



PP 13-60

CORREDOR VERDE, JUSTO Y COMPETITIVO

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA

MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

PLAN PARCIAL 13-60 CORREDOR VERDE, JUSTO Y COMPETITIVO

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN

EDGAR DAVID RAMÍREZ OROZCO

CLAUDIA MARCELA BUITRAGO DÍAZ

WILLIAM ENRIQUE TABOADA DÍAZ

TUTORA:

MARISOL RUIZ CANO

SEPTIEMBRE

2024



**Universidad del
Rosario**

CONTENIDO.

DIAGNÓSTICO.....	14
1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	14
2. MARCO TEÓRICO	15
2.1 Concepto de proximidad.....	15
2.2 Sostenibilidad territorial	19
2.3 Fenómeno industrial en tratamientos de renovación (industria al interior de las ciudades).....	23
3. REFERENCIA HISTÓRICA PUENTE ARANDA	25
4. LOCALIZACIÓN.....	27
4.1 Delimitación del ámbito de análisis.....	29
4.2 Delimitación del ámbito de planificación	30
5. REFERENCIA ESTRATÉGICA DEL DECRETO 555 DE 2021	33
5.1 Contenido estratégico del plan	33
5.2 UPL.....	38
6. DIAGNÓSTICO NORMATIVO	43
6.1 Marco normativo.....	43
6.2 Actuación estratégica	44
6.3 Actuación estratégica Montevideo.....	44
6.4 tratamientos urbanísticos	49
6.5 Área de actividad.....	54
6.6 Estructuras territoriales.....	59
6.7 Estructura socioeconómica, creativa y de innovación.	74
6.8 norma urbanística	78
6.9 planes parciales existentes	80
6.10 Proyectos.....	82
7. INFORMACIÓN CATASTRAL	85
7.1 Determinación del área de planificación del plan parcial	85
7.2 Cantidad de lotes y unidades catastrales	87
7.3 Diagnóstico de construcciones y altura	92
7.4 Usos existentes	94
7.5 Valor del suelo	97
7.6 Avalúo catastral por manzana.....	97
7.7 Avalúo comercial por manzana	98
7.8 Avalúo referencia del terreno por manzana.....	99
8. CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS	102
8.1 Demografía.....	103
8.2 Población.....	103
8.3 Grupos decenales	104

8.4	Nivel educativo	105
8.5	Análisis económicos	105
8.6	Hogares y viviendas	106
8.7	Problemas del entorno de las viviendas	106
8.8	Viviendas con negocio	107
8.9	Estrato	108
8.10	Tenencia	108
8.11	Valor vivienda	109
8.12	Indicadores sociales.....	109
8.13	Condiciones de vida	110
8.14	Acceso a servicios públicos.....	110
9.	AMENAZA Y RIESGO	111
10.	CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO.....	111
10.1	Objetivos de ordenamiento territorial	111
10.2	Elementos regionales del M.O.T	112
10.3	Modelo de ocupación regional.....	112
10.4	Modelo de ocupación distrital	112
10.5	UPL puente Aranda	113
10.6	Actuación estratégica Montevideo.....	114
10.7	Proyectos.....	114
10.8	Estructura ecológica principal – E.E.P.....	115
10.9	Estructura integradora de patrimonios – E.I.P.....	115
10.10	Estructura funcional y del cuidado – E.F.C	116
10.11	Estructura socioeconómica, creativa y de innovación - ESECI	117
	FORMULACIÓN	118
11.	OBJETIVOS	118
11.1	OBJETIVO GENERAL.....	118
11.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	118
11.3	ESTRATEGIAS.....	119
12.	ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN	120
12.1	Áreas iniciales	120
12.2	Áreas generales	121
13.	PLANTEAMIENTO GENERAL.....	124
13.1	Planteamiento Urbanístico.....	124
14.	INDICADORES DEL PLAN PARCIAL	127
15.	DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN	128
16.	FASES DE EJECUCIÓN	131
17.	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	132
17.1.	Sistema de movilidad.....	135

17.2.	Control ambiental	137
17.3	Sistema de Espacio Público	138
17.4	Sistema del cuidado y servicios sociales.....	144
17.5	Vivienda social.....	146
17.6.	Servicios públicos.....	147
17.7.	Recuento de cargas urbanísticas	148
18.	ÁREAS ÚTILES.....	149
18.1	Implantación de usos en áreas útiles (aprovechamientos).....	149
18.2.	Acciones de mitigación.....	153
18.3.	Edificabilidad	154
18.4.	Áreas Plan Parcial 13-60 CVJC.....	154
18.5.	Estrategia	156
19.	ANÁLISIS DEL MERCADO.....	159
19.1.	Segmento residencial	159
19.2.	Segmento no residencial	161
	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	163
20.	APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN.....	163
21.	INGRESOS POR VENTAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN	166
22.	COSTO DE CARGAS URBANÍSTICAS.....	169
23.	CARGAS POR UAU	174
24.	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN	176
25.	COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN.....	177
26.	UTILIDADES	178
27.	BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL.....	179
27.1.	Reparto de cargas y beneficios	181
27.2.	Equilibrio de las cargas y los beneficios	182
27.3.	Transferencias	184
27.4.	Equilibrio después de las transferencias	186
28.	PROTECCIÓN A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	187
28.1.	Caracterización de moradores.....	187
28.2.	Compra predios moradores que NO PERMANECEN.....	188
28.3.	Alternativas de Participación a propietarios.....	189
28.4.	Obligaciones transitorias	191
28.5.	Otros mecanismos de participación.....	193
28.6.	Gestión social	193
28.5.	Resumen Política moradores	194
	MODELO GESTIÓN Y LINEAMIENTOS	196
29	MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL 13-60 CVJC	196
29.1	Modelo de Gestión	196

29.2	Esquema de Fiducia.....	197
28.3.	Modelo de gestión social	199
CONCLUSIONES		201
30	BENEFICIOS PARA LA CIUDAD.....	201
31	RECOMENDACIONES NORMATIVAS	202
BIBLIOGRAFÍA		203

ILUSTRACIONES.

Ilustración 1:	Localización general del Plan Parcial (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia).....	27
Ilustración 2:	Localización (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia).....	28
Ilustración 3:	Localización específica (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	28
Ilustración 4:	Delimitación del ámbito de análisis (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	29
Ilustración 5:	Delimitación del ámbito de planificación (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)..	32
Ilustración 6:	Modelo de Ocupación Territorial en Perspectiva Regional (Fuente: Plano: CG-1.1. MOT Distrital en perspectiva regional (modificado).....	35
Ilustración 7:	Modelo de Ocupación Territorial en Perspectiva Regional (Fuente: Plano: CG-1.1. MOT Distrital en perspectiva regional (modificado).....	35
Ilustración 8:	Modelo de Ocupación Territorial en Perspectiva Distrital (Fuente: Plano: CG-1.2. 2_mot_en_la_escaladistrital_urbano_y_de_expansion_1 (modificado)	36
Ilustración 9:	Localidad, UPL, Actuación Estratégica (Fuente: imagen Actuaciones estratégicas (www.sdp.gov.co/micrositios/pot/actuaciones-estrategicas) (modificado)	40
Ilustración 10:	Entornos económicos locales y servicios sociales (Fuente: Mapa de Proyectos Integrales de Proximidad de la UPL Puente Aranda. (modificado)	41
Ilustración 11:	Marco Normativo (Fuente: elaboración propia)	43
Ilustración 12:	Actuación Estratégica Montevideo (Fuente: cg-7 actuaciones estratégicas 2. (modificado)	45
Ilustración 13:	Mezcla de Usos Actuación Estratégica Montevideo (Fuente: Anexo 07: Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas. Diciembre de 2021(modificado)	45

Ilustración 14. Tratamientos urbanísticos y áreas de actividad (Fuente: Anexo 07: Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas. Diciembre de 2021 (modificado).....	46
Ilustración 15: Tratamientos Urbanísticos (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia).....	49
Ilustración 16: Área de Actividad (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	54
Ilustración 17: Porcentaje de Áreas de Actividad (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	55
Ilustración 18: Conexión Estructura Ecológica Principal y Ámbito de Análisis PP 13-60 CVJC (15 min) (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	60
Ilustración 19. Conexión Estructura Ecológica Principal y Ámbito de Análisis PP 13-60 CVJC (15 min) (Fuente: Mapa de Proyectos Integrales de Proximidad de la UPL Puente Aranda. (modificado)	61
Ilustración 20: Estructura Integradora de Patrimonios vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	62
Ilustración 21: Sistema Espacio Público y Peatonal para el encuentro vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia).....	64
Ilustración 22: Red Férrea, Principales Corredores de Transporte Público, AIM vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	66
Ilustración 23. Red Férrea, Principales Corredores de Transporte Público, AIM vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	67
Ilustración 24. Sistema de Movilidad - Red Malla Arterial SINUPOT (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	69
Ilustración 25: Sistema Cuidado y Servicios Social (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	71
Ilustración 26: Sistema Cuidado y Servicios Sociales Ámbito Planificación PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia).....	72
Ilustración 27:ESECI Ámbito de Planificación, PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	75
Ilustración 28: Alturas aeronáuticas civil. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia).....	79

Ilustración 29: Planes Parciales Adoptados vs PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	80
Ilustración 30: Proyectos ULP Puente Aranda y PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	82
Ilustración 31: Área de planificación PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia)	85
Ilustración 32: Plano Nolli - Espacio Público Existente / Llenos y vacíos. (Fuente: Elaboración propia)	86
Ilustración 33. Distribución del Área de Planificación (Fuente: Elaboración propia)	87
Ilustración 34: Manzanas. PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia)	88
Ilustración 35: Lotes. PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia) ..	89
Ilustración 36: Unidades Prediales por lote. PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia)	89
Ilustración 37: Altura de las Construcciones PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia)	92
Ilustración 38: Porcentaje Altura de las Construcciones PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	93
Ilustración 39: Usos preexistentes PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia)	94
Ilustración 40: Distribución Usos Existentes por áreas de terreno (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	96
Ilustración 41: Distribución Usos Existentes por áreas construidas (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	96
Ilustración 42: Mapa avalúo catastral por manzana. Ámbito Análisis PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia)	97

Ilustración 43: Mapa avalúo comercial por manzana. Ámbito Análisis PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia).....	98
Ilustración 44: Mapa avalúo comercial por manzana PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia).....	99
Ilustración 45: Mapa avalúo referencia por manzana PP 13-60 CVJC. (Fuente: https://datosabiertos.bogota.gov.co/dataset/valor-de-referencia-por-metro-cuadrado-de-terreno . Elaboración propia).....	99
Ilustración 46: Participación total del PP (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia).....	101
Ilustración 47: Valor total del terreno vs. Valor total de la construcción en el PP (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración).....	102
Ilustración 48: Nivel Educativo (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia).....	105
Ilustración 49: Población UPZ Puente Aranda (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia).....	106
Ilustración 50: Problemas del entorno de las viviendas (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia).....	107
Ilustración 51: Tipo De Vivienda (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia).....	108
Ilustración 52. Tenencia De Vivienda (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia). 109	
Ilustración 53. Tenencia De Vivienda (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia). 109	
Ilustración 54: Percepción De Las Condiciones De Vida Actuales (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia).....	110
Ilustración 55: Acceso a Servicios Públicos (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia).....	110
Ilustración 56:Área de Verificación PP 13-60 CVJC (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración Propia).....	122

Ilustración 57: Planteamiento Urbanístico (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración Propia)	124
Ilustración 58: Indicadores del Plan Parcial (Fuente: Elaboración Propia)	128
Ilustración 59: Delimitación Unidades de Actuación (Fuente: Elaboración Propia)	129
Ilustración 60: Delimitación Unidades de Actuación (Fuente: Elaboración Propia)	130
Ilustración 61: Fases de ejecución (Fuente: Elaboración Propia)	132
Ilustración 62: Obligaciones y cargas urbanísticas en suelo (Fuente: Elaboración propia)	134
Ilustración 63: Sistema de Movilidad (Fuente: Elaboración propia)	136
Ilustración 64: Controles Ambientales (Fuente: Elaboración propia)	137
Ilustración 65: Espacio Público Carrera 60 (Fuente: Elaboración propia)	139
Ilustración 66: Áreas Espacio Público Nuevo Total (Fuente: Elaboración propia)	140
Ilustración 67: Mapa del Espacio Público (Fuente: Elaboración propia)	140
Ilustración 68: Espacio Público de Proximidad Propuesto (Fuente: Elaboración propia)	143
Ilustración 69: Equipamientos Colectivos Propuestos (Fuente: Elaboración propia)	145
Ilustración 70: Fórmula para la obligación de RLIPAAS (Fuente: Decreto 555 de 2021)	147
Ilustración 71: Comparativo AU PP 13-60 con otros PP (Fuente: Elaboración propia)	156
Ilustración 72: AV PP 13-60 con y sin estrategia (Fuente: Elaboración propia)	157
Ilustración 73: Estrategia (Fuente: Elaboración propia)	158
Ilustración 74: Áreas Generales por UAU (Fuente: Elaboración propia)	163
Ilustración 75: Distribución porcentual de los usos (Fuente: Elaboración propia)	164
Ilustración 76: Distribución de ingresos por usos por UAU (Fuente: Elaboración propia)	167
Ilustración 77: Distribución de costos de las cargas locales (Fuente: Elaboración propia)	173
Ilustración 78: Distribución de costos de las cargas locales por UAU (Fuente: Elaboración propia)	174

Ilustración 79: Distribución de las áreas de obligaciones en suelo por UAU (Fuente: Elaboración propia)	175
Ilustración 80: Balance general del plan parcial (Fuente: Elaboración propia)	180
Ilustración 81: Participación de las cargas y beneficios por UAU (Fuente: Elaboración propia)	181
Ilustración 82: Balance de las cargas y beneficios por UAU (Fuente: Elaboración propia).....	182
Ilustración 83: Espacio Público de Proximidad Propuesto (Fuente: Elaboración propia).....	188
Ilustración 84: Alternativas de canje (Fuente: Elaboración propia)	190
Ilustración 85: Resumen Política moradores (Fuente: Elaboración propia)	194
Ilustración 86: Modelo de Gestión (Fuente: Elaboración propia)	198
Ilustración 87: Esquema Fiduciario (Fuente: Elaboración propia).....	198

TABLAS.

Tabla 1: Obligación de la construcción de vivienda de interés social o prioritario (Fuente: Decreto 555 de 2021).51	
Tabla 2:Obligación a la construcción de vivienda de interés social o prioritario transitoria (Fuente: Decreto 555 de 2021)	52
Tabla 3:Fórmula de obligaciones urbanísticas para espacio público (Fuente: Decreto 555 de 2021)	53
Tabla 4: Condiciones del suelo por Áreas de Actividad (Fuente: Decreto 555 de 2021)	58
Tabla 5: Equipamientos Ámbito de Análisis (Fuente: Elaboración Propia)	70
Tabla 6:Equipamientos en el Ámbito de Planificación (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021, Elaboración propia) ..	73
Tabla 7. Área de Planificación (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	87
Tabla 8:Manzanas Catastrales (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	88
Tabla 9:Unidades Prediales. PP 13-60 CVJC (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	90
Tabla 10: Altura de las Construcciones PP 13-60 CVJC (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	93
Tabla 11: Caracterización de Usos Existente (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	95
Tabla 12: Resumen por uso existente (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)	95

Tabla 13: Valor del Terreno y la Construcción por manzana PP 13-60 CVJC (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia).....	100
Tabla 14: Valor del Terreno y la Construcción Total PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB https://datosabiertos.bogota.gov.co/ . Elaboración propia).....	100
Tabla 15: Población Por Sexo (Fuente: Geovisor Análisis Geoespacial del CNPV del año 2.018. Elaboración propia)	104
Tabla 16: Población Por Ciclo De Vida (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia)	105
Tabla 17: Negocio En La Vivienda (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia).....	107
Tabla 18: Objetivos de ordenamiento territorial (Fuente: Elaboración propia)	111
Tabla 19: Elementos regionales del M.O.T (Fuente: Elaboración propia).....	112
Tabla 20: 10.3 Modelo de ocupación regional (Fuente: Elaboración propia)	112
Tabla 21: Modelo de ocupación distrital (Fuente: Elaboración propia)	112
Tabla 22:UPL puente Aranda (Fuente: Elaboración propia)	113
Tabla 23: Actuación estratégica Montevideo (Fuente: Elaboración propia)	114
Tabla 24: Proyectos (Fuente: Elaboración propia).....	114
Tabla 25: 10.8 Estructura ecológica principal – E.E.P (Fuente: Elaboración propia)	115
Tabla 26: Estructura integradora de patrimonios – E.I.P (Fuente: Elaboración propia)	115
Tabla 27: Sistema Movilidad-Red Sistema Transporte Público (Fuente: Elaboración propia)	116
Tabla 28: Sistema de Espacio Público y Peatonal para el Encuentro (Fuente: Elaboración propia)	117
Tabla 29:Estructura socioeconómica, creativa y de innovación - ESECI (Fuente: Elaboración propia).....	117
Tabla 30:Áreas Vías Arteriales y Locales (Fuente: Elaboración propia).....	121
Tabla 31: Áreas generales P.P 13-60 CVJC (Fuente: Elaboración propia)	123
Tabla 32: Áreas Vías Arteriales y Locales (Fuente: Elaboración propia)	135

Tabla 33: Áreas Controles Ambientales por UAU (Fuente: Elaboración propia).....	137
Tabla 34: Obligación de espacio público (Fuente: Decreto 555 de 2021).....	141
Tabla 35. Obligaciones Urbanísticas en Suelo para Plan Parcial (Fuente: Elaboración propia).....	142
Tabla 36: Áreas Espacio Público de Proximidad Nuevo (Fuente: Elaboración propia).....	143
Tabla 37: Obligación a la construcción de vivienda de interés social o prioritario transitoria (Fuente: Decreto 555 de 2021)	146
Tabla 38: Recuento de cargas urbanísticas (Fuente: Elaboración propia)	148
Tabla 39: Mezcla de usos (Fuente: Elaboración propia).....	150
Tabla 40. Descripción por Usos (Fuente: Elaboración propia).....	153
Tabla 41: Áreas Generales por UAU (Fuente: Elaboración propia)	163
Tabla 42: Distribución porcentual de los usos (Fuente: Elaboración propia)	164
Tabla 43: Valores de venta por uso (Fuente: Elaboración propia).....	166
Tabla 44: Distribución de ingresos por usos por UAU (Fuente: Elaboración propia)	168
Tabla 45: Valores por metro cuadrado (Fuente: Elaboración propia)	169
Tabla 46: Costos cargas generales (Fuente: Elaboración propia)	170
Tabla 47. Costos cargas locales (Fuente: Elaboración propia).....	172
Tabla 48: Resumen de cargas (Fuente: Elaboración propia).....	173
Tabla 49: Costos directos de construcción por UAU (Fuente: Elaboración propia)	176
Tabla 50: Costos indirectos de construcción por UAU (Fuente: Elaboración propia).....	177
Tabla 51: Utilidades por UAU (Fuente: Elaboración propia)	178
Tabla 52: Balance General (Fuente: Elaboración propia).....	179
Tabla 53: Participación de las cargas y beneficios por UAU (Fuente: Elaboración propia)	181
Tabla 54: Participación de las cargas y beneficios por UAU (Fuente: Elaboración propia)	183

Tabla 55: Transferencias por UAU (Fuente: Elaboración propia)	184
Tabla 56: Balance general después de transferencias (Fuente: Elaboración propia)	186
Tabla 57: Compra predios por avalúo comercial (Fuente: Elaboración propia)	189
Tabla 58: Alternativas de Participación (canje + remuneración) (Fuente: Elaboración propia).....	190
Tabla 59: Obligaciones transitorias (Fuente: Elaboración propia).....	191
Tabla 60: Obligaciones transitorias (Fuente: Elaboración propia).....	195

IMÁGENES.

Imagen 1 : Unidad Primaria de Atención Puente Aranda - Hospital del Sur - Sede Administrativa. (Fuente: Google Maps)	73
Imagen 2: Jardín Infantil Antonio Nariño (Fuente: Google Maps)	73
Imagen 3: Club de Pensionados Ferrocarriles Nacionales (Fuente: Google Maps).....	74
Imagen 4: Trazado vial incompleto. Fuente: Elaboración propia	86
Imagen 5: Falta de conectividad. Fuente: Elaboración propia	86
Imagen 6: Pérdida de competitividad económica. (Fuente: Elaboración propia)	90
Imagen 7: Pérdida de competitividad económica. (Fuente: Elaboración propia)	91

DIAGNÓSTICO

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El **Plan Parcial 13-60**, se encuentra ubicado en el sector del “*Centro Ampliado*” de la ciudad de Bogotá, específicamente al norte de la UPL Puente Aranda. Es una pieza urbana de ciudad con desarrollo incompleto del trazado vial, con pérdida tanto de competitividad económica como de sostenibilidad territorial, que presenta un nivel considerable de deterioro urbano, con conflictos de usos (industrial - residencial), bajo índice de habitabilidad, insegura, baja densidad poblacional, con déficit de soportes urbanos y servicios sociales, que como lo define el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana, debe ser “renovada” para incorporarse a la funcionalidad del territorio y dar cumplimiento al Modelo de Ocupación Territorial (MOT) multiescalar de la ciudad, en especial a lo definido en los elementos locales del MOT, con el fin de generar un “*Corredor Verde, Justo y Competitivo (CVJC)*”.

El **Plan Parcial 13-60 “Corredor Verde, Justo y Competitivo (CVJC)”** pretende renovar una pieza urbana estratégica a través de un Corredor Verde Ambiental (CVA Crr 60) que estructure un **territorio sustentable**, el cual se concreta a través de los conceptos urbanísticos de **proximidad**, que incentive una plataforma territorial equilibrada, competitiva y justa, que soporte los impactos de la reconversión de usos de una zona industrial tradicional que ha perdido competitividad y sostenibilidad territorial, logrando ser un conector y un territorio oferente de servicios urbanos, espacio público, equipamientos sociales, clúster de justicia y económico, complementando la pieza urbana de la zona como un *Corazón Productivo* a escala urbana, generando

respuestas urbanas a las necesidades asociadas al ámbito social de la cárcel La Modelo.

El concepto **de proximidad** se concreta en un territorio donde los habitantes en un radio no mayor de 15 minutos caminando puedan encontrar una gran variedad de servicios urbanos y bienestar social, en especial el acceso a la justicia y las necesidades sociales relacionadas con el instituto penitenciario, incorporando al ámbito de planificación del plan parcial, el tiempo como recurso urbano y humano.

Los principales lineamientos para el desarrollo del plan parcial son los siguientes:

- Generar un Territorio Sustentable
- Ámbito Ambiental: **Corredor Verde Carrera 60**
- Ámbito Económico: **Corredor Logístico y de Innovación Calle 13**
- Ámbito Social: **Clúster de Justicia**
- Concretar el concepto de proximidad urbana
- Concretar el concepto de *“Reverdecer Territorial”* en la pieza urbana como un corredor- conector- verde
- Generar un Territorio Competitivo a través de la ECESI (Corazones Productivos a Escala Local - Industrias 4.0)

2. MARCO TEÓRICO

2.1 Concepto de proximidad¹

El concepto de proximidad en Bogotá va más allá de los criterios de distancia, su concepción abarca también la organización del espacio urbano desde la **escala humana** para su vitalidad y disfrute. Su valor agregado es un ahorro de tiempo en

¹ Adaptado íntegramente de FORMULACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO LOCAL SECTOR CENTRO AMPLIADO, Documento Técnico de Soporte CENTRO HISTÓRICO – TEUSAQUILLO – RESTREPO – PUENTE ARANDA – BARRIOS UNIDOS – CHAPINERO

desplazamientos que se invierten en hábitos diarios y cotidianos y, por lo tanto, **mejoran la calidad de vida de las personas.**

La propuesta en Bogotá parte de la posibilidad de articular la vitalidad en la planeación local que gira en torno a la vivencia del espacio público desde el nivel de peatón, en este contexto, se incorpora la escala humana, considerando que planear en lo local implica pensar en la calidad del espacio, conectar los bordes privados de calles y parques con transeúntes, mejorar el entorno del desplazamiento y así activar comportamientos de permanencia que incorporan los intereses comunes del grupo de personas que habitan los territorios. Adicionalmente, aplicar principios que atienden la escala humana en relación con la distancia y la cercanía en el sentido de **adaptar la estructura física existente** para albergar y priorizar las actividades que detonan la vivencia del espacio peatonal y descentralizan las actividades para facilitar servicios, infraestructuras y actividades económicas.

La **ciudad de proximidad** que se define para Bogotá consiste en la **descentralización** para acercar los servicios a sus habitantes de manera **equitativa** en todo el territorio. Es una ciudad que reconoce las necesidades de las personas en cada uno de sus territorios, genera estrategias de atención acercando a los habitantes la oferta de servicios del cuidado y sociales a través de la mezcla y combinación de **equipamientos** y **actividades próximas** a la vivienda, a lugares de empleo y/o de estudio. Es una ciudad que busca mejorar la calidad de vida aumentando la posibilidad de dedicar tiempo de calidad a los hábitos diarios y cotidianos por el ahorro de tiempo en desplazamientos, mejora entornos para invitar al disfrute de los espacios urbanos y rurales, tanto en situaciones de encuentro como de circulación y oferta servicios

cercanos que facilitan actividades cotidianas como lavar, planchar, cocinar y redistribuye las cargas del cuidado para primera infancia, adultos mayores y población con discapacidad en la ciudad.

La proximidad se compone de cinco dimensiones asociadas a los principios y objetivos del (POT): **1. Espacio público local**, **2. Servicios de cuidado**, **3. Servicios sociales**, **4. Movilidad local** y **5. Entornos productivos locales**. Estas dimensiones agrupan acciones específicas que contribuyen a la concreción de la estructura local, orientando el análisis y las intervenciones que transforman el territorio en cada Unidad de Planeamiento Local, a través de Proyectos Integrales de Proximidad. Su propósito es crear espacios adecuados, reverdecidos, seguros, conectados, accesibles, productivos, competitivos e inclusivos, fomentando el arraigo, el sentido de pertenencia y la corresponsabilidad de los habitantes con su entorno.

La dimensión de espacio público local gira alrededor del reverdecimiento y sus acciones se enmarcan en las estrategias de la Estructura Ecológica Principal en todo el territorio. Los servicios del cuidado y la prestación de servicios sociales en la escala de barrio y de UPL se estructuran bajo los conceptos establecidos por el Plan del Sistema de Cuidado y Servicios Sociales. Las estrategias del Sistema de Movilidad que priorizan los modos limpios como la infraestructura peatonal y de cicloinfraestructura y en caminos veredales define la movilidad local. Los entornos productivos le apuntan a identificar y mejorar las condiciones del tejido económico y social de las escalas locales y rural bajo las estrategias planteadas en la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación. A continuación, se describe la definición de las dimensiones de la proximidad.

La proximidad en la estructura de la UPL se concreta a través de los proyectos integrales, estos se plantean con base en elementos existentes en el territorio y el carácter depende de la forma urbana de la siguiente manera:

El eje: organiza elementos de la red del cuidado como nodos de equipamientos de proximidad, manzanas del cuidado, calles con actividades, parques, en secuencia sobre elementos lineales como una vía, una quebrada y/o un parque alargado.

El circuito: es un recorrido circular que conecta varios nodos de equipamientos de proximidad, parques zonas de actividad económica y en suelo urbano puede conformar una manzana del cuidado. El recorrido es a pie, en bicicleta o previendo una ruta de transporte. En suelo rural el circuito se conforma a partir de senderos y caminos veredales.

El núcleo: es el conjunto de nodos de equipamientos urbanos, espacios públicos, y/o actividades agrupadas en una zona delimitada.

La red: es una serie de calles, vías, senderos o caminos veredales que conectan los equipamientos, manzanas del cuidado, parques y/o áreas de actividad que están distribuidos de manera dispersa en el territorio.

2.2 Sostenibilidad territorial

El concepto de sostenibilidad territorial se circunscribe en un marco contextual más amplio, que es el del **Desarrollo Sostenible**. El Desarrollo Sostenible² lo ha definido la ONU como el desarrollo capaz de satisfacer las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades. El desarrollo sostenible exige esfuerzos concentrados en construir un futuro inclusivo, sostenible y resiliente para las personas y el planeta. Para alcanzar el desarrollo sostenible, es fundamental armonizar tres elementos básicos: el **crecimiento económico**, la **inclusión social** y la **protección del medio ambiente**. Estos elementos están interrelacionados y son todos esenciales para el bienestar de las personas y las sociedades.

En el 2015, en un contexto global de incertidumbre climática, económica y social, la ONU aprueba **La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible**, la cual establece una visión transformadora hacia la sostenibilidad económica, social y ambiental, esta es la guía de referencia para el trabajo de la comunidad internacional hasta el año 2030. La Agenda 2030 presenta una oportunidad histórica para América Latina y el Caribe, ya que incluye temas altamente prioritarios para la región, como la erradicación de la pobreza extrema, la reducción de la desigualdad en todas sus dimensiones, un crecimiento económico inclusivo con trabajo decente para todos, ciudades sostenibles y cambio climático, entre otros³.

² Tomado textualmente de <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/development-agenda/>

³ Adaptado de <https://www.cepal.org/es/temas/agenda-2030-desarrollo-sostenible/acerca-la-agenda-2030-desarrollo-sostenible>

En este marco nacen los **Objetivos de Desarrollo Sostenible**, los ODS son el corazón de la Agenda 2030 y muestran una mirada integral, indivisible y una colaboración internacional renovada. En conjunto, construyen una visión del futuro que queremos. Los ODS también son una herramienta de planificación y seguimiento para los países, tanto a nivel nacional como local. Gracias a su visión a largo plazo, constituirán un apoyo para cada país en su senda hacia un desarrollo sostenido, inclusivo y en armonía con el medio ambiente, a través de políticas públicas e instrumentos de presupuesto, monitoreo y evaluación⁴.

El desarrollo sostenible se erige sobre tres pilares⁵:

Sostenibilidad Ambiental: En su vertiente ambiental, la sostenibilidad defiende que la naturaleza no es una fuente inagotable de recursos y vela por su protección y uso racional. Aspectos como el cuidado del medio ambiente, la inversión en energías renovables, el ahorro de agua, la apuesta por la movilidad sostenible, la innovación en la construcción y arquitectura sostenible contribuyen a lograr la sostenibilidad ambiental desde varios frentes.

Sostenibilidad Social: En el plano social, la sostenibilidad fomenta el desarrollo de las personas, comunidades y culturas para conseguir un nivel de calidad de vida, sanidad y educación adecuado y equitativo. La lucha por la igualdad de género y el cuidado como concepto son bases de la sostenibilidad social

⁴ Tomado de https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/40155/24/S1801141_es.pdf

⁵ Tomado de: https://www.accion.com/es/desarrollo-sostenible/?_adin=02021864894

Sostenibilidad Económica: La sostenibilidad también busca impulsar un desarrollo económico que genere riqueza equitativa sin perjudicar los recursos naturales. Una inversión y reparto igualitario de los recursos económicos permitirá potenciar los demás pilares de la sostenibilidad para lograr un desarrollo completo y equilibrado

En el ámbito local, el concepto de sostenibilidad territorial se concreta dentro del POT (Decreto 555 de 2021) de forma transversal, pero particularmente en el Contenido Estratégico del Plan, en los **Desafíos del Ordenamiento Territorial**⁶: el desafío económico, el desafío de la solidaridad y el desafío ambiental. En las **Políticas de largo plazo del ordenamiento territorial del Distrito Capital**⁷: Política del Cuidado para el Ordenamiento Territorial, Política de Población y Poblamiento en el contexto de la emergencia climática y postpandemia, Política de Desarrollo Económico y Competitividad y Política de Reverdecimiento. En los **Principios rectores del ordenamiento territorial**⁸: Respuesta y adaptación al cambio climático, Conectividad ecosistémica, Reactivación económica, dinamismo productivo, permanencia de las actividades económicas en el territorio y superación de la pobreza, Enfoque de género en el ordenamiento territorial, Biodiversidad e inclusión de todas las formas de vida en el espacio de Bogotá, Promoción de la paz y El derecho a la ciudad para las mujeres. En los **Objetivos de ordenamiento territorial**⁹: Proteger la estructura ecológica

⁶ Artículo 2 del Decreto 555 de 2021

⁷ Artículo 3 del Decreto 555 de 2021

⁸ Artículo 4 del Decreto 555 de 2021

⁹ Artículo 5 del Decreto 555 de 2021

principal y los paisajes bogotanos y generar las condiciones de una relación más armoniosa y sostenible de la ciudad con su entorno rural, Incrementar la capacidad de resiliencia del territorio frente a la ocurrencia de desastres derivados de la variabilidad y del cambio climático, Promover el dinamismo, la reactivación económica y la creación de empleos y Reducir los desequilibrios y desigualdades para un territorio más solidario y cuidador; todo lo anterior se refleja en el MOT multiescalar¹⁰ que se define como:

*“Bogotá será un territorio articulado desde las escalas regional, distrital y local que se ordena a través de las áreas de **importancia ambiental** y de los patrimonios culturales; que responde a la **emergencia climática y disminuye la vulnerabilidad territorial**, que brinda soportes de proximidad con un mejor aprovechamiento del suelo para tener equilibrio territorial y que propicia la revitalización sobre áreas consolidadas con **oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos**.”*

Estos elementos de sostenibilidad territorial son transversales a toda la estructura del POT, pero también, se integran de forma contundente al planteamiento del **Plan Parcial 13-60 Corredor Verde, Justo y Competitivo (CVJC)**, de tal forma que se convierte en la estructura conceptual y práctica de la formulación del instrumento de planificación, la cual busca dar respuesta a las necesidades sociales, en especial, las de la población flotante surgidas a raíz de la cárcel LA MODELO; a las necesidades de conexión ecosistémica través del corredor verde ambiental de la Carrera 60; y a la necesidad de renovar e incentivar la competitividad a un territorio en franco deterioro urbano.

¹⁰ Artículo 6 del Decreto 555 de 2021

2.3 Fenómeno industrial en tratamientos de renovación (industria al interior de las ciudades)

A lo largo de la historia se ha incrementado el fenómeno de la industria al interior de las ciudades, esto a causa del asentamiento de talleres, fábricas e industria de cualquier tipo en los centros urbanos de la ciudad, estos asentamiento traen consigo ciertas ventajas, como por ejemplo el desarrollo de nueva infraestructura, la proximidad a los mercados, los pocos desplazamientos a los lugares de trabajo, la mano de obra disponible, reactivación económica, mejoramiento de la calidad de vida y la población y el acceso a servicios. Sin embargo, se evidencian varias desventajas y desafíos para los habitantes de los sectores que lo contienen y para la ciudad en general.

Dentro de las desventajas se puede evidenciar que genera urbanización desmedida, ocasiona desequilibrio de ecosistemas, contaminación, impacto al medio ambiente, congestión vehicular, desconexión urbana, deterioro urbano en especial de edificaciones, problemas sociales en especial de seguridad, desequilibrio urbano y la ciudad en general pierde identidad la competencia por el espacio con otros usos como la vivienda y el comercio. Adicionalmente estos fenómenos urbanos ocasionando desplazamiento de los antiguos usos industriales por el crecimiento endémico de las ciudades y producen nuevas necesidades urbanas de los habitantes, generando que las antiguas zonas industriales se "renueven" para dar cabida a proyectos urbanos estratégicos que producen sostenibilidad territorial y nuevas dinámicas urbanas positivas.

Las ciudades pretenden encontrar el equilibrio entre la industria y vida cotidiana, fomentando una calidad de vida óptima para sus habitantes y el equilibrio entre las vivienda, equipamientos y espacio público como instrumentos de renovación urbana, logrando un diseño urbano integrado por medio de planificación que logra el equilibrio entre vida personal y laboral, promoviendo la sostenibilidad, la diversificación económica y la tecnología.

Estas dinámicas urbanas se pueden convertir en una oportunidad, ya que, con el paso del tiempo y el deterioro, permiten una nueva configuración de las ciudades, a través de nuevos proyectos de Renovación urbana, donde se transforma la ciudad y permiten el crecimiento de las mismas, en las cuales genera incremento y recuperación del Espacio público y de equipamientos sociales, a través de la generación de Grandes proyectos urbanos y nuevas políticas urbana.

3. REFERENCIA HISTÓRICA PUENTE ARANDA¹¹

Puente Aranda deriva su nombre del puente que atravesaba el terreno cenagoso de don Juan de Aranda sobre el río Chinua, hoy llamado San Francisco, construido por el oidor Francisco de Anunciabay, quien llegó a la Nueva Granada hacia 1573.

Posteriormente, se inició la construcción de un camellón hacia el occidente que atravesó la sabana, para facilitar a los viajeros el paso por el inmenso humedal de Aranda y crear así un canal de comunicación con Honda, principal puerto del río Magdalena. De esta manera, se comunicó a Honda con Fontibón, por donde entraban mercancías y se desarrollaba el comercio con la costa atlántica.

Por su parte, el Puente de Aranda existió hasta 1944, fecha en la cual se inició la construcción de la avenida de Las Américas, proyecto promovido por la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

El camino de Honda, hoy **Calle 13**, ha tenido muchos nombres: Avenida de La Encomienda, camino de Fontibón, el camellón de la Sabana y Avenida del Centenario. Con el desarrollo industrial de Bogotá, la localidad comenzó a convertirse en una serie de pequeñas empresas manufactureras que fueron creciendo al lado de un sector residencial. La localidad se fortaleció en 1944 con el primer reglamento de zonificación y se consolidó a partir de los estudios de Le Corbusier, del plan piloto de Bogotá adoptado en 1951 y de la zonificación de 1963 realizada por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

¹¹ <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/localidades/puente-aranda/historia-del-poblamiento-de-puente-aranda>

https://es.wikipedia.org/wiki/C%C3%A1rcel_La_Modelo

En este periodo se inicia la construcción de la cárcel Modelo (1957) por el gobierno de Gustavo Rojas Pinilla en el antiguo terreno de la hacienda El Triunfo, con el objetivo de incrementar la capacidad carcelaria de la ciudad dado el alto número de presos tras los eventos de El Bogotazo y de La Violencia. La cárcel fue inaugurada el 1 de enero de 1960, con el nombre de Cárcel Jorge Eliécer Gaitán, y con una capacidad inicial para 720 internos distribuidos en cinco pabellones.

Puente Aranda se convirtió entonces en el epicentro de la actividad industrial de la capital. Diferentes actividades como las de los plásticos, textiles, químicos, metalmecánica, gaseosas, concentrados e industrias alimenticias tienen su asiento en esta zona. La norma adoptada en 1968 y el decreto 159 de 1974 convirtieron a Puente Aranda en un corredor industrial de la capital.

Actualmente la UPL Puente Aranda enfrenta grandes retos debido al desarrollo e implantación de nuevos usos y actividades sobre todo paralelos a vías arteriales como la calle 13 y la avenida de Las Américas entre carreras 50 y 68. Grandes centros comerciales, outlets y uno que otro desarrollo en altura con gran porcentaje de su área destinado al uso residencial y de servicios, sin que se genere nuevas áreas para equipamientos, espacio público efectivo y se mejore o reconstruya la malla vial existente, urge la intervención con una adecuada planificación.

4. LOCALIZACIÓN

El Plan Parcial **13-60** se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá dentro de la **Actuación Estratégica Montevideo** (No. 14), que es una de las intervenciones urbanas integrales generadas en la pieza urbana de ciudad, la cual se encuentra ubicada entre las **UPL Salitre** y **UPL Puente Aranda**, en el centro occidente de la ciudad, que son unidades territoriales de planeamiento y gestión a escala local, las cuales a su vez hacen parte del planteamiento del “*Centro Ampliado*” que se crea con el fin de generar una estrategia para la revitalización de la ciudad.

