,88	\$256.129,44	\$ 4.626.179.209,75	0,16%
Plazoleta Av. Calle 68	700,74	\$555.237,00	\$ 389.076.775,38	0,01%
Plazoleta sobre Canal Salitre	3.909,71	\$3.517.260,00	\$ 13.751.466.594,60	0,46%
Deprimido vías y cubierta	1.778,75	\$4.833.289,00	\$ 8.597.192.238,27	0,29%
Controles Ambientales	1.829,33	\$295.475,80	\$ 540.523.336,17	0,02%
SUDS	2.880,00	\$724.674,73	\$ 2.087.063.222,40	0,07%
Renaturalización EEP (Canal salitre)	9.000,00	\$85.028,85	\$ 765.259.624,00	0,03%
Redes de servicios públicos	-	-	\$ 2.749.077.760,00	0,09%
Vías	11.934,12	\$ 498.782,52	\$ 5.952.530.447,58	0,20%
Ciclorruta	1.961,62	\$308.551,76	\$ 605.261.728,02	0,02%
Equipamiento	1.116,90	\$2.800.000,00	\$ 3.127.320.000,00	0,11%
Protección a moradores			\$ 337.142.140.653,51	11,37%
Costos formulación del Plan Parcial			\$ 2.161.176.643,00	0,07%
Total	53.173,05		\$ 382.494.268.232,67	12,90%

3.2.3 Usos por Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística

La distribución de usos propuesta sobre cada UG/UAU se plantea en consideración a las características del sector, teniendo como eje estructurante el Canal Salitre, además de la cercanía con equipamientos que brindan servicios médicos, así como las vías arteriales que enmarcan el área del Plan Parcial. En este orden de ideas, se propone la siguiente distribución:

USOS POR UAU/UG	
UAU/UG	Usos.
UAU/UG 1	Soluciones Habitacionales son servicios medicalizados.
	Multifamiliar colectiva - VIS
	Industria (Liviana -Artesanal) (T3)
	Comercio y servicios Básicos (T3)
UAU/UG 2	Vivienda estrato 4
	Multifamiliar colectiva - VIS
	Multifamiliar colectiva - VIP
	Comercio y servicios Básicos (T3)
UAU/UG 3	Vivienda estrato 4
	Comercio y servicios Básicos (T3)

3.2.4 Ingresos por ventas de productos inmobiliarios.

Teniendo en cuenta las condiciones normativas establecidas por el POT y sus decretos reglamentarios para el desarrollo de cada uno de los usos propuestos, se hace necesario para determinar el área vendible de cada uno, efectuar los descuentos de áreas privadas afectas al uso público, equipamientos privados de las soluciones habitaciones medicalizadas, áreas comunes de cada uno de los productos y los retrocesos de fachada contra espacio público, obteniendo las siguientes áreas vendibles:

USOS		
Uso		M2 de área vendible.
Residencial	Soluciones Habitacionales son servicios medicalizados.	111.527
	Multifamiliar colectiva – estrato 4	128.440
	Multifamiliar colectiva - VIS	23.460
	Multifamiliar colectiva - VIP	18.360
Comercio y servicios básicos (T3)		41.731
Industrial (T3)	Producción Artesanal	6.951
	Industria Liviana	
Total, M2		330.469

Así mismo, a efectos de determinar valor de venta de metro cuadrado de cada uno de los usos, fue efectuado un análisis del mercado a partir de plataformas como finca raíz, metro cuadrado y plataformas mediante las cuales se ofertan inmuebles de características requeridas, de las cuales se obtuvieron los siguientes promedios de valores de venta de metro cuadrado en la ciudad de Bogotá:

VALORES DE VENTA VIVIENDA EN ESTRATO 4					
Proyecto	Dirección	Barrio	Área (m2) Const.	Vr. Venta	Vr. M2
Sahara	Carrera 7 #. 146-45	Cedritos	50,45	\$ 443.760.000,00	\$ 8.796.035,68
			65,73	\$ 542.450.000,00	\$ 8.252.700,44
			75,78	\$ 624.605.000,00	\$ 8.242.346,27
			83,96	\$ 742.869.000,00	\$ 8.847.891,85