Localización general del Plan Parcial

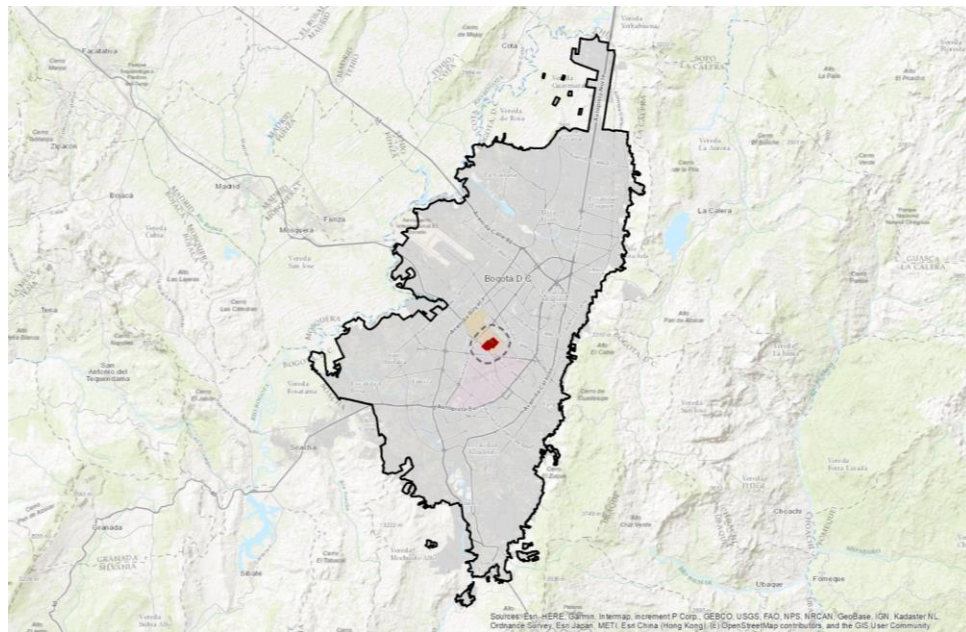


Ilustración 1: Localización general del Plan Parcial (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Localización

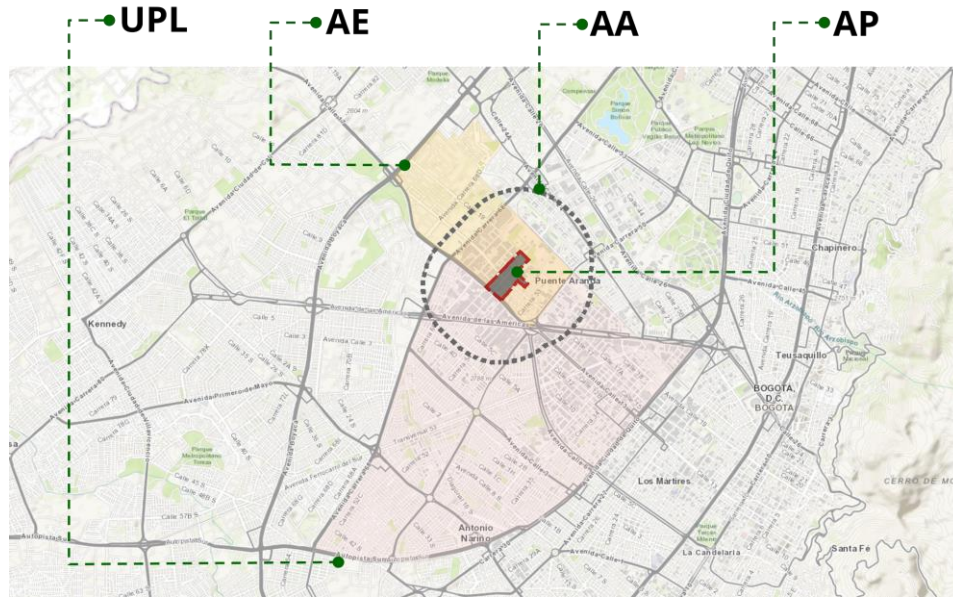


Ilustración 2: Localización (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Localización específica

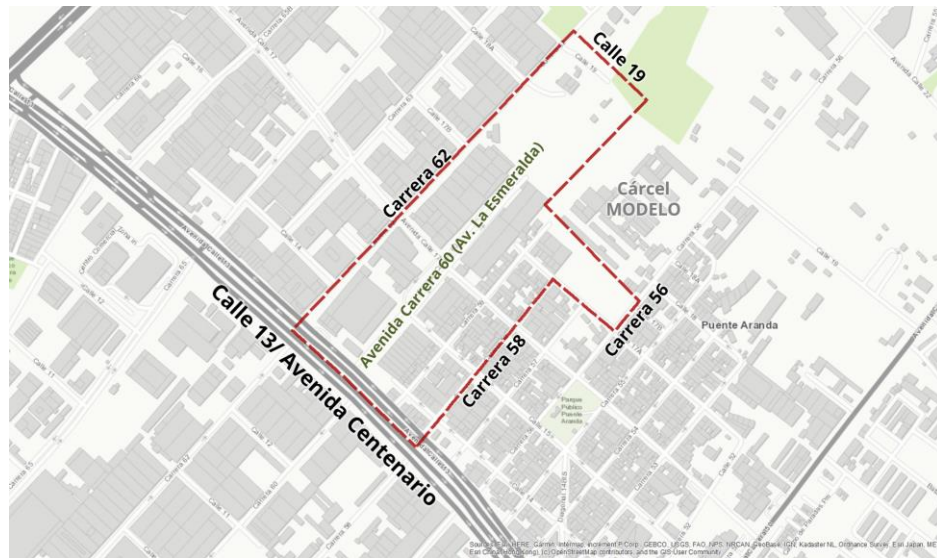


Ilustración 3: Localización específica (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

4.1 Delimitación del ámbito de análisis

El ámbito de análisis del Plan Parcial, corresponde al radio de un kilómetro aproximado alrededor del **ámbito de planificación**, esta es la distancia aproximada que recorre una persona en un término de 15 minutos, lo anterior permite realizar un análisis urbano y diagnóstico de las estructuras territoriales en función del concepto de **proximidad** y de lo que indica el MOT, el cual establece que: Bogotá será “(...) un territorio (..) que **brinda soportes de proximidad** con un mejor aprovechamiento del suelo para tener equilibrio territorial y que propicia la revitalización sobre áreas consolidadas con oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamiento”.¹²

Delimitación del ámbito de análisis

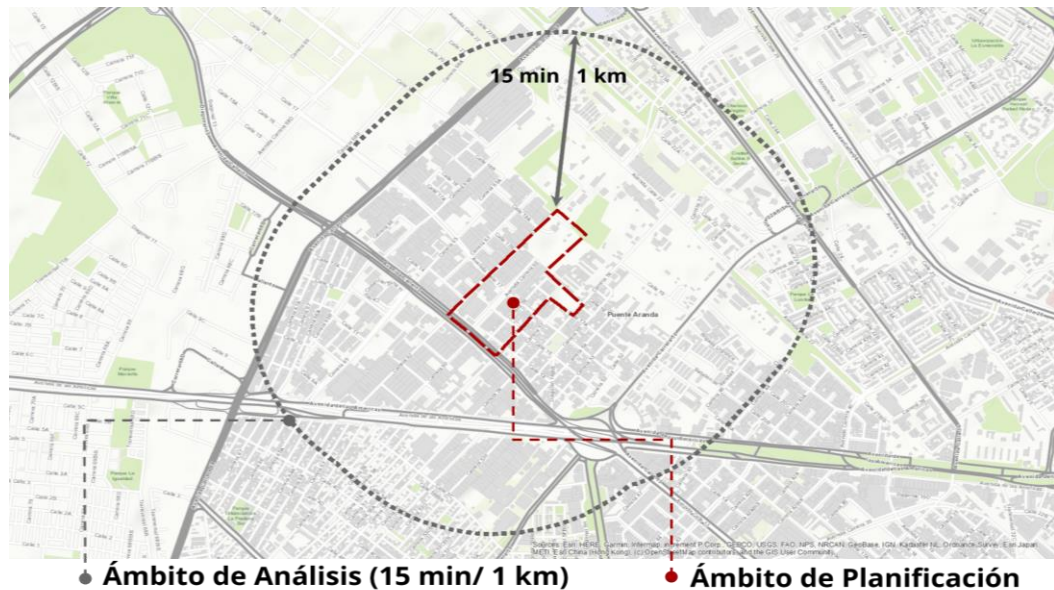


Ilustración 4: Delimitación del ámbito de análisis (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

¹² Artículo 6 del Decreto 555 de 2021

4.2 Delimitación del ámbito de planificación

El plan parcial se encuentra delimitado al nororiente con la Calle 19, al noroccidente con las Carreras 56 y 58, al suroccidente con la Calle 13 y la Calle 17 A y al suroriente con la Carrera 62 con un ámbito total de planificación de **218.721,98 m²** (21.87Ha)

La delimitación del **Plan Parcial 13-60 CVJC** responde una pieza urbana de ciudad, la cual presenta un desarrollo urbano incompleto, es decir que tiene vías inconclusas y en alto nivel de deterioro que, adicionalmente a esta condiciones, se evidencia que existen otros fenómenos urbanos que impulsan dicho deterioro, como lo son el conflicto de usos entre la industria y la residencia, con contiene bajo índice de habitabilidad y baja densidad poblacional, adicionalmente se evidencia déficit de soportes urbanos, servicios sociales y espacio público, lo que genera que el sector sea inseguro y con desarticulación a la funcionalidad urbana de la UPL.

Así mismo la delimitación del Plan Parcial responde a los elementos físicos y de espacio público de la ciudad, como son: **la Calle 13** o Avenida Centenario, este es un eje de equipamientos, servicios existentes y dinámicas económicas importantes, la cual está referenciada a nivel regional como un corredor de carga y logístico de gran envergadura y de un alto impacto para la ciudad, convirtiéndose en un eje articulador entre los diferentes sistemas. **La calle 19** hace parte de la Malla vial arterial, la cual presenta un importante flujo de tránsito. **La carrera 60** también conocida como la Avenida La Esmeralda (Perfil Tipo A2) es un conector tanto vial como corredor verde, este es de importancia para la conexión de la estructura ecológica principal (EEP), ya

que conecta el canal Comuneros con el Canal San Francisco, esta vía se convierte en el eje articulador del mismo, que puede ser aprovechada para la generación de espacio público. Las **carreras 59 y 62**, son vías locales que generan la articulación a una escala menor, conectando el sistema de equipamientos con el sistema de espacio público.

La anterior delimitación responde, además, a lo señalado en el artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015, que establece para la delimitación del área de planificación del plan parcial, lo siguiente:

*“1. Que el área propuesta cuente con la **superficie suficiente que permita conformar una parte completa de ciudad**, entendiendo por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente. En todo caso, se procurará que **su ámbito de planificación sea delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas** o por otros planes parciales que cuenten con concepto de viabilidad de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces.*

*2. Que **no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial**, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie”*

Delimitación del ámbito de planificación



Ilustración 5: Delimitación del ámbito de planificación (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Ahora bien, respecto al área de la delimitación del plan parcial esta responde básicamente a las siguientes condiciones:

- Contar con la superficie suficiente para conformar una pieza completa de ciudad, que permita, según la reglamentación del POT, la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se planteen desarrollar en el ámbito de planificación.
- Dada las condiciones normativas del POT, existe un límite teórico para la definición del Área de Verificación y el cumplimiento de la carga del 65% de la misma para cesiones, que dependiendo de las áreas, se debe cumplir en un solo globo de terreno, el 50% o el 70% del requerimiento de espacio público; lo anterior encuentra un límite físico determinado en el artículo 261, el cual define que: “El área útil de las manzanas no puede ser mayor de uno punto tres **(1.3) hectáreas**, con excepción de las manzanas con uso principal industrial y/o usos logísticos (...)”

5. REFERENCIA ESTRATÉGICA DEL DECRETO 555 DE 2021

5.1 Contenido estratégico del plan

5.1.1 Desafíos de ordenamiento territorial

La ciudad de Bogotá adopta un plan de ordenamiento territorial para dar respuesta sus principales **desafíos** y responder a las dinámicas sociales, regionales y urbanas, y poder ofrecer una **mejor calidad de vida a sus habitantes**, cada uno de los desafíos desarrollados, corresponde a una necesidad prevista que buscan dar respuesta a cada uno, los cuales se enlistan a continuación: **desafío regional, desafío económico, desafío de la solidaridad, desafío ambiental, desafío de gobernanza y administración local y desafío del hábitat sostenible**. Estos enmarcan la planificación del territorio y se debe tratar de dar respuesta a desde la generación del Plan Parcial. [\(Ver anexo matriz\)](#)

5.1.2 Modelo de ocupación -M.O.T- multiescalar

El Modelo de Ocupación Territorial (MOT) Multiescalar de Bogotá, denominado **BOGOTÁ REVERDECE**, busca generar un territorio completamente relacionado y articulado a las diferentes escalas como la **escala regional, distrital y local**, con el objetivo de generar proximidad y equilibrio territorial acompañado de condiciones de habitabilidad adecuados y organizados, formando un equilibrio territorial.

El MOT integra Las estructuras territoriales tales como: Ecológica Principal, Integradora de Patrimonios, Funcional y del Cuidado, Socioeconómica, Creativa y de Innovación; La clasificación del suelo rural, urbano y de expansión; La estrategia

normativa para el suelo rural, urbano y de expansión y por último los Elementos regionales, elementos distritales y elementos locales.

5.1.3 Elementos regionales del M.O.T

El Modelo de Ocupación Territorial de escala regional apuesta a un **GRAN ECOSISTEMA ECONÓMICO Y PRODUCTIVO** y pretende dar respuesta a los desafíos de la futura región Metropolitana, existen unas propuestas regionales que se pueden aprovechar para acoger y aplicar al plan parcial 13-60 CVJC como lo son:

- Articulación de corredores e infraestructuras logísticas especializadas y estrategias de transporte multimodal, para proyectar la integración del Distrito capital en los mercados regionales e internacionales,
- Inserción urbana del Regiotram del Norte y de Occidente en el tejido urbano de Bogotá, aprovechando las oportunidades de revitalización urbana,
- Funcionamiento logístico regional, a través del Anillo Logístico de Occidente, la Construcción y operación de los Complejos de Intercambio Modal y el Reverdecimiento y la renaturalización del suelo urbano bogotano, fomentando la restauración de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos, para disminuir la huella de carbono de Bogotá."¹³

¹³ Artículo 7. Elementos Regionales del Modelo de Ocupación del Territorio

Modelo de Ocupación Territorial en Perspectiva Regional

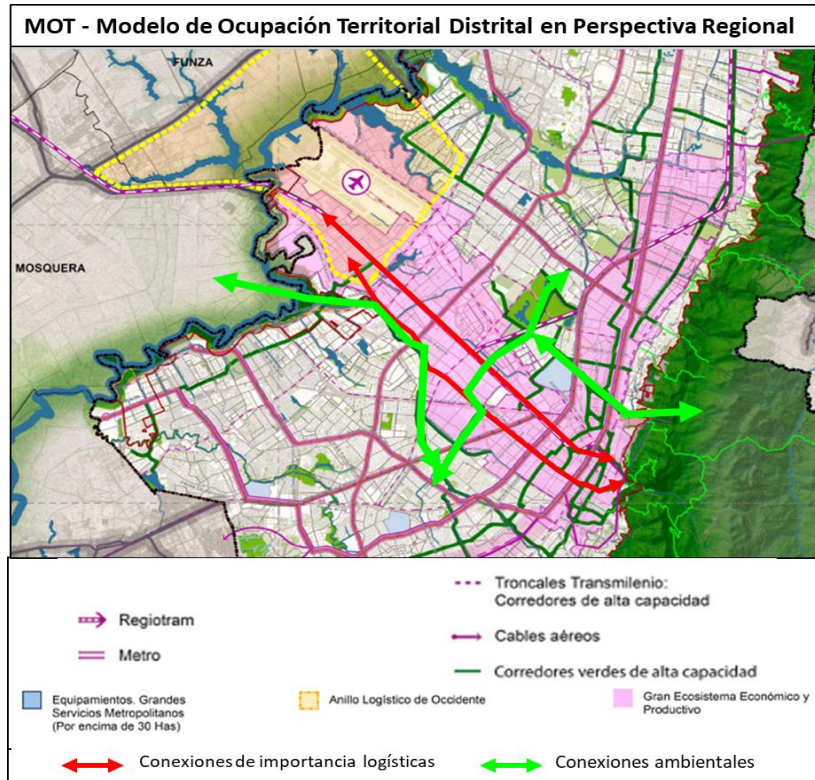


Ilustración 6: Modelo de Ocupación Territorial en Perspectiva Regional (Fuente: Plano: CG-1.1. MOT Distrital en perspectiva regional (modificado))

Modelo de Ocupación Territorial en Perspectiva Regional

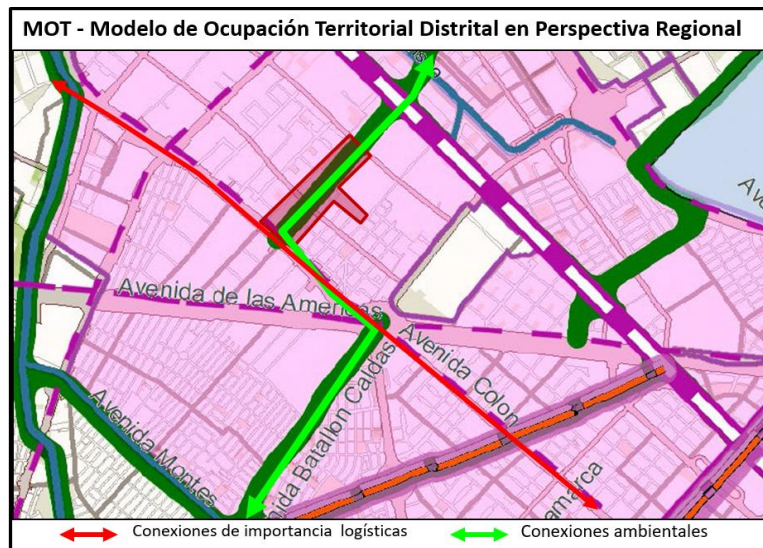


Ilustración 7: Modelo de Ocupación Territorial en Perspectiva Regional (Fuente: Plano: CG-1.1. MOT Distrital en perspectiva regional (modificado))

5.1.4 Elementos distritales del M.O.T

El modelo de ocupación a escala Distrital pretende tener una ciudad integrada con las mismas oportunidades y derechos para todos, disminuyendo la desigualdad y ofreciendo una mejor calidad de vida, entre estos están contemplados:

- Equilibrar las áreas mejor servidas de la ciudad y aquellas que son deficitarias en soportes urbanos, a través de las disposiciones asociadas a las Áreas de Actividad e Identificar las áreas de la ciudad que albergan grandes dotacionales y las que tiene potencial de acogerlos.¹⁴

Modelo de Ocupación Territorial en Perspectiva Distrital

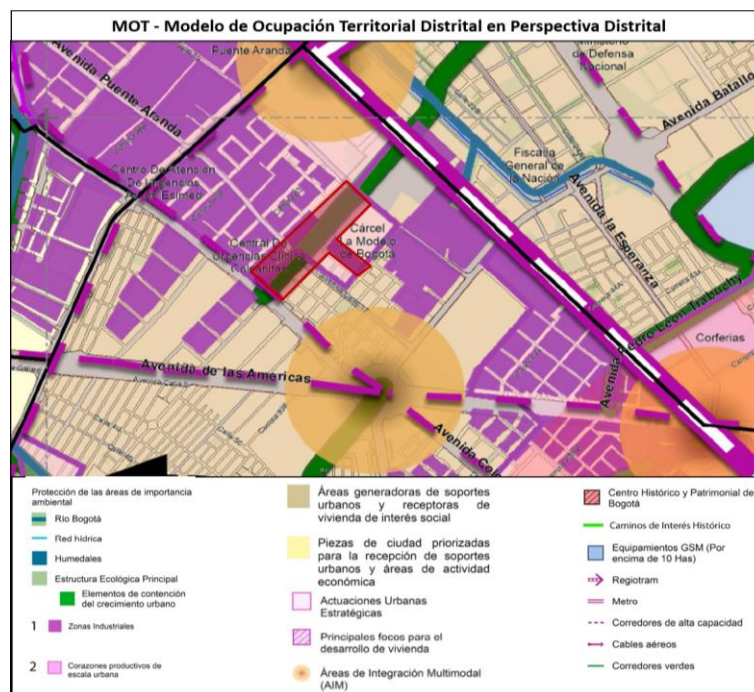


Ilustración 8: Modelo de Ocupación Territorial en Perspectiva Distrital (Fuente: Plano: CG-1.2. 2_mot_en_la_escala_distrital_urbano_y_de_expansion_1 (modificado)

¹⁴ Artículo 8. Elementos Distritales del Modelo de Ocupación del Territorio.

Según lo definido en el MOT el plan parcial se encuentra en **condiciones de proximidad** a los siguientes elementos:

- Área de Integración Multimodal (AIM)
- Corredor de alta capacidad (Calle13)
- Grandes Zonas Industriales
- Corredor Verde Ambiental (Calle 60)
- Piezas de ciudad priorizadas para la recepción de soportes urbanos y áreas de actividad económica.

5.1.5 Elementos locales del M.O.T

El modelo de ocupación a escala local busca generar una **ciudad de proximidad**, donde todos sus habitantes tengan acceso a los soportes urbanos y servicios de bienestar en el menor tiempo posible. Es allí donde crean unidades de planeación y gestión territoriales denominadas Unidades de Planificación Local (UPL), las cuales son definidas a través de criterios y actividades que las hicieran similares como, las dinámicas económicas, condiciones sociales, accesibilidad, movilidad, condiciones topográficas, elementos articuladores o ejes estructurantes, soportes urbanos.

5.2 UPL

La unidad de Planificación Local en la cual se encuentra ubicado el Plan Parcial 13-60 CVJC es UPL- **PUENTE ARANDA**, la cual es denominada como la localidad industrial y comercial, presenta elementos que determinan la proximidad, principalmente las vías, pero también ciertos usos y equipamientos de gran escala que concentran servicios y atraen personas. Las carreras 50 y 68, NQS, la **Calle 13**, el corredor férreo de la calle 22, la Avenida Las Américas y la Avenida Ferrocarril del Sur son vías cuyo carácter arterial representa una barrera para la proximidad que no incentiva los desplazamientos en cortas distancias y fragmenta el territorio dificultando su cruce fundamentalmente en medios no motorizados.

El análisis del estado actual de la Unidad de Planificación UPL No. 31 Puente Aranda que hace parte del Planteamiento Local Centro Ampliado, según Mapa No. 5 de Proyectos Integrales de Proximidad de la UPL Puente Aranda, es el siguiente:

- **Ambiental:** *Presencia de cuerpos hídricos de oriente a occidente. Río Fucha y Canales de Río Seco, Albina y Comuneros*
- **Tratamientos urbanísticos:** *Los tratamientos que presentan dicha UPL son Renovación con 57%, Consolidación con un 38% y Desarrollo con un 2%*
- **Densidad poblacional:** *La densidad poblacional es de 145 Hb/Ha, estando por debajo del estándar de la ciudad*
- **Estándares:** *EP Efectivo: 4,34 m². Equipamiento: 1,77 m², estando por debajo de los estándares de la ciudad*

- **Usos del suelo:** Residencial 47%, Comercial 23%, Industrial 18%, Institucional 12%
- **Conectividad:** Presencia de Vías Arterias (NQS, Carrera 50 y 68). Corredor Férreo (Calle 22), calle 13 (esta no se encuentra identificada en la UPL)¹⁵

UPL: Es un **instrumento de planeación y gestión participativa** mediante el cual se concreta el modelo de ocupación territorial a **escala local** dando solución a problemáticas y potenciando las oportunidades locales. Tiene como objetivo pasar de la planeación general a la gestión local con incidencia en la inversión, la localización y priorización de proyectos de proximidad, para garantizar las condiciones óptimas de accesibilidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y servicios sociales, y acceso a empleo en el marco de lo definido por el modelo de ocupación territorial del Plan de Ordenamiento Territorial y como resultado del proceso de participación de las comunidades.¹⁶

Localidad, UPL, Actuación Estratégica

¹⁵ **Plano No. 5. Mapa de Proyectos Integrales de Proximidad de la UPL Puente Aranda

¹⁶ Artículo 490. Unidad de Planeamiento Local - UPL.

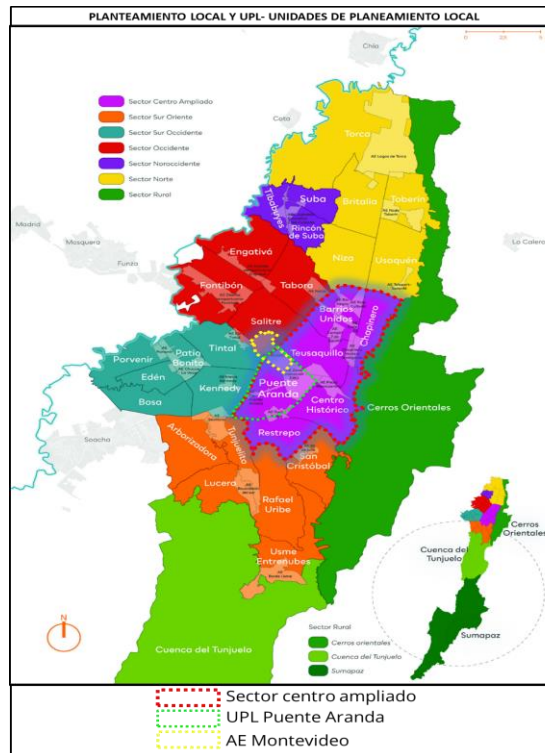


Ilustración 9: Localidad, UPL, Actuación Estratégica (Fuente: imagen Actuaciones estratégicas (www.sdp.gov.co/micrositios/pot/actuaciones-estrategicas) (modificado)

En el Mapa de los Proyectos Integrales de Proximidad de la UPL Puente Aranda, se identifican las diferentes condiciones de la UPL que la hacen importantes, que resaltan su importancia y condición dentro de la ciudad, incluyendo los proyectos que la conforman, dentro de los cuales se identifica la conexión regional por medio de los corredores que comunican al sur y occidente, los cuales son consolidados como corredores verdes de proximidad que enlazan los proyectos de las actuaciones estratégicas ZIBO y a los proyectos integrales de proximidad, además de los elementos naturales de la estructura ecológica principal, que integran los diferentes proyectos y generan proximidad; se identifica también la transición entre la zona industrial y comercial, a la vez que una cantidad de equipamientos de servicios.

Entornos económicos locales y servicios sociales

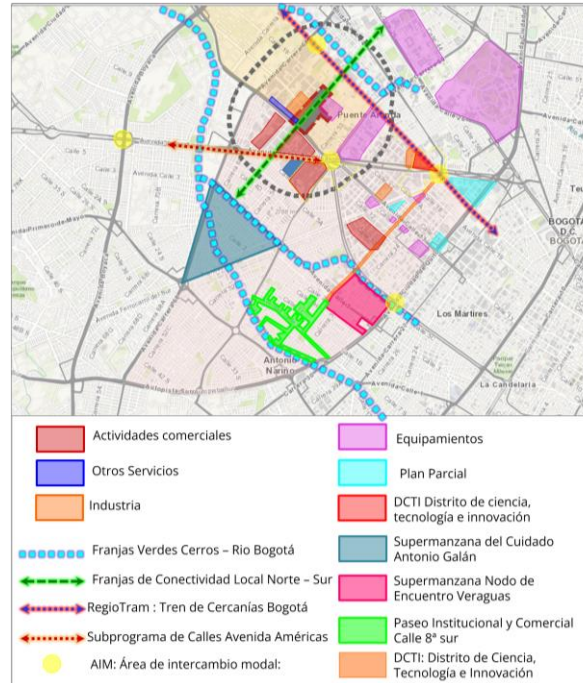


Ilustración 10: Entornos económicos locales y servicios sociales (Fuente: Mapa de Proyectos Integrales de Proximidad de la UPL Puente Aranda. (modificado))

En el plano se resalta la zonas comerciales, industriales, servicios, equipamientos, las Áreas de integración modal y el distrito de ciencia tecnología e innovación, adicionalmente se identifican los proyectos de la UPL que de alguna u otra manera generan una conexión con el Plan Parcial y hace que se fortalezca el proyecto y genere conectividad.

5.2.1 Conflictos de uso de suelo puente Aranda

La UPL Puente Aranda, presenta una variedad de conflictos de usos tales como:

- Impacto de los usos industriales sobre las áreas residenciales.¹⁷

¹⁷Anexo 06 Construcción y caracterización de las Unidades de Planeamiento Local (UPL)

- Bodegas de reciclaje generadoras de impactos en su entorno. ¹⁸
- Talleres automotrices con ocupación de espacio público y las vías.¹⁹
- Por la baja densidad poblacional, es insegura.
- Deterioro y mal estado de las vías.
- Parqueo indebido que genera tráfico lento y embotellamiento.
- Concentración de población flotante los fines de semana por visitas a la cárcel, que genera inseguridad, insalubridad, ocupación de espacio público, alta concentración de vendedores ambulantes, insalubridad.
- Fenómenos industriales y servicios automotrices donde hay uso residencial, genera grandes conflictos de uso y riesgos.
- Fenómenos sociales generados por la cárcel al interior de la ciudad.
- Gran deterioro urbano y social.
- Falta de espacio público y equipamientos.

Para lo cual el planteamiento del plan parcial pretende que la industria sea clasificada, que aquellos usos que generen conflicto presenten acciones de mitigación de impacto, que contengan zona de descargue al interior del predio, así mismo incluir uso residencial, comercial y de servicios, este último relacionado con servicios de hospedaje o de servicios habitacionales, la adecuación de andenes.

¹⁸Anexo 06 Construcción y caracterización de las Unidades de Planeamiento Local (UPL)

¹⁹Anexo 06 Construcción y caracterización de las Unidades de Planeamiento Local (UPL)

6. DIAGNÓSTICO NORMATIVO

6.1 Marco normativo

A continuación, se enuncian las principales normas del Plan de Ordenamiento Territorial y toda la reglamentación aplicada al ámbito de planificación, en especial se indican aquellas normas relacionadas con los planes parciales de renovación urbana, el planteamiento urbanístico, la determinación de obligaciones urbanísticas, las referidas a los usos del suelo y las áreas de actividad, adicionalmente los anexos y normas comunes al tratamiento de renovación y protección a morador.



Ilustración 11: Marco Normativo (Fuente: elaboración propia)

6.2 Actuación estratégica

Son **intervenciones urbanas integrales** en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. Además, las Actuaciones Estratégicas (AE) son un **instrumento de planeación de segundo nivel** en el marco del presente Plan²⁰.

6.3 Actuación estratégica Montevideo

La actuación estratégica Montevideo es la actuación Número 14, que se encuentra ubicada entre las UPL Salitre y Puente Aranda, es una pieza de ciudad que cuenta con alta concentración de industria y comercio y con bajo índice de habitabilidad y permanencia, lo que la hace insegura en especial en horas de la noche. Adicionalmente presenta déficit de los soportes urbanos y de espacio público, que permiten la renovación urbana y densificación. La AE Montevideo a la fecha del presente documento, no cuenta con adopción por parte del distrito.

²⁰ Art. 478. Actuaciones Estratégicas. POT Decreto 555 del 2021

Actuación Estratégica Montevideo

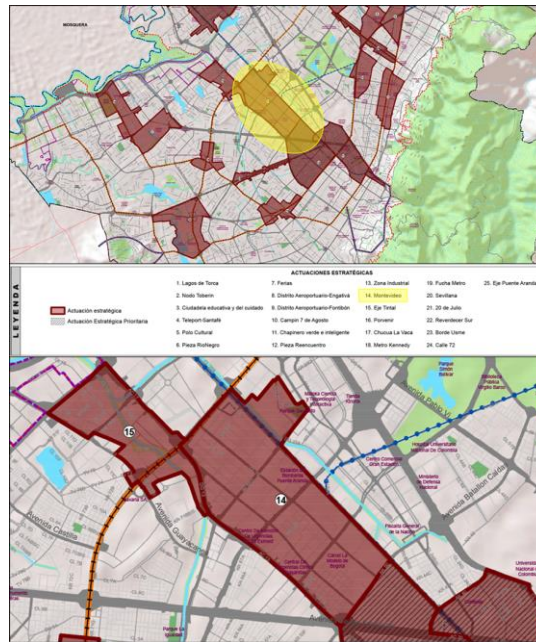


Ilustración 12: Actuación Estratégica Montevideo (Fuente: cg-7 actuaciones estratégicas 2. (modificado))

Mezcla de Usos Actuación Estratégica Montevideo

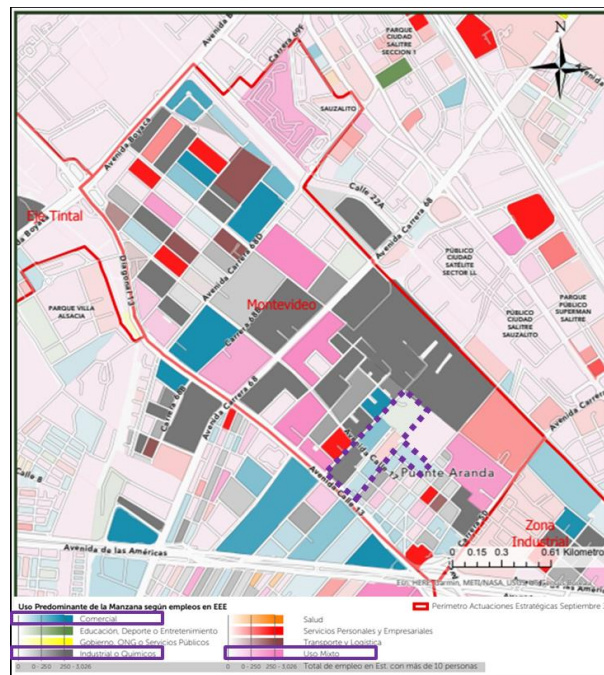


Ilustración 13: Mezcla de Usos Actuación Estratégica Montevideo (Fuente: Anexo 07: Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas. Diciembre de 2021(modificado))

Tratamientos urbanísticos y áreas de actividad



Ilustración 14. Tratamientos urbanísticos y áreas de actividad (Fuente: Anexo 07: Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas. Diciembre de 2021 (modificado))

La Actuación Estratégica Montevideo reúne un territorio predominantemente residencial, donde la vida de barrio es prioritaria y se evidencia con los barrios tradicionales que se ubican en la zona. Sin embargo, la presencia de industrias y bodegas otorga un carácter especial al sector, pues lo hace un **corazón productivo** y **generador de empleo**. Al mismo tiempo, resalta la presencia de ciertos equipamientos que ofrecen **servicios de escala metropolitana**. Estos usos son **generadores de empleo** y dinamizan la economía, también atraen población²¹.

²¹ Documento Técnico de Soporte "FORMULACIÓN DE UNIDADES DE PLANEAMIENTO LOCAL SECTOR CENTRO AMPLIADO"

6.3.1 Vocación de la Actuación Estratégica Montevideo

La vocación de la Actuación Estratégica Montevideo está orientada principalmente a la consolidación del sector, logrando así conformar una **centralidad** de gran importancia para la ciudad, que contenga diversos usos, los cuales se complementan entre sí y que generen soportes urbanos y sociales que concreten el modelo de ciudad, reafirmando uno de los objetivos principales del Plan de Ordenamiento Territorial, que consiste en **consolidar la ciudad de los 15 minutos**, todo esto a través de proyectos, estrategias e intervenciones generados por medio de los procesos de revitalización y desarrollo.²²

6.3.2 Lineamientos generales Actuación Estratégica Montevideo

La Actuación Estratégica Montevideo contiene lineamientos generales que pretenden garantizar la transformación productiva y la sostenibilidad, facilitar la accesibilidad a la zona por medio de la utilización de los diferentes medios de transporte y generar espacios de esparcimiento que se articulen con la ciudad y generar mezcla de usos con las actividades residenciales para potenciar el territorio, a través de los siguientes lineamientos:

- 1. Recuperar físicamente el entorno y los inmuebles*
- 2. Articular urbanística y funcionalmente con el Área de Desarrollo Naranja ADN; Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación DCTI.*

²² Anexo 07: Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas. Diciembre de 2021

3. *Conformar red de espacio público e infraestructura de transporte*
4. *Integrar los conjuntos arquitectónicos industriales y protección de los Bienes de Interés Cultural del territorio.*
5. *Revitalizar y Redensificar en el entorno de los corredores del Metro NQS, RegioTram y TransMilenio (AV Calle 26 y Av. Cra 68)*
6. *Articular urbanísticamente la AE con los planes parciales adoptados de su ámbito.*²³

Estos lineamientos están estrechamente ligados con la vocación y la propuesta del Plan Parcial 13-60 CVJC que pretende reconvertir esta pieza de ciudad, dando respuesta a los desafíos territoriales y los objetivos propuestos a través de la incorporación del elemento TIEMPO a la planificación y gestión del plan parcial, al equilibrio y complementariedad entre los distintos usos propuestos, oferta de servicios urbanos, sociales y espacio público, conexión de los diferentes sistemas territoriales, articulados por medio de dos ejes, uno físico que es la Calle 13, resaltando su importancia y el otro eje que es de la sostenibilidad social, económica y ambiental

Los registros de licencias de construcción de Bogotá indican que durante el período 2016-2020 la zona tuvo baja dinámica inmobiliaria, aunque sí se aprobaron licencias para usos de servicios, de equipamientos y de vivienda.²⁴

²³ Anexo 07: Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas. Diciembre de 2021

²⁴ Anexo 07: Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas. Diciembre de 2021

6.4 tratamientos urbanísticos

Tratamientos Urbanísticos



Ilustración 15: Tratamientos Urbanísticos (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

El ámbito de planeación del plan parcial se encuentra totalmente regulado por el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización. El tratamiento de renovación urbana *“orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible”*.²⁵

En este caso la modalidad de revitalización pretende ***“promover la permanencia de los moradores y unidades productivas en los sectores objeto de renovación***

²⁵ Artículo 301 del Decreto 555 de 2021

urbana, previendo mecanismos e incentivos para integrarlos a los proyectos y que mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos en el nuevo proyecto. En esta modalidad se permite el desarrollo de uno o varios predios mediante la obtención de las respectivas licencias urbanísticas a través de Plan Parcial”.²⁶

Si bien la modalidad de revitalización NO requiere la formulación de plan parcial, el POT define los lineamientos bajo los cuales se debe realizar la intervención urbanística bajo la figura de plan parcial y estas son:

- *Actuaciones urbanísticas que pretendan superar el **índice de construcción efectivo** de 7.0*
- *El área debe ser **mínimo tres hectáreas**, incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, controles ambientales, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, no se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.*

²⁶ Idem

6.4.1 Obligaciones urbanísticas

Los tratamientos urbanísticos, en este caso, el de renovación urbana define una serie de obligaciones urbanísticas, se describen a continuación:

1. **Mezcla de Usos:** Como mínimo del 8% del área de construcción base para el cálculo de obligaciones a otros usos permitidos en el Área de Actividad²⁷.
2. **Redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario:** En proyectos que requieran de la formulación de plan parcial, se deberá realizar la consulta a la EAAB sobre la capacidad de las redes secundarias y locales para establecer si debe asumir directamente el diseño y la construcción de las redes como parte del proceso de reurbanización²⁸. Para el ejercicio académico se aplicará la fórmula **OSP: CS * Vref * 0,064**
3. **Vivienda de Interés Social:** Se establecen los Porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS, en el caso de los planes parciales en el tratamiento de renovación urbana de la siguiente manera²⁹:

RENOVACIÓN URBANA			Las Áreas de Integración Multimodal – AIM
IC Efectivo (Ice)	VIP	VIS	VIS
ICe ≤ 2	N/A	N/A	N/A
2 < ICe ≤ 3	5% VIP ó 10%VIS		5%
3 < ICe ≤ 4	7,5% VIP ó 15%VIS		10%
4 < ICe ≤ 5	5%	10%	
5 < ICe ≤ 7	10%	10%	10%
ICe > 7 ó Planes parciales	10%	15%	15%

Tabla 1: Obligación de la construcción de vivienda de interés social o prioritario (Fuente: Decreto 555 de 2021)

²⁷ Artículo 305 del Decreto 555 de 2021

²⁸ Artículo 320 del Decreto 555 de 2021

²⁹ Artículo 322 del Decreto 555 de 2021

Sin embargo, se establece una norma transitoria hasta el 2027 para el cumplimiento de la obligación, de la siguiente manera:

RENOVACIÓN URBANA				
IC Efectivo (ICe)	Hasta el 31/12/2027			Desde el 01/01/2028 en adelante
	VIP	VIS	VIS (AIM)	
ICe ≤ 2	N/A	N/A	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación definida en el numeral precedente
2 < ICe ≤ 3	4% VIP ó 8% VIS		2,5%	
3 < ICe ≤ 4	6% VIP ó 12% VIS		7%	
4 < ICe ≤ 5	3%	6%	7%	
4 < ICe ≤ 7	6%	6%	7%	
IC > 7 ó Planes parciales	6%	8%	15%	

Tabla 2: Obligación a la construcción de vivienda de interés social o prioritario transitoria (Fuente: Decreto 555 de 2021)

Este porcentaje se de aplicar sobre el **Área Construida**³⁰ para el cálculo de obligaciones e incentivos urbanísticos por edificabilidad corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos excluyendo azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y el área de equipamiento comunal privado ubicada en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos y de circulación vehicular ubicados en semisótanos y sótanos.

³⁰ Ver página 42, DOCUMENTO COMPILATORIO DE PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL DECRETO DISTRITAL 555 DEL 2021 Y SUS DOCUMENTOS ANEXOS

4. **Espacio Público:** Para la determinación de las obligaciones urbanísticas para espacio público se debe aplicar la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

Donde:

CS =

Área a ceder en m² de suelo

AV=

Área de verificación del plan parcial en m² de suelo

Fs =

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

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

Tabla 3: Fórmula de obligaciones urbanísticas para espacio público (Fuente: Decreto 555 de 2021)

Del área a ceder, se deberá garantizar que el 30% se destine a **espacio público de proximidad**³¹.

5. **Equipamientos:** La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o **el tres (3%) por ciento del área total construida**³², como mínimo.

³¹ Artículo 328 del Decreto 555 de 2021

³² Artículo 329 del Decreto 555 de 2021

6.5 Área de actividad

El ámbito del plan parcial se localiza por una parte en **Área de Actividad Estructurante: Zona Receptora de Vivienda de Interés Social (AARVIS)** las cuales en su mayoría se encuentran interconectadas por corredores y promueve la mayor mezcla de usos y a su vez incentiva la producción de vivienda, por otra en **Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos (AARGSM)**, la cual promueve el desarrollo económico, esto le permite al plan parcial contar con una buena oferta de usos que permiten una amplia gama de aprovechamientos desde el uso residencial hasta el industrial, este último uso es la principal vocación de esta área (PP) de acuerdo a la información de la AE.