Centriko Hayuelos	Carrera 81B #17-55	El Vergel	60,5	\$ 425.575.000,00	\$ 7.034.297,52
			65,33	\$ 571.265.000,00	\$ 8.744.298,18
			69,77	\$ 482.810.000,00	\$ 6.920.022,93
			76,1	\$ 655.935.000,00	\$ 8.619.382,39
			78,65	\$ 540.280.000,00	\$ 6.869.421,49
			82,86	\$ 715.075.000,00	\$ 8.629.917,93
LOFT 56	Calle 56 # 16 - 3	Galerías	22	\$ 209.900.000,00	\$ 9.540.909,09
			25	\$ 209.900.000,00	\$ 8.396.000,00
			27	\$ 209.900.000,00	\$ 7.774.074,07
			31	\$ 209.900.000,00	\$ 6.770.967,74
			23,65	\$ 209.900.000,00	\$ 8.875.264,27
Iconik68	Avenida Carrera 68 # 5 - 21	La Pradera	41,7	\$ 274.100.000,00	\$ 6.573.141,49
			60,83	\$ 434.000.000,00	\$ 7.134.637,51
			80,11	\$ 485.415.000,00	\$ 6.059.355,89
			91,3	\$ 636.500.000,00	\$ 6.971.522,45
Citadinno	Calle 34 #7-59	Samper	28,53	\$ 314.536.334,00	\$ 11.024.757,59
			35,08	\$ 329.253.350,00	\$ 9.385.785,35
			47,7	\$ 425.774.564,00	\$ 8.926.091,49
			50,16	\$ 605.000.000,00	\$ 12.061.403,51
Parque Central de Occidente 3	Carrera 114 # 78B - 21	Villas de granada	62,5	\$ 339.999.900,00	\$ 5.439.998,40
			63,5	\$ 364.499.000,00	\$ 5.740.141,73
			64	\$ 371.999.000,00	\$ 5.812.484,38
Torre Estación	Calle 15 # 17-28	San Victorino	57,71	\$ 299.000.000,00	\$ 5.181.077,80
			64,71	\$ 400.900.000,00	\$ 6.195.333,02
			70,02	\$ 430.200.000,00	\$ 6.143.958,87
Sabana de los Cerezos	Carrera 116B # 74A-65	Centro Engativá	70,5	\$ 361.000.000,00	\$ 5.120.567,38
			79,9	\$ 411.000.000,00	\$ 5.143.929,91
View 63	Calle 63 # 1 - 11	Maria Cristina	30,5	\$ 249.000.000,00	\$ 8.163.934,43
			61	\$ 580.000.000,00	\$ 9.508.196,72
Izola Zentral	Av. Calle 17 # 72 - 55	La Felicidad	62,75	\$ 480.119.000,00	\$ 7.651.298,80
			78,99	\$ 513.455.000,00	\$ 6.500.253,20
			88,44	\$ 627.771.000,00	\$ 7.098.270,01
ALMA 72	Av. Calle 24 # 71A-85	San Felipe	39,5	\$ 392.756.000,00	\$ 9.943.189,87
			42,23	\$ 417.450.000,00	\$ 9.885.152,74
Central 68	Carrera. 68b # 39-40	Ciudad Salitre	75	\$ 616.480.000,00	\$ 8.219.733,33
			93	\$ 779.270.000,00	\$ 8.379.247,31
			94	\$ 783.010.000,00	\$ 8.329.893,62
Boreal	Carrera 68 # 4G - 8	Hipotecho Sur	74	\$ 545.000.000,00	\$ 7.364.864,86
			93	\$ 740.000.000,00	\$ 7.956.989,25
			133	\$ 903.000.000,00	\$ 6.789.473,68
Torre San Miguel 1	Carrera 52 # 64A 28	San Miguel	42,99	\$ 367.531.932,00	\$ 8.549.242,43
			58,72	\$ 456.721.000,00	\$ 7.777.946,19
			74,23	\$ 592.859.500,00	\$ 7.986.791,05
Tramonte Living	Calle 153 # 73-32	San Jose de Bavaria	56	\$ 350.000.000,00	\$ 6.250.000,00
Senderos de Suba	Carrera 92 #152-50	Suba	50,07	\$ 312.800.000,00	\$ 6.247.253,84
			57,53	\$ 318.400.000,00	\$ 5.534.503,74
			55,36	\$ 335.000.000,00	\$ 6.051.300,58
Parque Central de Occidente 3	Carrera 114 # 78d-14	Villas de Granda	62,5	\$ 336.999.900,00	\$ 5.391.998,40
			63,5	\$ 364.499.000,00	\$ 5.740.141,73
			64	\$ 368.499.000,00	\$ 5.757.796,88
Steel 22	Av. Calle 22 # 96 - 82	Modelia	51,79	\$ 395.695.600,00	\$ 7.640.386,17
			27,97	\$ 211.100.000,00	\$ 7.547.372,18
			69,05	\$ 537.268.355,00	\$ 7.780.859,59
Austro Ciudad 4 Vientos	Calle 19 # 68D - 03	Montevideo	68	\$ 526.360.000,00	\$ 7.740.588,24
			75	\$ 535.370.000,00	\$ 7.138.266,67
			89	\$ 658.510.000,00	\$ 7.398.988,76
DC Home	Transversal 53D # 129 -50	Prado Veraniego	38,91	\$ 271.808.000,00	\$ 6.985.556,41
			44,98	\$ 307.953.000,00	\$ 6.846.442,86
Amonte	Transversal 53D # 129 -50	Prado Veraniego	66,01	\$ 420.155.000,00	\$ 6.365.020,45
			61,03	\$ 468.680.000,00	\$ 7.679.501,88



			73,39	\$ 497.086.000,00	\$ 6.773.211,61
Torre de los Andrés	Carrera 61 # 103-15	Los Andes Norte	26,5	\$ 258.499.990,00	\$ 9.754.716,60
			27	\$ 258.499.990,00	\$ 9.574.073,70
			27,24	\$ 261.860.000,00	\$ 9.613.069,02
Kioto	Carrera 48 # 91 - 93	La Castellana	37,66	\$ 347.170.000,00	\$ 9.218.534,25
			37,36	\$ 344.410.000,00	\$ 9.218.683,08
			62,65	\$ 598.920.000,00	\$ 9.559.776,54
			24,4	\$ 223.330.000,00	\$ 9.152.868,85
PROMEDIO					\$ 7.670.737,59

VALORES DE VENTA COMERCIO E INDUSTRIA			
BARRIO	AREA (M2) CONST	VR. VENTA	VR. M2
San Felipe	100,57	\$ 1.071.288.200,00	\$ 10.652.164,66
La Candelaria	50,81	\$ 515.035.565,00	\$ 10.136.500,00
Gran America	48	\$ 621.660.000,00	\$ 12.951.250,00
Santa Barbara	254	\$ 3.768.000.000,00	\$ 14.834.645,67
Castilla	132	\$ 1.370.000.000,00	\$ 10.378.787,88
Chapinero Alto	149,97	\$ 1.499.970.000,00	\$ 10.001.800,36
Tunjuelito	19,6	\$ 190.000.000,00	\$ 9.693.877,55
Chicó	214	\$ 3.820.888.000,00	\$ 17.854.616,82
PC Bavaria	112	\$ 1.780.186.000,00	\$ 15.894.517,86
Quinta Paredes	35	\$ 435.000.000,00	\$ 12.428.571,43
Ricaurte	37	\$ 335.900.000,00	\$ 9.078.378,38
PROMEDIO			\$ 12.173.191,87

VALORES DE VENTA PARA SOLUCIONES HABITACIONALES			
BARRIO	AREA (M2) CONST	VR. VENTA	VR. M2
Centro	21,37	\$ 231.660.000,00	\$ 10.840.430,51
Santa Barbara	25	\$ 293.500.000,00	\$ 11.740.000,00
Santa Ana	53,07	\$ 726.047.000,00	\$ 13.680.930,85
Chapinero	28	\$ 217.000.000,00	\$ 7.750.000,00
PROMEDIO			\$ 11.002.840,34

Aunado a lo anterior, se toma como precio de referencia los topes de venta para vivienda VIS y VIP, correspondientes a 150 SMLMV y 90 SMLMV respectivamente, obteniendo los siguientes valores:

VALORES DE VENTA DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS		
Uso	Valor Venta M2.	
Residencial	Soluciones Habitacionales son servicios medicalizados.	\$11.002.840.
	Multifamiliar colectiva – estrato 4	\$7.670.737
	Multifamiliar colectiva - VIS	\$4.642.857.
	Multifamiliar colectiva - VIP	\$2.785.714.
Comercio y servicios básicos (T3)	\$12.173.191.	
Industrial (T3)	Producción Artesanal	\$12.173.191.
	Industria Liviana	

En este orden de ideas, se relaciona a continuación los ingresos proyectados por ventas de productos inmobiliarios:

INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS					
Usos	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL	%
Soluciones habitacionales medicalizadas	\$1.227.115.850.177			\$1.227.115.850.177	41%
Comercio y servicios Básicos (T3)	\$167.822.016.549	\$182.607.593.814	\$157.565.611.334	\$ 507.995.221.697	17%
Industria (Artesanal - Liviana) (T3)	\$84.616.142.798			\$ 84.616.142.798	3%
Vivienda estrato 4		\$433.359.882.328	\$551.868.534.731	\$ 985.228.417.060	33%
Vivienda VIS	\$36.307.141.740	\$72.614.283.480		\$ 108.921.425.220	4%
Vivienda VIP		\$51.145.714.286		\$ 51.145.714.286	2%
Total (Vtv)	\$1.515.861.151.263	\$ 739.727.473.908	\$ 709.434.146.065	\$2.965.022.771.237	100%
% Participación	51%	25%	24%	100%	

3.2.5 Costos directos de construcción.

A efectos de determinar los diferentes costos directos de construcción sobre cada uno de los usos propuestos, se acudió a fuentes de información como Construdata en lo que refiere a la construcción de vivienda VIS, VIP y estrato cuatro, esta última se equiparó también al costo de construcción de soluciones habitacionales con servicios medicalizadas, teniendo en cuenta que el equipamiento privado deberá ser dotado por la Institución Prestadora del Servicio de Salud, conforme a los lineamientos del Decreto 122 de 2024 y las directrices emanadas por el Ministerio de Salud. De otro lado, se acogieron los valores construcción para uso de comercio y servicios establecidos en el Plan Parcial de Renovación Urbana de Corferias, los cuales servirán de referencia para los usos de comercio e industria, indexados al 2024, como se verá a continuación:

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN		
Uso		Costo M2.
Residencial	Soluciones Habitacionales son servicios medicalizados.	\$ 2.924.340.
	Multifamiliar colectiva – estrato 4	\$ 2.924.340.
	Multifamiliar colectiva - VIS	\$ 1.955.461.
	Multifamiliar colectiva - VIP	\$ 1.693.560.
Comercio y servicios básicos (T1, T2, T3)		\$ 3.184.000.
Industrial (T1, T2, T3)	Producción Artesanal	\$ 3.184.000.
	Industria Liviana	

En este orden de ideas, se aplican los costos relacionados anteriormente a los metros cuadrados construidos por uso, obteniendo los siguientes valores:



COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
Usos	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL	%
Soluciones habitacionales medicalizadas	\$480.213.620.901			\$480.213.620.901	42%
Comercio y servicios Básicos(T3)	\$54.869.066.448	\$59.703.180.816	\$51.515.755.656	\$166.088.002.920	12%
Industria (Artesanal - Liviana) (T3)	\$27.665.075.520			\$27.665.075.520	2%
Vivienda estrato 4		\$206.513.995.703	\$262.988.294.159	\$469.502.289.862	37%
Vivienda VIS	\$17.990.241.200	\$35.980.482.400		\$53.970.723.600	4%
Vivienda VIP		\$36.580.896.000		\$36.580.896.000	2%
Total (Cc)	\$580.738.004.069	\$338.778.554.919	\$314.504.049.815	\$1.234.020.608.803	100%

3.2.6 Costos indirectos de construcción.

Se calculan dentro de los costos indirectos de construcción, los siguientes:

COSTOS INDIRECTOS	% sobre ventas
Honorarios	13,00%
Impuestos	4,7%
Gastos administración	0,3%
Gastos ventas	2,0%
Gastos financieros	5,0%
Total	25,0%

Los cuales fueron obtenidos conforme a un promedio efectuado de diferentes planes parciales formulados en la ciudad de Bogotá y que, aplicados a los ingresos por ventas, se obtienen los siguientes resultados:

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				
Costos	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL
Costos indirectos (Cic)	\$ 378.965.287.816	\$ 184.931.868.477	\$ 177.358.536.516	\$ 741.255.692.809
% Participación	51%	25%	24%	100%

3.2.7 Cálculo de la utilidad.

De igual forma, efectuado un promedio de la utilidad esperada sobre los diferentes usos conforme a planes parciales formulados en la ciudad de Bogotá, se plantean los siguientes porcentajes de utilidad esperada por los constructores, así:

UTILIDAD ESPERADA POR PRODUCTOS	
USO	Utilidad sobre ventas
Soluciones habitacionales medicalizadas	15%
Comercio y servicios Básicos (T3)	15%
Industria (Artesanal - Liviana) (T3)	15%

Vivienda estrato 4	15%
Vivienda VIS	12%
Vivienda VIP	8%

Los cuales, aplicados a los ingresos por ventas de los productos inmobiliarios, se obtienen los siguientes resultados:

CALCULO DE LA UTILIDAD					
Usos	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTAL	%
Soluciones habitacionales medicalizadas	\$184.067.377.526			\$184.067.377.526	42%
Comercio y servicios (T3)	\$25.173.302.482	\$27.391.139.072	\$23.634.841.700	\$76.199.283.255	17%
Industria (Artisanal - Liviana)	\$12.692.421.420			\$12.692.421.420	3%
Vivienda estrato 4		\$65.003.982.349	\$82.780.280.210	\$147.784.262.559	34%
Vivienda VIS	\$4.356.857.009	\$8.713.714.018		\$13.070.571.026	3%
Vivienda VIP		\$4.091.657.143		\$4.091.657.143	1%
Total (U)	\$226.289.958.437	\$ 105.200.492.582	\$ 106.415.121.910	\$ 437.905.572.929	100%
% Participación	18%	9%	9%	35%	

3.2.8 Balance general del plan parcial.

Al valor del suelo urbanizado, obtenido de restar al valor total de ingresos por ventas los costos directos e indirectos de construcción y la utilidad esperada, se le resta el costo total del urbanismo, dando como resultado el valor residual de suelo bruto, el cual corresponde a:

BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL		
	Valor	%
1. Valor total ingresos por ventas (VTv).	\$ 2.965.022.771.236,62	100,00%
2. Costos directos de construcción (Cc).	\$ 1.234.020.608.803,20	41,62%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic).	\$ 741.255.692.809,16	25,00%
4. Utilidad (U).	\$ 437.905.572.928,89	14,77%
5. Valor suelo urbanizado (VTv-Cc-Cic-U).	\$ 551.840.896.695,37	18,61%
6. Costos total del urbanismo (Cu).	\$ 382.494.268.232,67	12,90%
7. Valor residual del suelo bruto (Vr).	\$ 169.346.628.462,70	5,71%

3.2.9 Mayor valor del suelo.

De conformidad con los elementos anteriormente expuestos, el suelo aumento en su valor inicial un aproximado de 1.79 veces, como se expone a continuación:

MAYOR VALOR DEL SUELO		
	Valor Total	Valor M2
Valor inicial del suelo	\$97.231.204.530,40	\$1.167.643,23
Valor residual del suelo	\$ 169.346.628.462,70	\$ 2.033.672,68
Mayor Valor del suelo	\$ 72.115.423.932,30	\$ 866.029,45
% de valor para cargas (50%)	\$ 36.057.711.966,15	
Remuneración final a los propietarios (vr. Inicial + 50% MVS)	\$ 133.288.916.496,55	