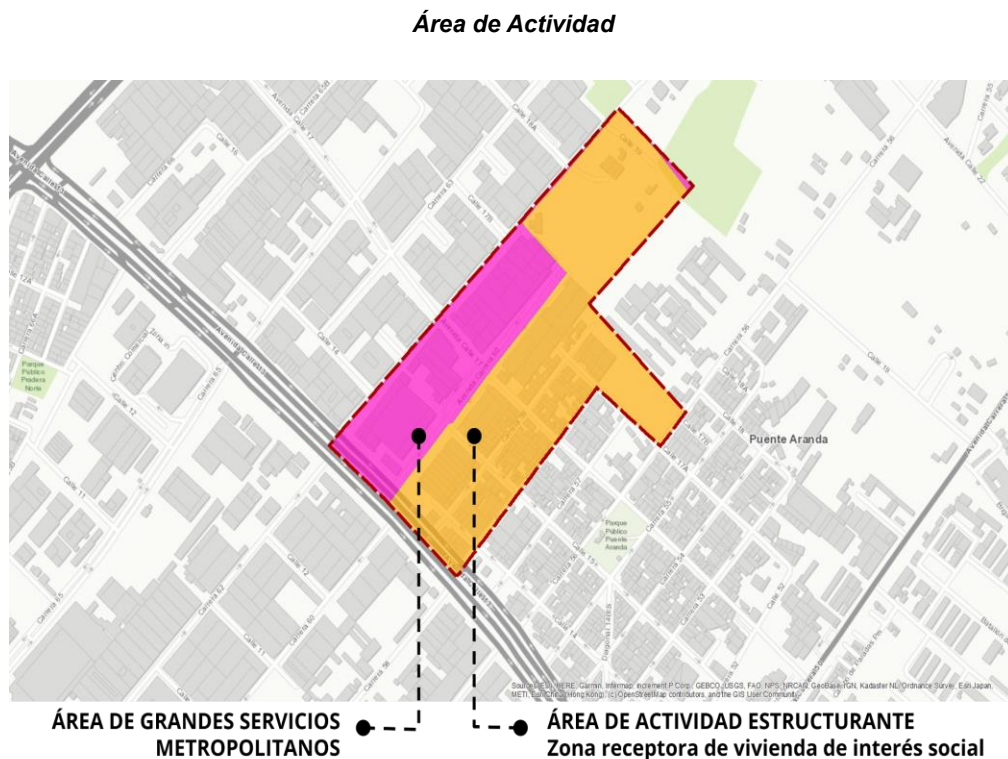


Ilustración 16: Área de Actividad (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Porcentaje de Áreas de Actividad

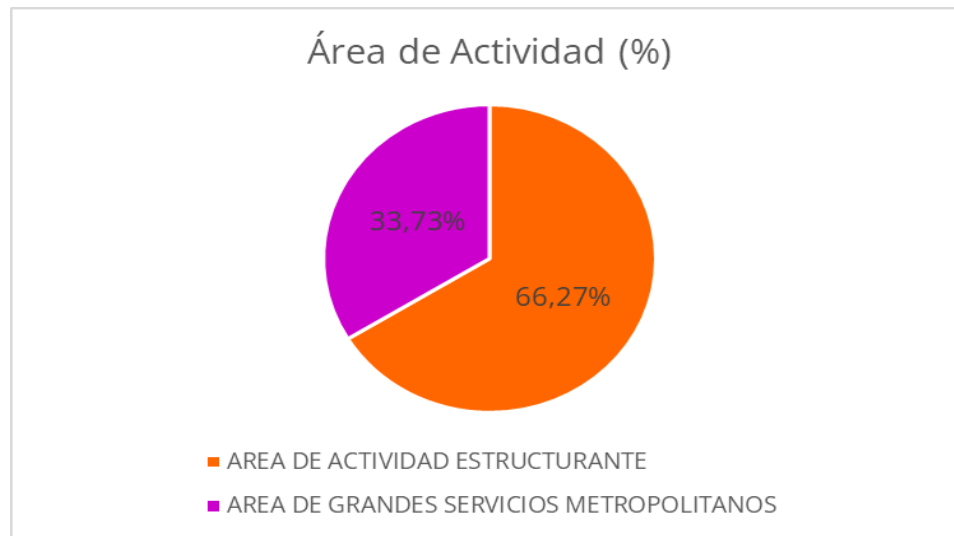


Ilustración 17: Porcentaje de Áreas de Actividad (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Estas áreas de actividad se distribuyen en un 33.73% un área de Actividad De Grandes Servicios Metropolitanos AAGSM, el cual tiene restringido el uso residencial y le *Corresponde las áreas destinadas a la localización de usos que promueven el desarrollo económico, necesarias para el funcionamiento de la ciudad, que aportan servicios para todos los habitantes, albergan aglomeraciones de servicios sociales especializados, y permiten mayor intensidad de los usos económicos,*³³ y el Área De Actividad Estructurante - AAE con el 66.27 % restante que *Corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos, y se compone de la Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas*

³³ POT, Decreto 555, Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana.

*que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.*³⁴

Se identifican así los usos a los que hacen referencia:

Uso residencial, como se indica anteriormente, está permitido sin restricciones para el Área De Actividad Estructurante Zona Receptora de Vivienda de Interés Social el cual se clasifican en unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, colectiva y habitacionales con servicio, cada una con las respectivas acciones de mitigación tanto urbanas como ambientales y las condiciones según el uso.

Los usos de comercios y servicios se clasifican como básicos, servicios de oficinas y servicios de hospedaje, servicios al automóvil, servicios especiales, servicios logísticos, divididos en las diferentes áreas construidas en el uso en m² por predio como: tipo 1 menor a 500, tipo 2 entre 500 y 4.000, tipo 2 entre 500 y 4.000, tipo 3 mayor a 4.000. con las consideraciones de BIA: Bajo Impacto Ambiental y AIA: Alto Impacto Ambiental, cada una con las respectivas acciones de mitigación tanto urbanas como ambientales.

El uso industrial se encuentra dividido en producción artesanal, industria liviana e industria mediana teniendo en cuenta las respectivas acciones de mitigación tanto urbanas como ambientales.

Por último, se identifica que la localización del uso libre aplica en todas las áreas de actividad y que su reglamentación se encuentra en el subcapítulo del **sistema de**

³⁴ POT, Decreto 555, Artículo 240. Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana

cuidado y servicios sociales dotacional, divididos en tipo 1, el cual no contiene ningún tipo de mitigación urbanística (mu) y tipo de mitigación ambiental; el tipo 2 con las mu y tipo de mitigación ambiental y el tipo 3 con MU y MA, como se identifica a continuación:

Tabla No. 2. Condiciones del suelo por Áreas de Actividad

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD																	
		PROXIMIDAD				ESTRUCTURANTE				GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS									
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR*	P 25				C 25				R 18, 23, 25									
		MA1 MA8				MA1 MA8				MA1 MA8									
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA*	P 1, 25 MU2				C 1, 25 MU2				R 1, 2, 19, 23, 25 MU2									
		MU3				MU3				MU3									
HABITACIONALES CON SERVICIOS		MA1 MA8				MA1 MA8				MA1 MA8									
USO		Área construida en el uso en m ² por predio																	
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000							
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 3, 15, 20		C 4, 15, 20 MU1 MU3				C 15		C 15 MU1 MU3		C 6, 15 MU2 MU3		C 6 MU1 MU2 MU3					
		BIA	AIA	BIA	AIA			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA				
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8			MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8				
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 7, 20		C 7, 20 MU3		C 7, 20 MU2 MU3		C		C MU3		C MU2 MU3		P		P MU3		P MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS AL AUTOMÓVIL	R 8, 16, 20						C 9, 16		C 4, 9, 16 MU1 MU3		C 4, 9, 16 MU1 MU2 MU3		C 9		C 4, 9 MU1 MU3		C 4, 9 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA					BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8					MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS ESPECIALES	R 10, 11, 20						C 11		C 5, 11, MU1 MU3		C 5, 11, MU1 MU2 MU3		C 11		C 11 MU1 MU3		C 11 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA					BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8					MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8
	SERVICIOS LOGÍSTICOS	R 12, 20, 22, 24						C 22		C 22 MU3		C 22 MU2 MU3		P 22		P 22 MU3		P 22 MU2 MU3	
		BIA	AIA					BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8					MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	MA1 MA8	MA1 MA2 MA3 MA7 MA8

INDUSTRIAL	PRODUCCIÓN ARTESANAL	R 13, 14, 20, 21	R 13, 14, 20, 21 MU3	C 13, 21	C 13, 21 MU3	C 13, 21 MU2 MU3	P 13, 21	P 13, 21 MU3	P 13, 21 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA LIVIANA	R 12, 14, 16, 20, 22		C 16, 22	C 16, 22 MU3	C 16, 22 MU2 MU3	P 22	P 22 MU3	P 22 MU2 MU3
		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8		MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA6 MA7 MA8
	INDUSTRIA MEDIANA			C 12, 22	C 8, 22 MU3	C 8, 22 MU2 MU3	P	P MU3	P MU2 MU3
				MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

	INDUSTRIA PESADA						R 17	R 17 MU3	R 17 MU2 MU3
							MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8	MA1 MA2 MA3 MA4 MA5 MA6 MA7 MA8

LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMANTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES									
DOTACIONAL	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)							
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8							
	TIPO 2	MU1 Y MU3							
		TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8							
TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3								
	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8								

Convenciones:
P: Uso Principal.
C: Uso Complementario.
R: Uso Restringido.
1, 2, 3, 4...: Condiciones.
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos requeridas, sujetas a las normas correspondientes.
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales, sujetas a las normas correspondientes.
BIA: Bajo Impacto Ambiental.
AIA: Alto Impacto Ambiental.
*: Uso no sujeto a los tipos por área construida. Aplican las demás normas de usos y edificabilidad.

Tabla 4: Condiciones del suelo por Áreas de Actividad (Fuente: Decreto 555 de 2021)

6.6 Estructuras territoriales

Las Estructuras Territoriales establecen las pautas y orientan la actuación del suelo urbano y rural. Contienen apuestas que se materializan en normas e instrumentos, y que tienen como fin cumplir los objetivos y estrategias del presente Plan. Son estructuras territoriales las siguientes³⁵:

1. *Estructura Ecológica Principal. (EEP)*
2. *Estructura Integradora de los Patrimonios. (EIP)*
3. *Estructura Funcional y del Cuidado. (EFC)*
4. *Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación. (ECESI)*

6.6.1 Estructura ecológica principal (E.E.P)

La Estructura Ecológica Principal es la ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un MOT en clave de sostenibilidad ambiental regional. Esta estructura está constituida por el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones³⁶

³⁵ Ver Artículo 40 del Decreto 555 de 2021

³⁶ Extraído del Artículo 41 del Decreto 555 de 2021

Dentro del ámbito de planificación, o dentro del área de análisis (15 min) del Plan Parcial 13-60 CVJC, NO se cuenta con elementos de la Estructura Ecológica Principal, según se extrae de la cartografía del Decreto 555 de 2021

A pesar de no contar con elementos de la EEP, se pretende implementar un conector funcional y ecosistémico a través de espacio público con capa vegetal entre los Canales Comuneros y San Francisco sobre la Carrera 56, que sea paralelo y complementario a la Av. Carrera 68.

Conexión Estructura Ecológica Principal y Ámbito de Análisis PP 13-60 CVJC (15 min)

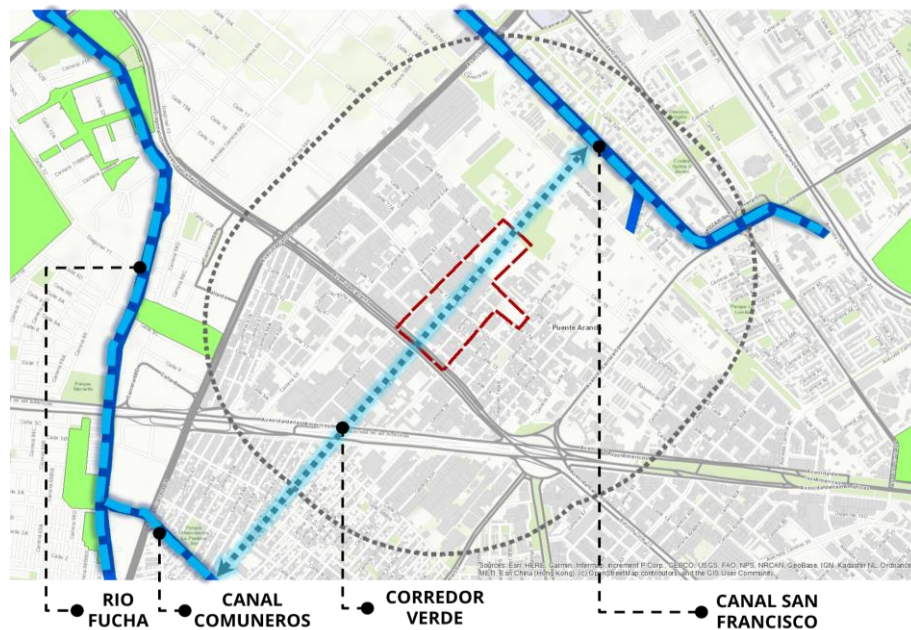


Ilustración 18: Conexión Estructura Ecológica Principal y Ámbito de Análisis PP 13-60 CVJC (15 min)
(Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Conexión Estructura Ecológica Principal y Ámbito de Análisis PP 13-60 CVJC (15 min)

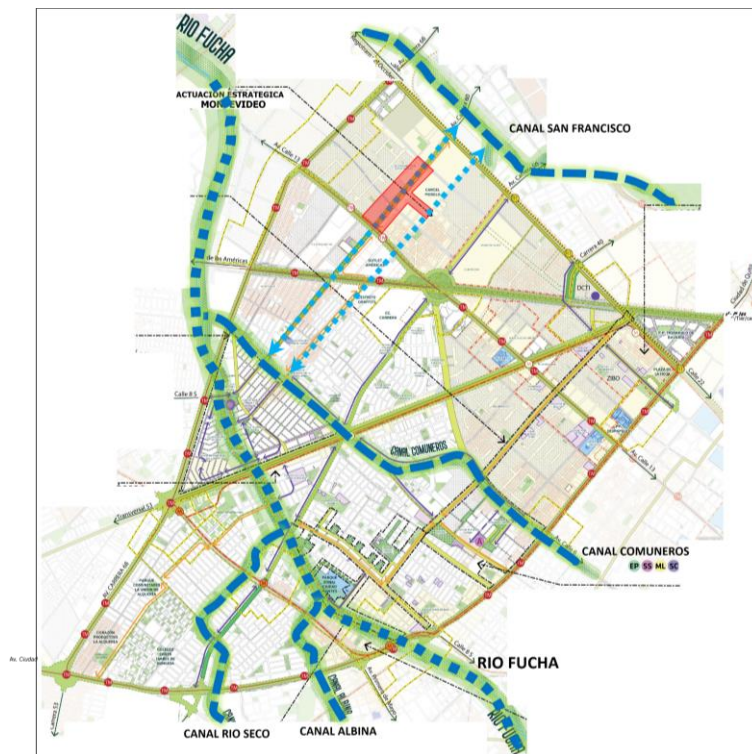


Ilustración 19. Conexión Estructura Ecológica Principal y Ámbito de Análisis PP 13-60 CVJC (15 min)
(Fuente: Mapa de Proyectos Integrales de Proximidad de la UPL Puente Aranda. (modificado)

6.6.2 Estructura integradora de patrimonios (EIP)

La estructura integradora de patrimonios es la que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. Se constituye en la memoria y testimonio de la ciudad históricamente construida y se manifiesta como parte de los procesos de ocupación, transformación, adaptación e interpretación que expresan la diversidad de las identidades de sus habitantes³⁷.

En una escala Distrital la Calle 13 es un articulador y conector de elementos importantes de la EIP, tales como el **Centro Histórico** y el **Zona Industrial de Bogotá**

³⁷ Extraído del Artículo 80 del Decreto 555 de 2021

(ZIBO), de la misma manera, la Carrera 60 conecta la **Escuela General Santander** al occidente y el complejo **Parque Simón Bolívar, Ciudad Salitre y el Jardín Botánico**

Si bien dentro del ámbito de planificación del PP 13-60 CVJC NO se cuentan con elementos de la estructura integradora de patrimonios, dentro del ámbito de análisis (15 min) se cuenta con proximidad al Proyecto de la EIP **Districto Grafiti**, localizado sobre la Carrera 54 con Av. Las Américas (Calle 9). Así pues, la Carrera 54 se enriquece como eje conector, no solo ambiental, sino de integración de patrimonios.

Estructura Integradora de Patrimonios vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC.

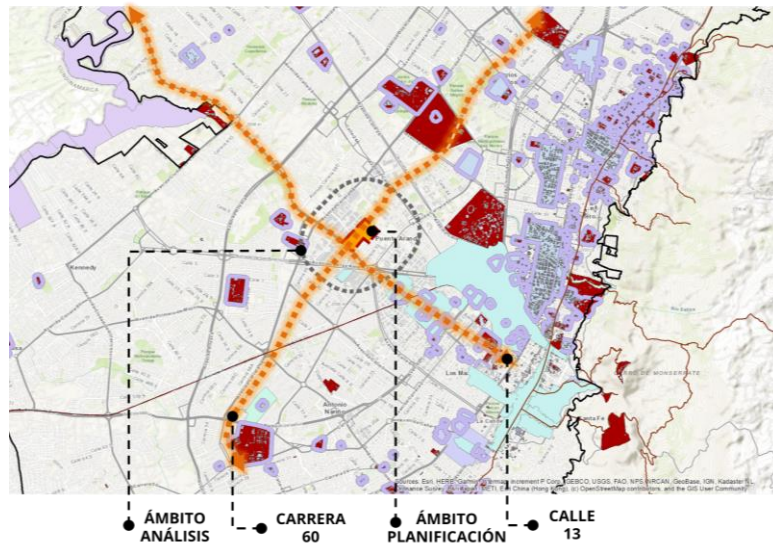


Ilustración 20: Estructura Integradora de Patrimonios vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

6.6.3 Estructura funcional y del cuidado (EFC)

La Estructura Funcional y del Cuidado es el soporte del territorio y garante del derecho a la ciudad para todas las personas, ya que de esta depende la accesibilidad a sus servicios, la conectividad entre los diversos territorios de Bogotá y fuera de Bogotá, la prestación de todos los servicios de inclusión y cuidado, y el goce y disfrute del espacio público³⁸.

La estructura funcional y del cuidado está compuesta por:

- Sistema de Espacio Público y Peatonal para el Encuentro.
- Sistema de Movilidad.
- Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales.
- Sistemas de Servicios Públicos.

6.6.4 Sistema de espacio público y peatonal para el encuentro

En un análisis de densidad poligonal se aprecia que el ámbito de análisis del plan parcial (15 min) es **especialmente deficitaria de espacio público** efectivo existente, en relación con la UPL Puente Aranda, siendo esta misma deficitaria en esa materia, contando con indicador de 4,34 m² de espacio público efectivo por habitante y 1,77 m² de equipamiento por habitante, “encontrándose por debajo de los estándares de ciudad”³⁹.

En el ámbito de análisis del plan parcial se cuenta con 27 parques, todos del nivel de proximidad (polígonos verdes), 25 de tipo vecinal y 2 parques de bolsillo, con áreas promedio de 2,500 m², en total suman un área total de 7,77 Ha, es decir un

³⁸ Extraído del Artículo 88 del Decreto 555 de 2021

³⁹ DTS Formulación de Unidades de Planeamiento Local Sector Centro Ampliado, pag. 103

1,68% de las 463,44 Ha que abarca el ámbito de análisis. Se concluye que **existe déficit de espacio público existente**, además la totalidad de los parques existentes se tratan de parques con áreas relativamente pequeñas del nivel de proximidad que no se encuentran integrados al sistema de movilidad o la red del sistema del transporte público.

Sistema Espacio Público y Peatonal para el encuentro vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC.



Ilustración 21: Sistema Espacio Público y Peatonal para el encuentro vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

6.6.5 Sistema movilidad-red sistema transporte público

Es el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y al desplazamiento de mercancías. Se debe desarrollar y consolidar a partir de criterios de sostenibilidad, calidad, eficiencia y

seguridad vial y humana, equidad, inclusión y accesibilidad universal en el Distrito Capital, y dar prioridad de circulación a los modos de transporte limpios y sostenibles⁴⁰.

Las Áreas de Integración Multimodal (AIM) hacen parte de la red transporte público la cual soporta las dinámicas funcionales del área urbana y de conexión rural y regional, y se constituye en un componente ordenador del territorio⁴¹. Las AIM son ámbitos de gestión alrededor de la infraestructura de acceso y tránsito (estaciones y portales de los sistemas de alta y media capacidad), que permiten la integración de los diferentes modos y la articulación de los sistemas de transporte del Distrito⁴².

Ahora bien, en el ámbito de análisis (15 min) se cuenta con la **AIM de Puente Aranda**, y en proximidad a las **AIM CAD** y **AIM Gran Estación** (polígonos amarillos), estas últimas como nodos de integración multimodal que incluyen la Red Regiotram, la AIM CAD incluye la red metro. Es así que el área de ámbito de planificación del PP, cuenta con una potente infraestructura de movilidad existente, pero también proyectada, que caracteriza al sector con un **alto índice de proximidad y conectividad a escala distrital pero también regional**, esto apuntalado desde la **movilidad multimodal** (red regiotram, red metro, ciclovías, terminal de transporte)

⁴⁰ Extraído del Artículo 92 del Decreto 555 de 2021

⁴¹ Artículo 157 del Decreto 555 de 2021

⁴² Artículo 161 del Decreto 555 de 2021

Red Férrea, Principales Corredores de Transporte Público, AIM vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC.

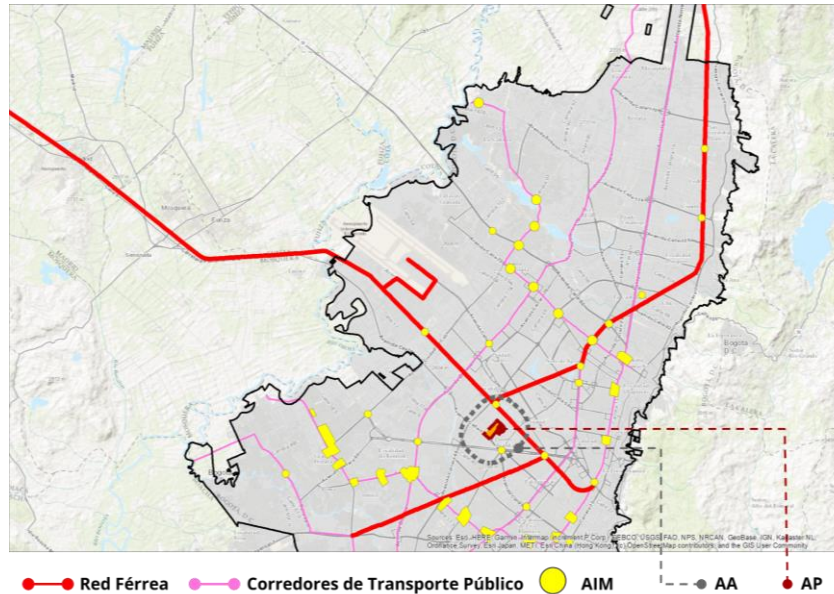


Ilustración 22: Red Férrea, Principales Corredores de Transporte Público, AIM vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

La Terminal de Transporte Terrestre El Salitre (polígono rosado) movilizó más de 8 millones de usuarios en el año 2021⁴³, convirtiéndola en la principal terminal de transporte del país, la proximidad con el área de planificación del plan parcial, la determina como una fortaleza, por una lado, como condicionante de proximidad por movilidad multimodal, y por otro lado, como estrategia para proponer usos complementarios de alojamiento que soporten las altos flujos de pasajeros complementando los requerimientos de hospedaje a la población flotante generada por la oferta laboral de la UPL y específicamente la originada por el equipamiento carcelario.

⁴³Fuente: <https://www.terminaldetransporte.gov.co/la-entidad/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/datos-abiertos>

Red Férrea, Principales Corredores de Transporte Público, AIM vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC.

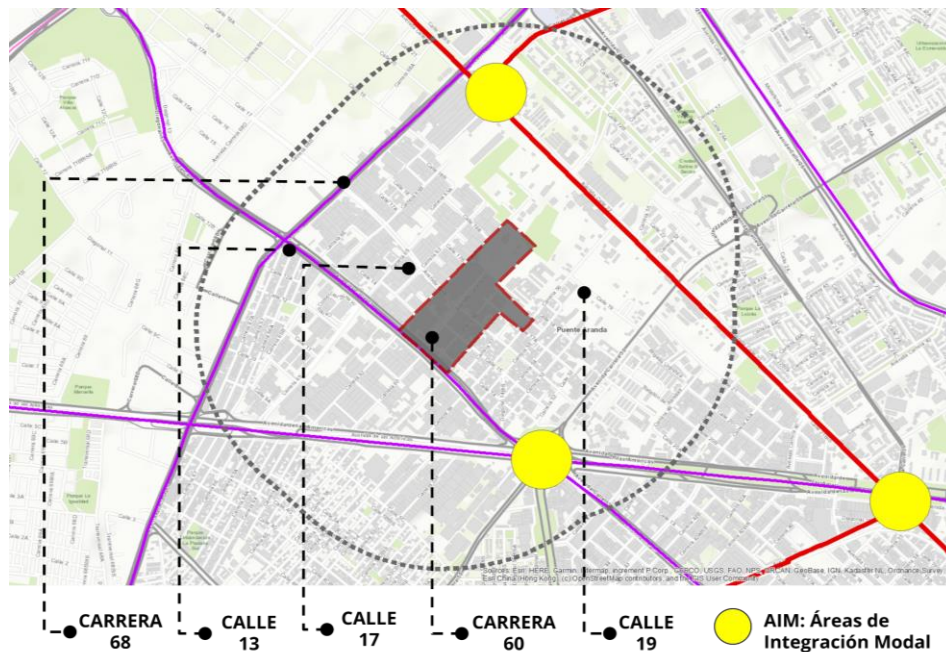


Ilustración 23. Red Férrea, Principales Corredores de Transporte Público, AIM vs UPL Puente Aranda, AE Montevideo, PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

La importancia de la Avenida Centenario (Calle 13), reconocida en el componente general como corredor de carga, se desdibuja en la planificación intermedia, en especial en el DTS de la UPL Puente Aranda y la Actuación Estratégica Montevideo, ya que a escala local no se identifica como eje articulador y conector de gran impacto e importancia, a diferencia de la escala nacional que la reconoce como eje de carga y logístico, adicionalmente en el análisis se evidencia como eje importante de equipamientos, que además integra patrimonios de escalas más locales.

La Av. La Esmeralda - Carrera 60 (Perfil Tipo -A2), Av. Puente Aranda - Calle 17 (Perfil Tipo- A3). hace parte de la malla vial arterial con unas franjas funcionales⁴⁴ menores, **configurando un circuito alrededor del ámbito de planificación del plan parcial**, dotándolo de excelentes condiciones de accesibilidad y conexión multimodal en el ámbito logístico, de transporte de pasajeros y de carga.

Ahora bien, en el ámbito de planificación del plan parcial, se cuenta con elementos de la malla vial arterial, tales como Av. Centenario - Calle 13 (Perfil Tipo A1- Corredor de Carga, polígono rosado), Av. La Esmeralda - Carrera 60 (Perfil Tipo -A2), Av. Puente Aranda - Calle 17 (Perfil Tipo- A3). La Calle 13 es un eje estructurante tanto de ciudad como para la formulación del plan parcial, este eje es reconocido desde le MOT como un corredor de carga, logístico y de transporte importante al ser un conector supramunicipal la Zona Franca con Mosquera, Funza, Madrid, al igual que conectar al uno de los corredores viales de transporte de carga y pasajeros más importante del país, el corredor Bogotá - Barranquilla⁴⁵. En su escala urbana es un eje de equipamientos, servicios y comercio (multifuncional)

⁴⁴ Artículo 155 del Decreto 555 de 202. *Anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles del espacio público para la movilidad.*

⁴⁵ Ver <https://www.andi.com.co/Uploads/Bolet%C3%ADn%2003%20-%20309.%20Corredores%20estrategicos%20de%20colombia,%20Indice%20global%20de%20competitividad.pdf>

Sistema de Movilidad - Red Malla Arterial SINUPOT

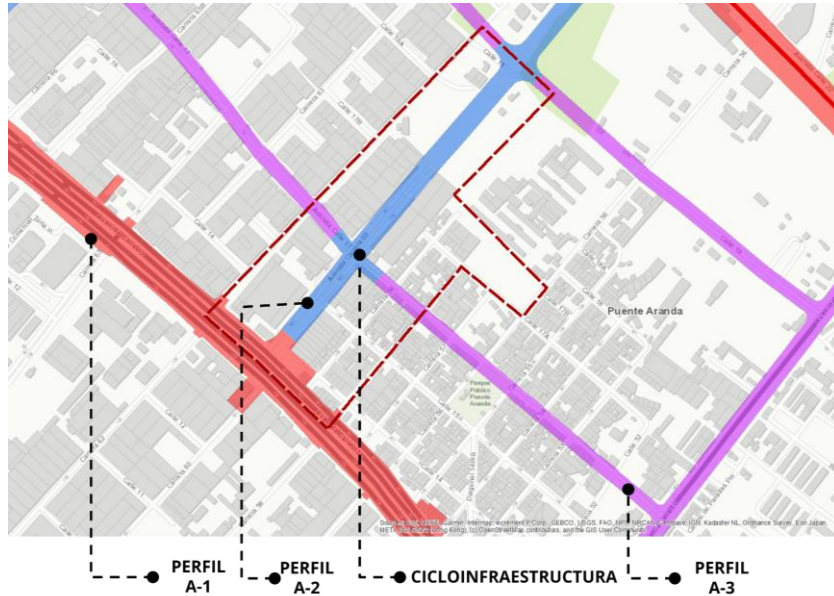


Ilustración 24. Sistema de Movilidad - Red Malla Arterial SINUPOT (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

6.6.6 Sistema del cuidado y servicios sociales

Es el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado y servicios sociales que responden a las necesidades de la población de manera diferencial, con el fin de permitir su inclusión y participación social en condiciones de igualdad⁴⁶.

Existen varios elementos de la SCSS que gravitan en el ámbito de influencia y análisis del plan parcial y que los condicionan en términos de vocación existente y proyectada, equipamientos relevantes pertenecientes al **sector seguridad, defensa** y

⁴⁶ Extraído del artículo 94 del Decreto 555 de 2021

justicia, de niveles Tipo 3, y de carácter administrativo, tal como se indica a

continuación:

NOMBRE	SECTOR	CARÁCTER	SERVICIO		TIPO
CANTÓN OCCIDENTAL BATALLÓN CALDAS - PUENTE ARANDA	Seguridad, defensa, convivencia y Justicia	Público	Servicios Sociales		Tipo 3
DISPENSARIO DE SANIDAD MILITAR FAC - ARC	Seguridad, defensa, convivencia y Justicia	Público	Servicios Sociales		Tipo 1
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN	Administración pública	Público	Servicios Sociales		Tipo 3
SEDE ADMINISTRATIVA COMANDO DE POLICÍA METROPOLITANA DE BOGOTÁ - MEBOG	Administración pública	Público	Servicios Sociales		Tipo 1
TRIBUNALES Y JUZGADOS ADMINISTRATIVOS DE CUNDINAMARCA	Administración pública	Público	Servicios Sociales		Tipo 3
EMBAJADA DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA	Administración pública	Privado	Servicios Sociales		Tipo 3
CLÍNICA NUESTRA SEÑORA DE LA PAZ - ORDEN HOSPITALARIA SAN JUAN DE DIOS	Salud con enfoque social y resolutivo	Privado	Servicios del Cuidado		Tipo 3

Tabla 5: Equipamientos Ámbito de Análisis (Fuente: Elaboración Propia)

Sistema Cuidado y Servicios Sociales Ámbito Planificación PP 13-60 CVJC.

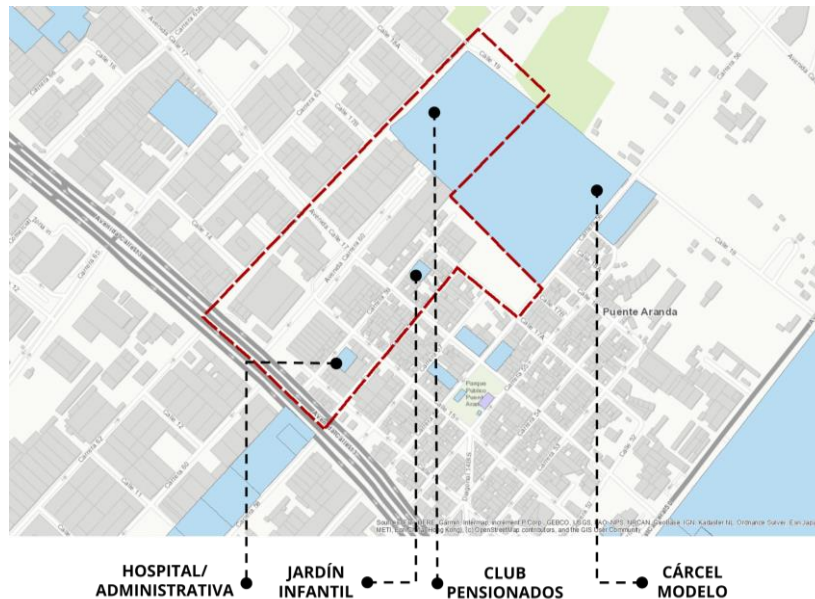


Ilustración 26: Sistema Cuidado y Servicios Sociales Ámbito Planificación PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Dentro del ámbito de planificación del plan parcial se cuentan con 3 equipamientos, que ocupan un área de 2.998,73 m², que equivalen al 3,24% de los 92.460,86 m² del área de planificación, correspondientes a Tipo 1, en su mayoría de carácter público y de servicios del cuidado y sociales, estos sin integración al sistema de movilidad o la red del sistema del transporte público; la caracterización de estos se indica en la siguiente tabla:

NOMBRE	SECTOR	CARÁCTER	SERVICIO	TIPO
UNIDAD PRIMARIA DE ATENCION PUENTE ARANDA - HOSPITAL DEL SUR - SEDE ADMINISTRATIVA	Salud con enfoque social y resolutivo	Público	Servicios del Cuidado	Tipo 1
CLUB PENSIONADOS FERROCARRILES NACIONALES	Deportivo y Recreativo	Privado	Servicios del Cuidado	Tipo 1
JARDÍN INFANTIL ANTONIO NARIÑO S.D.I. S	Educación primera infancia y preescolar	Público	Servicios del Cuidado	Tipo 1

Tabla 6: Equipamientos en el Ámbito de Planificación (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021, Elaboración propia)

NOTA: Tipo 1: Edificaciones o espacios que alberguen servicios sociales sumados a individuales con área menor o igual a 4000 m2 de área construida.

Unidad Primaria de Atención Puente Aranda - Hospital del Sur - Sede Administrativa.



Imagen 1 : Unidad Primaria de Atención Puente Aranda - Hospital del Sur - Sede Administrativa. (Fuente: Google Maps)

Jardín Infantil Antonio Nariño

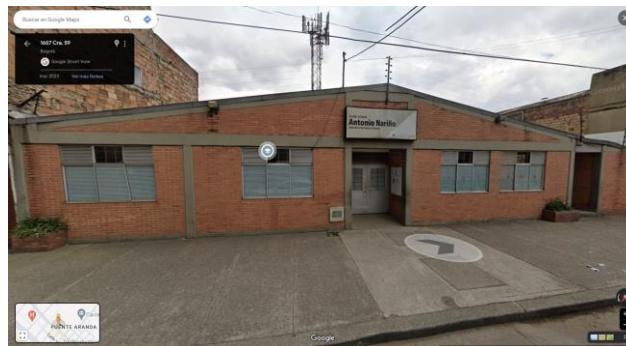


Imagen 2: Jardín Infantil Antonio Nariño (Fuente: Google Maps)

Club de Pensionados Ferrocarriles Nacionales

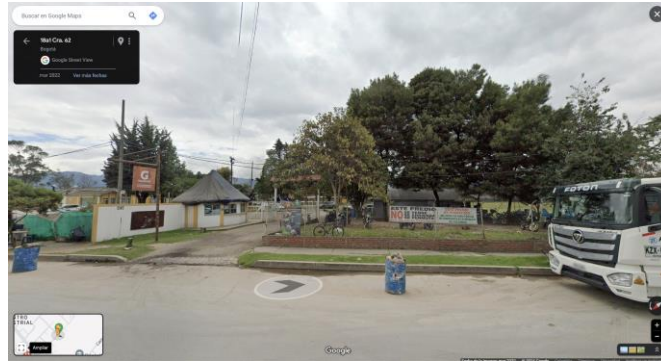


Imagen 3: Club de Pensionados Ferrocarriles Nacionales (Fuente: Google Maps)

6.6.7 Sistema de servicios públicos

En el ámbito de planificación del plan parcial NO se cuenta con presencia de la red matriz de acueducto, esta pasa tangencialmente sobre la Calle 13.

En el ámbito de planificación del plan parcial se ubica una red troncal de alcantarillado, sobre la Carrera 56 hasta la Calle 15, es decir, se encuentra localizada en suelo de la malla vial local, por lo cual no se descuenta del área de verificación, puede ser objeto de reconfiguración de ser necesario, sin embargo, esto se evaluará de acuerdo al valor de la carga.

6.7 Estructura socioeconómica, creativa y de innovación.

La Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación -ESECI- reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y las ventajas competitivas de la economía bogotana, buscando potenciarlas⁴⁷. La ESECI se clasifica según el área de

⁴⁷ Extraído del artículo 100 del Decreto 555 de 2021

actividad, para el caso de análisis, sus funciones se derivan del **área de actividad estructurante**

ESECI Ámbito de Planificación, PP 13-60 CVJC.

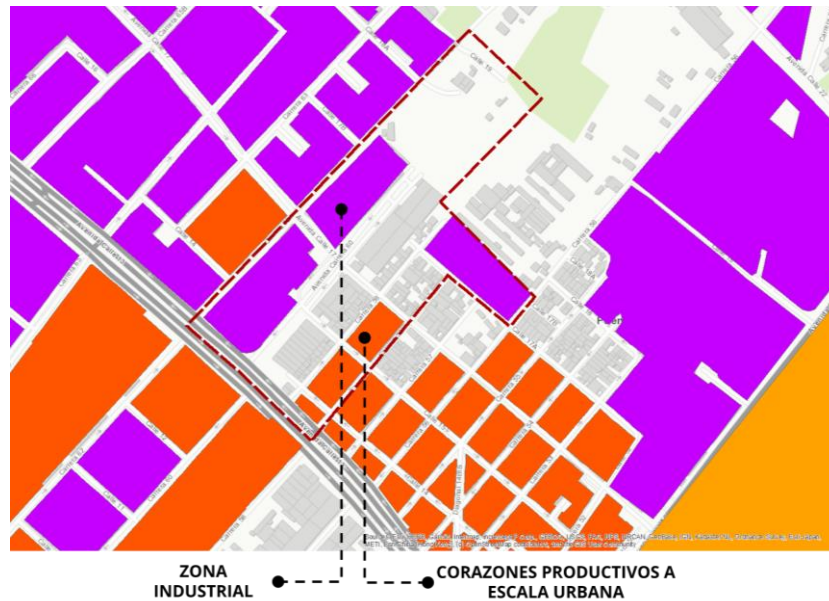


Ilustración 27: ESECI Ámbito de Planificación, PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Como resultado desde lo definido en la ESECI, la vocación principal del plan parcial, debe ser el fortalecimiento de las zonas de aglomeración especializada que constituyen nodos económicos (**Corazones productivos a escala urbana**) fundamentales de sus entornos territoriales y la da su carácter y vocación productiva, específicamente como un **Clúster de Comercio Masivo** (ESECI-2)⁴⁸ y **Cluster de Justicia** propuesto como respuesta al ámbito social relacionado con la CÁRCEL.

⁴⁸ Ver CU-6 plano "Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación"

Igualmente, el plan parcial debe complementar, en clave de **proximidad**, las siguientes estrategias:

- La **consolidación de las ADN y Distritos Creativos** en especial el CTI (*Distrito Centro Tecnológico e Innovación*) ya sean de carácter espontáneos o inducidos, que promuevan la confluencia de capital humano altamente especializado e innovador, que genere nuevos modelos productivos, de negocio y de mercado (ESECI-5)⁴⁹.
- El plan parcial debe promover la **competitividad** generando oportunidades de empleo y **densificación residencial**, aprovechando las ventajas de la ciudad y las infraestructuras de soporte y habitabilidad, que se integren al **Gran Ecosistema Económico y Productivo (GEEP)** que contiene las economías de aglomeración diversificadas y especializadas consolidadas como Corazones Productivos⁵⁰ de escalas urbanas.
- Debe integrar la estrategia de promoción de la ciudad como **destino turístico inteligente, sostenible y de salud y negocios** que promueva el desarrollo económico social y cultural y reconozca el patrimonio local (ESECI-6)⁵¹.
- Consolidación de las zonas industriales, orientadas al incremento de la productividad, generación de maor valor agregado y modernización en general.

⁴⁹ Idem

⁵⁰ Ver artículo 100 del Decreto 555 de 2021

⁵¹ Ver CU-6 plano "Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación"

Tal como industrias 4.0, creativas y culturales o de crecimiento verde (ESECI-4)⁵².

El desarrollo de la ESECI identifica unas Áreas de Actividad y cada una le asigna una función a desarrollar, algunas se encuentran involucradas en el ámbito de análisis del Plan Parcial, como son en el área de actividad de Grandes Servicios Metropolitanos: el Borde aeroportuario y Anillo Logístico de Occidente, el Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación y la Zona Industrial de Bogotá –ZIBO- en Puente Aranda; ya en el Área de Actividad Estructurante: se encuentran los **Proyectos Integrales de Vivienda y Gran Ecosistema Económico y Productivo** especialmente en las Áreas de Desarrollo Naranja - Distritos creativos, distritos culturales y en el área de actividad de Proximidad: las Calles 13 y la carrera 60 identificados como corredores comerciales y verdes de proximidad y por último el Tejido económico incipiente y en consolidación. El gran ecosistema económico y productivo (GEEP) se concreta en el territorio, entre otras, a través de los **Corazones Productivos a Escala Urbana**

⁵² Idem

6.8 norma urbanística

En la Ilustración 11, se resumen los artículos con relación a las normas aplicadas al Plan Parcial, de los cuales se destacan:

- Los artículos 141 y 142 que permiten Sustitución de zonas de uso público y cambio de uso siempre y cuando se conserven características y dimensiones similares, que no cambien su condición de público y que cumplan con los criterios de accesibilidad y además disposiciones para el Espacio Público.
- Las obligaciones urbanísticas identificadas en el artículo 265, parten de la necesidad de obtener soportes urbanos, los cuales se pueden pagar en suelo, en retribución económica o su equivalencia en área construida, estas obligaciones se dividen en carga local y carga general, las cargas locales se dividen en: obligaciones en suelo como Espacio público peatonal, malla vial intermedia y local, conformación del perfil vial y la construcción de las redes secundaria y locales de Servicios Públicos, además de los costos asociados a los estudios, ejecución de obras de mitigación, formulación y gestión del plan parcial y la política de moradores. las de carácter general de las cuales se aplican en el plan parcial 13-60 construcción de malla vial arterial y elementos que conforman el perfil vial, costos asociados a estudios técnicos para la formulación del plan parcial.
- La condición de Mezcla de usos identificada en el *Artículo 305*.
- La construcción de las redes secundarias y locales de servicios públicos de acuerdo con la obligación urbanística identificada en el Artículo 320

- El cumplimiento de la obligación de vivienda de interés social y prioritario (VIS y VIP) aplicando el porcentaje transitorio que estipula el Artículo 322.
- Aplicación de la fórmula del artículo 328 para Obligaciones urbanísticas, en la cual para las del área a ceder en suelo m² (CS) se aplica 65% (FS) del área de verificación (AV) que es superior a tres (3) hectáreas, teniendo en cuenta que el 50% del área resultante, será distribuido en un solo globo de terreno cumpliendo además con el numeral 1.6.2 condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamiento del anexo 5 MANUAL DE NORMAS COMUNES A LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS y más del 30% del área se destinará destinando para espacio público de proximidad.
- En cuanto la obligación urbanística para equipamiento público, se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 329, se está destinando el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres por ciento (3%) del área total construida.
- Restricciones de alturas permitidas por la aeronáutica civil en el ámbito de planificación

Alturas aeronáuticas civil.



Ilustración 28: Alturas aeronáuticas civil. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

De las demás normas aplicadas se identifica el Manual de Espacio público, que sirve de referencia para diseñar y componer un espacio público de calidad y con condiciones adecuadas de funcionalidad y el Decreto 563 de 2023 Protección Moradores y actividades productivas que dicta condiciones que se deben implementar como estrategias de gestión social, con el fin de ofrecer condiciones de permanencia y protección.

6.9 planes parciales existentes

En el ámbito de análisis se cuenta con los siguientes planes parciales adoptados, ninguno de ellos con el actual POT, sin embargo, su conocimiento sirve de marco de referencia en especial de información relacionada con los valores de referencia del suelo y de construcciones por uso. Los planes parciales adoptados existentes son los siguientes:

Planes Parciales Adoptados vs PP 13-60 CVJC.



Ilustración 29: Planes Parciales Adoptados vs PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

- **Ciudadela Nuevo Salitre**⁵³

Decreto 583 de 2016: *“Plan Parcial de Renovación Urbana “Ciudadela Nuevo Salitre” ubicado en la Localidad de Puente Aranda, en el sector normativo 1 de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 111 – Puente Aranda”*

Área Bruta: 6.7 Ha

Área Útil: 2.8 Ha

Usos: Residencial, Comercio, Servicios y Dotacional

- **Cartón de Colombia**⁵⁴

Decreto 090 de 2023: *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Cartón de Colombia”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda”*

Área Bruta: 2.6 Ha

Área Útil: 1.8 Ha

Usos: Residencial, Comercio y Servicios

- **San Rafael**⁵⁵

Decreto 370 de 2023: *“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de renovación Urbana “San Rafael”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda”*

Área Bruta: 1,6 Ha

Área Útil:

Usos: Residencial y Comercio

⁵³ <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-ciudadela-nuevo-salitre>

⁵⁴ <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovaci%C3%B3n-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-carton-de-colombia>

⁵⁵ <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-san-rafael>

6.10 Proyectos

Se evidencia que, dentro del ámbito de Planificación, sólo existe un proyecto articulador que se encuentra ubicado dentro del Plan Parcial, este parte de la red de corredores verdes de proximidad, ubicado sobre la carrera 60 que comunica los canales Comunero y San Francisco. con el fin de promover los desplazamientos peatonales y otros modos de micro movilidad, además este se convierte en el eje estructurador del proyecto, por su condición.

Los demás proyectos, hacen parte del ámbito de análisis de la UPL que posibilita la construcción de proyectos que generen proximidad y que promueven integración de los diferentes medios de movilización, servicios sociales, área de integración multimodal entre otros.

Proyectos ULP Puente Aranda y PP 13-60 CVJC.

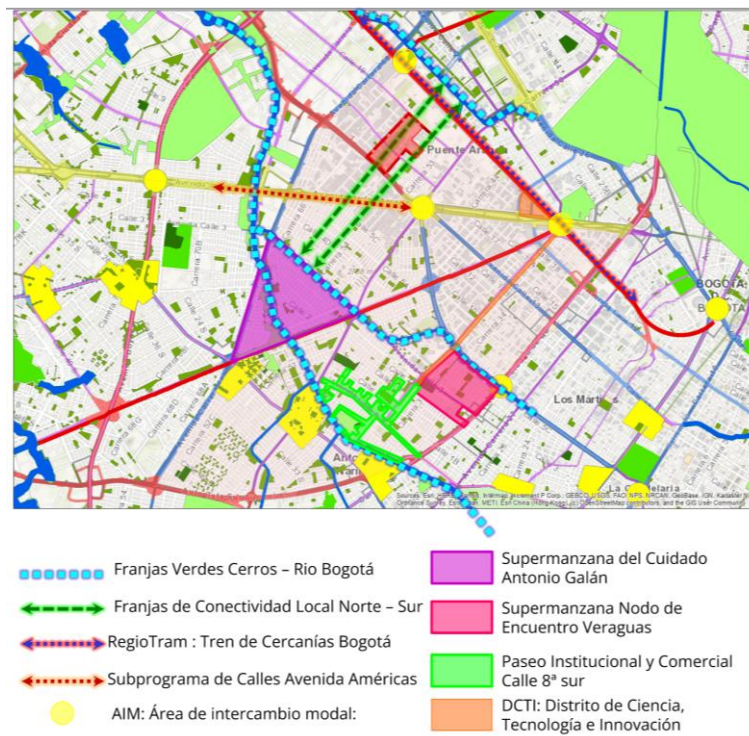


Ilustración 30: Proyectos ULP Puente Aranda y PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Cada uno de los proyectos a escala local, contienen objetivos muy claros, que son beneficiosos para la ciudad y en especial el sector, dentro de esto objetivos se identifican: integrar los proyectos de proximidad y conforman una red sistémica, integrar la estructura ecológica principal, promover los desplazamientos peatonales y otros modos de micro movilidad a través de cruces con ejes viales de menor escala, contener núcleo de soportes y servicios del cuidado, utilizar los equipamientos existentes y albergar servicios adicionales del cuidado como servicios de integración social, conectar la cicloinfraestructura existente a través de una nueva red de cicloinfraestructura, mejorar las condiciones de movilidad local que den prioridad al peatón y al ciclista y acercar a los peatones a los parques que se encuentran en el entorno, albergar servicios de permanencia y disfrute y mejorar su cobertura vegetal, generar espacios permeables y con cobertura de árboles y vegetación.

Así mismo se identifican proyectos que generan condiciones importantes de conexión de usos al Plan Parcial 13-60, como lo son:

DCTI: Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación: Proyecto de innovación en Bogotá. el cual pretende promover el desarrollo de competencias en cuanto a talento humano y transformación urbana. Este contará con servicios de laboratorios, un centro de transferencia de conocimiento y formación, centro de entendimiento del entorno, espacios de coworking y networking, auditorios y showrooms.

Regiotram: Será el Tren de Cercanías de la Sabana de Bogotá, un medio de transporte masivo de pasajeros, medio de conexión de los municipios que integran la Sabana de Bogotá.

AIM: Área De Intercambio Modal: consolidación de las zonas y nodos de intercambio modal para optimizar viajes, la accesibilidad, conectividad al transporte para el aprovechamiento eficiente del suelo de su zona de influencia y para la localización de servicios sociales además de garantizar la accesibilidad y del espacio público para la movilidad.

Anillo de innovación: Ubicado en las Unidades de Planeamiento Local (UPL) Teusaquillo, Chapinero, Centro Histórico, Barrios Unidos y en especial Puente Aranda, se crea con el fin de promover la ciencia, la tecnología, la innovación, complementándolo con la educación, generar el intercambio de conocimiento, incentivar el encuentro y la generación artística del territorio, promover la competitividad el fortalecimiento de la economía, la conexión regional y el empleo, garantizando así las condiciones de la calidad de vida urbana, la integración social y espacial y la sostenibilidad ambiental, a través de actividades de índole financiera, productiva, empresarial, dotacional siempre unidad por la innovación y la tecnología

7. INFORMACIÓN CATASTRAL

7.1 Determinación del área de planificación del plan parcial

El área de planificación del plan parcial 13-60 CVJC es de 218.721,98 m² (21.84 Ha), conformada de la siguiente manera: área privada existente de 147.885,89 m² (67.61%), espacio público existente 70.836,09 m² (32.39%)

Área de planificación PP 13-60 CVJC.

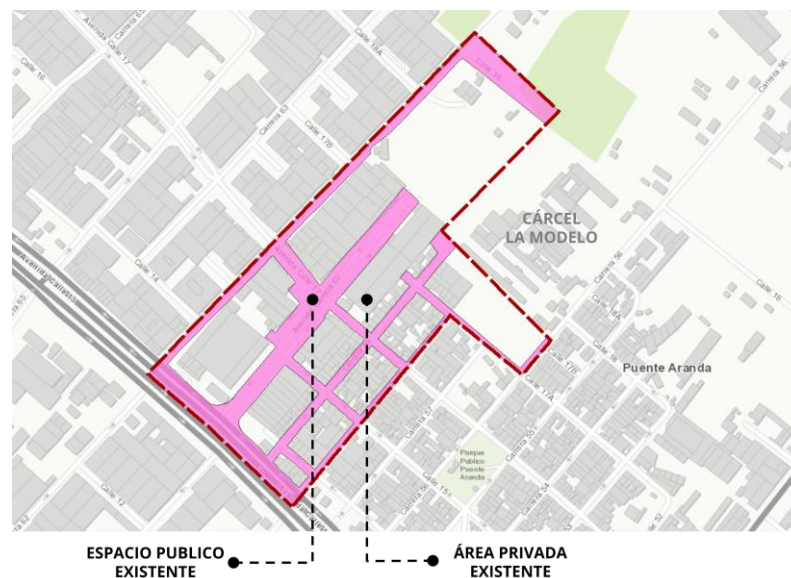


Ilustración 31: Área de planificación PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

La configuración actual de las áreas públicas da cuenta de un territorio fragmentado, incompleto y sin continuidad urbana y del trazado vial. La configuración del área privada existente, indica una configuración irregular y heterogénea desde el ámbito de la morfología urbana, indicando por un lado un territorio denso desde la ocupación de las construcciones con uso comerciales e industriales y por otros lado un área con muy baja de densidad de ocupación y grandes áreas libre privadas en el sector de usos dotacionales.

Plano Nolli - Espacio Público Existente.



Plano Nolli - Llenos y vacíos



Ilustración 32: Plano Nolli - Espacio Público Existente / Llenos y vacíos. (Fuente: Elaboración propia)

Trazado vial incompleto.



Imagen 4: Trazado vial incompleto. Fuente: Elaboración propia

Falta de conectividad.



Imagen 5: Falta de conectividad. Fuente: Elaboración propia

ITEM	ÁREA	%
ÁREA PLANIFICACIÓN	218.721,98	100,00%
Área Espacio Público Existente	70.836,09	32,39%
Área Privada Existente	147.885,89	67,61%

Tabla 7. Área de Planificación (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Distribución del Área de Planificación

AREAS INICIALES

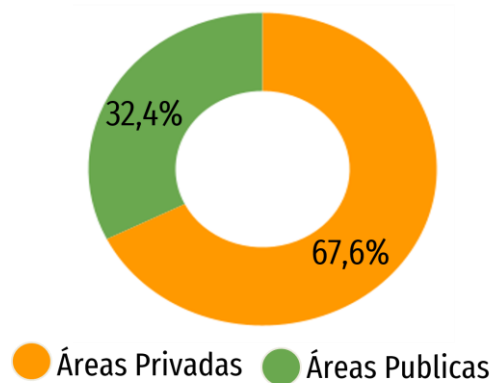


Ilustración 33. Distribución del Área de Planificación (Fuente: Elaboración propia)

7.2 Cantidad de lotes y unidades catastrales

El plan parcial está conformado por 11 manzanas, delimitado al nororiente con la Calle 19, al noroccidente con las Carreras 56 y 58, al suroccidente con la Calle 13 y al suroriente con la Carrera 62 con una área total de planificación de **218.721,98m²** (21.87 Ha)

Manzanas. PP 13-60 CVJC.



Ilustración 34: Manzanas. PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

Manzanas Catastrales

ID	CÓDIGO MANZANA	Unidad Predial	No. Lotes	%	AT (M2)	%
MNZ 1	6215040	16	16	9,82%	7.222,46	4,88%
MNZ 2	6215053	9	9	5,52%	16.087,61	10,88%
MNZ 3	6218002	11	5	3,07%	24.150,99	16,33%
MNZ 4	6215036	23	23	14,11%	5.999,52	4,06%
MNZ 5	6215032	27	27	16,56%	6.000,14	4,06%
MNZ 6	6215038	8	8	4,91%	1.362,54	0,92%
MNZ 7	6218001	14	12	7,36%	17.266,65	11,68%
MNZ 9	6215041	16	16	9,82%	9.393,95	6,35%
MNZ 10	6218003	2	2	1,23%	39.290,66	26,57%
MNZ 11	6215039	30	28	17,18%	15.111,94	10,22%
MNZ 12	6215037	17	17	10,43%	5.999,43	4,06%
TOTAL		173	163	100,00%	147.885,89	100,00%

Tabla 8: Manzanas Catastrales (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Lotes. PP 13-60 CVJC.



Ilustración 35: Lotes. PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

El ámbito de planificación del plan parcial está conformado por 163 predios distribuidos en 11 manzanas, en una configuración geométrica mayormente ortogonal con promedios prediales de 1245 m².

Unidades Prediales por lote. PP 13-60 CVJC.

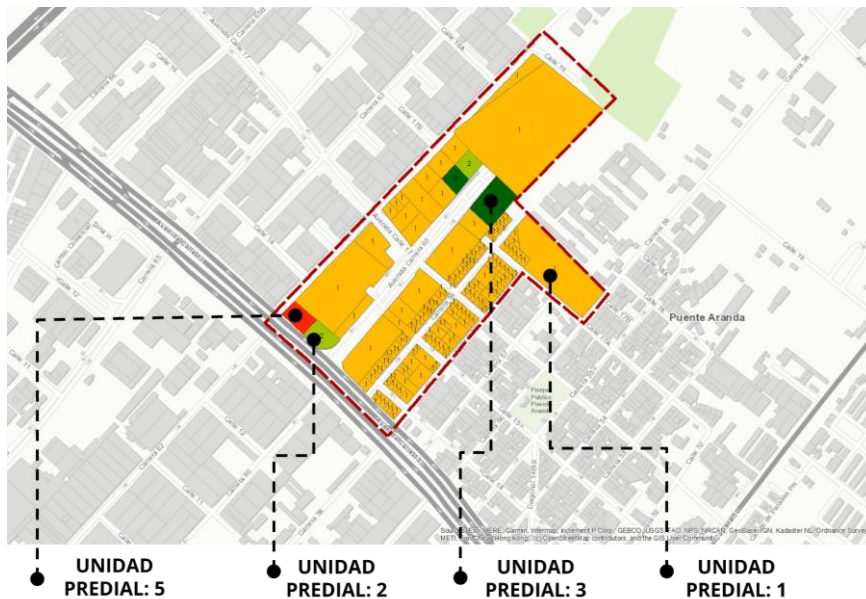


Ilustración 36: Unidades Prediales por lote. PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

Estos predios corresponden a los pocos lotes que contienen más de una unidad catastral. Los predios no contienen más de 5 unidades catastrales. Los avisos de arrendamiento y “se vende” dan cuenta de la pérdida de competitividad económica del territorio

Pérdida de competitividad económica.



Imagen 6: Pérdida de competitividad económica. (Fuente: Elaboración propia)

Naturaleza	Unidad Predial	No. Lotes	%	Total, unidades prediales
Bien Privado	1	158	96,93%	158
Bien Privado	2	2	1,23%	4
Bien Privado	3	2	1,23%	6
Bien Privado	5	1	0,61%	5
TOTAL		163	100,00%	173

Tabla 9: Unidades Prediales. PP 13-60 CVJC (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

De los 163 predios, 2 cuentan con 2 unidades catastrales, 2 con 3 unidades catastrales y un predio con 5 unidades catastrales para un total de 173 unidades catastrales, tal como lo indica la tabla. De lo anterior se puede inferir que existen pocas

propiedades horizontales y la conformación predial es equivalente con el número de propietarios o moradores dentro del ámbito de planificación, en especial, por tratarse en su gran mayoría de usos de actividades económicas NO residenciales. Lo anterior supone la definición de una estrategia de política de moradores sin complejidades y sobrecostos adicionales.

Pérdida de competitividad económica.



Imagen 7: Pérdida de competitividad económica. (Fuente: Elaboración propia)

7.3 Diagnóstico de construcciones y altura

En el ámbito de planificación del plan parcial predominan las construcciones de baja altura, principalmente son construcciones de 1 y 2 pisos con el 73,82% del total de las edificaciones. Las construcciones de más de 3 pisos, apenas, representan el 3% del total de las edificaciones.

Esta condición es favorable en el ámbito del tratamiento de renovación urbana y la aplicación del plan parcial como instrumento de planeación y gestión del suelo, en el sentido de tener un bajo porcentaje de construcción en relación al área de planificación; las bajas alturas permiten disminuir costos de desmantelamiento de las infraestructuras existentes.

Altura de las Construcciones PP 13-60 CVJC.



Ilustración 37: Altura de las Construcciones PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

Pisos	Lotes	%
1	87	53,37%
2	53	32,52%
3	18	11,04%
4	3	1,84%
5	1	0,61%
6	1	0,61%
TOTAL	163	100,00%

Tabla 10: Altura de las Construcciones PP 13-60 CVJC (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Porcentaje Altura de las Construcciones PP 13-60 CVJC.

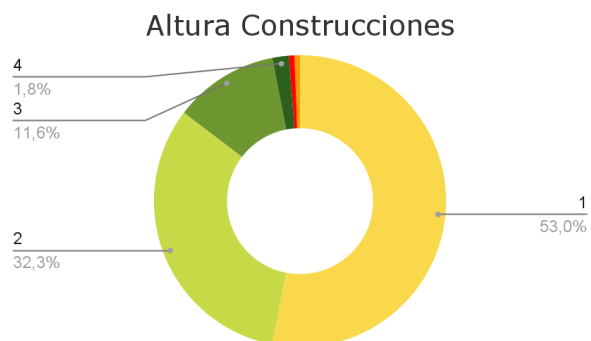


Ilustración 38: Porcentaje Altura de las Construcciones PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

7.4 Usos existentes

En el ámbito de planificación del plan parcial predominan los usos comerciales y de servicios, pertenecientes a actividades de almacenaje, reparación de vehículos livianos y pequeñas industrias artesanales, los cuales representan el 60% del área del terreno y el 79% del área construida de las edificaciones existentes.

El uso residencial es escaso, representa el 4.8% del área construida, lo anterior, define un territorio con una vocación actual de usos de comercio y servicios, que sin embargo ha venido perdiendo competitividad económica, cuenta de eso, los numerosos inmuebles en arrendamiento y la vetustez de las edificaciones.

Usos preexistentes PP 13-60 CVJC.

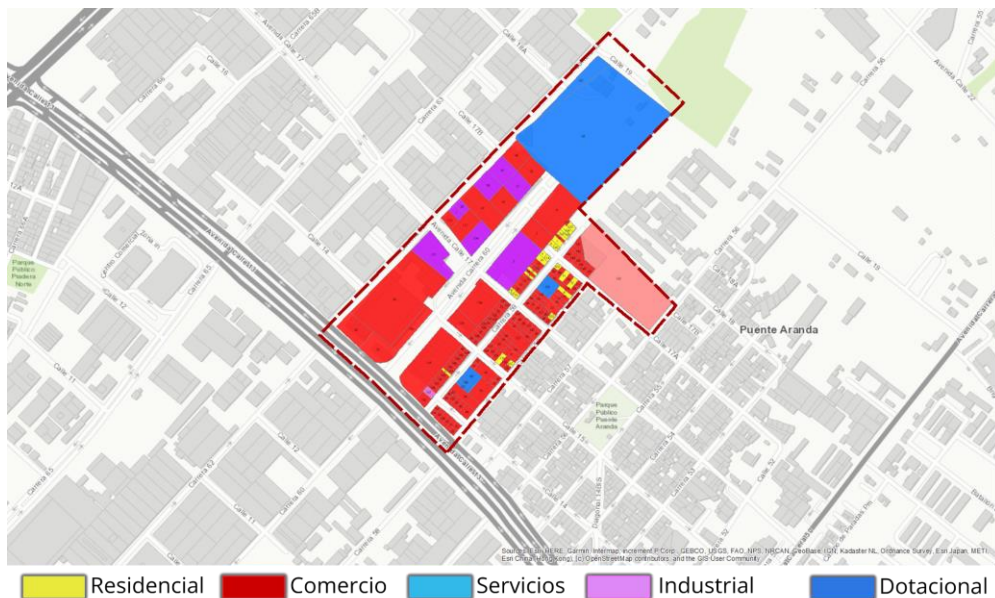


Ilustración 39: Usos preexistentes PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

Clasificación	Usos	Lotes	% Lotes	AT (M2)	% AT	AC (M2)	% AC
Comerciales y Servicios	Parqueaderos	1	0,61%	14.668,12	9,92%	66,00	0,12%
Comerciales y Servicios	Servicios al automotor	3	1,83%	2.048,90	1,39%	2.467,88	4,48%
Comerciales y Servicios	Comercio Puntual	13	7,93%	2.048,90	1,39%	2.467,88	4,48%
Comerciales y Servicios	Comercio en corredor comercial	120	73,17%	69.667,19	47,11%	38.488,71	69,80%
Residencial	Habitacional menor o igual a 3 pisos en NPH	12	7,32%	1.791,10	1,21%	2.662,92	4,83%
Dotacional	Dotacional Recreativo (Privado)	1	0,61%	38.195,00	25,83%	1.769,20	3,21%
Dotacional	Dotacional Educativo y Salud (Publico)	3	2,44%	4.555,90	3,08%	2.442,90	4,43%
Industrial	Oficinas en Bodegas y/o Industrias en NPH	3	1,83%	407,33	0,28%	508,09	0,92%
Industrial	Industria Mediana	3	1,83%	3.104,00	2,10%	3.201,00	5,80%
Industrial	Bodega de Almacenamiento en NPH	4	2,44%	11.399,45	7,71%	1.070,77	1,94%
TOTAL		163	100,00%	147.885,89	100,00%	55.145,35	100,00%

Tabla 11: Caracterización de Usos Existente (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

USOS	Lotes	% Lotes	AT (M2)	% AT	AC (M2)	% AC
Comerciales y Servicios	136	83,44%	88.433,11	59,80%	43.490,47	78,87%
Residencial	12	7,36%	1.791,10	1,21%	2.662,92	4,83%
Industrial	10	6,13%	14.910,78	10,08%	4.779,86	8,67%
Dotacional	5	3,07%	42.750,90	28,91%	4.212,10	7,64%
TOTAL	163	100,00%	147.885,89	100,00%	55.145,35	100,00%

Tabla 12: Resumen por uso existente (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Distribución Usos Existentes por áreas de terreno

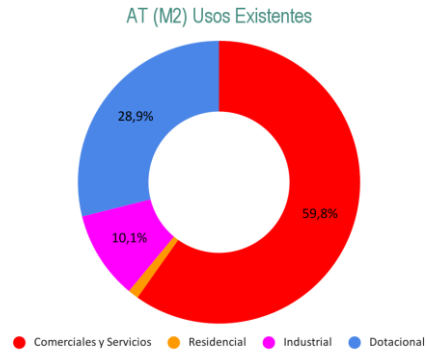


Ilustración 40: Distribución Usos Existentes por áreas de terreno (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

Distribución Usos Existentes por áreas construidas

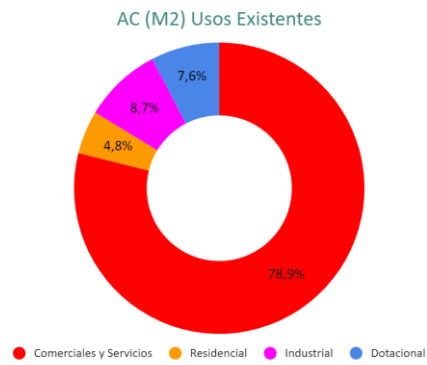


Ilustración 41: Distribución Usos Existentes por áreas construidas (Fuente: GDB Decreto 555 de 2021. Elaboración propia)

7.5 Valor del suelo

La metodología para determinar el costo inicial del suelo tomó como fuente los datos de la página <https://datosabiertos.bogota.gov.co>, cuya información se encuentra actualizada a fecha del año 2023 de acuerdo a los avalúos comerciales de referencia por manzana publicados en el portal web Mapas Bogotá, administrado por la Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital – IDECA, el cual es alimentado por Catastro (UAECD).

Igualmente, y para mayor fiabilidad del ejercicio se verificaron con precios indexados, los valores comerciales por metro cuadrado por manzana, de los planes parciales adoptados dentro del ámbito de análisis del plan parcial y mencionados en el numeral 6.7 (Planes Parciales Existentes) del presente documento.

7.6 Avalúo catastral por manzana

Mapa avalúo catastral por manzana. Ámbito Análisis PP 13-60 CVJC.

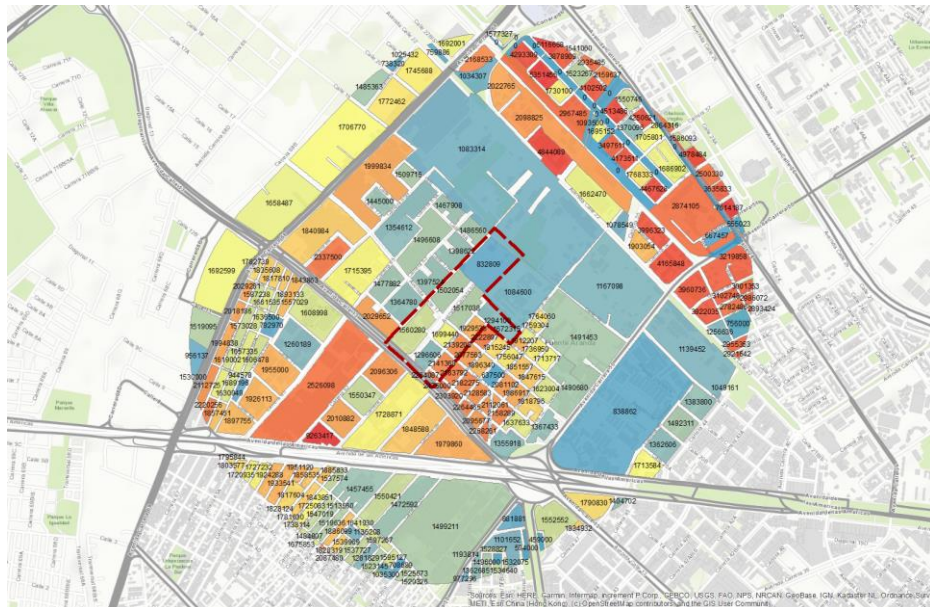


Ilustración 42: Mapa avalúo catastral por manzana. Ámbito Análisis PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

7.7 Avalúo comercial por manzana

Mapa avalúo comercial por manzana. Ámbito Análisis PP 13-60 CVJC.



Ilustración 43: Mapa avalúo comercial por manzana. Ámbito Análisis PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

Del mapa de los avalúos comerciales por manzana, se puede establecer gráficamente, que el valor de los predios, en el contexto del ámbito de análisis del plan parcial, incluso es de los menores, en relación a los predios vecinos que conforman el ámbito de análisis, esto, como ya se ha dicho anteriormente, da cuenta de la pérdida de competitividad territorial del área objeto de análisis.

Ahora bien, estos avalúos relativamente bajos, representan una oportunidad de renovación urbana en un territorio que, desde lo económico, significa una ventaja en la gestión predial del plan parcial.

Mapa avalúo comercial por manzana PP 13-60 CVJC.



Ilustración 44: Mapa avalúo comercial por manzana PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

7.8 Avalúo referencia del terreno por manzana

Muestra la mediana de los valores de referencia determinando por zonas la tendencia del valor comercial por metro cuadrado de terreno agrupado a nivel manzana, excluyendo zonas protegidas y espacio público con más de una zona homogénea, para sectores urbanos y mixtos (áreas rurales con características urbanas) de la ciudad de Bogotá, recopilados entre los años 2012 y el 2023.

Mapa avalúo referencia por manzana PP 13-60 CVJC.



Ilustración 45: Mapa avalúo referencia por manzana PP 13-60 CVJC. (Fuente: <https://datosabiertos.bogota.gov.co/dataset/valor-de-referencia-por-metro-cuadrado-de-terreno>. Elaboración propia)

Valor del Terreno y la Construcción por manzana PP 13-60 CVJC.

ITEM	CÓDIGO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN	
		AT (M2)	VALOR TOTAL TERRENO	AC (M2)	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN
1	MNZ 1 (6215040)	7.222,46	\$24.857.057.060	6.980,82	\$13.263.558.000
2	MNZ 2 (6215053)	16.087,61	\$23.760.397.650	2.212,18	\$4.133.842.000
3	MNZ 3 (6218002)	24.150,99	\$73.954.876.110	12.785,36	\$24.205.124.000
4	MNZ 4 (6215036)	5.999,52	\$20.686.798.920	4.164,28	\$7.475.417.000
5	MNZ 5 (6215032)	6.000,14	\$15.561.017.510	4.639,08	\$6.882.572.500
6	MNZ 6 (6215038)	1.362,54	\$4.783.877.940	1.549,06	\$2.943.214.000
7	MNZ 7 (6218001)	17.266,65	\$45.780.883.910	11.604,62	\$20.073.992.000
8	MNZ 9 (6215041)	9.393,95	\$32.551.033.450	1.081,10	\$1.769.090.000
9	MNZ 10 (6218003)	39.290,66	\$43.219.726.000	1.769,20	\$3.096.100.000
10	MNZ 11 (6215039)	15.111,94	\$46.510.301.810	5.673,55	\$9.852.197.000
11	MNZ 12 (6215037)	5.999,43	\$12.394.283.830	2.686,10	\$5.351.000.000
TOTAL		147.885,89	\$344.060.254.190	55.145,35	\$99.046.106.500

Tabla 13: Valor del Terreno y la Construcción por manzana PP 13-60 CVJC (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

RESUMEN TIPO APORTE	VALOR TOTAL
Terreno	\$344.060.254.190
Construcción	\$99.046.106.500
TOTAL	\$443.106.360.690

Tabla 14: Valor del Terreno y la Construcción Total PP 13-60 CVJC. (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

Así las cosas, el valor total del terreno y la construcción aportado para el PP 13-60 CVJC es de **\$443.106.360.690** pesos moneda legal vigente.

A continuación se indica el porcentaje de participación de las manzanas en función del área del Terreno, el área Construida, el valor del Terreno y el valor de las construcciones; se puede interpretar que en función del área del terreno las manzanas que más participación tienen son la manzana 3 y la manzana 10, en función del valor del terreno son la manzana 3, manzana 7 y manzana 11, en función del área construida son la manzana 3 y la manzana 7 y en función del valor de la construcción son la manzana 3 y la manzana 7.

Participación total del PP

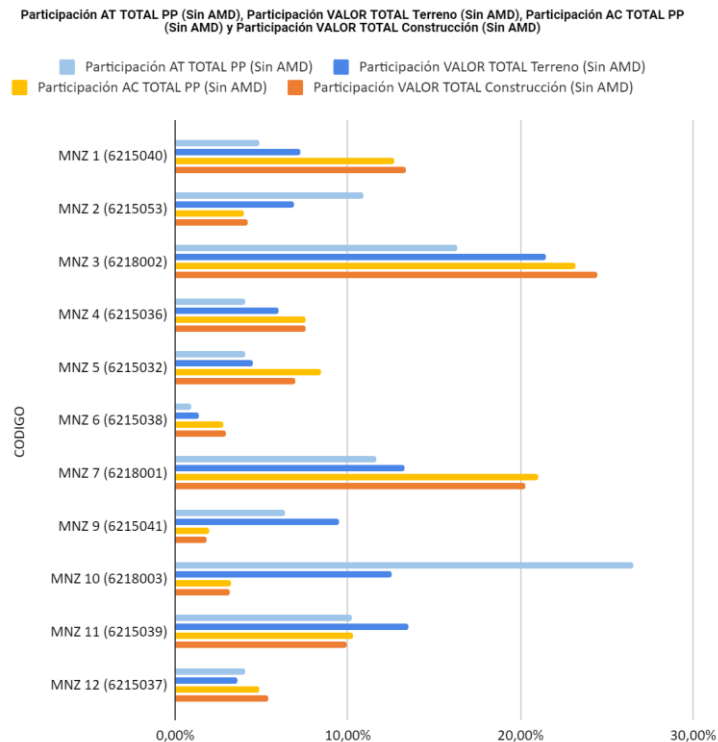


Ilustración 46: Participación total del PP (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración propia)

Valor total del terreno vs. Valor total de la construcción en el PP

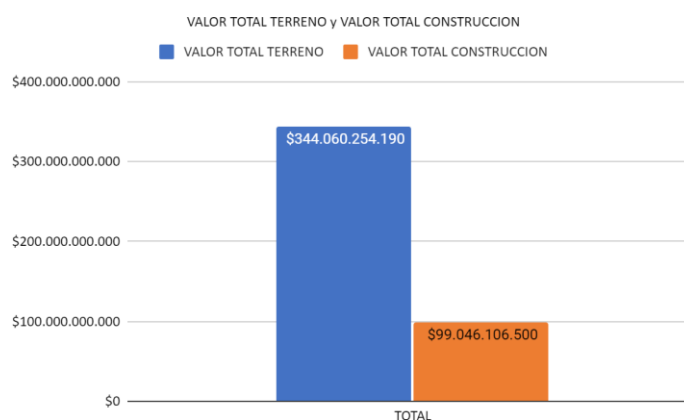


Ilustración 47: Valor total del terreno vs. Valor total de la construcción en el PP (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración)

8. CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS

Puente Aranda es la unidad de planificación local número 31 del Distrito Capital de Bogotá, se encuentra ubicado en el sector denominado Centro-ampliado, considerado como el epicentro de la actividad industrial de la capital. Es una zona netamente urbana y cuenta con 17.975 habitantes, en 1731 hectáreas. Según diagnóstico realizado para la construcción del Plan de desarrollo en el 2020 en cuanto al empleo la tasa de ocupación de Puente Aranda es muy baja en comparación con las demás localidades. Las actividades industriales y comerciales no logran ofertar ingresos a la población de la localidad. También se encontró que el 21% de las personas en edad productiva estaba desempleada, de las cuales el 54,5% eran mujeres.

8.1 Demografía.

El Plan Parcial 13-60 se encuentra localizado dentro de la UPZ denominada Puente Aranda, la cual conserva el nombre en la UPL y abarca toda la localidad de Puente Aranda, a fin de conocer la condición socioeconómica de las personas que habitan el lugar, para las denominadas UPZ, se toma como base la encuesta multipropósito generada por el DANE en el 2021-2022 y adicionalmente se usa el Geovisor de Análisis Geoespacial del CNPV del año 2.018, toda vez estas son herramientas donde a través de la recolección de información estadística, se evidencia la realidad y da cuenta de la evolución o involución de los factores que la componen.

8.2 Población.

Según las cifras reportadas por la encuesta multipropósito 2021-2022, se identifica que la UPZ Puente Aranda tiene en total 17.975 habitantes, así mismo se analiza la información en el Geovisor Análisis Geoespacial del CNPV del año 2.018 y determinar de esta manera otras cifras de interés, tales como la población por sexo, en la cual se determina que 8.538,06 son mujeres con una equivalencia del 47.75% y que 9.391,94 son hombre y que corresponde a un 52.25 %. adicionalmente se identifica que en el ámbito de planificación cuenta con un total de 107 habitantes, de los cuales 46% son mujeres y el 54% hombres distribuidos en 11 manzanas, lo que indica que presenta baja densidad poblacional.

Población Por Sexo

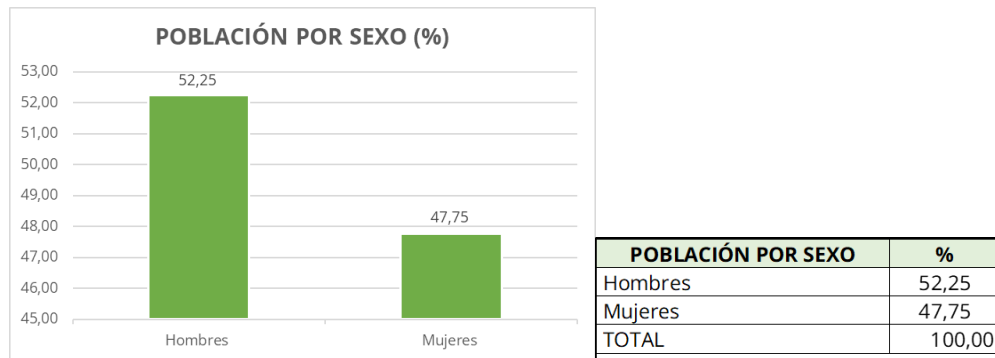


Tabla 15: Población Por Sexo (Fuente: Geovisor Análisis Geoespacial del CNPV del año 2.018. Elaboración propia)

8.3 Grupos decenales

La encuesta también lleva a determinar que la población por ciclo de vida se encuentra concentrada principalmente en adultos a partir de los 29 años en adelante, se identifica que las personas que oscilan entre los 29 a 59 años de edad con un porcentaje de 44,80%, seguido por los adultos mayores con más de 60 años de vida, con un 18,44 % y posteriormente jóvenes entre los 18 a 28 años con un 16,58 %, dejando por sentado que la población entre primera infancia y adolescencia no tiene tanta presencia en este sector.

Población Por Ciclo De Vida

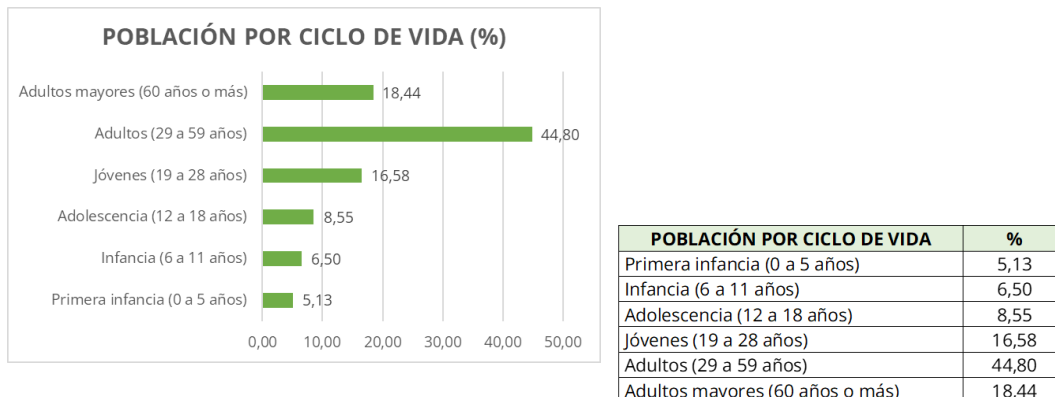


Tabla 16: Población Por Ciclo De Vida (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia)

8.4 Nivel educativo

El nivel educativo de las personas que habitan la UPZ Puente Aranda se encuentra principalmente dentro del rango de personas con nivel educativo en Básica secundaria y media con un porcentaje del 44,74 %, seguido de personas que tienen título universitario con un 10,99 %.