3.2.10 Balance de las UAU/UG.

Atendiendo a que la UGU/UG1 recibe mayor porcentaje correspondiente a ingresos por ventas respecto a las otras unidades, se hace necesario que esta unidad pague un valor mayor sobre las cargas urbanísticas y además efectúe transferencias con el fin de garantizar el debido reparto equitativo de cargas y beneficios, entre las unidades que componen este plan parcial, así:

BALANCE DE LAS UAU/UG				
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTALES
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.515.861.151.263	\$ 739.727.473.908	\$ 709.434.146.066	\$ 2.965.022.771.237
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 580.738.004.069	\$ 338.778.554.919	\$ 314.504.049.815	\$ 1.234.020.608.803
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 378.965.287.816	\$ 184.931.868.477	\$ 177.358.536.516	\$ 741.255.692.809
4. Utilidad (U)	\$ 226.289.958.437	\$ 105.200.492.582	\$ 106.415.121.910	\$ 437.905.572.929
5. Valor del suelo urbanizado (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 329.867.900.941	\$ 110.816.557.930	\$ 111.156.437.825	\$ 551.840.896.695
% de distribución de las cargas por aprovechamiento	51%	25%	24%	100%
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$195.549.325.090,94	\$95.426.423.556,99	\$91.518.519.584,74	382.494.268.233
7. Valor residual del suelo bruto (Vr)	\$134.318.575.849,92	\$15.390.134.372,97	\$19.637.918.239,81	\$169.346.628.462,70
Área bruta por UAU/UG	30.675	25.242	27.354	83.271
Vr.residual por m2	\$4.378.731,47	\$609.697,36	\$717.921,33	\$2.033.672,68
Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	\$ 62.383.368.221,31	\$51.334.478.136,86	\$55.628.794.109,30	\$169.346.628.462,70
Transferencias	\$ 71.935.207.628,61	-\$35.944.343.763,90	-\$35.990.875.869,49	

3.2.11 Balance luego de transferencias.

Así las cosas, efectuadas las transferencias anteriormente señaladas de la unidad 1 a las unidades 2 y 3, se obtiene un valor residual por metro cuadrado correspondiente a \$2.033.673 (dos millones treinta y tres mil seiscientos setenta y tres

pesos), que cada unidad recibe en proporción al área privada aportada al plan parcial, como se expone a continuación:

BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS				
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	TOTALES
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$1.443.925.943.634,15	\$775.671.817.672,15	\$745.425.021.935,08	\$2.965.022.783.241,39
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$580.738.004.069,00	\$338.778.554.919,40	\$314.504.049.814,80	\$1.234.020.608.803,20
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$378.965.287.815,69	\$184.931.868.477,06	\$177.358.536.516,40	\$741.255.692.809,16
4. Utilidad (U)	\$226.289.958.437,22	\$105.200.492.581,84	\$106.415.121.909,84	\$437.905.572.928,89
5. Valor del suelo urbanizado (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 257.932.693.312,25	\$146.760.901.693,85	\$ 147.147.313.694,05	551.840.908.700
6. Costos total del urbanismo (Cu)	\$195.549.325.090,94	\$95.426.423.556,99	\$91.518.519.584,74	382.494.268.233
7. Valor residual del suelo bruto (Vr)	\$ 62.383.368.221,31	\$ 51.334.478.136,86	\$ 55.628.794.109,30	169.346.640.467
Vr.residual por m2	\$ 2.033.673	\$ 2.033.673	\$ 2.033.673	\$ 2.033.673

3.3 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.

3.3.1 Política de moradores.

En cumplimiento del artículo 370 y siguientes del Decreto 555 de 2021 y el Decreto 563 de 2023, se plantea una política de moradores en respuesta a las condiciones particulares del sector, a partir de información obtenida de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en lo que refiere al área de terreno de los predios, área construida y actividades desarrolladas en los mismos, que permitió evidenciar que inmuebles se destinan a usos netamente residenciales, usos comerciales y la existencia de viviendas productivas, información que para este ejercicio, hará las veces del censo socioeconómico.

En este orden de ideas, se parte de un supuesto bajo el cual aproximadamente el 20% de los predios no permanecerán en el proyecto, lo que genera la necesidad de adquirir el suelo, conforme a valores establecidos por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y pagar el área construida, conforme a valores obtenidos a partir de un estudio de mercado realizado a través de fuentes como finca raíz, que permitió establecer un promedio del valor del metro cuadrado



construido, dependiendo del uso instaurado en el bien inmueble, generando las siguientes cifras:

PROPIETARIOS QUE NO PERMANECEN EN EL PROYECTO - VALOR SUELO				
UAU/UG	MZ	ÁREA SUELO	VALOR M2 POR MZ	TOTAL
1	MZ 1	478,57	\$3.200.000	\$1.531.424.000
	MZ 2	1155,3	\$3.200.000	\$3.696.960.000
	MZ 3	701,1	\$3.200.000	\$2.243.520.000
	MZ 4	69,5	\$2.800.000	\$194.600.000
	MZ 5	955,53	\$3.200.000	\$3.057.696.000
	TOTAL	3360		
2	MZ 6	600,2	\$5.000.000	\$3.001.000.000
	MZ 7	843,5	\$3.600.000	\$3.036.600.000
	MZ 8	366,8	\$2.800.000	\$1.027.040.000
	TOTAL	1810,5		
3	MZ 9	718,97	\$2.800.000	\$2.013.116.000
	MZ 10	686,7	\$3.200.000	\$2.197.440.000
	MZ 11	697,6	\$3.200.000	\$2.232.320.000
	MZ 12	777,9	\$2.800.000	\$2.178.120.000
	TOTAL	2881,17		
TOTAL		8051,67		\$26.409.836.000

VALOR M2 CONSTRUIDO POR USO	
USO	VALOR
Bodegas	\$ 2.051.346
Habitacional	\$ 619.546
Local comercial	\$ 832.294
Oficina	\$ 1.688.961

PROPIETARIOS QUE NO PERMANECEN EN EL PROYECTO - ÁREA CONSTRUIDA							
U	MZ	BODEGA	HABITACIONAL	LOCAL COMERCIAL	OFICINA	TOTAL	
		VALOR	VALOR	VALOR	VALOR	AC	VALOR
1	MZ 1	\$2.290.819.815	\$716.182.116			2273	
	MZ 2	\$2.446.270.794	\$2.823.218.921	\$1.867.983.173	\$287.123.377	8164	
	MZ 3	\$4.676.801.559	\$2.324.491.052	\$671.161.582	\$220.071.623	6969	
	MZ 4	\$562.150.780	\$83.266.905	\$377.287.025		862	
	MZ 5	\$3.871.073.988	\$1.277.118.540	\$812.235.352	\$102.519.935	4985	
	TOTAL	\$13.847.116.936	\$7.224.277.534	\$3.728.667.131	\$609.714.935	23252	
2	MZ 6	\$2.960.871.380	\$3.187.610.756	\$1.993.260.010		8983	
	MZ 7	\$4.866.263.849	\$1.534.056.418	\$2.143.913.479	\$249.966.234	7572	
	MZ 8	\$214.160.493	\$744.185.569	\$117.103.713	\$132.245.649	1525	
	TOTAL	\$8.041.295.722	\$5.465.852.743	\$4.254.277.203	\$382.211.883	18080	
3	MZ 9	\$1.907.751.516	\$1.238.235.870	\$1.975.165.946	\$329.043.390	5497	
	MZ 10	\$1.542.386.331	\$3.756.235.739	\$818.810.471		7799	
	MZ 11	\$1.229.679.190	\$2.123.925.613	\$1.268.365.552		5552	
	MZ 12	\$489.451.088	\$377.612.934	\$122.180.705	\$1.163.018.571	1684	
	TOTAL	\$5.169.268.125	\$7.496.010.156	\$4.184.522.674	\$1.492.061.961	20530	
TOTAL		\$27.057.680.783	\$20.186.140.433	\$12.167.467.008	\$2.483.988.779	61862	\$61.895.277.003

Teniendo plena identificación de los propietarios que eventualmente aportarían sus inmuebles a la ejecución del plan parcial, se procedió a determinar las correspondientes indemnizaciones por lucro cesante, tanto para ingresos dejados

de percibir por concepto de canon de arrendamiento como para el caso de las actividades productivas.

Entonces, respecto al canon de arrendamiento, fue necesario en primera medida determinar el promedio de valor de arriendo por metro cuadrado en atención a la actividad desarrollada en el inmueble, esto a través de un estudio de mercado realizado con base a información de la plataforma finca raíz, de la cual se obtuvieron los siguientes resultados:

VALOR M2 DE ARRIENDO POR USO	
USO	Valor arriendo por m2
Bodega	\$26.140
Habitacional	\$28.321
Local comercial	\$41.119
Oficina	\$33.597

Teniendo en cuenta que se proyecta compensar a los propietarios de las Unidades 2 y 3 a través de los inmuebles construidos en la Unidad 1, se concluye que los propietarios de las unidades 2 y 3 no se verán afectados en la generación del lucro cesante por concepto de canon de arrendamiento, razón por la cual, solo se indemnizará a los propietarios de la Unidad 1, siendo necesario identificar los valores percibidos por este concepto en atención a los usos implantados en los inmuebles, así:

VALOR CANON DE ARRENDAMIENTO POR ACTIVIDAD UNIDAD 1									
Bodega		Habitacional		Local comercial		Oficina		Total	
Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor	Área	Valor
3811	\$99.620.659	6002	\$169.975.273	3897	\$160.236.138	130	\$4.377.925	13840	\$434.209.995

Con ocasión a que se proyecta que la Unidad 1 se encuentre en construcción durante 24 meses, la cifra correspondiente a la indemnización por lucro cesante por concepto de canon de arrendamiento, corresponderá al valor previamente obtenida por estos 24 meses, resultando en la siguiente cifra:

INDEMNIZACIÓN LUCRO CESANTE - ARRIENDO		
V. Arriendo mes	Meses indemnización	Total
\$434.209.995	24	\$10.421.039.887

También, frente a este aspecto, se tuvo en cuenta la indemnización que deberán pagar los propietarios de los predios por la terminación anticipada y unilateral de los contratos de arrendamiento, proyectando que el 90% de los propietarios se encontrarán en esta obligación, de la cual el Plan Parcial cubrirá la correspondiente a tres cánones de arrendamiento:

INDEMNIZACIÓN TERMINACIÓN ANTICIPADA C. ARRIENDO - 90% ARRENDATARIOS		
V. arriendos indemnizados	Meses indemnización	Total
\$390.788.996	3	\$1.172.366.987

Frente al lucro cesante generado en las actividades productivas y bajo la premisa que los propietarios de las Unidades 2 y 3 no se verán afectados por esto, se proyecta reconocer los ingresos dejados de percibir a las actividades productivas de la Unidad 1, también por el término de 24 meses. En este orden de ideas, se plantea en primera medida otorgar el reconocimiento contenido en el artículo 24 del Decreto 563 de 2023, correspondiente a seis (6) SMMLV, a las actividades productivas que no lograron acreditar sus ingresos, a través de balance de resultado integral del último año fiscal y documentos tributarios a los que estén obligados, siendo aplicado a los inmuebles con menores áreas en la que desarrollan su actividad. Así mismo, se plantea el supuesto bajo el cual otras actividades productivas del sector si lograron acreditar sus ingresos, para el caso en concreto se proyecta partir de un salario mínimo mensual legal vigente, cuyo valor incrementará en proporción al área en que se ejecute la actividad, obteniendo los siguientes resultados:

INDEMNIZACIÓN LUCRO CESANTE - ACTIVIDADES PRODUCTIVAS				
Ingresos por mes	Meses Indemnización	Indem. Art. 23.1	Indem Art. 24 (6 SMLMV)	Total
\$ 48.008.534	24	\$ 1.152.204.821	\$ 39.000.000	\$ 1.191.204.821

Sumado a esto, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 del Decreto 563 de 2023, el proyecto realizará el reconocimiento de los gastos de mudanza a cada uno de los predios ubicados en el sector, hasta por 3 SMMLV, así:

GASTOS DE MUDANZA (3 SMLMV)			
UAU/UG	Predios	Valor mudanza	Total
1	68	\$ 3.900.000	\$ 265.200.000
2	57	\$ 3.900.000	\$ 222.300.000
3	69	\$ 3.900.000	\$ 269.100.000
TOTAL			\$ 756.600.000

Agotado lo anterior, se evidenció a través de la Encuesta Multipropósito de Bogotá del año 2021 en las UPZ Parque Salitre y Doce de Octubre, y a través de los datos obtenidos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, que eventualmente podrían existir poseedores sobre los predios que conforman el Plan Parcial, situación que desea abordarse desde dos órbitas, primero, efectuando el reconocimiento de las mejoras realizadas en los predios, esto es, el área construida y segundo, otorgando descuento del 10% sobre los productos inmobiliarios generados, en atención al uso implantado en los predios, con la intención de evitar situaciones que imposibiliten la ejecución del Plan Parcial y además incentivando la permanencia de moradores y actividades productivas, generando los siguientes valores:



POSEEDORES - PAGO DE MEJORAS (ÁREA CONSTRUIDA)								
UAU/ UG	BODEGA		HABITACIONAL		LOCAL COMERCIAL		TOTAL	
	AC	VALOR	AC	VALOR	AC	VALOR	AC	VALOR
1	629	\$1.290.563.131	0	0	92	\$76.571.014	721	\$1.367.134.144
2	0	0	207	\$128.245.902	0	0	207	\$128.245.902
3	177	\$363.293.326	1164	\$721.150.870	0	0	1341	\$1.084.444.197
TOTAL	806	\$1.653.856.457	1371	\$849.396.773	92	\$76.571.014	2269	\$2.579.824.243