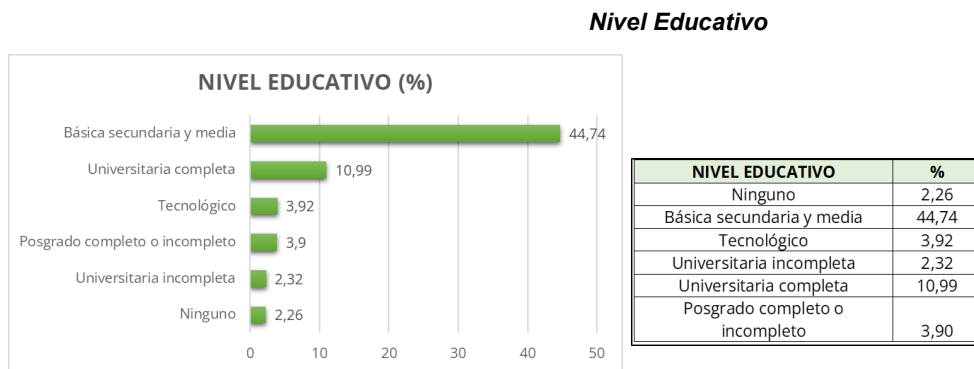


Ilustración 48: Nivel Educativo (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia)

8.5 Análisis económicos

Dentro del análisis económico que se realiza, se identifican la cantidad de hogares y vivienda que existen en la UPZ, el déficit de la misma, los problemas que dentro de ellas se encuentran y las actividades económicas que se identifican diferentes al uso residencial.

8.6 Hogares y viviendas

Como se nombró anteriormente, según las cifras reportadas en dicha encuesta se identifica que la UPZ Puente Aranda tiene en total 17.975 habitantes y que se encuentra conformada por 6.830 hogares, de los cuales 503 hogares presentan déficit habitacional que corresponde al 7.37 %.

Población UPZ Puente Aranda

Personas	17.975
Hogares	6.830
Déficit habitacional	503

Ilustración 49: Población UPZ Puente Aranda (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia)

8.7 Problemas del entorno de las viviendas

Las viviendas en el sector de Puente Aranda se encuentran afectadas por diferentes problemas del entorno tales como amenazas y riesgos ambientales, contaminación del aire y ruidos, malos olores, provocado principalmente por la cercanía que existe con fábricas, industrias y talleres; adicionalmente existen algunas viviendas cercanas a botaderos de basura y disposición inadecuada de los residuos, generando riesgo para la salud de sus habitantes. A su vez se evidencia un marcado deterioro social e inseguridad en la zona circundado por prostíbulos, bares, discotecas y expendios de drogas ilícitas y especialmente por las dinámicas que produce la cárcel modelo en su entorno más inmediato. Así es como se identifica que el mayor problema

que se hace más evidente es el ruido y gran parte de este es generado por la industria que se encuentra presente en el sector.

Problemas del entorno de las viviendas

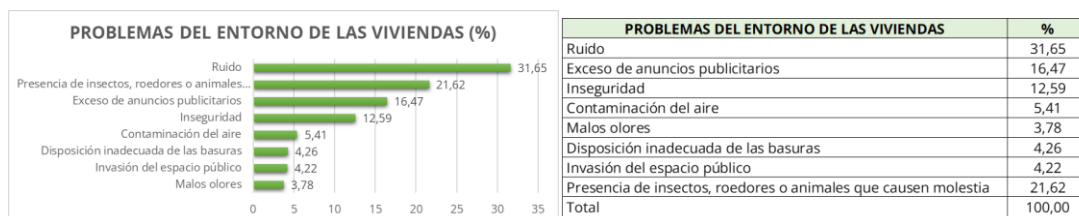


Ilustración 50: Problemas del entorno de las viviendas (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia)

8.8 Viviendas con negocio

Algunas de las viviendas además de su principal uso habitacional cuentan con un uso complementario destinados a negocios, como locales comerciales, industrias y ofrecen todo tipo de servicios, todo esto con el fin de generar ingresos adicionales para sus hogares.

Negocio En La Vivienda

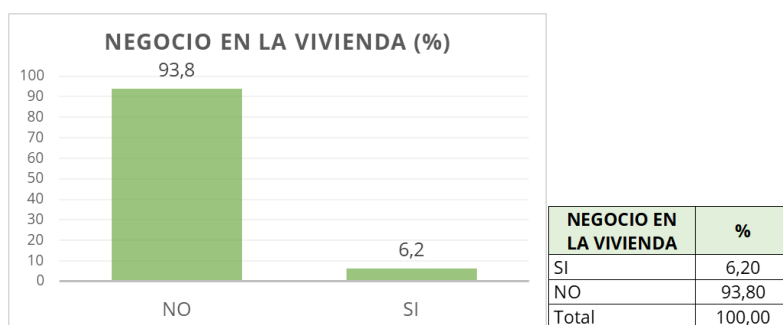


Tabla 17: Negocio En La Vivienda (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia)

8.9 Estrato

Así mismo, se realiza análisis según estratos socioeconómicos en los que se dividen las viviendas en la UPZ Puente Aranda corresponde principalmente al estrato 3 con un valor de 81,41% seguido del estrato 1 con un porcentaje de 14,06% y finalmente el estrato 2 con el 4,53%. Lo que indica que las características de las viviendas son principalmente VIS.

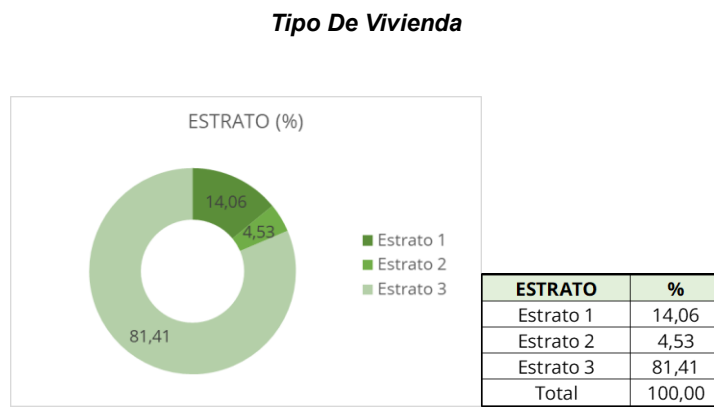


Ilustración 51: Tipo De Vivienda (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia)

8.10 Tenencia

En cuanto a la tenencia de las viviendas se reporta que el 56,70% de los hogares pagan arriendo, el 34,31% poseen vivienda propia y el 7,89% viven en usufructo y el 1,10% restante contiene otras condiciones.

Tenencia De Vivienda

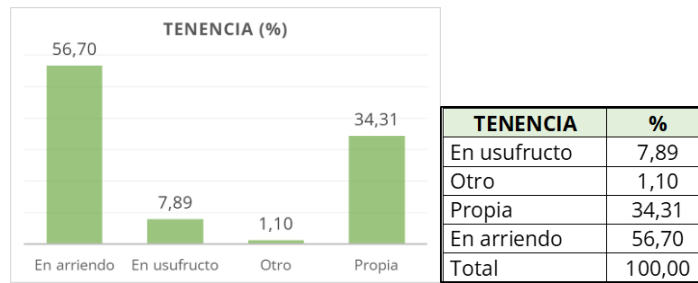


Ilustración 52. Tenencia De Vivienda (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia)

8.11 Valor vivienda

Se presentan los precios de venta, arriendo y cuota mensual de créditos hipotecario de las viviendas, lo que indica la tendencia del mercado habitacional del sector de Puente Aranda

Tenencia De Vivienda

Valor mensual de crédito de vivienda	
PUENTE ARANDA: Zona Industrial + Puente Aranda	\$ 1.821.571,71
Valor actual de la vivienda	
PUENTE ARANDA: Zona Industrial + Puente Aranda	\$ 243.971.044,71
Promedio del valor mensual del arriendo	
PUENTE ARANDA: Zona Industrial + Puente Aranda	670.961,52

Ilustración 53. Tenencia De Vivienda (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia)

8.12 Indicadores sociales

Dentro del análisis de los indicadores sociales, se revisan las condiciones de vida de los habitantes y el acceso a servicios públicos, adicionalmente se realiza un análisis de la cárcel Modelo y lo que ella genera en su entorno.

8.13 Condiciones de vida

De los habitantes que se encuentran en la UPZ el 71.21% tienen la percepción que las condiciones de vida actuales que se encuentran en el sector son buenas, lo que indica que es un buen lugar para residir.

Percepción De Las Condiciones De Vida Actuales

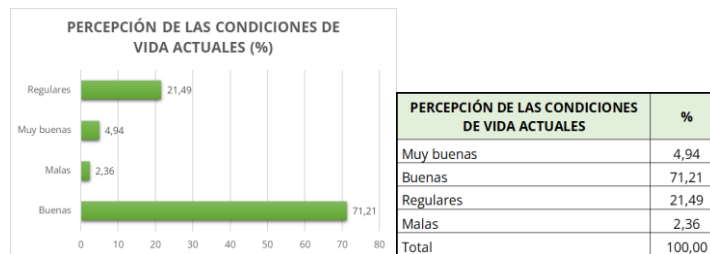


Ilustración 54: Percepción De Las Condiciones De Vida Actuales (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia)

8.14 Acceso a servicios públicos

Así mismo se identifica que el acceso a servicios públicos está cubierto casi en su totalidad, el único servicio que no se encuentra cubierto en un 100% es el gas natural.

Acceso a Servicios Públicos

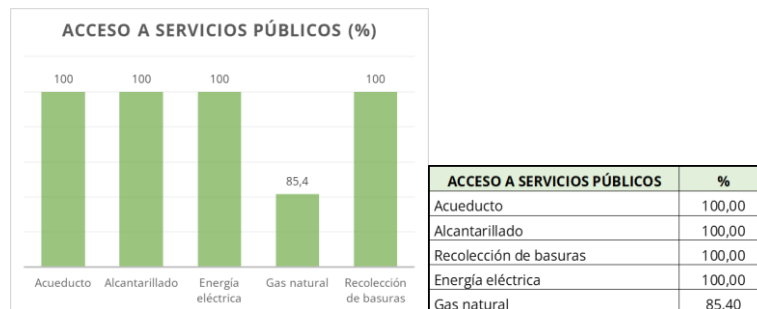


Ilustración 55: Acceso a Servicios Públicos (Fuente: DANE encuesta multipropósito 2021-2022. Elaboración propia)

9. AMENAZA Y RIESGO

Una vez consultada la cartografía del Decreto 555 de 2021 en lo referente a Amenaza por movimientos en masa, inundación, avenidas torrenciales y/o crecientes súbitos e incendios forestales⁵⁶, en el área del ámbito de planificación del Plan Parcial no se cuenta con ninguna zonificación en condición de amenaza, igualmente NO se cuenta con ningún tipo de Suelos de Protección por Riesgo o con condición de riesgo⁵⁷.

10. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

Las conclusiones del diagnóstico son los elementos resumen que guían la formulación del plan parcial y se organizan de acuerdo a la estructura jerárquica del POT (Decreto 555 de 2021), de la siguiente manera:

Desde el Contenido Estratégico del Plan:

10.1 Objetivos de ordenamiento territorial

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN
El POT de Bogotá busca concretar el modelo de ciudad a través del equilibrio del territorio, que sea sostenible, reverdecido, que soporte los impactos de los usos económicos y la infraestructura para la competitividad, con un desarrollo de territorios a través del uso residencial y su interacción con los demás usos.	Afianzar los objetivos de equilibrio territorial del POT y consolidarlos dentro del Plan Parcial, en especial la interacción del uso residencial con los demás usos y bajo el principio de sostenibilidad.	Ver Artículo 5. Objetivos de ordenamiento territorial.

Tabla 18: Objetivos de ordenamiento territorial (Fuente: Elaboración propia)

⁵⁶ Ver mapas CG-3.3.1 “Amenaza por movimientos en masa”, CG-3.3.10 “Amenaza por inundación”, CG-3.3.4 “Amenaza por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitos” y CG-3.3.7 “Amenaza por incendios forestales” el Decreto 555 de 2021

⁵⁷ Ver mapas CG-3.3.3 “Áreas con condición de riesgo por movimientos en masa”; CG-3.3.6 “Áreas con condición de riesgo por avenidas torrenciales y/o crecientes súbitos”

Desde el Contenido Estructural del Plan:

10.2 Elementos regionales del M.O.T

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN
MOT REGIONAL Busca de Bogotá busca que a través de la revitalización urbana, se genere un articulación de corredores de transporte, infraestructuras y la estructura ecológica principal a través la restauración de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos por medio del objetivo de Reverdecimiento	Destacar la Calle 13 ampliada como eje articulador de transporte, logística, carga y Área de Integración Multimodal y la carrera 60 como eje de articulación de la estructura ecológica por medios de la sostenibilidad social, económica y ambiental.	Ver Artículo 7. Elementos Regionales del Modelo de Ocupación del Territorio.

Tabla 19: Elementos regionales del M.O.T (Fuente: Elaboración propia)

10.3 Modelo de ocupación regional

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN
La calle 13 es una de las principales vías existentes que puede generar la consolidación del circuito de infraestructura para el transporte de carga, así como de estrategias de transporte multimodal de personas y mercancías en escala regional con el fin de proyectar la integración del Distrito capital en los mercados regionales	Resaltar la importancia que tiene la Calle 13 y consolidarla como eje articulador de transporte, carga y conexión de equipamientos y servicios.	Ver plano del MODELO DE OCUPACIÓN REGIONAL

Tabla 20: 10.3 Modelo de ocupación regional (Fuente: Elaboración propia)

10.4 Modelo de ocupación distrital

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN
El modelo de ocupación a escala Distrital pretende tener una ciudad integrada y equilibrar las áreas mejor servidas de la ciudad con aquellas que son deficitarias tanto en soportes urbanos, como en las áreas de grandes dotacionales, al igual que las actividades económicas estratégicas para el desarrollo social y la competitividad	Generar soportes urbanos y áreas dotacionales para obtener el equilibrio deseado y reducir el déficit encontrado	Ver Artículo 8. Elementos Distritales del Modelo de Ocupación del Territorio.

Tabla 21: Modelo de ocupación distrital (Fuente: Elaboración propia)

Desde el Componente Urbano:

10.5 UPL puente Aranda

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA	OBS.
Las vías que hacen parte de la UPL Puente Aranda, representan una barrera para la proximidad que no incentiva los desplazamientos en cortas distancias y fragmenta el territorio dificultando su cruce fundamentalmente en medios no motorizados.	Generar una conexión, especialmente peatonal, del Plan Parcial con el entorno más inmediato, mediante puentes peatonales, en especial sobre la carrera 56 y la carrera 60 que son los que generan la Conectividad ambiental y de espacio público con el Canal San Francisco y el canal Comuneros	
AMBIENTAL: Presencia de cuerpos hídricos de oriente a occidente. Río Fucha y Canales de Río Seco, Albina y Comuneros	Generación de espacio público complementario a los ejes ambientales y a su vez espacio público efectivo generando integración y aprovechando la conexión de la carrera 60.	
TRATAMIENTOS URBANISTICOS: Los tratamientos que presentan dicha UPL son Renovación con 57%, Consolidación con un 38% y Desarrollo con un 2%	GENERACIÓN DE PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN Ya que el Plan Parcial se encuentra ubicado en tratamiento de Renovación urbana.	
USOS DEL SUELO: Residencial 47%, Comercial 23%, Industrial 18%, Institucional 12%	La Mezcla de Usos productivos (Comercio - Industria) general atracción de habitantes, esto permite tener territorios con mezcla de usos	
CONECTIVIDAD: Presencia de Vías Arterias (NQS, Carrera 50 y 68). Corredor Férreo (Calle 22), calle 13 (esta no se encuentra identificada en la UPL)	Generar conectividad tanto vehicular como peatonal a través de la CALLE 13, la calle 17, la carrera 60 y la carrera 56	
DENSIDAD POBLACIONAL: La densidad poblacional es de 145 Hb/Ha, estando por debajo del estándar de la ciudad	Posibilidades de densificar y consolidar el sector, a su vez de realizar una reconversión tipológica para responder a la demanda de vivienda.	
ESTANDARES: EP Efectivo: 4,34 m2. Equipamiento: 1,77 m2, estando por debajo de los estándares de la ciudad El déficit de Espacio Público Efectivo y de Equipamiento	Oportunidad para conformar red de espacio público e infraestructura que brinde una adecuada cantidad de espacios de calidad para satisfacer las necesidades de esparcimiento y que permita una mejor inserción y articulación con el entorno y la ciudad.	
CONFLICTOS DE USO DE SUELO PUENTE ARANDA Impacto de los usos industriales sobre las áreas residenciales, Bodegas de reciclaje generadoras de impactos en su entorno y Conflicto de usos, en especial los Talleres automotrices que ocupan el espacio público y las vías;	generar la mezcla de los diferentes usos, teniendo en cuenta que los usos que generan conflicto, deben contener la mitigación de impactos	

Tabla 22:UPL puente Aranda (Fuente: Elaboración propia)

10.6 Actuación estratégica Montevideo

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN
Es una pieza de ciudad que cuenta con alta concentración de industria y comercio y con bajo índice de habitabilidad, lo que la hace insegura en especial en horas de la noche	Desarrollar mezcla de usos incluyendo vivienda para mitigar impactos de inseguridad	ver plano
presenta déficit de los soportes urbanos y de espacio público	Generar un Plan Parcial que contenga mayores soportes urbanos y de espacio público para contrarrestar el déficit existente	

Tabla 23: Actuación estratégica Montevideo (Fuente: Elaboración propia)

10.7 Proyectos

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN
EL único proyecto que contiene el Plan Parcial, es el conector verde de la calle 60, que integra los Canales Comuneros y san Francisco	Aprovecha la conexión de los canales por medio de la calle 60 y genera espacio público e integrarlo al Plan Parcial	ver plano
Los proyectos que contiene la UPL, tiene conexión con los canales y con la calle 60	Convertir la calle 60 como integrador de los proyectos, en especial los de espacio público	
DCTI: Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación un proyecto de gran importancia para la ciudad por sus usos y condiciones se encuentra ubicado en la UPL	Generar un equipamiento que conjugue con la visión del distrito de ciencia que se complementen	

Tabla 24: Proyectos (Fuente: Elaboración propia)

Desde las Estructuras Territoriales:

10.8 Estructura ecológica principal – E.E.P

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN
NO cuenta con elementos de la estructura Ecológica Principal	Sin embargo, se plantea como un conector funcional paralelo y complementario a la Av. 68, entre los canales Comuneros y San Francisco, sobre la Carrera 54.	Ver plano. https://drive.google.com/file/d/1vjLbel8v_swm9GdPyqXVSRdoFHGvOSsB/view?usp=drive_link

Tabla 25: 10.8 Estructura ecológica principal – E.E.P (Fuente: Elaboración propia)

10.9 Estructura integradora de patrimonios – E.I.P

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN
NO cuenta con elementos de la Estructura Integradora de Patrimonios (EIP). En el ámbito de análisis de los 15 min, se cuenta con el Distrito Grafiti	La Carrera 54 se enriquece como eje conector, no solo ambiental, sino de integración de patrimonios.	Ver plano. https://drive.google.com/file/d/1vjLbel8v_swm9GdPyqXVSRdoFHGvOSsB/view?usp=drive_link

Tabla 26: Estructura integradora de patrimonios – E.I.P (Fuente: Elaboración propia)

10.10 Estructura funcional y del cuidado – E.F.C

10.10.1 Sistema Movilidad-Red Sistema Transporte Público

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN
<p>Equidistancia de los principales nodos de conexión de la Red Férrea Distrital (Regiotram de Occidente - Regiotram del Norte - Línea Férrea del Sur), al igual que a las AIM Gran Estación, CAD y Puente Aranda, genera cumplimiento de criterios de proximidad a través de accesibilidad y movilidad multimodal.</p> <p>Proximidad al Terminal de Transporte Terrestre El Salitre genera demanda de usos y ofertas urbanas relacionadas con el alto flujo de pasajeros</p>	<p>* Aprovechar las ventajas competitivas territoriales en términos de accesibilidad y movilidad multimodal</p> <p>* Generar oferta de usos complementarios de alojamiento que soporten los altos flujos de pasajeros complementando los requerimientos de hospedaje a la población flotante generada por la oferta laboral de la UPL y específicamente la originada por el equipamiento carcelario y la terminal de transporte</p>	<p>Ver plano</p> <p>https://drive.google.com/file/d/1tH_PQuOjufGZDGuuwmKM8Lofftq6qw7B/view?usp=drive_link</p>
<p>Proximidad con Corredores Verdes de transporte público de alta capacidad (Calle 13 - Av Las Américas- Av 68)</p>	<p>Fortalecer el área de planificación a través de la creación de Nodo Estratégico de Logística, Competitividad e Innovación que genere valores agregados urbanos, ambientales y socioeconómicos</p>	<p>Ver Artículo 158, 159</p> <p>https://drive.google.com/file/d/1tlwBcfq0qYmL2xIYO3Pp0Q1TZ-7PFVzv/view?usp=drive_link</p>
<p>La Av. La Esmeralda - Carrera 60 (Perfil Tipo - A2), Av. Puente Aranda - Calle 17 (Perfil Tipo- A3). completan un circuito alrededor del ámbito de planificación del plan parcial, dotándolo de excelentes condiciones de accesibilidad y conexión multimodal en el ámbito logístico, de transporte de pasajeros y de carga.</p>	<p>Aprovechar las ventajas competitivas de la localización para dotar el PP de estrategias de accesibilidad, funcionales y de uso del suelo que se beneficien del de las características del sistema de movilidad</p>	

Tabla 27: Sistema Movilidad-Red Sistema Transporte Público (Fuente: Elaboración propia)

10.10.2 Sistema de Espacio Público y Peatonal para el Encuentro

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA	OBSERVACIÓN
El ámbito de análisis del PP es deficitario de espacio público efectivo existente. Los parques existentes son de nivel de proximidad, sin integración al sistema de movilidad. Parque Puente Aranda existente debe ser reconfigurado	Generación de espacio público efectivo existente en espacio público peatonal y para el encuentro, definiéndolo en una tipología acorde a las necesidades de la zona, asociados a los Servicios conexos y actividades en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro. Reconfigurar el espacio público existente (Parque Puente Aranda) para vincularlo al sistema de movilidad	Ver Artículo 121, numeral 1.2. Generación de parques de proximidad en UPL deficitarias. Artículo 121: Tipologías de parques estructurante y de proximidad. Artículo 125: Servicios conexos y actividades en el sistema de espacio público peatonal y para el encuentro.

Tabla 28: Sistema de Espacio Público y Peatonal para el Encuentro (Fuente: Elaboración propia)

10.11 Estructura socioeconómica, creativa y de innovación - ESECI

CONCLUSIÓN	ESTRATEGIA ⁵⁸	OBS.
Como resultado desde lo definido en la ESECI, la vocación principal del plan parcial, debe ser el fortalecimiento de las zonas de aglomeración especializada que constituyen nodos económicos en los Corazones Productivos a Escala Urbana, fundamentales de sus entornos territoriales y la da su carácter y vocación productiva, específicamente como un Clúster de Comercio Masivo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Generar oferta de hábitat sostenible y vivienda con énfasis en la vivienda social respondiendo a las necesidades ante el déficit cualitativo y cuantitativo 2. Fortalecer las zonas de aglomeración especializada que constituyan un nodo económico con vocación productiva, con enfoque en industrias 4.0 que generen valor agregado 3. Apoyo a la consolidación del ADN, en especial el Distrito CTI, que promocióne la ciudad como destino turístico inteligente, sostenible, de salud y de negocios, con la inclusión de usos afines. <p>Promover la competitividad generando oportunidades de empleo y densificación residencial, aprovechando las ventajas de la ciudad y las infraestructuras de soporte y habitabilidad, que se integren al Gran Ecosistema Económico y Productivo (GEEP)</p>	

Tabla 29: Estructura socioeconómica, creativa y de innovación - ESECI (Fuente: Elaboración propia)

⁵⁸ Ver artículo 100 del Decreto 555 de 2021

FORMULACIÓN

11.OBJETIVOS

11.1 OBJETIVO GENERAL

El Plan Parcial 13-60 “Corredor Verde, Justo y Competitivo (CVJC)” pretende renovar una pieza urbana a través del Corredor Verde Ambiental (CVA Crr 60) que estructure un TERRITORIO SUSTENTABLE, el cual se concreta a través del concepto urbanístico de PROXIMIDAD, que incentive una plataforma territorial EQUILIBRADA, COMPETITIVA Y JUSTA, que soporte los impactos de la reconversión de usos de una zona industrial tradicional que ha perdido competitividad y sostenibilidad territorial, logrando ser un conector y un TERRITORIO OFERENTE de servicios urbanos, EP y EQ SOCIALES, tales como el clúster de justicia y económico, generando respuestas urbanas a las necesidades asociadas al ámbito SOCIAL de la cárcel La Modelo.

11.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Los objetivos del Plan Parcial 13-60 se determinan en con la finalidad de concretar el Modelo de Ocupación Multiescalar a través de las siguientes acciones:

- Concretar la ampliación y construcción de la carrera 60, conector Verde y funcional de los elementos de la Estructura Ecológica Principal (Canales San Francisco y Comuneros - Río Fucha) y funcional hacia la super manzana de equipamientos de la avenida El Dorado. Igualmente, la calle 13 como conector Funcional con la Actuación Estratégica ZIBO y el ADN Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación DCTI.

- Aumentar el índice de Espacio Público Efectivo y de calidad alrededor del eje articulador y conector de la carrera 60 Corredor Verde Ambiental, generando mayor y mejor cobertura natural.
- Atender y resolver las necesidades del sector a través de la construcción de equipamientos para servicios del cuidado y servicios sociales “Justicia, Cultura y Educación “.
- Construir el mayor número de unidades de vivienda posibles incluidas las No VIS, VIS y VIP, cumpliendo con estándares de calidad, con entornos inmediatos al espacio público y a servicios del cuidado, consolidando la Bogotá de los 15 minutos donde la ciudadanía satisfaga sus necesidades en una escala local, gozando de óptimas condiciones de espacio público.
- Reactivar económicamente el sector mediante la implantación de diferentes usos sobre la carrera 60 y principalmente en la calle 13 - Corredor de la Innovación - donde se alojarán las industrias 4.0.

11.3 ESTRATEGIAS

Las estrategias se plantean desde la respuesta a los DESAFÍOS territoriales y se articulan y convergen con las POLÍTICAS, los PRINCIPIOS RECTORES y los OBJETIVOS DE Ordenamiento Territorial

12. ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN

Con el fin de garantizar un desarrollo urbano planificado y sostenible, que considere tanto los aspectos ambientales como normativos, y permita alcanzar un índice de construcción efectivo de 7.0 puntos, es imprescindible elaborar un plan parcial de renovación urbana. Este plan debe asegurar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 303 del DD 555/21 para las actuaciones urbanísticas correspondientes a dicho tratamiento. Además, es fundamental que la formulación del plan parcial cumpla con la obligación de que el área mínima a intervenir sea de tres hectáreas (3.0). Dentro de esta área deben contabilizarse la malla vial intermedia y local, los controles ambientales, en caso de que existan, el espacio público y los equipamientos de proximidad que puedan reconfigurarse dentro del ámbito de planificación.

12.1 Áreas iniciales

El ámbito de planificación de Plan Parcial 13-60, cuenta con un área de 21.8 Ha, cumpliendo con la obligación establecida en el artículo 303 del DD 555/21, está se encuentra compuesta por un Área Privada Inicial de 14.7 Ha distribuida en 11 manzanas, una malla vial arterial existente de 3.7 Ha dentro de las cuales se encuentran la Avenida Centenario (Calle 13 -Tipo A1-Corredor de Carga), la Avenida La Esmeralda (Carrera 60- Tipo A2 - Corredor Verde), la Avenida Puente Aranda (Calle 17 - Tipo A3) y la Avenida Industrial (Calle 19 - Tipo A3), y por último con una malla vial intermedia existente correspondiente a 3.3 Ha. Al momento de descontar estas vías del ámbito de planificación, se obtiene un área de verificación de 18.1 Ha.

Áreas Vías Arteriales y Locales

ÁREAS INICIALES	
ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	218.721,98
MALLA VIAL ARTERIAL EXISTENTE	37.609,80
ÁREA DE TERRENO PRIVADO INICIAL (11 MANZANAS)	147.885,89
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE MALLA VIAL LOCAL	33.226,29
ÁREA DE VERIFICACIÓN (AV)	181.112,18

Tabla 30: Áreas Vías Arteriales y Locales (Fuente: Elaboración propia)

12.2 Áreas generales

Una vez determinada el área de verificación del Plan Parcial, que corresponde a 18.1 Ha y como resultado de la aplicación de las obligaciones urbanísticas y según la fórmula determinada en el artículo 328 del DD 555/21, se calculan las obligaciones urbanísticas del 65% que da como resultado un área de 11.7 Ha, en las cuales se pagan tanto cargas locales y generales (Reserva malla vial arterial e intermedia, EP Proximidad, Vías Peatonales, Control ambiental 1.5, y Equipamiento).

Área de Verificación PP 13-60 CVJC

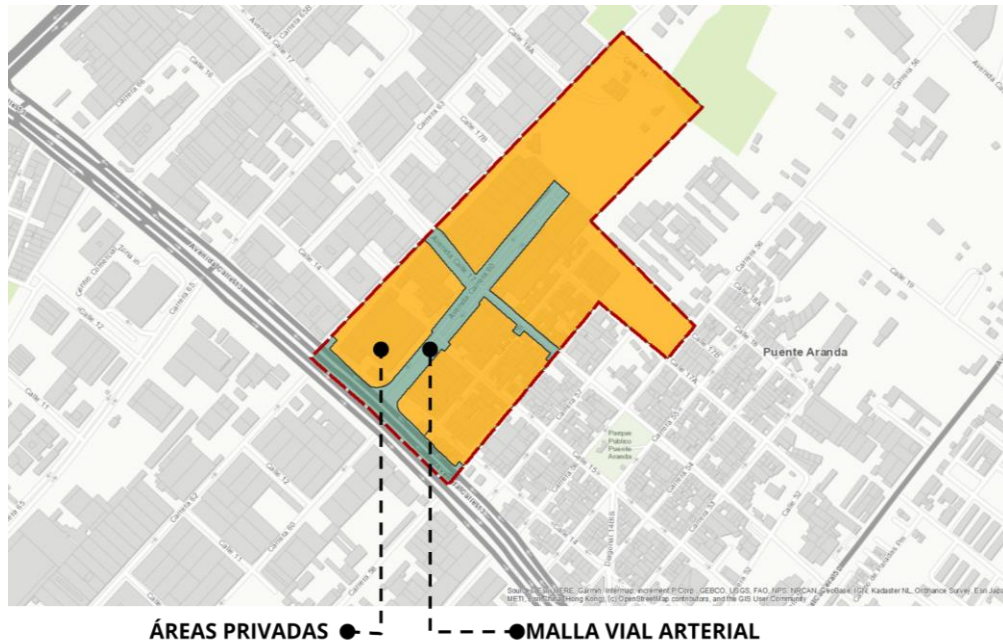


Ilustración 56: Área de Verificación PP 13-60 CVJC (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración Propia)

Adicionalmente se identifica Espacio Público de sustitución por 1.3 Ha estipulado en los artículos 141 y 142 del DD 555/21 Plan de Ordenamiento Territorial, se conservan y mejoran 1.8 Ha de vías locales existentes. Igualmente se cumple el artículo 154 numeral 4 ibidem con un área de control ambiental de 1.1 Ha ubicado al lado y lado de la malla vial arterial con el fin de conformar corredores de conectividad, especialmente el de la carrera 60, APAUP y acciones de mitigación de 2000 m², para finalmente determinar un área útil total del PP de 4.1 Ha que representa un 21% del ámbito de planificación.

Áreas generales P.P 13-60 CVJC

ÁREA DE VERIFICACIÓN (AV) (1-2)		181.112,18
CESIONES OBLIGATORIAS (65% AV)		117.722,92
	Reserva Malla Vial Arterial (Vías nuevas)	34.639,96
	Espacio Público de Proximidad Nuevo en Suelo	60.165,05
	Control Ambiental dentro de Cesión (Proporción 1 a 1.5)	7.458,13
	Ampliación Malla vial local intermedia (Vías nuevas)	4.864,81
	Malla vial peatonal (Vías nuevas)	7.063,28
	Equipamiento (Cumple el 3% AC)	3.531,69
ESPACIO PÚBLICO NUEVO POR SUSTITUCIÓN (Estrategia)		13.693,87
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE (VÍAS)		18.532,42
CONTROL AMBIENTAL (5M) Obligatorios		11.187,20
TOTAL, ESPACIO PÚBLICO		172.957,59
APAUP (MU-MA)		2.023,54
ÁREA PRIVADA FINAL		43.151,32
AREA TERRENO (AT) (para calculo ICe) (3-7.1)		113.245,93
ÁREA ÚTIL		41.127,78

Tabla 31: Áreas generales P.P 13-60 CVJC (Fuente: Elaboración propia)

13. PLANTEAMIENTO GENERAL

13.1 Planteamiento Urbanístico

El planteamiento urbanístico surge como resultado de un proceso de diagnóstico detallado de la situación actual de una pieza urbana completa de la ciudad que presenta alto deterioro y necesidad de renovación urbana, el cual busca desarrollar y planificar dicha pieza, con el fin de mejorar las condiciones actuales de una manera eficiente, ordenada y sostenible, que a su vez concrete el MOT multiescalar de la ciudad y a su vez que responda todas las determinantes normativas del POT. El planteamiento presenta una visión clara y coherente de un futuro deseado y establece estrategias concretas para lograr dicha visión determinadas a través de las siguientes acciones:

Planteamiento Urbanístico

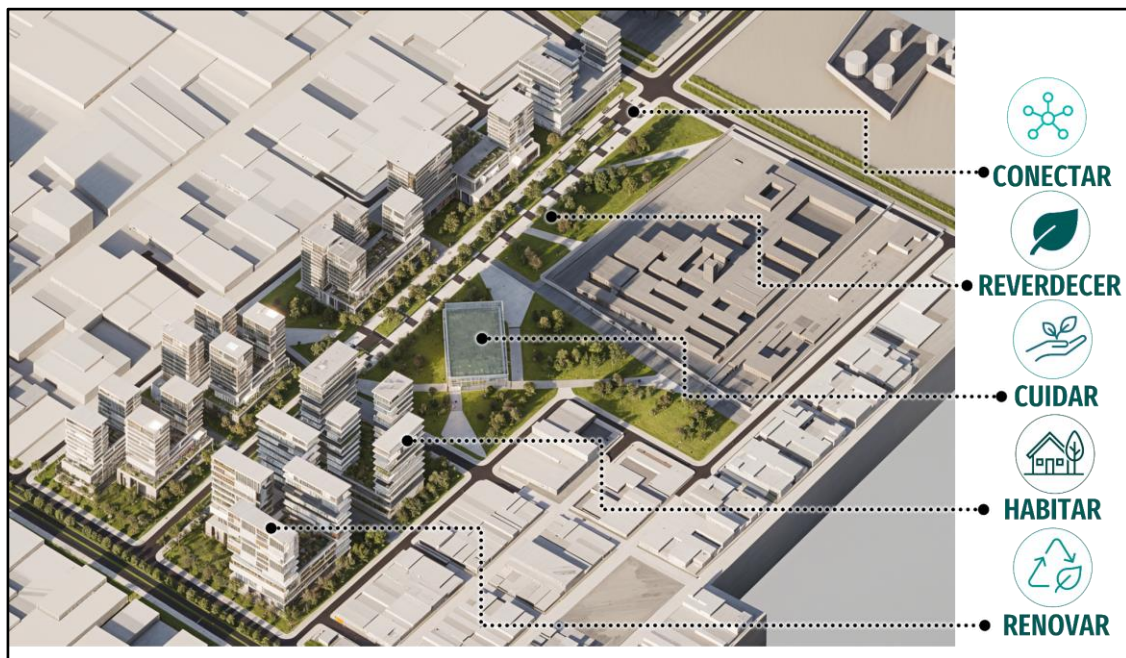


Ilustración 57: Planteamiento Urbanístico (Fuente: GDB <https://datosabiertos.bogota.gov.co/>. Elaboración Propia)

13.1.1 Conectar

La ubicación estratégica del plan parcial con relación al sistema de movilidad y conexiones viales permite relacionar el plan parcial con puntos estratégicos de la ciudad a través de dos corredores de gran importancia como lo son:

- a. Carrera 60 definido como Conector Verde y funcional de los elementos de la Estructura Ecológica Principal como son el Río Fucha y los canales San Francisco y Comuneros y adicionalmente como conector funcional hacia la SUPER MANZANA de Equipamientos Administrativos. diseñada de manera soterrada con un espacio público sobre ella que evita segregación socioespacial.
- b. La Calle 13 definida como un Conector Funcional, identificada como un corredor logístico y de carga a nivel departamental y de importancia nacional, además conecta la AE ZIBO y el ADN Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación DCTI

13.1.2 Reverdecer

Hace referencia al aumento significativo de Espacio Público efectivo y de calidad que se desarrolla en el ámbito de planificación, el cual se concreta adicionalmente por el Corredor Verde la Carrera 60 ofreciendo condiciones de accesibilidad adecuados. El aumento de espacio público es fundamental para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, promover la convivencia ciudadana, contribuir a la sostenibilidad ambiental, fomentar la identidad y el sentido de pertenencia.

13.1.3 Cuidar

Se concreta a través de la creación de los equipamientos de justicia, cultura y educación dirigidos a resolver las necesidades de la población del sector y fortalecer la cohesión social, teniendo en cuenta que se propone la inclusión de espacio comunitarios y culturales que fomentan la convivencia ciudadana, la integración social, la innovación y el emprendimiento, generados también para satisfacer las necesidades de la población.

13.1.4 Habitar

Da cuenta del regreso de la vivienda de calidad al sector de diferentes tipos, dentro de los cuales se encuentran VIS, VIP y NO VIS, esta acción implica un enfoque humano y social del proyecto, que ofrece un bienestar, produce ambientes seguros, fomenta la interacción, y creación de comunidades a través de la generación de entornos de proximidad alrededor del Espacio Público y una relación estrecha entre el individuo y el entorno.

13.1.5 Renovar

La Reactivación Económica hace referencia a la Implantación de usos MIXTOS y al proceso de recuperación y crecimiento de la actividad económica que ha perdido competitividad dentro del sector, mediante la implementación de usos para las Industrias 4.0, por medio del Corredor Innovación Calle 13 y sus respectivas conexiones, fomentando así la innovación, el emprendimiento, fomentando la educación

y capacitación para mejorar las habilidades de las personas, incrementando a su vez la competitividad y atrayendo inversiones de grandes empresas de tecnología.

14. INDICADORES DEL PLAN PARCIAL

Los indicadores del plan parcial dan cuenta del progreso y los beneficios que este le ofrece al sector y a la ciudad, revisarlos permiten medir y evaluar el crecimiento, dan cuenta de la evolución y los impactos positivos para la ciudad, son de suma importancia porque permiten ver el desarrollo que el Plan Parcial ofrece a la sociedad y a la ciudad. Es fundamental analizar dichos indicadores de manera conjunta, para obtener una visión completa y lograr entender a qué hacen referencia.

El análisis de dichos indicadores se encuentran divididos entre las condiciones actuales del ámbito de planificación y las que se proponen a través del desarrollo del proyecto, el primer indicador hace referencia a la **Vivienda**, que ofrece un incremento significativo de unidades de vivienda, teniendo en cuenta además que el sector actualmente cuenta con pocas unidades de vivienda pasando de 25 a 4.765 unidades, este desarrollo hace que la cantidad de **habitantes** aumenta sustancialmente con un incremento aproximadamente de 13.000 personas, cabe anotar que uno de los grandes beneficios del Plan Parcial es que a pesar de aumentar habitabilidad ofrece a su vez **espacio público** de calidad con condiciones adecuadas de accesibilidad y calidad, entregando al sector un EP de 8,6 hectáreas, ofreciendo un índice de espacio público efectivo de 6,61 m²/hab, adicional al espacio público se otorgará la construcción de **cicloinfraestructura** correspondiente a 2.5 km y un incremento de área de **equipamiento colectivos** que ofrecen servicios sociales, es así cómo se concretan las acciones y objetivos trazados por el Plan Parcial.

Indicadores del Plan Parcial



Ilustración 58: Indicadores del Plan Parcial (Fuente: Elaboración Propia)

15. DELIMITACIÓN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Una vez concluido el diagnóstico urbano, en el cual se realizó un análisis del contexto y del área de planificación, se identificaron las necesidades a satisfacer, se trazaron los objetivos, se establecieron criterios y parámetros Diseño, se procede a definir las unidades de actuación urbanística bajo procedimiento que establece artículo 515 del DD 555/21 y la ley 388 de 1997 para la delimitación y ejecución de las unidades.

La delimitación de unidades de actuación urbanística implica la gestión asociada de los propietarios, determina y establece los límites y características de cada unidad, define las cargas que contiene y los beneficios de los que participa, además de la edificabilidad, los usos y aprovechamientos de cada una, dicha delimitación facilitar la coordinación y ejecución de proyectos y obras, garantizan la integración inmobiliaria y buscan un desarrollo progresivo, equilibrado y financieramente eficiente.