POSEEDORES - DERECHO PREFERENCIAL (Descuento 10% en nuevos productos)								
UAU/ UG	COMERCIO E INDUSTRIA			VALOR VENTA PROMEDIO VIVIENDA (EST 4, VIS Y VIP)			TOTAL	
	Área	Valor	Descuento (10%)	Área	Valor Promedio	Descuento (10%)	Área	Descuento
1	721	\$8.778.453.226	\$877.845.323	0	0	0	721	\$877.845.323
2	0	0	0	207	\$1.041.852.271	\$104.185.227	207	\$104.185.227
3	177	\$2.155.872.126	\$215.587.213	1164	\$5.858.531.613	\$585.853.161	1341	\$801.440.374
TOTAL	898	\$10.934.325.352	\$1.093.432.535	1371	\$6.900.383.884	\$690.038.388	2269	\$1.783.470.924

Por último, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 17 del Decreto 563 de 2023, se propone un canje de metros cuadrados para los propietarios que participen en el proyecto. Pero, resulta inviable en términos económicos efectuar un canje de metro cuadrado construido del inmueble aportado por metro cuadrado construido, por lo que con fundamento en el parágrafo 1 del artículo 17 ibidem, se propone una fórmula de arreglo diferente, en la que se efectúa una proporción aproximada entre el costo de construcción de los productos inmobiliarios y el costo del área construida del uso de cada predio aportado, teniendo en cuenta además, que los predios destinados a bodega, local comercial y oficina reciban más área en los nuevos productos en atención a que la naturaleza de su actividad requiere áreas mayores, es decir:

- Destino habitacional: por cada 3 m² entregados recibe 1 m² en vivienda VIS.
- Destino local comercial: por cada 2 m² entregados recibe 1 m² en comercio.
- Destino oficina: por cada 2 m² entregados recibe 1 m² en comercio.
- Destino bodega: por cada 1.5 m² entregados recibe 1 m² en comercio.

Además de lo anterior, también se tuvo en cuenta la existencia de viviendas productivas, generando que los propietarios de estos predios reciban compensación tanto en el área construida con destino habitacional como el área construida en comercio. Todo esto, bajo la premisa que la unidad 1 cubrirá la totalidad de los metros cuadrados entregados en canje en la política de moradores, generando así los siguientes costos:



COMPENSACIÓN M2 A M2 NUEVOS PRODUCTOS - VIVIENDA PRODUCTIVA					
USO		UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTAL
A. Uso Vivienda	A. Uso de Vivienda	1451	1780	1264	
	V. Construcción Inicial	\$898.767.108	\$1.102.878.825	\$783.157.454	
	M2 entregados (1 a 3)	484	593	421	
	Costo compensación (m2 a m2)	\$2.245.112.312	\$2.754.981.582	\$1.956.320.416	\$6.956.414.310
A. Uso Productivo	A. Uso Bodega	94	0	224	
	A. Uso Comercio	1887	4205	2243	
	A. Uso Oficinas	0	38	0	
	V. Inicial Bodega	\$193.441.901	0	\$458.680.902	
	V. Inicial Comercio	\$1.570.563.045	\$3.500.135.946	\$1.866.468.399	
	V. Inicial Oficinas	0	\$63.336.039	0	
	M2 entregados Bodega (1 a 1,5)	63	0	149	
	M2 entregados Comercio (1 a 2)	944	2103	1121	
	M2 entregados Oficinas (1 a 2)	0	19	0	
	Costo Compensación Bodega (m2 a m2)	\$765.287.941	0	\$1.814.617.005	\$2.579.904.946
	Costo Compensación Comercio (m2 a m2)	\$11.485.588.306	\$25.596.629.582	\$13.649.555.604	\$50.731.773.493
	Costo Compensación Oficina (m2 a m2)		\$228.247.331		\$228.247.331
	Total				

COMPENSACIÓN M2 A M2 NUEVOS PRODUCTOS - VIVIENDA/BODEGA/COMERCIO/OFCINA					
USO		UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTAL
A. Uso Vivienda	A. Uso de Vivienda	4901	2830	7097	
	V. Construcción Inicial	\$3.036.373.523	\$1.753.096.701	\$4.397.155.477	
	M2 entregados (1 a 3)	1634	943	2366	
	Costo compensación (m2 a m2)	\$7.584.834.290	\$4.379.220.103	\$10.984.055.614	\$22.948.110.008
A. Uso Comercio/Bodega	A. Uso Bodega	5336,03	2750,32	1308,91	
	A. Uso Comercio	3782,28	4278,61	2566,00	
	A. Uso Oficinas	300,3	226,30		
	V. Inicial Bodega	\$10.946.042.284	\$5.641.857.151	\$2.685.026.922	
	V. Inicial Comercio	\$3.147.967.544	\$3.561.059.840	\$2.135.665.450	
	V. Inicial Oficinas	\$507.195.000	\$382.211.883	0	
	M2 entregados Bodega (1 a 1,5)	3557,35	1833,55	872,61	
	M2 entregados Comercio (1 a 2)	1891,14	2139,31	1283,00	
	M2 entregados Oficinas (1 a 2)	150,15	113,15	0,00	
	Costo Compensación Bodega (m2 a m2)	\$43.304.341.581	\$22.320.113.781	\$10.622.407.621	\$76.246.862.983



Costo Compensación Comercio (m2 a m2)	\$23.021.208.428	\$26.042.168.372	\$15.618.204.053	\$64.681.580.853
Costo Compensación Oficina (m2 a m2)	\$1.827.804.629	\$1.377.396.562	0	\$ 3.205.201.190
Total				\$167.081.755.035

Expuesto todo lo anterior, a continuación, se relacionan la totalidad de costos generados con ocasión al cumplimiento de la política de moradores:

COSTO TOTAL MORADORES	
CONCEPTO	VALOR
Compra suelo propietarios no permanecen en PP	\$ 26.409.836.000
Compra AC propietarios no permanecen en PP	\$ 61.895.277.003
Lucro cesante - canon de arrendamiento	\$ 10.421.039.887
Indemnización terminación Anticipada Contrato de Arrendamiento	\$ 1.172.366.987
Pago arrendamiento propietarios de vivienda	\$ 3.354.425.674
Gastos de mudanza	\$ 756.600.000
Lucro cesante - Actividades Productivas	\$ 1.191.204.821
Pago de mejoras a poseedores	\$ 2.579.824.243
Derecho preferencial poseedores	\$ 1.783.470.924
Compensación AC Viviendas Productivas	\$ 60.496.340.079
Compensación AC Viviendas/Bodega/Comercio/Oficina	\$ 167.081.755.035
TOTAL	\$ 337.142.140.654

3.3.2 Esquema de la entidad gestora.

A efectos del presente Plan Parcial la entidad gestora es una sociedad de derecho privado que desarrolla consultorías en temas urbanos y en este caso ejerce como promotor de este instrumento, encontrando entre sus funciones las siguientes:

1. Efectuar diagnóstico, formulación y trámite de adopción del Plan Parcial.
2. Proponer fórmulas de arreglo tendientes a definir las bases de actuación de las unidades.
3. Estructurar y celebrar contratos con efectos vinculantes con propietarios de los predios, que contengan los acuerdos establecidos para la ejecución de cada unidad.
4. Convocar y seleccionar inversionistas que aporten recursos encaminados a la adquisición del suelo y área construida de los propietarios que no se deseen aportar sus predios al Plan Parcial.
5. Convocar y seleccionar inversionistas que aporten recursos que inicialmente financien las obras de infraestructura correspondiente a las cargas urbanísticas.
6. Convocar y seleccionar constructores que ejecuten las obras respectivas.
7. Estructurar los contratos de fiducia mercantil de acuerdo a las necesidades y acuerdos realizados entre propietarios e inversionistas.
8. Vincular a los propietarios e inversionistas a los contratos de fiducia mercantil, facilitando el traslado de recursos e inmuebles.

9. Solicitar y gestionar ante el Operador Urbano (RENOBO) la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación.
10. Efectuar seguimiento y velar por el cumplimiento de la Política de Moradores.
11. Acreditar cumplimiento de política de moradores ante el Operador Urbano (RENOBO), a fin de obtener la certificación del cumplimiento.

3.3.3 Fiducia Mercantil.

Se constituirá fiducia mercantil, que contendrá un patrimonio autónomo matriz, que tendrá por objeto:

- Recibir recursos para adquisición de inmuebles.
- Pago y ejecución de cargas.
- Pago y cumplimiento de política de moradores.

Así mismo, se constituirán tres patrimonios autónomos derivados por cada unidad de gestión y/o actuación urbanística, al momento en que se concrete el 51% de los inmuebles de cada unidad, que tendrán por objeto

- Obtener licencia de urbanización y construcción.
- Directrices para destinación de recursos de ejecución de obras.
- Transferencias de inmuebles de reemplazo a fideicomitentes.
- Transferencias de inmuebles a compradores.
- Transferencia de beneficios a inversionistas, constructor y gestor.

3.3.4 Fases de desarrollo del Plan Parcial.

En consideración a que la UAU/UG1 tiene mayor participación en ventas y por ende se encuentra obligada a efectuar transferencias a las demás unidades, además de que en esta unidad se van a entregar los inmuebles de reemplazo producto de la política de moradores del Plan Parcial, esta será desarrollada de manera inicial, desde su gestión predial, licenciamiento y preventas de los productos inmobiliarios, denominándose esta etapa como fase 1, con una duración de seis (6) años.

Posteriormente, de manera paralela se plantea ejecutar la unidad 1, es decir, iniciar y culminar la construcción de los productos inmobiliarios, teniendo como prioridad la entrega de inmuebles de reemplazo de la política de moradores, junto con la gestión predial, licenciamiento y preventas de la UAU/UG3, denominándose esta etapa como fase 2, con una duración de cuatro (4) años.

Así mismo, para la fase 3 se plantea también que de manera paralela se inicie la construcción de la unidad 3, bajo la condición de obtener el 100% del valor de costos directos de construcción a través de las ventas de los productos inmobiliarios

y haber recibido el 100% de las transferencias provenientes de la UAU/UG 1, lo anterior, junto el inicio de la gestión predial, licenciamiento y preventas de la UAU/UG 2, con una duración de cuatro (4) años.

Por último, para la fase 4, se iniciará la construcción de la UAU/UG 2, también iniciando obras con el 100% del valor de costos directos de construcción a través de las ventas de los productos inmobiliarios y haber recibido el 100% de las transferencias provenientes de la UAU/UG 1, con una duración de cuatro (4) años.





4 ANÁLISIS PARA LA INTEGRACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN (CASO DE ESTUDIO).

En el estudio de la zona se encontraron cinco manzanas ubicadas en el Barrio San Fernando al costado occidental del Canal Salitre, las cuales fueron clasificadas por el Plan de Ordenamiento Territorial contenido en el Decreto 555 de 2021 en el tratamiento de Consolidación, pese a que estas manzanas presentan características totalmente similares a las ubicadas bajo el tratamiento de renovación urbana, es decir, un deterioro considerable en sus áreas privadas y públicas, carencia de espacio público efectivo e inutilización del potencial del área. Sin embargo, al no cumplir con las condiciones establecidas en el numeral 2 del artículo 302 del POT, concretamente al no aplicarle a esta zona el área de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos, no se pudieron incorporar como parte integral del Plan Parcial Arzobispo.

Estas manzanas deberían ser objeto de estudio y consideración por parte de la Secretaria Distrital de Planeación para que formen parte de un proyecto integral de recuperación de las áreas colindantes a la estructura ecológica principal y espacio público de la zona, o inclusive, con fundamento a lo establecido en el párrafo tercero del artículo 283 del Plan de Desarrollo 2022-2026, sea incorporado al tratamiento de renovación urbana en atención a su cercanía a la línea segunda de metro proyectada sobre la Av. Calle 72 y la línea tercera de metro proyectada sobre la Av. Carrera 30, proyectos de sistema de transporte público de pasajeros cofinanciados por la nación.

En atención a esta situación particular presentada en la zona y con el fin de identificar los posibles efectos de esto, fue realizada la aplicación de la norma urbanística sobre estas cinco manzanas en el tratamiento de consolidación, tomando la ejecución de las obras en manzanas completas, asumiendo las obligaciones urbanísticas correspondientes, incluida la aplicación de la política de moradores y actividades productivas, encontrando significativas limitaciones a los eventuales aportes que podría generar este sector en lo que refiere especialmente al aumento de espacio público efectivo, al reverdecimiento y renaturalización de la estructura ecológica principal e incluso el aprovechamiento económico de los espacios privados.

En este orden de ideas, bajo la premisa que las manzanas ubicadas al interior del área en tratamiento de Consolidación se desarrollen cada una de manera independiente en concordancia con el capítulo 5 (Normas Urbanísticas) Subcapítulo 2 (Tratamientos Urbanísticos) Sección 5 (Tratamiento de Consolidación) y el manual de normas comunes a todos los tratamientos y sus modificaciones y adiciones, es posible generar una mayor edificabilidad, en este caso, un máximo de 10 pisos, logrando mayores valores de suelo, siendo el menor el de la manzana 4 con 1.08 y el mayor la manzana 3 con 1.61.