Delimitación Unidades de Actuación

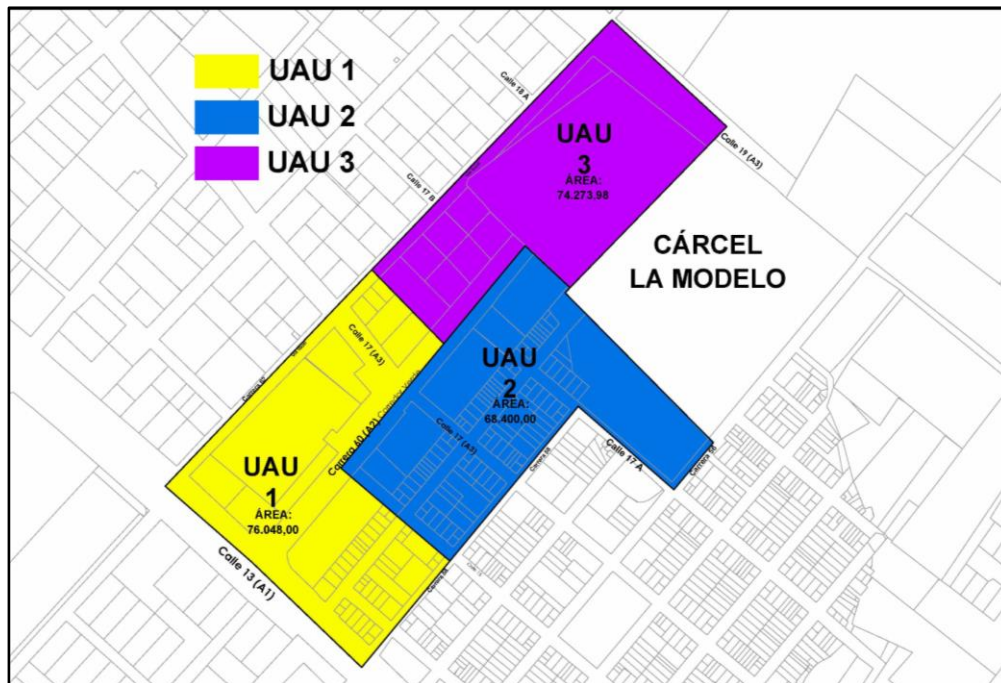


Ilustración 59: Delimitación Unidades de Actuación (Fuente: Elaboración Propia)

Teniendo en cuenta las condiciones nombradas anteriormente, el plan parcial se delimitan 3 unidades de actuación urbanística, las cuales se distribuyen de la siguiente manera: la **UAU 1** ubicada sobre la calle 13 con un área total de 76.048 m², la **UAU 2** ubicada entre la calle 15 y carrera 60 y al costado sur de la Cárcel la Modelo con un área total de suelo de 68.400 m² y la UAU 3 linda con la calle 19 y la cárcel la Modelo con un total de 74.273,98 m².

Cabe resaltar que la **UAU 1** contiene la mayor edificabilidad con relación a las demás unidades de actuación, a su vez cuenta con el desarrollo de los usos más rentables (empresa tecnología e industrias 4.0), abarca la menor cantidad de obligaciones urbanísticas en suelo lo que genera una mayor proporción de área útil y su vez cuenta con la mayor participación sobre los beneficios y aprovechamientos del

Plan parcial, pueda apalancar el desarrollo de las demás unidades que se encuentran deficitarias (UAU 2 y 3), Tiene baja densidad predial y adicionalmente es la unidad de actuación soporta el mayor porcentaje de la política de moradores. En conclusión, la **UAU 1** participa en un 49% de la edificabilidad total del PP y tan solo en un 22% de las cargas en suelo.

Delimitación Unidades de Actuación

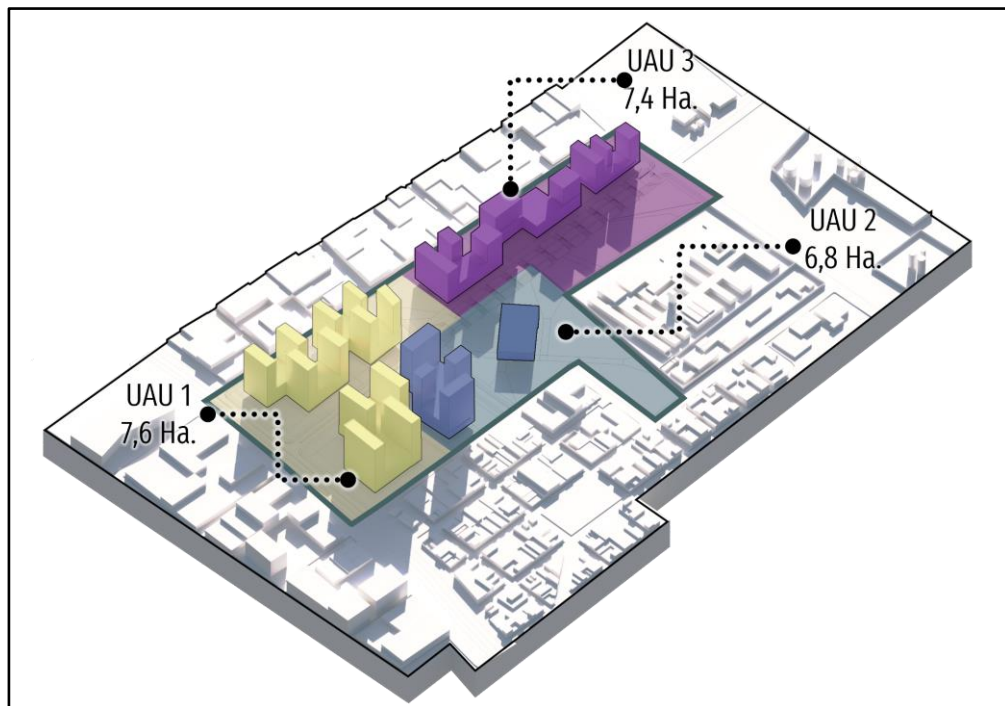


Ilustración 60: Delimitación Unidades de Actuación (Fuente: Elaboración Propia)

16. FASES DE EJECUCIÓN

El desarrollo del plan parcial es progresivo por cada unidad de actuación urbanística, una vez culmine el desarrollo de la primera se desarrolla la segunda y posteriormente la tercera y a su vez cada contiene condiciones para su desarrollo de acuerdo a l tiempo de ejecución, con las siguientes actividades

- Delimitación de la UAU e integración inmobiliaria
- Constitución PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO
- Compra de predios moradores No permanecen
- Remuneraciones a propietarios y pago de incentivos
- Se genera licencia de urbanización por etapas
- Se solicita licencia por cada una de las manzanas

Por todas las condiciones nombradas con anterioridad y sumándole su ubicación estratégica sobre el corredor de carga y logístico Calle 13 **UAU 1** es la primera en desarrollarse, con una ejecución total de 6 años, esta se encuentra distribuida en 3 manzanas y engloba 51 predios, la UAU 2 cuenta con un tiempo estimado de ejecución de 6 años , engloba 102 predios y el desarrollo se genera con una única manzana y por último se desarrollará la UAU 3 solo con 10 predios dentro de su delimitación distribuida en 3 manzanas.

Fases de ejecución

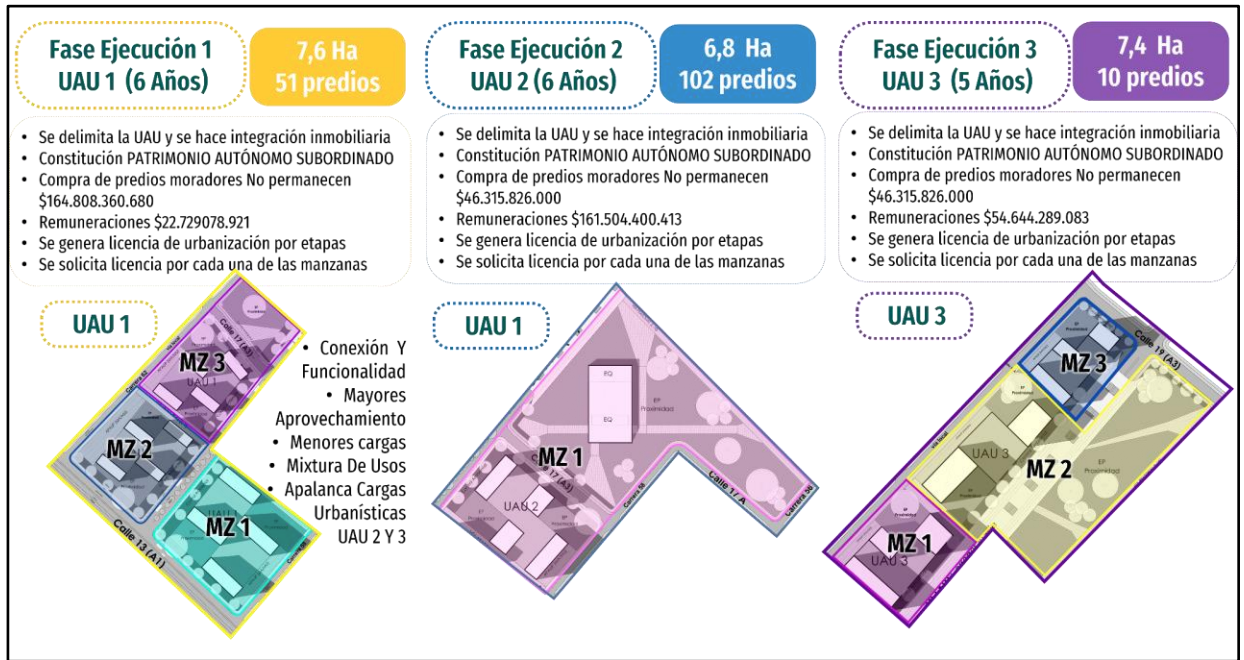


Ilustración 61: Fases de ejecución (Fuente: Elaboración Propia)

17. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Según el artículo 265 del DD 555/2021, las obligaciones urbanísticas son un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones de edificabilidad y las necesidades de soportes urbanos representados en suelo o su equivalencia en área construida o en pagos compensatorios y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Ahora bien, el Decreto 555 de 2021 determina 5 obligaciones urbanísticas para el desarrollo de un plan parcial de Renovación Urbana, las cuales son:

1. Condiciones para la **mezcla de usos** para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana. (Art. 305)

2. Obligación urbanística relacionada con las **redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario**. (Art. 320)
3. Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de **vivienda de interés social o prioritario** o su equivalente en metros cuadrados de construcción. (Art. 322),
4. **Obligaciones urbanísticas** para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial. (Art. 328)
5. Obligación urbanística para **equipamiento público**. (Art. 329)

Respecto al cumplimiento de la obligación del numeral 2 del anterior párrafo, para el presente ejercicio académico se aplica la fórmula del numeral 1 del artículo 320, haciendo claridad que esta se aplica para proyectos que no requieren plan parcial.

Las obligaciones urbanísticas y las cargas urbanísticas en suelo incluyen: las reservas viales tanto de la malla vial arterial como de la local e intermedia, el espacio público de proximidad derivado de obligación urbanística del artículo 328 y el espacio público de proximidad que se debe sustituir en virtud del artículo 141, los controles ambientales determinados en el artículo 154 que se localizan sobre la malla vial arterial con un ancho de 5 m, la red peatonal en virtud del artículo 265 y el equipamiento colectivo como lo establece el artículo 329. Estas áreas se localizan de la siguiente manera:

Obligaciones y cargas urbanísticas en suelo



Ilustración 62: Obligaciones y cargas urbanísticas en suelo (Fuente: Elaboración propia)

Las obligaciones urbanísticas en suelo suman un área de 11.7 Ha. El Espacio público de proximidad es de 6.0 Ha correspondiente a 51% del total de las obligaciones urbanísticas en suelo.

17.1. Sistema de movilidad

El sistema de movilidad del plan parcial está conformado por red vial, por la red de infraestructura peatonal y por la red de cicloinfraestructura, con las siguientes áreas:

Áreas Vías Arteriales y Locales

VÍAS ARTERIALES	Existente M2	Reserva vial
Av. Centenario (Calle 13 -Tipo A1-Corredor de Carga)	11.020,83	8380,54
Av. La Esmeralda (Carrera 60- Tipo A2 - Corredor Verde)	15.460,93	14330,45
Av. Puente Aranda (Calle 17 - Tipo A3)	6.450,50	5992,43
Av. Industrial (Calle 19 - Tipo A3)	4.677,54	5936,54
TOTAL	37.609,80	34.639,96

VÍAS INTERMEDIAS/LOCALES	Existente M2	Reserva vial
Carrera 62	8.986,29	2.131,01
Carrera 59 (CII 13 - CII 17. A restituir art 141)	2.355,90	
Carrera 58	5.070,55	1.477,20
Carrera 56	4.475,58	1.256,60
Calle 15 (Crr 58-Crr 60. A restituir art 141)	2.354,04	
Calle 14 (Crr 58 - Crr 59. A restituir art 141)	1.064,05	
Carrera 59 (CII 17 - Cárcel. Reconfigura a EP)	4.384,67	
Calle 17A (Crr 58- Crr 59. Reconfigura a EP)	3.535,21	
TOTAL	32.226,29	4.864,81
Malla vial peatonal (Vías nuevas)		7.063,28

Tabla 32: Áreas Vías Arteriales y Locales (Fuente: Elaboración propia)

El plan parcial aprovecha las ventajas competitivas territoriales en términos de accesibilidad y movilidad multimodal, concretando la infraestructura peatonal y la red de

cicloinfraestructura sobre la malla vial, como en la determinación de la configuración de las manzanas y el espacio público de proximidad.

Desde la red vial se apuesta por concretar y ejecutar las vías de la malla vial arterial (Calle 13, Carrera 60, Calle 17 y Calle 19), en especial la Carrera 60 (Corredor Verde), la que en su tramo desde la Calle 17 hasta la Calle 19 se encuentra proyectada en su totalidad sobre predios privados, para lo cual se proyecta ejecutarla de manera soterrada, para generar un espacio público de proximidad continuo que evite la segregación espacial del planteamiento.

Las áreas existentes correspondientes a la Carrera 59, Calle 15, Calle 14 y Calle 17A que serán sustituidos y/o reconfiguradas en virtud de los artículos 141 y 142 del DD 555/21, serán sustituidas en el espacio público de proximidad elevado sobre la Carrera 60 (Corredor Verde) en una proporción de 1 a 1, es decir, por cada metro cuadrado a sustituir se dotará y entregará un metro cuadrado de espacio público de proximidad nuevo.

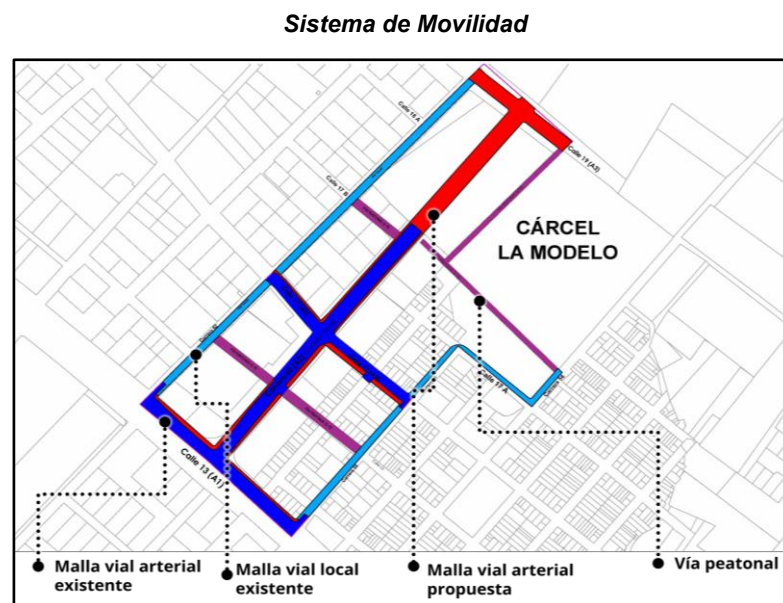


Ilustración 63: Sistema de Movilidad (Fuente: Elaboración propia)

17.2. Control ambiental

Según el artículo 154 del DD 555/21, la mitigación del impacto ambiental en la malla vial arterial se debe realizar mediante áreas libres cuya función es la de mitigar el impacto generado por la circulación vehicular, en los predios que se desarrollen por plan parcial de renovación urbana, esta franja debe ser de 5 metros. En el plan parcial 13-60 CVJC. Los controles ambientales se integra al perfil vial de la malla vial arterial en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, esta franja se integra en especial a la cicloinfraestructura, proporcionando mitigación de impactos ambientales y una zona de seguridad para la bici usuarios y las áreas útiles al interior de las manzanas. Los controles ambientales se determinan de la siguiente manera:

Áreas Controles Ambientales por UAU

CONTROL AMBIENTAL (5M) Obligatorios	11.187,20
UAU 1	3.743,82
UAU 2	3.406,72
UAU 3	4.036,66

Tabla 33: Áreas Controles Ambientales por UAU (Fuente: Elaboración propia)

Controles Ambientales

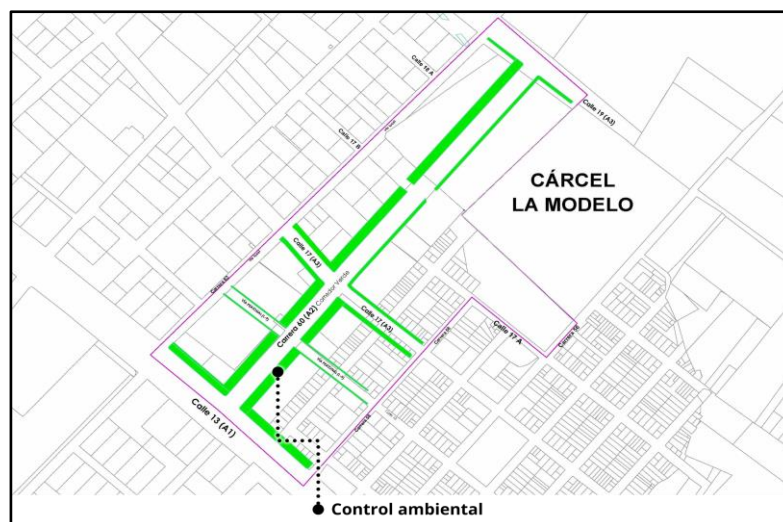


Ilustración 64: Controles Ambientales (Fuente: Elaboración propia)

Igualmente, como lo establece el decreto 603 de 2022, se localiza en el área de control ambiental la cesión de espacio público exigido en sitio en dicha área, con una proporción de 1 a 1.5, es decir que de los 11.187,20 m² que totaliza las áreas de control ambiental, se contabilizan 7.458,13 m² en la obligación urbanística del 65% del área de verificación del artículo 328.

17.3 Sistema de Espacio Público

El espacio público planteado es el resultado de las obligaciones urbanísticas en suelo determinadas en el artículo 328 del DD 555/21 y del espacio público de proximidad nuevo producto del espacio público sustituido y reconfigurado en virtud de los artículos 140 y 142 del DD 555/21.

El espacio público de proximidad se convierte en el sistema estructurador del planteamiento urbanístico, para lo cual se tiene en cuenta el Manual de Espacio Público (MEP), cumpliendo, además, con los siguientes lineamientos:

- El espacio público se localiza priorizando las esquinas y la malla vial tanto arterial como intermedia
- Se crean espacios públicos de proximidad a distintas escalas y con vocaciones distintas, tales como Plazas, Plazoletas, Parque Cultural y Parque Contemplativo, lo anterior para dar respuestas diversas y vibrantes a las diferentes condiciones urbanas y peatonales del proyecto.
- El espacio público de proximidad que en cumplimiento del decreto distrital 603 de 2022, que establece que, para planes parciales de renovación con un área de verificación mayor a 12 Ha, el 50% de la cesión se define en un solo globo de terreno, es decir de las 5.4 Ha de espacio público de proximidad, 2.7 Ha se localizan alrededor en un solo globo que rodea los predios de La Modelo, esto,

para generar un espacio de amortiguación con los nuevos usos propuestos. En un futuro traslado de La Modelo, al no ser un equipamiento con vocación de permanencia, (Art. 175 del DD 555/21) esta área se puede integrar como un espacio público estructurante.

El espacio público de proximidad sobre la Carrera 60 (Corredor Verde) se plantea como un eje conector entre las manzanas dotacionales del Plan Parcial y el espacio público de proximidad, evitando la segregación espacial, además de concretar los lineamientos de la actuación estratégica Montevideo como un Corredor Verde y de espacio público. Igualmente, esta infraestructura pública elevada, dota un espacio público altamente cualificado, donde se puede implementar instrumentos de financiación como el aprovechamiento económico del espacio público, es también el resultado del espacio público nuevo derivado de la sustitución del mismo, de la que habla el artículo 141 del DD 555/21, y de la aplicación de la estrategia de aumento del área útil descrita en el numeral 15.1.

Espacio Público Carrera 60



Ilustración 65: Espacio Público Carrera 60 (Fuente: Elaboración propia)

La totalidad del espacio público nuevo del plan parcial, se determina como se muestra a continuación:

Áreas Espacio Público Nuevo Total

ITEM	ÁREA M2
Ampliación Malla vial local intermedia (Vías nuevas)	4.864,81
Malla vial peatonal (Vías nuevas)	7.063,28
ESPACIO PÚBLICO NUEVO POR SUSTITUCIÓN	13.693,87
CONTROL AMBIENTAL (5M) Obligatorios	11.187,20
Reserva Malla Vial Arterial (Vías nuevas)	37.609,80
Espacio Público de Proximidad Nuevo en Suelo	60.165,05
TOTAL	134.584,01

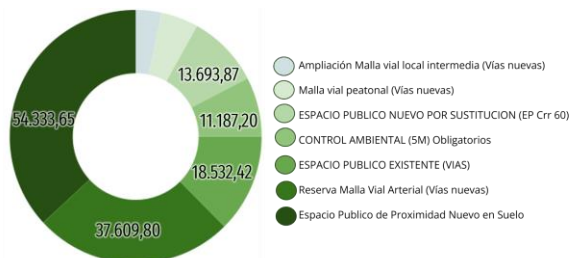


Ilustración 66: Áreas Espacio Público Nuevo Total (Fuente: Elaboración propia)

Mapa del Espacio Público

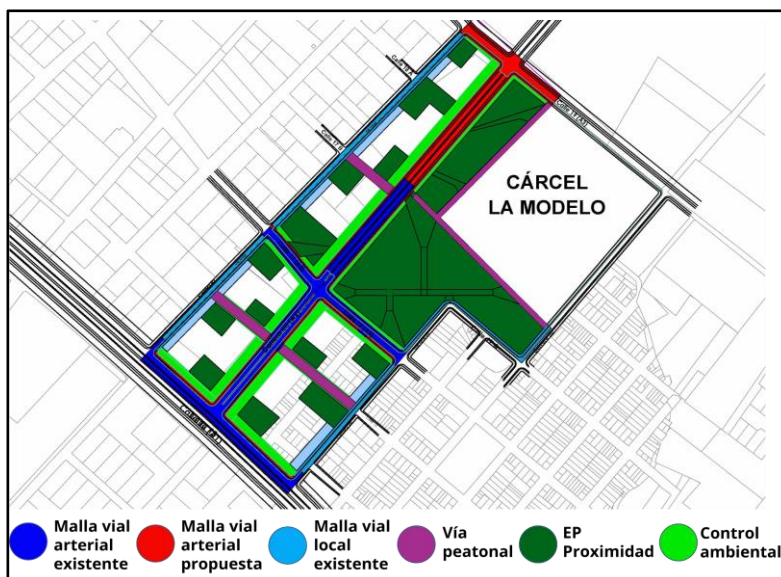


Ilustración 67: Mapa del Espacio Público (Fuente: Elaboración propia)

17.3.1 Obligaciones urbanísticas en suelo

Las obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren plan parcial están definidas en el artículo 328 del Decreto 555 de 2021, como se muestra a continuación.

Obligación de espacio público

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

Tabla 34: Obligación de espacio público (Fuente: Decreto 555 de 2021)

El área a ceder en suelo se calcula sobre el 65% del área de verificación, que como indica el precitado artículo, incluye las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y que puedan ser objeto de reconfiguración, controles ambientales y se descuentan las áreas de la malla vial arterial existente. Llama la atención que para el cálculo del área a ceder se contabilicen elementos del espacio público existente y no únicamente el área de terreno privado inicial, como sucede en otros planes de ordenamiento municipales.

Esta lógica incentiva a que las delimitaciones de los planes parciales de renovación excluyan el espacio público existente, esto para bajar el cálculo de las obligaciones urbanísticas, y se pierda la oportunidad, entre otras, de mejorar la calidad de los espacios públicos existentes.

El mismo artículo define que “del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad”, y en su parágrafo 2 establece que el

porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas en planes parciales incluirá las de **carácter general** y **local**, la definición de las cargas urbanísticas generales y locales están reguladas en el artículo 265 del DD 555/21.

Para el plan parcial las obligaciones urbanísticas, incluyen las reservas de la malla vial, tanto local como arterial, el espacio público de proximidad nuevo, los controles ambientales (1 a 1.5), la red peatonal y el equipamiento, las áreas totales de obligación urbanística suman 11.7 Ha, y se establecen de la siguiente manera:

Obligaciones Urbanísticas en Suelo para Plan Parcial

ÁREA DE VERIFICACIÓN (AV) (1-2)	181.112,18
CESIONES OBLIGATORIAS (65% AV)	117.722,92
Reserva Malla Vial Arterial (Vías nuevas)	34.639,96
Espacio Público de Proximidad Nuevo en Suelo	60.165,05
Control Ambiental dentro de Cesión (Proporción 1 a 1.5)	7.458,13
Ampliación Malla vial local intermedia (Vías nuevas)	4.864,81
Malla vial peatonal (Vías nuevas)	7.063,28
Equipamiento (Cumple el 3% AC)	3.531,69

Tabla 35. Obligaciones Urbanísticas en Suelo para Plan Parcial (Fuente: Elaboración propia)

17.3.2 Polígonos de cesión propuestos para parques, plazas y plazoletas

Como se describió anteriormente el plan parcial se ordena alrededor del sistema de espacios público, para lo cual se disponen polígonos diversos en áreas, configuraciones y vocaciones, todos cumpliendo tanto con las disposiciones específicas del decreto 603 de 2022 relacionadas con las configuraciones físicas de los polígonos de cesión, como del Manual de Espacio Público (MEP). Estos polígonos se disponen en relación con las Unidades de Actuación Urbanística de la siguiente manera:



Ilustración 68: Espacio Público de Proximidad Propuesto (Fuente: Elaboración propia)

Áreas Espacio Público de Proximidad Nuevo

ITEM	UAU 1	UAU 2	UAU 3
Espacio Público de Proximidad Nuevo (Suelo + Elevado)	7.620,00	39.910,05	20.497,47
EP Proximidad UAU 1 Parques Lúdicos	7.620,00		
EP Proximidad UAU 2 Parques Contemplativos		12.519,78	
EP Proximidad UAU 2-3 Parque Estructurante Cultural La Modelo		21.500,00	12.693,87
EP Proximidad UAU 2-3 Parque Elevado Corredor Verde Crr 60		5.890,27	7.803,60

Tabla 36: Áreas Espacio Público de Proximidad Nuevo (Fuente: Elaboración propia)

17.4 Sistema del cuidado y servicios sociales

El Decreto Distrital 555 de 2021 busca articular las redes del cuidado y de los servicios sociales⁵⁹, entre otras, a través de las siguientes acciones:

- *“Garantizar el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, a partir de la distribución equitativa de los servicios sociales en el territorio para garantizar su accesibilidad a todas las Unidades de Planeamiento Local, principalmente en aquellas que no cuenten con cobertura adecuada en términos de oferta y proximidad.*
- *Priorizar la oferta de equipamientos dedicados a la prestación de los servicios del cuidado y de servicios sociales que reconozcan las necesidades colectivas e individuales de las personas cuidadoras y objeto de cuidado, y los servicios básicos e infraestructuras que se requiere para el funcionamiento de la ciudad”*

El planteamiento reconoce las necesidades del ámbito social identificadas en el diagnóstico y como una de las acciones objetivo del plan parcial, como lo es la de **CUIDAR**, la cual se concreta a través de los equipamientos colectivos propuestos. Tal como lo establece el artículo 175 del DD 555/21, los equipamientos existentes, señalados en el diagnóstico⁶⁰, se reconfiguran y relocalizan al interior del plan parcial en la UAU 3, con un área construida mayor a la inicial, pasando de 4000 m² a más de 36000 m², es decir, un incremento de más del 900%.

Así como el espacio público es el ordenador físico del planteamiento urbanístico, los equipamientos del cuidado y servicios sociales, son el corazón de la vocación social del plan parcial 13-60. El sistema del cuidado está conformado principalmente por un CLUSTER DE JUSTICIA, integrado por una casa integral de acceso a la justicia y servicios complementarios, como atención básica en salud, programas educativos y de capacitación, donde se puedan atender las necesidad básicas de las familias y de las

⁵⁹ Artículo 169 del Decreto 555 de 2021

⁶⁰ Ver numeral 17.4 Sistema del Cuidado y Servicios Sociales

personas relacionadas con el ámbito social penitenciario de La Cárcel La Modelo, y las necesidades de atención de la población flotante que este origina, lo anterior articulado con las políticas, programas y proyectos sociales del plan de desarrollo distrital. Igualmente, en el espacio público estructurante que rodea el centro penitenciario, se propone un equipamiento en planta libre de carácter cultural y educativo.

Ahora bien, el artículo 329 del Decreto 555 de 2021 define que: *“La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida. Cuando el cumplimiento de esta obligación se de en área construida, la localización deberá garantizar el acceso directo e independiente desde el espacio público, cumpliendo en todo caso con condiciones de acceso universal y las que la norma sismo resistente establezca para el uso.”* El plan parcial determina el cumplimiento de esta obligación sobre el área construida del proyecto, por lo que se cuenta con un área construida total de 1,000,500.00 m², de los cuales se destinan 36,450.00 m², que corresponden al 3% del AC.

Equipamientos Colectivos Propuestos

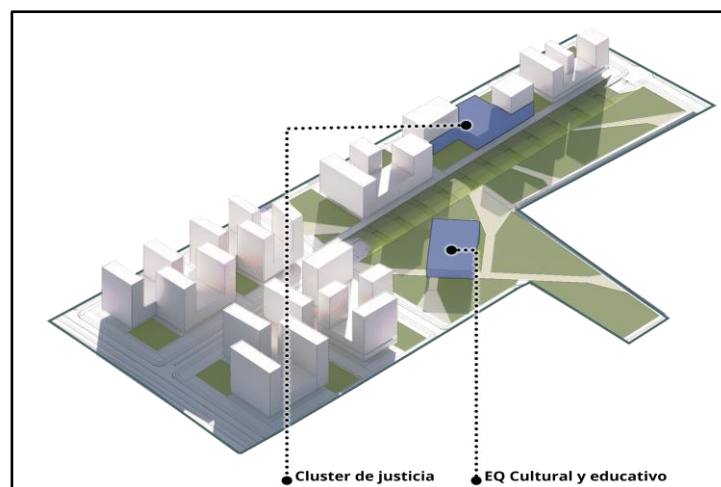


Ilustración 69: Equipamientos Colectivos Propuestos (Fuente: Elaboración propia)

17.5 Vivienda social

La obligación urbanística de la vivienda social está definida en el artículo 322 del DD 555/2021, donde se definen porcentajes para el cumplimiento de la obligación VIP / VIS, en el caso de los planes parciales en el tratamiento de renovación urbana que en aplicación de la norma transitoria hasta el 2027, se cumple de la siguiente manera:

Obligación a la construcción de vivienda de interés social o prioritario transitoria

RENOVACIÓN URBANA				
IC Efectivo (ICe)	Hasta el 31/12/2027			Desde el 01/01/2028 en adelante
	VIP	VIS	VIS (AIM)	
ICe ≤ 2	N/A	N/A	N/A	Se debe cumplir la totalidad de la obligación definida en el numeral precedente
2 < ICe ≤ 3	4% VIP ó 8% VIS		2,5%	
3 < ICe ≤ 4	6% VIP ó 12% VIS		7%	
4 < ICe ≤ 5	3%	6%	7%	
4 < ICe ≤ 7	6%	6%	7%	
IC > 7 ó Planes parciales	6%	8%	15%	

Tabla 37: Obligación a la construcción de vivienda de interés social o prioritario transitoria (Fuente: Decreto 555 de 2021)

Este porcentaje se aplica sobre el área construida la cual es de 1,000,500.00 m², por lo que se proyecta para VIS un área construida de 80.040 m², para un total de 1361 unidades de VIS. Para la VIP se plantea un área construida de 60.030 m², para un total de 1501 unidades de VIP.

La VIS se localiza en la UAU 1, como vivienda de canje como parte de la estrategia de la política de protección de moradores y actividades productivas, como se detalla más adelante. La VIP se localiza en la UAU 3.

17.6. Servicios públicos

Si bien el artículo 320 del DD 555/21 establece que para “proyectos de renovación urbana con índices de construcción efectivos superiores a 6 o que requieran de la formulación de plan parcial, se deberá realizar la consulta a la EAAB sobre la capacidad de las redes secundarias y locales para establecer si debe asumir directamente el diseño y la construcción de las redes como parte del proceso de reurbanización.”, para el presente ejercicio se aplicó la fórmula del numeral 1 del precitado artículo, de la siguiente manera:

Fórmula para la obligación de RLIPAAS

$$\text{OSP: CS} * \text{Vref} * 0,064$$

Donde:

OSP:

Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado

CS:

Área a ceder en m² de suelo definida en el artículo de cálculo de la obligación urbanística de cesión en suelo para espacio público.

Vref:

Valor de referencia del AT del proyecto al que corresponde la obligación, definido de manera general por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, del año en el que se realice el pago de esta compensación.

Ilustración 70: Fórmula para la obligación de RLIPAAS (Fuente: Decreto 555 de 2021)

Dando como resultado un valor total para la Obligación urbanística relacionada con las redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario, de \$17,528,661,536, estos costos están relacionados en las cargas locales del balance de cargas y beneficios.

17.7. Recuento de cargas urbanísticas

El proyecto cumple con las obligaciones urbanísticas de la siguiente forma:

RESUMEN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	UN.	Artículo	Requerimiento	Cumplimiento
Mezcla de usos	64,8%	Artículo 305	Mínimo del 8% del AC	El uso predominante Comercio y Servicios es del 66,3%, el 33,7% es mezcla de usos
Red sistema pluvial, acueducto y alcantarillado	\$17.528.661.536	Artículo 320	OSP: $CS * V_{ref} * 0,064$	Se aplica la fórmula para licencia directa sin PP con Índice Básico superior a 1,3
VIS	80.040,00	Artículo 322	8% del AC	Se aplica únicamente sobre el AC del Estructurante (ZRVIS). Artículo 327 Numeral 4
VIP	60.030,00	Artículo 322	6% del AC	Se aplica únicamente sobre el AC del Estructurante (ZRVIS). Artículo 327 Numeral 4
CESIONES OBLIGATORIAS (65% AV)	117.722,92	Artículo 328	65% del AV	Se cumple con el 65% del Área de Verificación. Y con el 49% para EP Proximidad
Equipamiento	36.450,00	Artículo 329	3% del AC	Se cumple con el 3% del AC total del PP

Tabla 38: Recuento de cargas urbanísticas (Fuente: Elaboración propia)

18. ÁREAS ÚTILES

18.1 Implantación de usos en áreas útiles (aprovechamientos)

El Plan Parcial 13-60 propone variedad de usos; Comercial y de Servicios, Residencial, Dotacional e Industrial, que además de ser un requisito contemplado en el artículo 305 del DD 555/2021 “Condiciones para la mezcla de usos para predios sometidos al tratamiento de renovación urbana”, la propuesta del PP consiste precisamente en ofertar los usos cuya vocación determinó la fase previa de diagnóstico, renovando esta pieza urbana de la ciudad mediante la implementación del concepto de proximidad y potencializando el corredor de carga y logístico de la calle 13 con la articulación del corredor ambiental de la carrera 60 Avenida La Esmeralda. El uso predominante es el de comercio y servicios con el 66.3% y el 33.7% es mezcla de usos en el que se incluyen el residencial, dotacional e industrial.

La tipología, clasificación y áreas de cada uno de estos usos se pueden observar detenidamente en la siguiente tabla:

Mezcla de usos

USOS			TOTAL		
TIPO	CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	M2 CONSTRUCCIÓN	M2 VENTA	UNIDADES
Tipo 3	Comercio y Servicios	Servicios Logísticos	79.922	67.934	
Tipo 3	Comercio y Servicios	Servicios de Oficinas	146.879	124.847	
Tipo 3	Comercio y Servicios	Servicios de Hospedaje	30.560	25.976	
Tipo 3	Comercio y Servicios	Comercios y Servicios Básicos (Estacionamientos)	96.889	82.356	6.863
Tipo 3	Comercio y Servicios	Comercios y Servicios Básicos	294.530	265.077	
Tipo 3	Industrial	Industria transformadora liviana	6.000	5.400	
Tipo 3	Industrial	Producción artesanal	28.000	23.800	
N/A	Residencial	Residencial multifamiliar (VIS)	80.040	68.034	1.361
N/A	Residencial	Residencial multifamiliar (VIP)	60.030	54.027	1.501
N/A	Residencial	Residencial multifamiliar (NO VIS)	90.600	72.480	604
N/A	Residencial	Residencial colectiva (NO VIS)	50.600	38.962	1.299
Tipo 3	Dotacional	Servicios Sociales. Cluster de Justicia. Servicios Sociales. Servicios de seguridad ciudadana, defensa, convivencia y justicia.	18.600	11.160	
Tipo 3	Dotacional	Servicio del cuidado. Educación primera infancia, preescolar, básica y media.	4.800	2.880	
Tipo 3	Dotacional	Servicio del cuidado. Cultura.	10.550	5.275	
Tipo 3	Dotacional	Servicios Sociales. Servicios ambientales.	2.500	1.875	
TOTAL			1.000.500,00	850.082,50	11.628,00

Tabla 39: Mezcla de usos (Fuente: Elaboración propia)

La mixtura de usos que propone el PP 13-60, concretan el concepto de proximidad, satisfaciendo no solo las necesidades de sus futuros habitantes sino también las de la población flotante - Situación que surge en la periferia de la Cárcel “La Modelo”, empleados y comercio del sector, entre otros.

Descripción por Usos

TIPO	CLASIFICACIÓN	TIPOLOGÍA	DESCRIPCIÓN	CONDICIÓN
Tipo 3	Comercio y Servicios	Servicios Logísticos	Almacenamiento, bodegaje, clasificación, limpieza y/o distribución de carga y/o mercancía.	22
Tipo 3	Comercio y Servicios	Servicios de Oficinas	(Innovación, industrias 4,0) Proyecto ANCLA ministerio TIC	0
Tipo 3	Comercio y Servicios	Servicios de oficinas	actividades empresariales: dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, servicios profesionales, especializados, técnicos y/o administrativos.	0
Tipo 3	Comercio y Servicios	Servicios de Hospedaje	Alojamiento no permanente en hoteles u hospedajes	0
Tipo 3	Comercio y Servicios	Comercios y Servicios Básicos (Estacionamientos)	Servicios de parqueadero	6,15
Tipo 3	Comercio y Servicios	Comercios y Servicios Básicos	Locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios restaurantes, de entretenimiento, juegos de suerte y azar, de habilidad y destreza y los establecimientos para venta y servicios a bicicletas, patinetas o vehículos de micro movilidad.	6,15
Tipo 3	Industrial	Industria transformadora liviana	Actividades de transformación, elaboración, ensamble, manufactura y/o demás procesos que impliquen cambio del estado o presentación original de unas materias primas o insumos en productos elaborados	16-22
Tipo 3	Industrial	Producción artesanal	Actividades creativas de producción de objetos, realizadas con predominio manual y auxiliadas en algunos casos con maquinarias simples	13, 21

N/A	Residencial	Residencial multifamiliar (VIS)	Corresponde a soluciones habitacionales desarrolladas en edificaciones que comprenden tres o más unidades constructivas independientes, y cuya área mínima habitable corresponde a 36 metros cuadrados (m2). Estas edificaciones deben prever áreas y servicios comunales, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal. 11. Vivienda de Interés Social (VIS): Es aquella solución habitacional que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas. Su área mínima habitable corresponde con la establecida en el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021.	1, 25
N/A	Residencial	Residencial multifamiliar (VIP)	Corresponde a soluciones habitacionales desarrolladas en edificaciones que comprenden tres o más unidades constructivas independientes, y cuya área mínima habitable corresponde a 36 metros cuadrados (m2). Estas edificaciones deben prever áreas y servicios comunales, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal. 12. Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP): Es aquella solución habitacional cuyo valor máximo es el que se establezca en las normas que regulan la materia para este tipo de viviendas. Su área mínima habitable corresponde con la establecida en el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021.	1, 25
N/A	Residencial	Residencial multifamiliar (NO VIS)	Corresponde a soluciones habitacionales desarrolladas en edificaciones que comprenden tres o más unidades constructivas independientes, y cuya área mínima habitable corresponde a 36 metros cuadrados (m2). Estas edificaciones deben prever áreas y servicios comunales, cuya propiedad y utilización se definen en reglamentos de propiedad horizontal.	1, 25
N/A	Residencial	Residencial colectiva (NO VIS)	Corresponde a un tipo de vivienda que por su área, configuración y espacios mínimos requiere de una mayor proporción y área del equipamiento comunal privado para suplir las áreas que no se alcanzan a desarrollar dentro de la unidad residencial, tales como área para lavado de ropas, zona multifuncional para reunión social, el trabajo y/o la actividad física que trata el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021. Este tipo de vivienda es NO VIS - VIP, y puede desarrollarse en un área habitable a partir de 18 metros cuadrados y menor a 36 metros cuadrados por unidad.	1, 25

Tipo 3	Dotacional	Servicios Sociales. Clúster de Justicia. Servicios Sociales. Servicios de seguridad ciudadana, defensa, convivencia y justicia.	Atención inmediata CAI; prevención y atención de emergencias, la resolución pacífica de conflictos, protección de atención a víctimas de violencia, incluyendo las violencias de género; y justicia local y policía administrativa	0
Tipo 3	Dotacional	Servicio del cuidado. Educación primera infancia, preescolar, básica y media.	Formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración a la sociedad, asociados a los niveles de educación formal	0
Tipo 3	Dotacional	Servicio del cuidado. Cultura.	Destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales a la custodia, transmisión y difusión de conocimientos y fomento de la cultura y el arte, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura, la escultura, incluyendo los de propagación cultural y científica (museos, centros culturales y artísticos, salas de exhibición, galerías, teatros, auditorios, planetarios, archivos generales científicos y artísticos, casas de la cultura, entre otros) y los de información y memoria: bibliotecas, hemerotecas, cinematecas, centros de documentación, entre otros	0
Tipo 3	Dotacional	Servicios Sociales. Servicios ambientales.	Aquellos destinados a la educación ambiental, la divulgación y promoción de la cultura ambiental, servicios de interés educativo – turístico. Incluye aulas ambientales, centros de servicios ambientales y granjas escuela.	0

Tabla 40. Descripción por Usos (Fuente: Elaboración propia)

18.2. Acciones de mitigación

Dentro de las diferentes acciones para mitigar los posibles impactos tanto ambientales como urbanísticos, el PP 13-60 cuenta con el de control ambiental (1.1 Ha a cada lado de la malla vial arterial sobre las 3 UAU) comentado a fondo en el numeral 14.2, además las acciones de mitigación ambiental MA, acciones de mitigación urbanística MU y áreas privadas afectas al espacio público APAUP, que en total suman 2.000,00 m² y se encuentran estratégicamente ubicadas en las esquinas de las manzanas útiles.