BALANCE POR MANZANA					
	Manzana 1	Manzana 2	Manzana 3	Manzana 4	Manzana 5
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$165.540.469.832	\$44.498.315.559	\$162.093.191.699	\$17.994.949.721	\$111.594.101.291
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$59.851.391.919	\$15.907.121.254	\$58.591.428.686	\$6.367.854.020	\$40.247.453.013
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$41.385.117.458	\$11.124.578.890	\$40.523.297.925	\$4.498.737.430	\$27.898.525.323
4. Utilidad (U)	\$24.452.834.495	\$6.574.438.373	\$23.943.721.526	\$2.659.166.064	\$16.484.887.377
5. Valor suelo construido (VTv-Cc-Cic-U)	\$39.851.125.960	\$10.892.177.043	\$39.034.743.563	\$4.469.192.206	\$26.963.235.579
6. Costos obligaciones urbanísticas	\$18.496.537.423	\$5.707.817.091	\$7.224.660.625	\$1.789.088.973	\$11.449.269.520
7. Valor residual del suelo bruto (Vr)	\$21.354.588.537	\$5.184.359.951	\$21.810.082.938	\$2.680.103.233	\$15.513.966.059
Valor inicial (Vi)	\$5.760.609.054	\$4.478.193.720	\$13.578.843.224	\$2.475.618.906	\$11.322.726.015
Costo del suelo moradores no permanecen	\$3.717.667.243	\$4.477.478.476	\$3.188.209.272	0	\$2.426.160.901
Valor inicial propietarios vinculados al proyecto	\$12.042.941.811	\$715.244	\$10.390.633.952	\$2.475.618.906	\$8.896.565.114
Mayor Valor del suelo (Vr-Vi)	\$9.311.646.726	\$5.183.644.707	\$11.419.448.986	\$204.484.327	\$6.617.400.945
Valor inicial M2	\$3.200.000	\$2.800.000	\$2.800.000	\$3.200.000	\$3.200.000
Valor residual M2	\$4.335.790	\$3.241.532	\$4.497.307	\$3.464.318	\$4.384.518
Mayor valor del suelo M2	\$1.135.790	\$441.532	\$1.697.307	\$264.318	\$1.184.518

De otro lado, se evidencia que la aplicación a cada manzana de la política de moradores y actividades productivas constituye una limitante adicional al desarrollo de este sector, toda vez que se generaron dos situaciones particulares

- Solamente es posible desarrollar la manzana 2 si todos los propietarios y poseedores venden sus inmuebles, es decir, no se hacen parte del plan parcial
- Solamente es posible desarrollar la manzana 4 si todos los propietarios y poseedores se vinculan como socios aportantes.

Expuesto lo anterior, es viable concluir que la falencia normativa expuesta, es decir, que este sector sea clasificado en el tratamiento de consolidación, cuando evidentemente contiene las mismas características del área en el tratamiento de renovación urbana, genera que el desarrollo del sector en aplicación de su normativa actual constituiría un proyecto que no promueve la generación de espacio público de valor significativo a la ciudad, no mejora las condiciones del espacio público existente, no aporta a la renaturalización y reverdecimiento de la estructura ecológica principal y en consecuencia no revitaliza las condiciones del sector, caso contrario a lo que se podría generar si este sector estuviese clasificado en el tratamiento de renovación urbana. Lo anterior, claramente evidenciable en las siguientes imágenes:



PARALELO PROPUESTA



Situación actual

Planteamiento urbanístico en tratamiento de renovación



Propuesta de integración urbanística del área en tratamiento de consolidación (caso de estudio).



5 BIBLIOGRAFIA

Beytía, A., Hernández, C., Musalém, M., Prieto, F., & Saldías, M. (2012). *Guía de Arborización Urbana. Especies para la Región Metropolitana*. Asociación Chilena de Profesionales del Paisaje AG. Birche, M. (2020).

Datos Abiertos Bogotá. Recuperado 2024, de <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>

Decreto Distrital 555. (2021). Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. Recuperado de <https://www.sdp.gov.co/micrositios/pot/decreto-potbogota-2021>

Encuesta Multipropósito Bogotá. DANE. Recuperado 2024, de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/encuesta-multiproposito>

Finca Raíz. Recuperado 2024, de <https://www.fincaraiz.com.co/>

Geoportal DANE. Recuperado 2024, de <https://geoportal.dane.gov.co/geovisores/territorio/servicios-web-geograficos/>

Herrera, C. C. *Sociedad de Cirugía de Bogotá Hospital de San José cumple 120 años de servicio*. Bogotá. Recuperado 2024, de <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/salud/hospital-san-jose-cumple-120-anos-de-servicio-en-bogota-sec-de-salud/>

Informe técnico No. 02178 del 30 de diciembre de 2020 de la Secretaría Distrital de Ambiente. (30 de diciembre de 2020).

Mediana del Valor de Referencia de Terreno por Manzana. IDECA. Recuperado 2024, de <https://www.ideca.gov.co/recursos/mapas/mediana-del-valor-de-referencia-de-terreno-por-manzana>

Metrocuadrado. Recuperado 2024, de <https://www.metrocuadrado.com/>

Observatorio del Espacio Público de Bogotá. Recuperado 2024, de <https://observatorio.dadep.gov.co/>

Plan Parcial de Desarrollo "BOSA 37". Planes Parciales de Desarrollo. Recuperado 2024, de <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-desarrollo/planes/plan-parcial-de-desarrollo-bosa-37>

Plan Parcial de Renovación Urbana "CAFAM FLORESTA". PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA. Recuperado 2024, de <https://www.sdp.gov.co/gestion->

territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-cafam-floresta

Plan Parcial de Renovación Urbana "CAR- UNIVERSIDAD LIBRE". PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA. Recuperado 2024, de <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-car-universidad-libre>

Plan Parcial de Renovación Urbana "CENTRO EMPRESARIAL ECOPETROL CEE". PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA. Recuperado 2024, de <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-centro-empresarial-ecopetrol-cee>

Plan Parcial de Renovación Urbana "CORFERIAS + EAAB-ESP". PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA. Recuperado 2024, de <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-corferias-eaab-esp>

Revista Construdata Ed. 207. (2023).

Rodríguez, M. Breve historia de las 20 localidades de Bogotá. Bogotart. Recuperado 2024, de <https://bogotart.co/cultura-alternativa/breve-historia-de-las-20-localidades-de-bogota/>

Sistema de información de precios unitarios de referencia del IDU. (s/f). Instituto de Desarrollo Urbano. Recuperado 2024, de <https://www.idu.gov.co/page/siipviales/economico/portafolio>

Sistema de Información Geográfico EAB. Recuperado 2024, de <https://www.acueducto.com.co/wassigue1/VisorBaseEAB/>

Visor Geográfico Ambiental. Recuperado 2024, de <https://visorgeo.ambientebogota.gov.co/>

Visor Inmobiliario Bogotá-Región. Recuperado 2024, de <https://visorinmobiliario.catastrobogota.gov.co/visor/>