18.3. Edificabilidad

El PP 13-60 cuenta con 8 manzanas propuestas, cuyo índice de ocupación (calculado sobre área útil AU) es de 1,00, el número total de m² de construcción es de 1.000.50,00, de los cuales el área vendible es 850.082,50 m², lo que se traduce en un índice de construcción de 8,83 (calculado sobre Área de Terreno AT).

El PP 13-60 propone 4.765 nuevas unidades de vivienda, con un indicador de 2,90 personas por vivienda, para un total de aproximadamente 13.819 habitantes de las nuevas unidades propuestas y una densidad de 217,86 viviendas/Ha.

Aunque la densidad parezca un poco alta, esto se ve compensado de lejos con la propuesta de nuevo espacio público efectivo final del PP 13-60, que de 0,00 m² pasa 92.109,40 m², resultando un indicador alto en espacio público por habitante de 6,67.

18.4. Áreas Plan Parcial 13-60 CVJC

El cuadro general de áreas del PP es el resultado de la aplicación de las normas generales del POT y el Decreto 603 de 2022, en especial los **Art. 328** (Obligaciones Urbanísticas para PP), **Art. 265** (Cargas Locales y Generales), **Art. 141** (Sustitución EP), **Art. 142** (Reconfiguración EP), Anexo Manual Normas Comunes en especial las relacionadas con aislamientos, configuración áreas de cesión, Control Ambiental, entre otras.

Como resultado de la aplicación de las obligaciones urbanísticas, limitantes y estrategias se determina un área de verificación de 18.1 Ha, de la cual se calcula las obligaciones urbanísticas del 65% con un área de 11.7 Ha, en las cuales se pagan tanto

cargas locales y generales (Reserva malla vial arterial e intermedia, EP Proximidad, Vías Peatonales, Control ambiental 1.5, Equipamiento)

Adicionalmente se sustituye Espacio Público por **1.3 Ha** y se conservan y mejoran **1.8 Ha** de vías locales existentes. Igualmente se cumple con un área de control ambiental de **1.1 Ha**, áreas privadas afectas al uso público **APAUP** y acciones de mitigación **MU** de 2000 m², para finalmente determinar un área útil total del PP de **4.1 Ha** que representa un **21%** del ámbito de planificación, distribuida en **3** Unidades de Actuación Urbanística **UAU** con áreas útiles de **2.1 Ha**, **0.8 Ha** y **1.6 Ha** respectivamente.

Una vez hecho el riguroso ejercicio de aplicar cada una de las normas relativas al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización mencionadas anteriormente, el Plan Parcial 13-60 obtiene un área útil de tan solo el 23%, muy bajo comparado con los planes parciales aprobados en el ámbito de análisis (San Rafael, Nuevo Salitre y Cartón Colombia) cuyo resultado en promedio es del 60%, este resultado motiva a buscar estrategias que liberen mayor área útil e incrementen la edificabilidad (mayor densidad). Eso sí, manteniendo el 65% sobre el área de verificación de las obligaciones urbanísticas para el plan parcial.

Comparativo AU PP 13-60 con otros PP

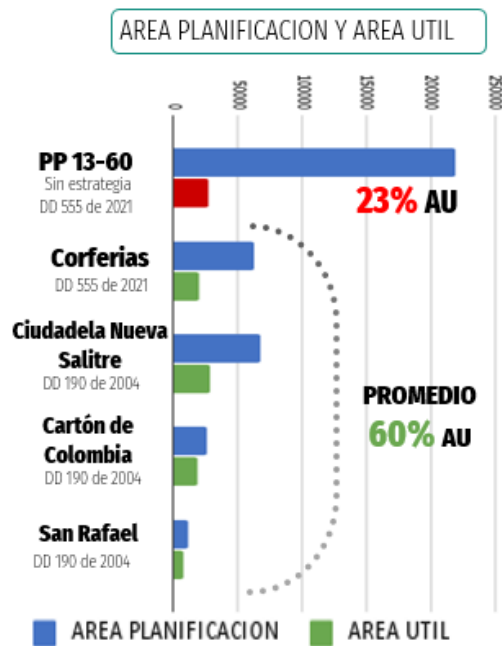


Ilustración 71: Comparativo AU PP 13-60 con otros PP (Fuente: Elaboración propia)

18.5. Estrategia

En el planeamiento urbanístico del Plan Parcial 13-60, 1.3 Ha. de vías vehiculares de la malla vial local e intermedia (calle 14 y carrera 59), se configuran inmersas en dos grandes manzanas con áreas útiles por lo que es necesario aplicar el artículo 141 y 142 del Decreto 555 de 2021

Esas 1.3 Ha. Se permiten sustituir en espacio público elevado sobre una nueva vía - Carrera 60 Corredor Verde - (actualmente área privada) que está planteada en el Plan Parcial como gran eje articulador de la malla vial arterial del Distrito y que además será deprimida, para garantizar la integración de los

espacios públicos y equipamiento proyectados a cada lado del Corredor, aplicando el artículo 269 del DD 555 de 2021.

A pesar que el costo de construir el espacio público a sustituir en suelo (\$38.158.311.101,70) es menor que el propuesto (\$162.409.298.200), la estrategia consiste en que al liberar las 1.3 Ha para ser utilizadas como área útil y aplicar el índice de construcción 8.83 que está arrojando el Plan Parcial, Esta acción incrementa los m2 de construcción en 107.223 m2 (120.916,87-13.693,87), con unos 836 mil millones de pesos aprox. adicionales en ventas para el proyecto.

AV PP 13-60 con y sin estrategia

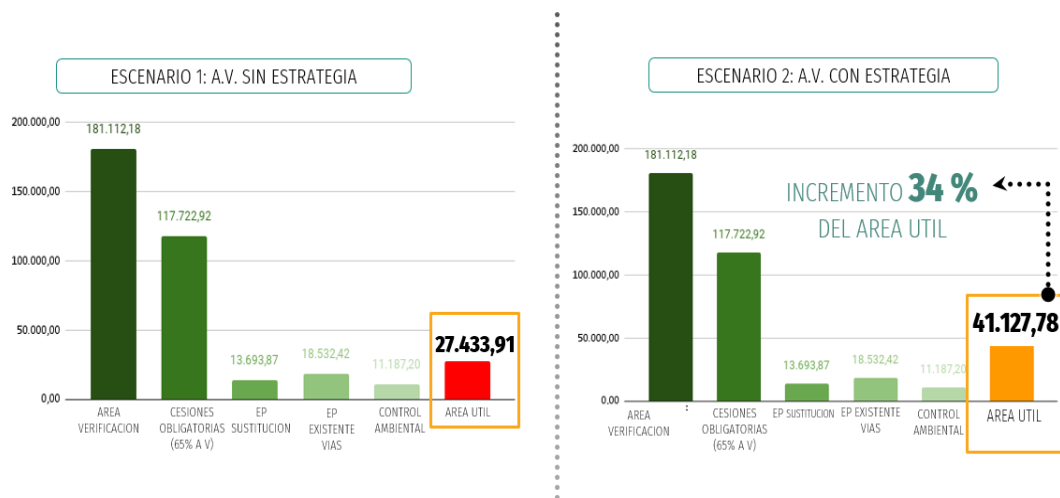


Ilustración 72: AV PP 13-60 con y sin estrategia (Fuente: Elaboración propia)

Por cada 1 m2 construido sobre espacio público soterrado se podrían construir 4.25 m2 aproximadamente en suelo, proporción 4.25 a 1, que resultan de dividir el valor total de las obras de construcción de espacio público elevado, entre el valor total de construir el espacio público en suelo.

La Propuesta consiste en “Entregar en proporción 1 a 1, las 1.3 Ha a sustituir por reconfiguración por construcción de espacio público elevado sobre una nueva vía - Carrera 60 Corredor Verde - (actualmente área privada)”.

Algunas ventajas que genera esta alternativa son las siguientes:

- No reduce el espacio público
- Se genera espacio público de calidad
- Evita segregación socio/espacial
- Se convierte en un conector de la ciudad
- Se concreta el concepto de proximidad

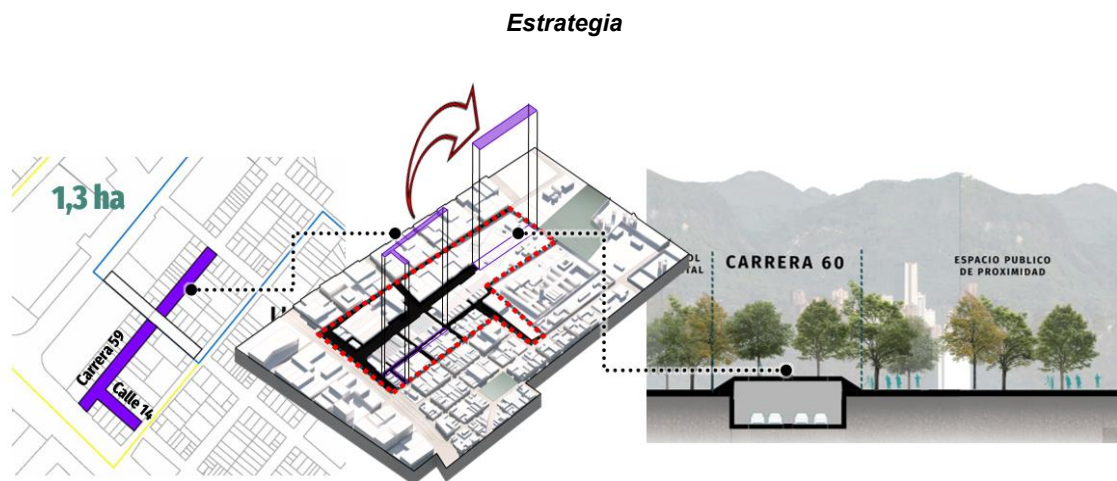


Ilustración 73: Estrategia (Fuente: Elaboración propia)

La reglamentación de la propuesta será generada por medio de los lineamientos de la actuación estratégica Montevideo, teniendo en cuenta la importancia que presenta la Carrera 60 para dicha actuación, catalogada como un EJE Ambiental y Conector de la estructura ecológica principal.

19. ANÁLISIS DEL MERCADO

19.1. Segmento residencial

Aunque el sector de la construcción sigue sin recuperarse tras la pandemia, y en 2024 ya vio su peor trimestre de las últimas décadas, los analistas ya comienzan a ver cómo estas actividades comenzaron a recuperarse. De acuerdo con el informe de la dirección de Investigaciones Económicas, Sectoriales y de Mercados del Grupo Bancolombia, el mejoramiento gradual de la economía permitiría que 2025 sea el año de la recuperación.⁶¹

Las ventas de vivienda llevan 23 meses con cifras negativas, a doble dígito, y aunque el margen negativo se ha reducido, los números siguen siendo muy inferiores a las casi **235.000 unidades** que se comercializaron en 2022.

“Hay razones para el optimismo; en 2024, se espera que las ventas de vivienda se sitúen en torno a 124.000 unidades y **que el PIB de la construcción de edificaciones presente una leve caída de 0,7%**. Estas cifras podrían mejorar significativamente si se implementan políticas favorables en cuanto a subsidios y tasas de interés”, destaca el informe.

“**La estabilización de las tasas de interés, el control de la inflación** y la implementación de programas de apoyo crearán un entorno favorable para el desarrollo del mercado”, concluyó el informe del Grupo Bancolombia.

⁶¹ Tomado de: (<https://www.larepublica.co/economia/estimaciones-del-sector-constructor-para-2024-3904227>).⁶¹

Siguiendo esta dinámica, el alcalde de Bogotá Carlos Fernando Galán anuncio cinco programas destinados a apoyar la compra de vivienda, los cuales fueron presentados recientemente y recibieron el apoyo de los empresarios de la construcción y su cadena de valor. **75 mil hogares** serán beneficiados los próximos **cuatro años**. El Plan de vivienda distrital se convertirá en un pilar de la reactivación económica a través de instrumentos de promoción al ahorro y la financiación de la vivienda⁶².

Además de ser un lineamiento de la actuación estratégica Montevideo y un objetivo específico del PP 13-60, la propuesta del mismo contempla la construcción de **4.765 soluciones de vivienda**, cifra que representa un **6.35%** del total de los **75 mil hogares** que serán beneficiados en los próximos cuatro años con la ejecución de los cinco programas destinados a apoyar la compra de vivienda.

Los componentes de mercado y financiero del plan parcial 13 - 60 están fundamentados precisamente en las tendencias cíclicas de la economía, según las cuales, a períodos de depresión o recesión, los suceden ciclos de expansión.

⁶² Tomado de: (www.camacolbyc.co/comunicaciones/noticia/mi-casa-en-bogotá-es-una-muy-positiva-estrategia-de-reactivación-económica-y-desarrollo-social-para-la-ciudad-camacol-b-c.html).

19.2. Segmento no residencial

Bogotá cerró el año 2023 con un mercado de oficinas Clase A recuperado satisfactoriamente, señala Cushman & Wakefield. Demostrado por la reducción gradual de la tasa de vacancia, como respuesta positiva a las dinámicas del mercado; la estabilización en la oferta y la demanda gracias sobre todo a sectores estratégicos como educación, tecnología y alimentos, que han liderado las absorciones de espacios y la tendencia de infraestructura moderna, así como conectividad de vanguardia y soluciones tecnológicas de avanzada en los activos.

Precisamente, el PP 13 – 60 contempla la incorporación a la ciudad de un espacio considerable al servicio del sector tecnología, por estar ubicado en cercanías a referentes tan importantes de investigación e innovación tales como: ADN y DCTI. Además, el proyecto está ubicado a tan solo 25 minutos del Aeropuerto El Dorado, uno de los mayores centros de innovación logística del país.

La baja tasa de vacancia del mercado de oficinas Clase A de Bogotá que alcanza solo 10,7%, sumado a precios competitivos, hace que la capital colombiana se proyecte para 2024 como un actor destacado en el mercado de Suramérica. No obstante, la sostenibilidad de este rendimiento positivo está intrínsecamente ligada a condiciones estables, especialmente en lo que respecta a tasas de interés y costos de construcción. La proyección de incorporar 3.3 millones de metros cuadrados de nuevas oficinas en los próximos años subraya un enfoque ambicioso hacia el crecimiento.

El Plan Parcial 13 – 60 ofertará al mercado 566.190 m² de estos 3.3 millones mencionados en el párrafo anterior, que corresponden al propósito de alcanzar una

participación de mercado del 17% en esta futura expansión inmobiliaria no residencial que se proyecta para la ciudad. Una de las ventajas principales del Plan Parcial 13 – 60 es que ofrece todo el clúster corporativo urbano que necesita cualquier empresa: Oficinas, establecimientos de comercio, parqueaderos, bodegas y zona hotelera, todo en una excelente ubicación.

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

20. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN

Los aprovechamientos urbanísticos se determinan con base en la edificabilidad permitida, las condiciones de la localización de los usos y las áreas útiles establecidas para cada unidad de actuación. Para el PPRU 13-60 CVJC se obtiene una edificabilidad total de 1,000,500.00 m². estas áreas se distribuyen de la siguiente manera:

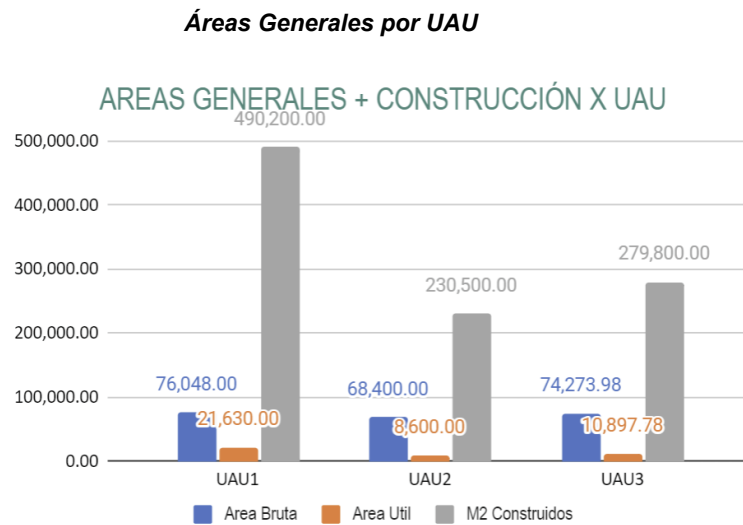


Ilustración 74: Áreas Generales por UAU (Fuente: Elaboración propia)

Áreas Generales por UAU

AREAS GENERALES	UAU1	UAU2	UAU3
Área Bruta	76,048.00	68,400.00	74,273.98
Área Útil	21,630.00	8,600.00	10,897.78
M2 Construidos	490,200.00	230,500.00	279,800.00

Tabla 41: Áreas Generales por UAU (Fuente: Elaboración propia)

Es así que la UAU 1 tiene el 49% de la edificabilidad, la UAU el 23% de la edificabilidad y la UAU 3 el 28% de la edificabilidad total ofertada por el plan parcial.

Ahora bien, los usos propuestos en el plan parcial se distribuyen de la siguiente manera:

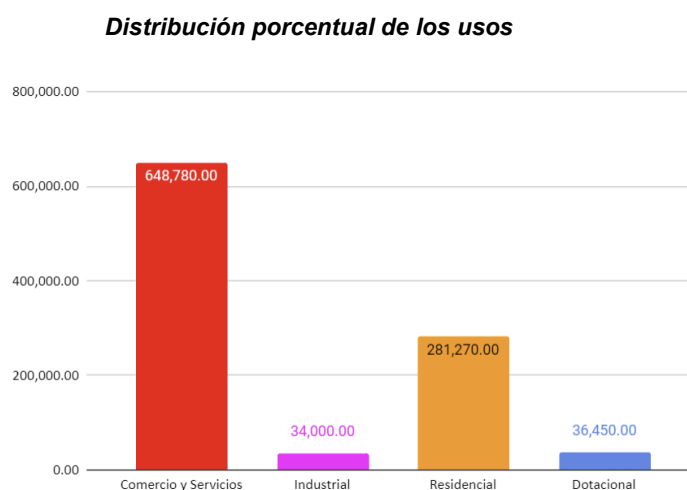


Ilustración 75: Distribución porcentual de los usos (Fuente: Elaboración propia)

Distribución porcentual de los usos

RESUMEN TIPOLOGÍA	%
Comercio y Servicios	64.85%
Industrial	3.40%
Residencial	28.11%
Dotacional	3.64%

Tabla 42: Distribución porcentual de los usos (Fuente: Elaboración propia)

La tipología de uso predominante es la de comercio y servicios con un 64%, esto determinado por la vocación del área de planificación donde la ECESI establece como un **Corazón productivo a escala urbana**. El uso residencial en sus distintas tipologías

(VIS, VIP y NO VIS) representa el 28% de los usos propuestos, esto ya que es una apuesta del plan parcial el retorno de la vivienda al sector. El uso dotacional representa el 3.64%, y da soportes urbanos sociales y del cuidado tanto a los residentes como a la población flotante.

21. INGRESOS POR VENTAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN

De acuerdo con el estudio de mercado y a los valores ponderados e indexados a precios actuales de los valores encontrados en los planes parciales adoptados⁶³ que están dentro del ámbito de análisis del plan parcial, se determinaron los valores de venta para los usos propuestos de la siguiente manera:

Valores de venta por uso

USO	Precio de venta m2 construido (\$)
Servicios Logísticos	\$ 9,000,000
Servicios de Oficinas	\$ 10,000,000
Servicios de Hospedaje	\$ 8,000,000
Comercios y Servicios Básicos (Estacionamientos)	\$ 4,000,000
Comercios y Servicios Básicos	\$ 10,000,000
Industria transformadora liviana	\$ 7,000,000
Producción artesanal	\$ 7,000,000
Residencial multifamiliar (VIS)	\$ 4,800,000
Residencial multifamiliar (VIP)	\$ 3,400,000
Residencial multifamiliar (NO VIS)	\$ 6,400,000
Residencial colectiva (NO VIS)	\$ 6,500,000
Servicios Sociales. Clúster de Justicia. Servicios Sociales.	\$ 7,000,000
Servicio del cuidado. Educación primera infancia, preescolar, básica y media.	\$ 7,000,000
Servicio del cuidado. Cultura.	\$ 7,000,000
Servicios Sociales.	\$ 7,000,000

Tabla 43: Valores de venta por uso (Fuente: Elaboración propia)

⁶³ Ver numeral 6.9. Planes Parciales Existentes

Ahora bien, para determinar los ingresos totales por ventas, se establece las áreas vendibles por uso, esto se realiza estimando el porcentaje de eficiencia constructiva, es decir, la relación de los metros cuadrados de las áreas privadas que se pueden vender en relación a las áreas comunes y complementarios que no son vendibles.

Así se determinan los ingresos por usos, obteniendo un ingreso total por ventas de \$6,627,985,400,000 (6.6 Billones), el cual se distribuyen por cada Unidad de Actuación Urbanística de la siguiente manera:

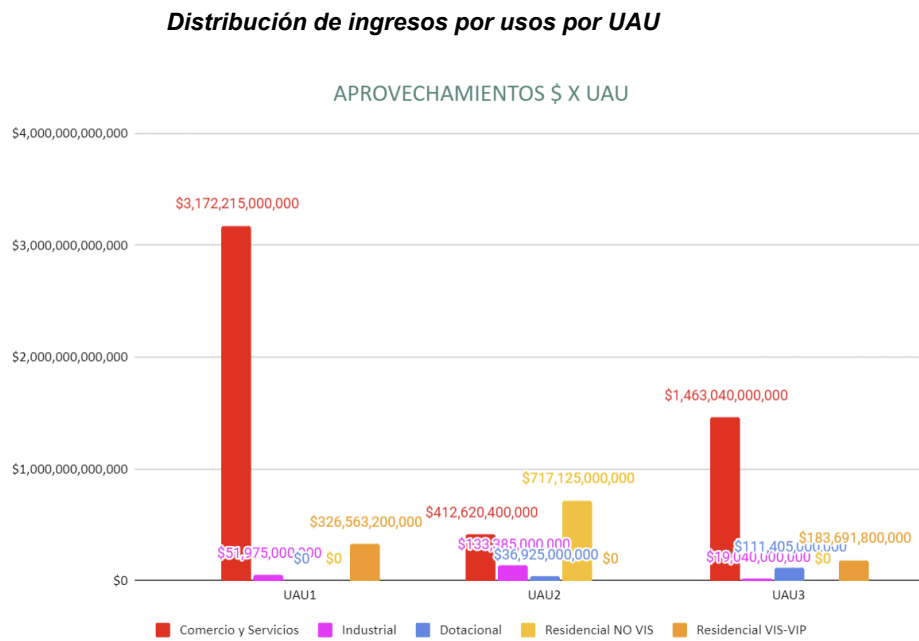


Ilustración 76: Distribución de ingresos por usos por UAU (Fuente: Elaboración propia)

Distribución de ingresos por usos por UAU

APROVECHAMIENTOS	UAU1	UAU2	UAU3
Comercio y Servicios	\$3,172,215,000,000	\$412,620,400,000	\$1,463,040,000,000
Industrial	\$51,975,000,000	\$133,385,000,000	\$19,040,000,000
Dotacional	-	\$36,925,000,000	\$111,405,000,000
Residencial NO VIS	-	\$717,125,000,000	-
Residencial VIS-VIP	\$326,563,200,000	-	\$183,691,800,000
TOTAL	\$3,550,753,200,000	\$1,300,055,400,000	\$1,777,176,800,000
PARTICIPACIÓN	53.57%	19.61%	26.81%

Tabla 44: Distribución de ingresos por usos por UAU (Fuente: Elaboración propia)

La UAU1 participa en un 53% sobre los beneficios, igualmente concentra los usos más rentables. Los usos con menor rentabilidad, y la obligación de VIP se localizan en la UAU3, última en ejecutarse. Los aprovechamientos se distribuyen de esta forma con el fin de que la UAU1 pueda apalancar las UAU financieramente deficitarias. Los ingresos deben costear todas las cargas urbanísticas, los costos directos, los costos indirectos, las utilidades, la política de protección a moradores y la gestión del suelo

22. COSTO DE CARGAS URBANÍSTICAS

Las cargas urbanísticas están definidas en el artículo 265, donde se determinan cuáles son de carácter local y cuáles de carácter general. Para definir el coste de las cargas urbanísticas se tomó como fuente de información los valores ponderados e indexados a precios actuales de los valores encontrados en los planes parciales adoptados⁶⁴ que están dentro del ámbito de análisis del plan parcial, para lo cual se calcularon los siguientes valores por metro cuadrado:

Valores por metro cuadrado

ITEM	Costo por m2
Construcción Parques en suelo (\$/m2)	\$ 460,000
Construcción Parque elevado (\$/m2)	\$ 4,360,000
Valor Suelo Reserva Vial (\$/m2)	\$ 1,950,000
Construcción Vías (\$/m2)	\$ 900,000
Construcción Vías Peatonales (\$/m2)	\$ 650,000
Construcción Control Ambiental (\$/m2)	\$ 650,000
Reconstrucción Vías (\$/m2)	\$ 530,000
Soterranizacion Vías (\$/m2)	\$ 7,500,000

Tabla 45: Valores por metro cuadrado (Fuente: Elaboración propia)

⁶⁴ Ver numeral 6.9. Planes Parciales Existentes

Las cargas urbanísticas se dividen en cargas generales y cargas locales, de la siguiente forma:

Costos cargas generales

ITEM	CARGAS GENERALES	ÁREA TOTAL (m2)	COSTO TOTAL
1	Reparación Malla Vial Arterial Existente	28,020.87	\$ 14,851,061,763
1.1	Av. Centenario (Calle 13 -Tipo A1-Corredor de Carga)	11,020.83	\$ 5,841,040,563
1.2	Av. La Esmeralda (Carrera 60- Tipo A2 - Corredor Verde)	5,872.00	\$ 3,112,160,000
1.3	Av. Puente Aranda (Calle 17 - Tipo A3)	6,450.50	\$ 3,418,765,000
1.4	Av. Industrial (Calle 19 - Tipo A3)	4,677.54	\$ 2,479,096,200
2	Soterranizacion Malla Vial Arterial Existente	9,588.93	\$ 71,916,975,000
2.1	Av. La Esmeralda (Carrera 60- Tipo A2 - Corredor Verde)	9,588.93	\$ 71,916,975,000
3	Construcción RESERVA Malla Vial Arterial	34,639.96	\$ 31,175,964,000
3.1	Av. Centenario (Calle 13 -Tipo A1-Corredor de Carga)	8,380.54	\$ 7,542,486,000
3.2	Av. La Esmeralda (Carrera 60- Tipo A2 - Corredor Verde)	14,330.45	\$ 12,897,405,000
3.3	Av. Puente Aranda (Calle 17 - Tipo A3)	5,992.43	\$ 5,393,187,000
3.4	Av. Industrial (Calle 19 - Tipo A3)	5,936.54	\$ 5,342,886,000
5	Redes Servicios Matrices	No especificado en M2	\$ 4,717,760,031
5.1	Red Acueducto (Calle 13)	No especificado en M2	\$ 943,552,006
5.2	Alcantarillado Pluvial (Carrera 56)	No especificado en M2	\$ 943,552,006
5.3	Alcantarillado Residual (Carrera 56)	No especificado en M2	\$ 943,552,006
5.4	SUDS (Sistemas Urbanos Drenaje Sostenible)	No especificado en M2	\$ 943,552,006
6	Costos Indirectos	No especificado en M2	\$ 3,508,834,023
6.1	Costos Indirecto por diseños	No especificado en M2	\$ 2,948,600,019
6.2	IVA 19%	No especificado en M2	\$ 560,234,004
TOTAL, CARGAS GENERALES			\$ 126,170,594,816

Tabla 46: Costos cargas generales (Fuente: Elaboración propia)

En los costos de las cargas generales se incluye un elemento importante para el plan parcial como lo es la soterrización de la carrera 60 y la construcción del espacio público elevado sobre la misma.

Costos cargas locales

ITEM	CARGAS LOCALES	ÁREA TOTAL (m2)	COSTO TOTAL
1	CONTROL AMBIENTAL (5M) Obligatorios	11,187.20	\$ 7,271,680,000
1.1	Av. Centenario (Calle 13 -Tipo A1-Corredor de Carga)	985.21	\$ 640,386,500
1.2	Av. La Esmeralda (Carrera 60- Tipo A2 - Corredor Verde)	7,435.10	\$ 4,832,815,000
1.3	Av. Puente Aranda (Calle 17 - Tipo A3)	1,870.65	\$ 1,215,922,500
1.4	Av. Industrial (Calle 19 - Tipo A3)	896.24	\$ 582,556,000
2	Espacio Público de Proximidad Nuevo (Suelo Elevado)	68,027.52	\$ 84,698,752,200
2.1	EP Proximidad UAU 1 Parques Lúdicos	7,620.00	\$ 3,505,200,000
2.2	EP Proximidad UAU 2 Parques Contemplativos	12,519.78	\$ 5,759,098,800
2.3	EP Proximidad UAU 2 -3 Parque Estructurante Cultural La Modelo	34,193.87	\$ 15,729,180,200
2.4	EP Proximidad UAU 2-3 Parque Elevado Corredor Verde Crr 60	13,693.87	\$ 59,705,273,200
3	Ampliación Malla vial local intermedia (Vías nuevas)	4,864.81	\$ 4,378,329,000
3.1	Carrera 62	2,131.01	\$ 1,917,909,000
3.2	Carrera 58	1,477.20	\$ 1,329,480,000
3.3	Carrera 56	1,256.60	\$ 1,130,940,000
5	Rehabilitación Vias Existentes Malla Vial Intermedia	18,532.42	\$ 16,679,178,000
4.1	Carrera 62	8,986.29	\$ 8,087,661,000

4.2	Carrera 58	5,070.55	\$ 4,563,495,000
4.3	Carrera 56	4,475.58	\$ 4,028,022,000
6	Malla vial peatonal (Vías nuevas)	7,063.28	\$ 4,591,132,000
7	APAUP (MU-MA)	2,023.54	\$ 1,315,301,000
8	Redes de servicios locales	No especificado en M2	\$ 24,664,723,868
8.1	Red sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario	No especificado en M2	\$ 17,528,661,536
8.2	Red gas natural	No especificado en M2	\$ 2,378,687,444
8.3	Red eléctrica	No especificado en M2	\$ 2,378,687,444
8.4	Red datos	No especificado en M2	\$ 2,378,687,444
9	Costos Indirectos de las Cargas Locales	No especificado en M2	\$ 9,980,137,177
9.1	Costos indirectos de diseño (5% de 1 a 8)	No especificado en M2	\$ 8,615,945,764
9.2	IVA de la Utilidad (5%)(19% de de 1 a 9)	No especificado en M2	\$ 1,364,191,413
10	Protección a moradores y actividades productivas (Decreto 563 de 2023)	45,993.27	\$ 577,267,139,335
11	Costos asociados la formulación del plan parcial	No especificado en M2	\$ 12,532,001,552
11.1	Formulación PPRU 13-60 CVJC	No especificado en M2	\$ 1,025,707,829
11.2	Estudios Técnicos	No especificado en M2	\$ 1,025,707,829
11.3	Recursos Humanos	No especificado en M2	\$ 1,025,707,829
11.4	Gestión Social NO incluida en PM	No especificado en M2	\$ 1,025,707,829
11.5	Elaboración presupuesta	No especificado en M2	\$ 1,025,707,829
11.6	Administración Operador Urbano (Renobo)	No especificado en M2	\$ 5,352,046,749
11.7	Avalúos Prediales	No especificado en M2	\$ 1,025,707,829
11.8	Estudios Títulos	No especificado en M2	\$ 1,025,707,829
TOTAL, CARGAS LOCALES			\$ 743,378,374,133

Tabla 47. Costos cargas locales (Fuente: Elaboración propia)

Las cargas locales incluyen la protección a moradores y actividades productivas, la cual pesa un 77% sobre el total de las cargas locales, seguida del espacio público de proximidad que representa un 11.4%. La política de protección de moradores y actividades productivas es tan representativa por tener asociada toda la gestión del suelo y los aportes de los inmuebles iniciales. Las cargas locales se distribuyen de la siguiente forma:

Distribución de costos de las cargas locales

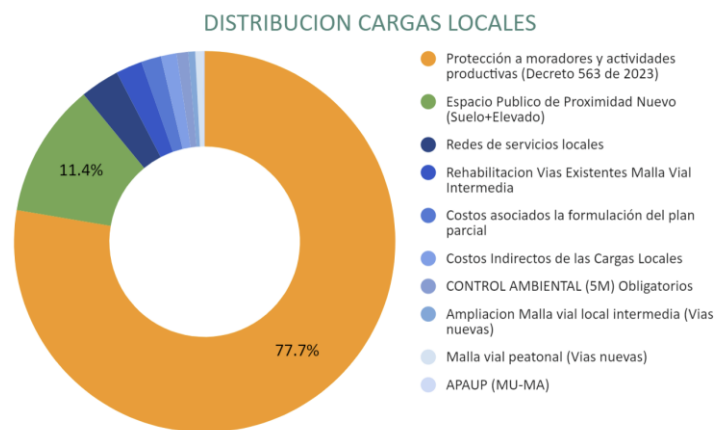


Ilustración 77: Distribución de costos de las cargas locales (Fuente: Elaboración propia)

El valor total de las cargas urbanísticas, tanto las locales como las generales, son las siguientes:

Resumen de cargas

RESUMEN CARGAS	VALOR TOTAL
Carga General	\$ 126,170,594,816
Carga Local	\$ 743,378,374,133
TOTAL, CARGAS	\$ 869,548,968,949

Tabla 48: Resumen de cargas (Fuente: Elaboración propia)

23. CARGAS POR UAU

Las cargas urbanísticas se distribuyen por cada unidad de actuación urbanística de acuerdo a la delimitación que se realiza de cada una, cumpliendo con criterios urbanos, de calidad espacial, distribución de cargas y beneficios, eficiencia en su ejecución, y eficacia financiera y responde al modelo de gestión del plan parcial como se explica más adelante en el capítulo correspondiente. Las cargas se reparten para cada UAU de la siguiente forma:

Distribución de costos de las cargas locales por UAU

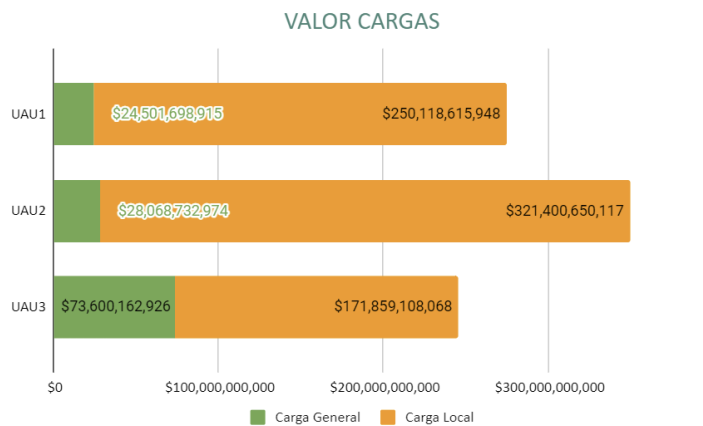


Ilustración 78: Distribución de costos de las cargas locales por UAU (Fuente: Elaboración propia)

Las cargas urbanísticas, incluyen las obligaciones en suelo, estas se distribuyen de la siguiente forma:

Distribución de las áreas de obligaciones en suelo por UAU

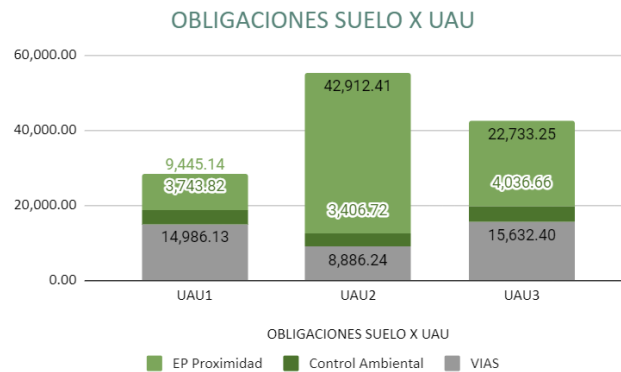


Ilustración 79: Distribución de las áreas de obligaciones en suelo por UAU (Fuente: Elaboración propia)

Todas las UAU asumen cargas, en especial, para espacio público de proximidad, esto con el fin de que en la medida de la ejecución haya un desarrollo progresivo, de calidad y con entornos de proximidad. Sin embargo, las mayores cargas en suelo se concentran en la UAU2, ya que esta asume el mayor costo para concretar el gran espacio público estructurante que rodea el centro penitenciario.

La UAU1, engloba las menores obligaciones en suelo, de lo anterior se deriva una generando mayor ÁREA ÚTIL, que, a su vez, representa mayores aprovechamientos, esto con el fin que pueda apalancar financieramente las UAU deficitarias.

24. COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Los costos directos de construcción de determinan con base en valores promedio de presupuestos de obra y ponderados, como ya se ha dicho, con los valores indexados a precios actuales de los valores encontrados en los planes parciales adoptados⁶⁵ que están dentro del ámbito de análisis del plan parcial, y se distribuyen de la siguiente manera:

Costos directos de construcción por UAU

USOS	UAU 1	UAU 2	UAU 3
TIPOLOGÍA	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL
Servicios Logísticos	\$176,280,000,000	\$60,145,800,000	\$75,270,000,000
Servicios de Oficinas	\$395,811,000,000	\$61,772,100,000	\$115,245,000,000
Servicios de Hospedaje	-	-	\$119,184,000,000
Comercios y Servicios Básicos (Estacionamientos)	\$135,930,000,000	\$27,390,700,000	\$59,524,000,000
Comercios y Servicios Básicos	\$783,480,000,000	\$53,120,000,000	\$341,520,000,000
Industria transformadora liviana	\$9,200,000,000	\$4,600,000,000	-
Producción artesanal	\$10,350,000,000	\$46,690,000,000	\$7,360,000,000
Residencial multifamiliar (VIS)	\$160,080,000,000	-	-
Residencial multifamiliar (VIP)	-	-	\$120,060,000,000
Residencial multifamiliar (NO VIS)	-	\$208,380,000,000	-
Residencial colectiva (NO VIS)	-	\$151,800,000,000	-
Servicios Sociales. Cluster de Justicia. Servicios Sociales.	-	-	\$93,000,000,000
Servicio del cuidado. Educación primera infancia, preescolar, básica y media.	-	-	\$24,000,000,000
Servicio del cuidado. Cultura.	-	\$52,750,000,000	\$0
Servicios Sociales. Servicios ambientales.	-	\$0	\$12,500,000,000
TOTAL	\$1,671,131,000,000	\$666,648,600,000	\$967,663,000,000

Tabla 49: Costos directos de construcción por UAU (Fuente: Elaboración propia)

⁶⁵ Ver numeral 6.9. Planes Parciales Existentes

25. COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Los costos indirectos de construcción se determinan como porcentajes de los costos directos o de las ventas dependiendo su naturaleza, y se distribuyen de la siguiente manera:

Costos indirectos de construcción por UAU

DESCRIPCIÓN	UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTAL
Licencia Urbanística	\$28,731,943,041	\$25,842,427,204	\$28,061,694,756	\$ 82,636,065,000
Seguro	\$11,492,777,216	\$10,336,970,881	\$11,224,677,902	\$ 33,054,426,000
Impuestos	\$22,985,554,433	\$20,673,941,763	\$22,449,355,804	\$ 66,108,852,000
Servicios	\$11,492,777,216	\$10,336,970,881	\$11,224,677,902	\$ 33,054,426,000
Estudios de Suelos	\$11,492,777,216	\$10,336,970,881	\$11,224,677,902	\$ 33,054,426,000
Diseño Arquitectónico	\$37,926,164,814	\$34,112,003,909	\$37,041,437,077	\$ 109,079,605,800
Diseño Estructuras	\$22,985,554,433	\$20,673,941,763	\$22,449,355,804	\$ 66,108,852,000
Diseño Hidrosanitario	\$11,492,777,216	\$10,336,970,881	\$11,224,677,902	\$ 33,054,426,000
Diseño Eléctrico	\$11,492,777,216	\$10,336,970,881	\$11,224,677,902	\$ 33,054,426,000
Presupuesto y Programación	\$22,985,554,433	\$20,673,941,763	\$22,449,355,804	\$ 66,108,852,000
Honorarios Construcción	\$57,463,886,081	\$51,684,854,407	\$56,123,389,511	\$ 165,272,130,000
Gerencia Obra	\$34,478,331,649	\$31,010,912,644	\$33,674,033,707	\$ 99,163,278,000
Costos Ventas, Comisiones, Publicidad	\$57,463,886,081	\$51,684,854,407	\$56,123,389,511	\$ 165,272,130,000
Notariales	\$11,492,777,216	\$10,336,970,881	\$11,224,677,902	\$ 33,054,426,000
Fiducia	\$11,492,777,216	\$10,336,970,881	\$11,224,677,902	\$ 33,054,426,000
Financieros	\$51,717,497,473	\$46,516,368,967	\$50,511,050,560	\$ 148,744,917,000
TOTAL	\$417,187,812,952	\$375,232,042,998	\$407,455,807,851	\$1,199,875,663,800

Tabla 50: Costos indirectos de construcción por UAU (Fuente: Elaboración propia)

26. UTILIDADES

Las utilidades se determinan por cada uso con un porcentaje sobre las ventas, los valores se determinaron con base en los valores ponderados e indexados a precios actuales de los valores encontrados en los planes parciales adoptados⁶⁶ que están dentro del ámbito de análisis del plan parcial, y se distribuyen de la siguiente manera:

Utilidades por UAU

TIPOLOGÍA	Utilidad (% Ventas)	UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTAL
Servicios Logísticos	10.0%	\$34,578,000,000	\$11,797,830,000	\$14,764,500,000	\$ 61,140,330,000
Servicios de Oficinas	10.0%	\$86,266,500,000	\$13,463,150,000	\$25,117,500,000	\$ 124,847,150,000
Servicios de Hospedaje	10.0%	\$0	\$0	\$20,780,800,000	\$ 20,780,800,000
Comercios y Servicios Básicos (Estacionamientos)	10.0%	\$20,094,000,000	\$4,049,060,000	\$8,799,200,000	\$ 32,942,260,000
Comercios y Servicios Básicos	10.0%	\$176,283,000,000	\$11,952,000,000	\$76,842,000,000	\$ 265,077,000,000
Industria transformadora liviana	9.0%	\$2,268,000,000	\$1,134,000,000	\$0	\$ 3,402,000,000
Producción artesanal	9.0%	\$2,409,750,000	\$10,870,650,000	\$1,713,600,000	\$ 14,994,000,000
Residencial multifamiliar (VIS)	8.0%	\$26,125,056,000	\$0	\$0	\$ 26,125,056,000
Residencial multifamiliar (VIP)	6.0%	\$0	\$0	\$11,021,508,000	\$ 11,021,508,000
Residencial multifamiliar (NO VIS)	10.0%	\$0	\$46,387,200,000	\$0	\$ 46,387,200,000
Residencial colectiva (NO VIS)	10.0%	\$0	\$25,325,300,000	\$0	\$ 25,325,300,000
Servicios Sociales. Clúster de Justicia. Servicios Sociales.	9.0%	\$0	\$0	\$7,030,800,000	\$ 7,030,800,000
Servicio del cuidado. Educación primera infancia, preescolar, básica y media.	9.0%	\$0	\$0	\$1,814,400,000	\$ 1,814,400,000
Servicio del cuidado. Cultura.	9.0%	\$0	\$3,323,250,000	\$0	\$ 3,323,250,000
Servicios Sociales. Servicios ambientales.	9.0%	\$0	\$0	\$1,181,250,000	\$ 1,181,250,000
TOTAL		\$348,024,306,000	\$128,302,440,000	\$169,065,558,000	\$645,392,304,000

Tabla 51: Utilidades por UAU (Fuente: Elaboración propia)

⁶⁶ Ver numeral 6.9. Planes Parciales Existentes

Las utilidades están dentro del margen de mercado esperado para el tipo de proyecto, los usos, la ejecución y la rentabilidad esperada del proyecto.

27. BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL

Los valores totales del plan parcial arrojan los siguientes resultados

Balance General

DESCRIPCIÓN	TOTAL	%
VALOR TOTAL POR INGRESOS DE VENTA (VTv)	\$6,627,985,400,000	100.0%
Costos directos de construcción (Cc)	\$3,305,442,600,000	49.9%
Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$1,199,875,663,800	18.1%
Utilidad (U)	\$645,392,304,000	9.7%
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$1,477,274,832,200	22.3%
Cargas Urbanísticas (Cu) (Sin Política de Moradores)	\$292,281,829,613	4.4%
Política de Moradores (Pm)	\$577,267,139,335	8.7%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr-Cu-Pm)	\$607,725,863,251	9.2%
Valor inicial (Vi)	\$344,060,254,190	5.2%
Plusvalor del suelo (Vr-Vi)	\$263,665,609,061	4.0%
DESCRIPCIÓN	Vr. Total	Vr M2 de suelo bruto
Valor inicial del suelo	\$344,060,254,190	\$2,326,525
Valor Residual del Suelo Bruto	\$607,725,863,251	\$2,778,531
Diferencia	\$263,665,609,061	\$452,006
Porcentaje de aumento Valor del Suelo	19.43%	

Tabla 52: Balance General (Fuente: Elaboración propia)

Para determinar el valor del suelo urbanizado, al valor total de ventas se le descuenta los costos directos, los costos indirectos y la utilidad. Obteniendo un resultado de \$1,477,274,832,200, a este valor se le descuenta los costos de urbanismo y así se obtiene el valor residual bruto del suelo, obteniendo un valor de \$607,725,863,251, que comparado con los \$344,060,254,19, representa un mayor valor del suelo de 19.43%, que corresponde a \$263,665,609,061. Al respecto del “plus valor” del suelo, el artículo 546 establece que la participación del Distrito en la plusvalía que genera su acción urbanística en el tratamiento de renovación urbana, se recuperará con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que se definen en el POT.

Balance general del plan parcial

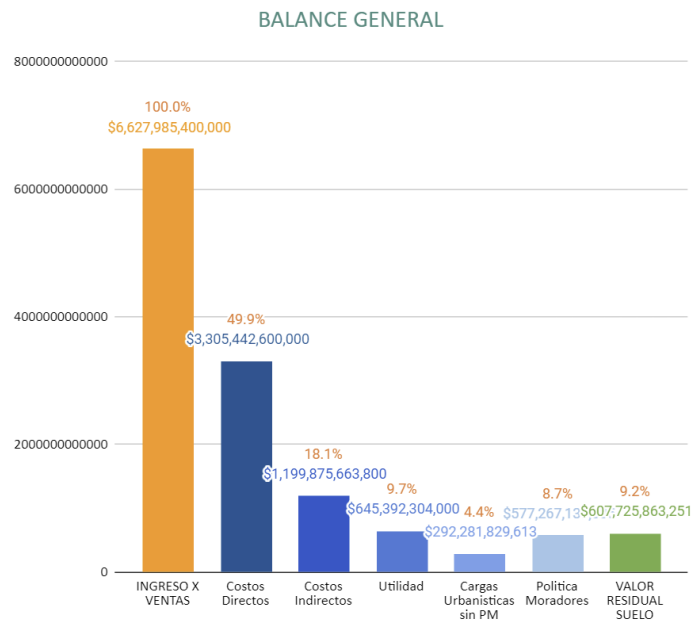


Ilustración 80: Balance general del plan parcial (Fuente: Elaboración propia)

En la estructura de costos del plan parcial, el mayor peso lo tienen los Costos Directos de Construcción con un 50%, seguido de los Costos Indirectos con 18%. La política de moradores y de protección de actividades productivas pesa 8.7% sobre el valor total de ventas.

27.1. Reparto de cargas y beneficios

Las cargas y los beneficios se distribuyen en las Unidades de Actuación Urbanística de la siguiente manera:

Participación de las cargas y beneficios por UAU

UNIDAD	BENEFICIO TOTAL VENTAS	% BENEFICIO	TOTAL CARGAS	% CARGA TOTAL
UAU 1	\$3,550,753,200,000	53.57%	\$274,620,314,863	31.58%
UAU 2	\$1,300,055,400,000	19.61%	\$349,469,383,092	40.19%
UAU 3	\$1,777,176,800,000	26.81%	\$245,459,270,994	28.23%
TOTAL	\$6,627,985,400,000	100.00%	\$869,548,968,949	100.00%

Tabla 53: Participación de las cargas y beneficios por UAU (Fuente: Elaboración propia)

Participación de las cargas y beneficios por UAU

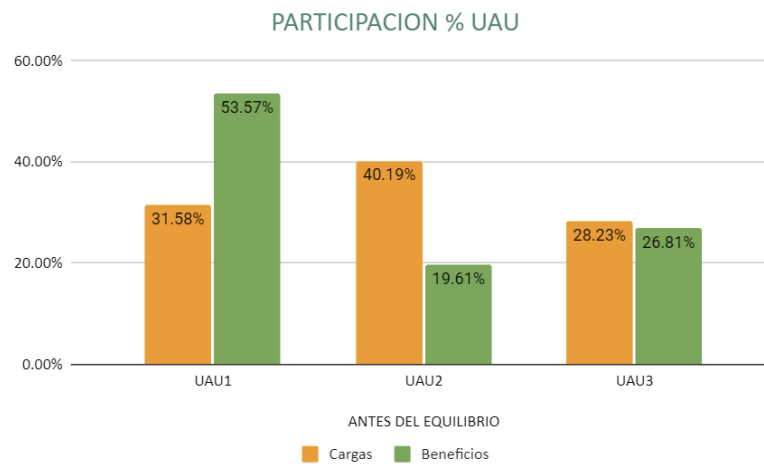


Ilustración 81: Participación de las cargas y beneficios por UAU (Fuente: Elaboración propia)

En términos generales casi siempre se presentan desequilibrios entre los aprovechamientos y las cargas, por lo que es de vital importancia realizar el balance entre las unidades, mediante las compensaciones, en este caso en concreto la UG 3 tiene un balance casi perfecto entre los aprovechamientos y las cargas.

27.2. Equilibrio de las cargas y los beneficios

En cumplimiento del principio del ordenamiento territorial del reparto equitativo de las cargas y beneficios, se debe realizar el equilibrio de las distintas unidades de actuación urbanística.

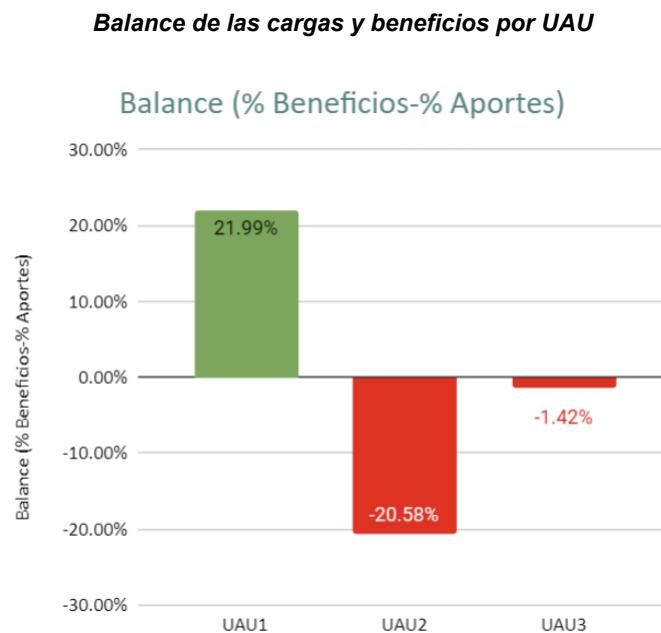


Ilustración 82: Balance de las cargas y beneficios por UAU (Fuente: Elaboración propia)

Cada unidad de actuación urbanística participa de las cargas y beneficios de la siguiente manera:

Participación de las cargas y beneficios por UAU

UNIDAD	UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTAL
Aporte en carga general	\$24,501,698,915	\$28,068,732,974	\$73,600,162,926	\$126,170,594,816
Aporte en carga local	\$250,118,615,948	\$321,400,650,117	\$171,859,108,068	\$743,378,374,133
TOTAL, APORTES antes del equilibrio	\$274,620,314,863	\$349,469,383,092	\$245,459,270,994	\$869,548,968,949
% Aporte	31.58%	40.19%	28.23%	100.00%
TOTAL, BENEFICIOS	\$3,550,753,200,000	\$1,300,055,400,000	\$1,777,176,800,000	\$6,627,985,400,000
% Beneficios	53.57%	19.61%	26.81%	100.00%

Balance (% Beneficios- % Aportes)	21.99%	-20.58%	-1.42%	
EQUILIBRIO				
Total, aporte antes de equilibrio	\$274,620,314,863	\$349,469,383,092	\$245,459,270,994	\$869,548,968,949
Financiamiento % Balances * total aportes	\$191,215,621,355	- \$178,910,493,109	- \$12,305,128,246	\$0
TOTAL, APORTE EN EQUILIBRIO	\$465,835,936,218	\$170,558,889,983	\$233,154,142,747	\$869,548,968,949
% En equilibrio	53.57%	19.61%	26.81%	100.00%

Tabla 54: Participación de las cargas y beneficios por UAU (Fuente: Elaboración propia)

La UAU1 es la que mayor participación tiene sobre los beneficios, en contraste de la UAU2 que participa mayormente de las cargas.

27.3. Transferencias

Para poder equilibrar las UAU de actuación urbanística, la UAU1 la cual es superavitaria debe realizar transferencias las UAU 2 y UAU3, unidades de actuación deficitarias, como se muestra a continuación:

Transferencias por UAU

DESCRIPCIÓN	UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTAL
VALOR TOTAL POR INGRESOS DE VENTA (VTv)	\$3,550,753,200,000	\$1,300,055,400,000	\$1,777,176,800,000	\$6,627,985,400,000
Costos directos de construcción (Cc)	\$1,671,131,000,000	\$666,648,600,000	\$967,663,000,000	\$3,305,442,600,000
Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$417,187,812,952	\$375,232,042,998	\$407,455,807,851	\$1,199,875,663,800
Utilidad (U)	\$348,024,306,000	\$128,302,440,000	\$169,065,558,000	\$645,392,304,000
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$1,114,410,081,048	\$129,872,317,002	\$232,992,434,149	\$1,477,274,832,200
Cargas Urbanísticas (Cu) (Sin Política de Moradores)	\$56,463,322,933	\$91,793,775,240	\$144,024,731,440	\$292,281,829,613
Política de Moradores (Pm)	\$218,156,991,931	\$257,675,607,851	\$101,434,539,553	\$577,267,139,335
VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr-Cu-Pm)	\$839,789,766,185	-\$219,597,066,089	-\$12,466,836,844	\$607,725,863,251

Área Bruta UAU	76,048.00	68,400.00	74,273.98	218,721.98
Valor Residual por m2 x UAU (antes de transferencias)	\$11,042,891	-\$3,210,483	-\$167,849	\$2,778,531

Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto x UAU	\$211,301,746,850	\$190,051,539,614	\$206,372,576,787	\$607,725,863,251
Transferencias	\$628,488,019,335	-\$409,648,605,703	-\$218,839,413,632	\$0

Tabla 55: Transferencias por UAU (Fuente: Elaboración propia)

En este caso la UAU1 debe realizar transferencias de \$409,648,605,703 a la UAU2 y de \$218,839,413,63 a la UAU3, esto en las fases de ejecución del proyecto. Esto se determina dentro del modelo gestión y se garantizan las transferencias mediante el esquema fiduciario propuesto para el desarrollo del plan parcial.

27.4. Equilibrio después de las transferencias

Una vez realizadas las transferencias entre las unidades de actuación urbanística, todas las unidades de actuación quedan en equilibrio, es decir, participan en los mismos porcentajes de las cargas que de los beneficios, el resultado del balance del plan parcial es el siguiente:

Balance general después de transferencias

DESCRIPCIÓN	UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTAL
VALOR TOTAL POR INGRESOS DE VENTA (VTv)	\$2,922,265,180,665	\$1,709,704,005,703	\$1,996,016,213,632	\$6,627,985,400,000
Costos directos de construcción (Cc)	\$1,671,131,000,000	\$666,648,600,000	\$967,663,000,000	\$3,305,442,600,000
Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$417,187,812,952	\$375,232,042,998	\$407,455,807,851	\$1,199,875,663,800
Utilidad (U)	\$348,024,306,000	\$128,302,440,000	\$169,065,558,000	\$645,392,304,000
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$485,922,061,713	\$539,520,922,706	\$451,831,847,781	\$1,477,274,832,200
Cargas Urbanísticas (Cu) (Sin Política de Moradores)	\$56,463,322,933	\$91,793,775,240	\$144,024,731,440	\$292,281,829,613
Política de Moradores (Pm)	\$218,156,991,931	\$257,675,607,851	\$101,434,539,553	\$577,267,139,335
VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr-Cu-Pm)	\$211,301,746,850	\$190,051,539,614	\$206,372,576,787	\$607,725,863,251
Vr.residual por m2	\$2,778,531	\$2,778,531	\$2,778,531	\$2,778,531

Tabla 56: Balance general después de transferencias (Fuente: Elaboración propia)

Así se obtiene como resultado un valor residual bruto de suelo de **\$2,778,531** por metro cuadrado. En relación al valor inicial del suelo, el cual es de **\$2,326,525**, se produce un plusvalor del suelo de **19.43%**, el cual será distribuido entre los aportantes de forma proporcional al aporte, y se incluye en el reparto equitativo de cargas y beneficios. Lo anterior se describe a continuación en la política de protección a moradores

28. PROTECCIÓN A MORADORES Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Las estrategias utilizadas para brindar condiciones de permanencia a los moradores del Plan Parcial 13-60, se generan a partir de los criterios establecidos en el decreto 555, reglamentado en el decreto 563 de 24 de noviembre de 2023, la cual reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital, en esta se encuentran los principios, directrices y procedimientos que se han establecido como base para otorgar a los moradores condiciones de permanencia y en especial para proteger los derechos de los propietarios.

28.1. Caracterización de moradores

A partir de la caracterización de los moradores a los cuales se les debe brindar las condiciones de la respectiva política, se identifica que el ámbito de planificación del plan parcial contiene un total de 163 moradores, de los cuales 12 unidades son de uso residenciales y 151 pertenecen a titulares de Actividades Productivas, para los cuales se plantea los porcentajes de **permanencia** correspondiente al 60% y de **NO permanencia del 40%**.

Espacio Público de Proximidad Propuesto

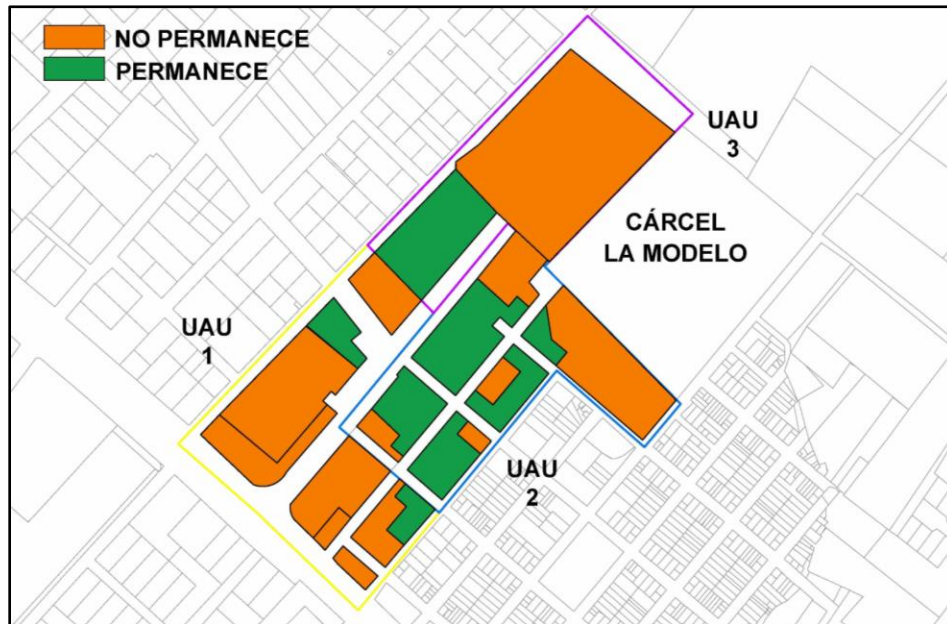


Ilustración 83: Espacio Público de Proximidad Propuesto (Fuente: Elaboración propia)

28.2. Compra predios moradores que NO PERMANECEN

Aquellos moradores que opten por NO permanecer se les comprará el inmueble con el valor del avalúo comercial (valor del terreno + valor construcción). se identifica que dentro de los moradores que no permanecen, se encuentra identificado el CLUB PENSIONADOS debido al estado actual del Club y los espacios con los que cuentan, no se les puede ofrecer permanencia en el Plan parcial con igualdad de condiciones, por lo tanto, se les ofrecerá en Compensación una oficina con un área de 60 m2 para que conserven la sede administrativa en el sector.

Compra predios por avalúo comercial

MORADORES NO PERMANECEN				
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTAL
MORADORES	46	16	2	42
AT	43.436,13	20.528,37	39.290,66	103.255,16
AC	19.669,56	5.044,12	1.769,20	26.482,88
VT	\$128.325.989.180	\$29.158.960.850	\$43.219.726.000	200.704.676.030,00
VC	\$36.482.371.500	\$6.991.135.500	\$3.096.100.000	46.569.607.000,00
TOTAL	\$164.808.360.680	\$36.150.096.350	\$46.315.826.000	\$247.274.283.030

Tabla 57: Compra predios por avalúo comercial (Fuente: Elaboración propia)

28.3. Alternativas de Participación a propietarios

A los moradores que permanecen dentro del ámbito de planificación se les otorgará un inmueble en las condiciones establecidas en el decreto 563 según el Artículo 17. Alternativas para la participación de propietarios, así:

- a. Para los propietarios de inmuebles de uso residencial como remuneración a se les entregará M2 construido del inmueble aportado por M2 construido, en un inmueble de reposición en el proyecto, exactamente en la Unidad de Actuación urbanística 1.
- b. para los titulares de actividades productivas, se les hará el respectivo canje por el equivalente al valor del avalúo comercial, es decir que por cada m2 construido recibirán un inmueble de reemplazo de acuerdo con el valor de dicho avalúo del inmueble aportado.

Así mismo, se plantean algunas alternativas de canje en caso que los moradores decidan obtener un predio de uso diferente al inicialmente aportado, dichas alternativas serán entregadas con un porcentaje según el tipo de canje de la siguiente manera:

Alternativas de canje

Alternativas de canje		
Residencial M2 X M2	Residencial NO VIS	1
	Comercio Oficina	0,5
	Servicio Alojamiento	0,6
AP M2 X AVALUO	Residencial NO VIS	1,5
	Comercio Oficina	1
	Servicio Alojamiento	0,8

Ilustración 84: Alternativas de canje (Fuente: Elaboración propia)

Adicionalmente, como estrategia de motivación para que los moradores permanezcan en el Plan Parcial se les otorgará un **incentivo adicional**, el cual corresponde al **5 %** adicional del valor del inmueble a remunerar.

Alternativas de Participación (canje + remuneración)

REMUNERACIÓN + INCENTIVO				
DESCRIPCIÓN	UAU 1	UAU 2	UAU 3	TOTAL
USO RESIDENCIAL	\$0	\$11.909.116.800	\$0	\$ 11.909.116.800
USO COMERCIO E INDUSTRIA	\$10.872.632.323	\$147.070.336.800	\$52.543.058.831	\$ 210.486.027.954
USO DOTACIONAL	\$11.545.800.000	\$5.554.500.000	\$0	\$ 17.100.300.000
OFICINA PARA EL CLUB	\$0	\$0	\$600.000.000	\$ 600.000.000
VALOR A REMUNERAR	\$22.418.432.323	\$164.533.953.600	\$53.143.058.831	\$240.095.444.754

Tabla 58: Alternativas de Participación (canje + remuneración) (Fuente: Elaboración propia)

28.4. Obligaciones transitorias

En cumplimiento con el decreto 563 en los artículos: Artículo 21. *Obligaciones transitorias por movilización de propietarios de viviendas y titulares de AP que decidan permanecer en el ámbito del proyecto.* Artículo 22. *Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas.* Artículo 23. *Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por lucro cesante a propietarios de inmuebles que generen renta de arrendamiento y titulares de actividades productivas que se vinculen al proyecto.* Artículo 24. *Reconocimiento por posibles ingresos dejados de percibir a titulares de AP.*⁶⁷ se otorga:

Obligaciones transitorias

DESCRIPCIÓN	VALOR
Gastos de Mudanza	\$615.680.000
Renta	\$26.524.018.127
Lucro cesante	\$10.269.113.462
Indemnización	\$52.488.599.962
TOTAL	\$89.897.411.551

Tabla 59: Obligaciones transitorias (Fuente: Elaboración propia)

⁶⁷ Decreto 563 de 24 de noviembre de 2023

28.4.1 Pago de mudanza

Se generan gastos mudanza para los moradores de la **UAU 1** tanto de ida como de regreso, determinadas en 3 Salarios Mínimos teniendo en cuenta que su traslado será realizado dentro de la misma UPL y adicionalmente mudanza por una sola vez a los moradores de la UAU 2 y UAU 3, teniendo en cuenta que una vez se encuentre desarrollada la UAU 1, su traslado se hará a esta unidad, dando así cumplimiento al Artículo 21.

28.4.2 Pago de arrendamiento

Los pagos de arrendamiento se harán por el tiempo que tarda cada Unidad de actuación en desarrollarse, para los cual se determinan los valores de la siguiente manera: para **Actividades Productivas** el valor de renta será el 1 % del avalúo comercial y para las unidades de uso **residencial** el valor a pagar será el promedio de renta de la UPZ Puente Aranda según el Diagnóstico socioeconómico.

28.4.3 Pago lucro cesante

Se genera pago de lucro cesante de acuerdo a lo ingresos dejados de percibir de la siguiente manera:

- a. A los Titulares de la Actividad productiva se les ofrece pago de lucro cesante de dos formas, uno con relación al balance fiscal otorgado por el titular, para lo cual se toma como referencia el 2% del avalúo comercial del inmueble aportado y la segunda condición es el reconocimiento de posibles ingresos dejados de percibir aquellos titulares de actividades productivas que no indiquen sus ingresos, a los

cuales se les otorgará como compensación (6 SMMLV), según lo indica el Artículo 24.

- b. A los Propietarios de inmueble se les otorga Lucro cesante se les otorgará el pago por concepto renta, al uso residencial según diagnóstico socioeconómico tomando como base el valor de renta para la UPZ y a los demás usos se les asigna el 1% del avalúo comercial. Artículo 23.

28.4.4 Indemnización para arrendatarios

Se otorgará una indemnización a los arrendatarios de los diferentes tipos de uso que contenga la edificación, correspondiente a 3 cánones de arrendamiento por terminación anticipada del contrato, dando así cumplimiento a otros mecanismos para la protección a moradores según el Artículo 25.

28.5. Otros mecanismos de participación

Se ofrece Derecho preferencial como la primera opción de compra de inmuebles producto del proyecto, con relación al Artículo 18, para otros moradores

28.6. Gestión social

La Gestión social del Plan Parcial estará a cargo del operador urbano y su pago se excluye de la política de moradores, dentro de las actividades a desarrollarse encuentran:

- Generar mecanismos de comunicación como primera estrategia de gestión social

- Socialización Plan Parcial tanto a los moradores como a las personas interesadas en participar del proyecto.
- Mesas de trabajo para determinar adecuada mitigación de impactos en el Plan Parcial en términos sociales y ambientales.
- Capacitación para la reconversión productiva y nuevas disciplinas, teniendo en cuenta en especial las actividades productivas que actualmente existen, pero no son compatibles con los usos propuestos en el Plan Parcial.
- Acompañamiento familia de reclusos de la Cárcel la Modelo

28.5. Resumen Política moradores

La política de moradores tiene un costo total de \$577.267.139.335, es decir 0.5 billones de pesos, de los cuales el valor más representativo se divide entre la compra de predios a los propietarios que no permanecen y la remuneración otorgada a los que permanecen, seguida por el lucro cesante de actividades productivas.

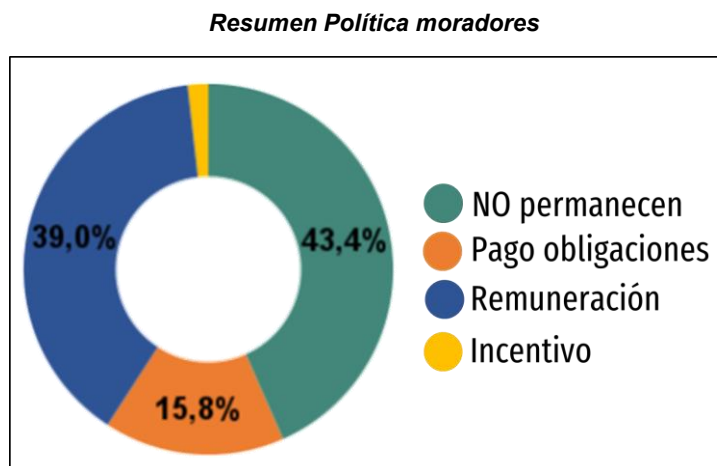


Ilustración 85: Resumen Política moradores (Fuente: Elaboración propia)

Se determina así un Mayor valor residual del suelo de 0,2 billones de pesos correspondiente 19,67 %, el cual será distribuido entre los aportantes de predios , lo que promueve e incentiva la permanencia de los moradores en el plan parcial, es así

como se da cumplimiento a las obligaciones del Plan de Ordenamiento Territorial y al decreto de moradores y a su vez permite generar una política de moradores que protege los derechos, responsable, que promueve el desarrollo sostenible y equitativo, fomenta la participación ciudadana, promueve la justicia social y económica, garantiza y promueve los derechos de los habitantes del territorio y garantiza mejores condiciones de vida para los moradores que habitan actualmente el ámbito de planificación y aquellos que desean participar del proyecto.

Obligaciones transitorias

DESCRIPCIÓN	VALOR
Propietarios que no permanecen Avalúo comercial	\$247.274.283.030
Renta propietaria de vivienda	\$223.813.317
Renta propietario actividad productiva	\$9.940.692.410
Renta dotacional	\$16.359.512.400
Indemnización uso residencial	\$18.651.110
Indemnización uso comercial	\$52.469.948.852
Gastos de Mudanza	\$615.680.000
Lucro cesante por rentas de arrendamiento	\$0
Lucro cesante AP NO acreditan afectación	\$328.421.053
Lucro cesante AP SI acreditan afectación	\$9.940.692.410
Remuneración a entregar	\$240.095.444.754
TOTAL	\$577.267.139.335

Tabla 60: Obligaciones transitorias (Fuente: Elaboración propia)

MODELO GESTIÓN Y LINEAMIENTOS

29 MODELO DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL 13-60 CVJC

29.1 Modelo de Gestión

El PPRU 13 60 es una iniciativa privada cuyo promotor y principal inversionista es la Constructora 13-60, quien contratará a la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá RENOBO como Operador Urbano Público y se le encomendarán las siguientes funciones:

- Formulación del PP (estructuración y operación inicial).
- Gestión social, predial y financiera.
- Vigilancia del reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Rendición de cuentas.
- Constitución del encargo fiduciario de preventa.
- Realizar las transferencias correspondientes entre unidades de actuación urbanística.
- Constitución del patrimonio autónomo una vez que la Fiduciaria notifique que se ha alcanzado el punto de equilibrio en la preventa de la primera unidad y por lo tanto el proyecto es viable.

En cuanto a la gestión social, predial y financiera, elaborar el Plan Social para la atención a los moradores y actividades productivas (incluida la Política de Moradores), teniendo especial consideración a los moradores que decidan quedarse y tratar de persuadir a los que no quieren participar.

29.2 Esquema de Fiducia

RENOBO se encargará de constituir el Patrimonio Autónomo Matriz - P.A.M a través de un contrato fiduciario. El P.A.M. es el vehículo que garantizará la administración y recepción de recursos (bienes inmuebles y dinero), realizar pagos y generar las transferencias a cada UAU, entre otras.

Una vez creado el Patrimonio Autónomo Matriz se crean tres patrimonios autónomos subordinados, uno por cada Unidad de Actuación, cada uno atiende los siguientes objetivos: Gestión por cada unidad de actuación; la consolidación de terrenos e inmuebles, urbanización por etapas, pago de obligaciones y construcción de cargas (locales y generales), así como devolverle lo inmuebles de reposición a quienes se acogieron a la política de moradores.

La fuente principal de financiación serán los moradores con su aporte de bienes (terreno y construcción), seguida de las ventas de los productos inmobiliarios, el capital de la constructora, los créditos bancarios y los proveedores.

Modelo de Gestión



Ilustración 86: Modelo de Gestión (Fuente: Elaboración propia)

Esquema Fiduciario.

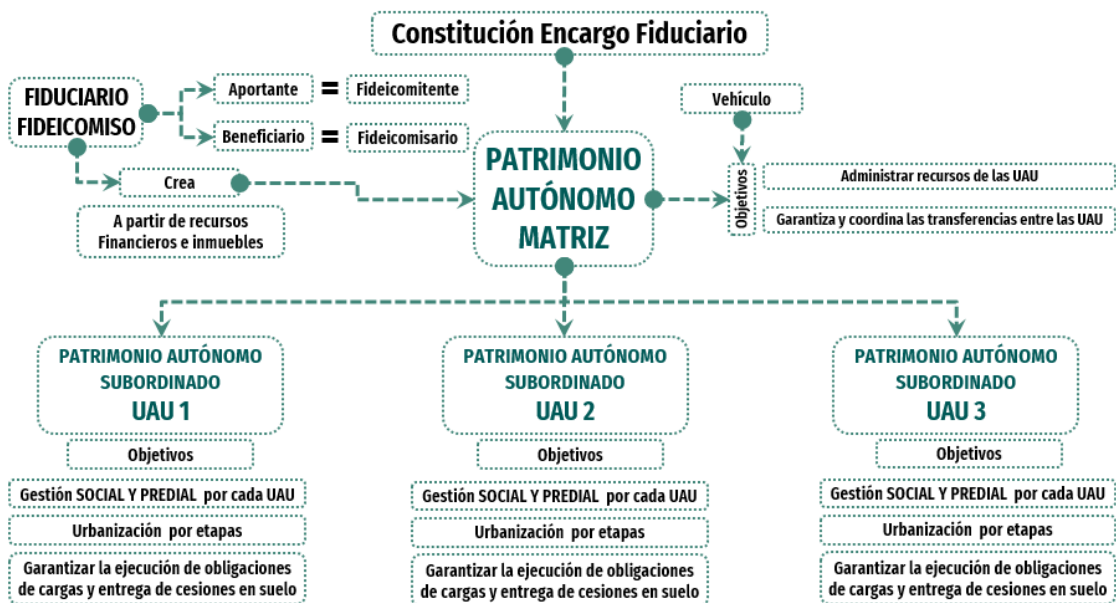


Ilustración 87: Esquema Fiduciario (Fuente: Elaboración propia)

28.3. Modelo de gestión social

Plan de Gestión Social - Art. 14, Decreto 555 de 2021

De acuerdo con las medidas establecidas para la de mitigación de los posibles impactos económicos y sociales sobre moradores y actividades productivas (como capacitaciones para la reconversión productiva) se determinó que el operador lleve a cabo, entre otras, las siguientes funciones específicas en la implementación del Plan de Gestión Social:

- Socializar la oportunidad del desarrollo del plan parcial mediante el diseño de estrategias sociales de pedagogía y sensibilización al cambio.
- Articular estrategias de gestión que contribuyan a mitigar los posibles impactos negativos y a potenciar los impactos positivos que se deriven de la intervención urbana en cada una de las Unidades de Actuación y sus etapas, garantizando la protección de moradores y actividades productivas, entre otros; la pérdida del lugar de vivienda o trabajo, pérdida de capital invertido, pérdida de los encadenamientos productivos con empresas del mismo sector, pérdida de acceso a la oferta del cuidado y servicios sociales (si los hay).
- Implementar programas sociales de acompañamiento con las entidades distritales para cada fin, en el desarrollo de cada una de las etapas del plan parcial, especialmente con la población flotante que llega al sector a la espera de un turno para visitar a las personas reclusas en el Centro Penitenciario La Modelo. Esta población recibirá atención priorizada por el Operador del PP, articulada con los Ministerios del Interior y Justicia, Defensoría del Pueblo y

Personería Distrital entre otros, se les brindará el acompañamiento con miras a que sus derechos no sean vulnerados hasta tanto permanezca su instancia en el sitio, y facilitarles el acceso a servicios sanitarios y establecer zonas donde puedan esperar y tomar sus alimentos.

- para poner a su disposición programas de capacitación educativa, social
- Garantizar la comunicación que permita el desarrollo de canales permanentes de interlocución entre todos los actores del ámbito del plan parcial.

CONCLUSIONES

Se determinan dos tipos de conclusiones para el Plan Parcial 13-60, unas pertenecen a las condiciones del plan parcial y los beneficios que este que le ofrece a la ciudad y las otras a manera de recomendación con relación al desarrollo y de los planes parciales de renovación urbana y a sus normas.

30 BENEFICIOS PARA LA CIUDAD

- El Plan Parcial logra renovar una pieza urbana completa, transformando un territorio en deterioro, en un territorio sustentable y funcional que se alinea al Modelo de Ocupación Territorial y a los lineamientos de la UPL y la AE Montevideo
- El PP genera entornos de proximidad alrededor del EP
- El PP concreta el Corredor Verde Carrera 60 (Avenida La Esperanza) lineamiento de la AE Montevideo. Conector de ciudad.
- El PP genera un territorio oferente de servicios urbanos, aumentando el indicador de espacio público, aumentando los usos dotacionales, generando infraestructura de transporte multimodal.
- El PP ofrece un espacio público de proximidad diverso, vibrante, innovador y que evita la segregación socioespacial.
- El PP retorna el uso residencial al sector, ofreciendo viviendas de calidad para distintos sectores poblacionales
- El PP promueve la reactivación económica concretando los corazones productivos a escala urbana y una mezcla de usos equilibrada. Además generando las acciones de mitigación de impacto de estos usos

- El PP ofrece estrategias normativas beneficiosas tanto para el promotor del proyecto al obtener mayores aprovechamientos como para el distrito al fortalecer la permanencia de los moradores y un espacio público de alta calidad
- El PP determina un modelo de gestión que permite su desarrollo de forma equilibrada y financieramente responsable.
- El PP ofrece soluciones a la población flotante relacionada con el ámbito social de la CÁRCEL

31 RECOMENDACIONES NORMATIVAS

- Las normas actuales donde se indican las cargas urbanísticas de los planes parciales de renovación urbana desincentivan la formulación de dichos planes.
- Para buscar el cierre financiero se debe recurrir a estrategias o reglamentaciones específicas que permitan aumentar el área útil del plan parcial.
- El instrumento de formulación de Plan Parcial obliga a que se genere la mayor densificación permitida para poder cumplir con las cargas urbanísticas y con el fin de llegar a los equilibrios financieros deseados.
- Se podría llegar a altos estándares de calidad urbanística con menores cargas urbanísticas en suelo.
- La norma de aplicación para plan parcial de renovación urbana se encuentra dispersa en todo el cuerpo normativa del POT, adicionalmente en los decretos reglamentarios, lo que dificulta la identificación de la norma y hace difícil aplicarla efectivamente, podría existir un compendio de normas aplicables a Planes parciales.

- La política de moradores es una herramienta beneficiosa: 1. Para la gestión integral del suelo. 2. Para integrar la gestión social a los planes parciales generando incentivos para la permanencia y la integración de los moradores

BIBLIOGRAFÍA

- Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. 2023, [https://Decreto-1077-de-2015-Sector-Vivienda,-Ciudad-y-Territorio-Gestor-Normativo\(funcionpublica.gov.co\)](https://Decreto-1077-de-2015-Sector-Vivienda,-Ciudad-y-Territorio-Gestor-Normativo(funcionpublica.gov.co))
- Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021. 2023, [https://Decreto 555 de 2021 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. \(alcaldiabogota.gov.co\)](https://Decreto 555 de 2021 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. (alcaldiabogota.gov.co))
- Ciudades para la Gente, Jan Gehl. 2014, Ed Infinito.
- Manual de Espacio Público 2023. 2024, <https://www.sdp.gov.co/content/manual-de-espacio-publico-2023>
- Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos. 2024, https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/anexo_05_manual_normas_comunes_a_tratamientos.pdf
- Encuesta Multipropósito Bogotá, DANE. 2023, <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/pobreza-y-condiciones-de-vida/encuesta-multiproposito>
- Datos Abiertos Bogotá. 2024, <https://datosabiertosbogota.gov.co>
- Geoportal DANE. 2023, Geoportal DANE - Geovisor de Servicios Web Geográficos
- Plan Parcial de Renovación Urbana “Cartón de Colombia”. 2024, <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-carton-de-colombia>
- Plan Parcial de Renovación Urbana “Nuevo Salitre”. 2024, <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-ciudadela-nuevo-salitre>

- Plan Parcial de Renovación Urbana “San Rafael”. 2024, <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-san-rafael>
- Plan Parcial de Renovación Urbana “Corferias + EAAB-ESP”. 2024, <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-corferias-eaab-esp>
- Plan Parcial de Renovación Urbana “Calle 72”. 2024, <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-calle-72>
- Visor Inmobiliario Catastro Bogotá. 2024, <https://visorinmobiliario.catastrobogota.gov.co/visor/>
- Mi Casa en Bogotá es una muy positiva estrategia de reactivación económica y desarrollo social para la ciudad: Camacol B&C. 2024, <http://www.camacolbyc.co/comunicaciones/noticia/mi-casa-en-bogot%C3%A1-es-una-muy-positiva-estrategia-de-reactivaci%C3%B3n-econ%C3%B3mica-y-desarrollo-social-para-la-ciudad-camacol-b-c.html>
- Panorama y proyecciones de la construcción a 2024. 2024, <https://www.enobra.com/es/noticias/panorama-y-proyecciones-de-la-construccion-2024>