

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

Samper Mendoza



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAMPER MENDOZA

UNIVERSIDAD COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO

Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Proyecto de Grado Final

Plan Parcial de Renovación Urbana Samper Mendoza

Bogotá D.C. septiembre 2025

TUTOR

Jorge Enrique González

INTEGRANTES

Angélica Del Pilar Buitrago Redondo

Carlos Eduardo Robayo Martínez

TABLA DE CONTENIDO

1.	MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	7
1.1	LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	8
1.1.1	Localización General	8
1.1.2	Localización Específica	8
1.1.3	Historia del Barrio Samper Mendoza.....	9
1.2	OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAMPER MENDOZA.....	10
1.2.1	Objetivo General.....	10
1.2.2	Objetivos Específicos.....	10
1.3	CONTEXTO ESPACIAL.....	11
1.4	JUSTIFICACIÓN NORMATIVA	12
1.4.1	Justificación del Plan Parcial en el Marco Normativo Nacional	12
1.4.2	Justificación del plan parcial en el marco normativo del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. – Decreto Distrital 555 de 2021.....	14
1.4.3	Justificación del plan parcial en el marco de la Actuación Estratégica.....	14
1.5	DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	15
1.5.1	Delimitación del ámbito de aplicación del Plan Parcial.....	15
1.6	CONFORMACIÓN CATASTRAL DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	17
2.	DIAGNÓSTICO FÍSICO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES.....	19
2.1	DIAGNÓSTICO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.....	19
2.1.1	Componentes de la Estructura Ecológica Principal.....	19
2.1.1.1	Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital.....	19
2.1.1.2	Áreas de Especial Importancia Ecosistémica.....	20
2.1.1.3	Áreas Complementarias para la Conservación	20
2.1.2	Elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el Área de Influencia	20
2.1.3	Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas identificadas del diagnóstico de la Estructura Ecológica Principal.....	21
2.2	DIAGNÓSTICO DE LA ESTRUCTURA INTEGRADORA DE LOS PATRIMONIOS.....	22
2.2.1	Componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios.....	23
2.2.2	Elementos de la Estructura Integradora de Patrimonios presentes en el Área de Influencia.....	24
2.2.3	Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas identificadas del diagnóstico de la Estructura Integradora de Patrimonios.....	25
2.3	DIAGNÓSTICO DE LA ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DEL CUIDADO.....	26
2.3.1	Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro	27
2.3.1.1	Componentes del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro presentes en el área de influencia.....	27
2.3.1.2	Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas identificadas del diagnóstico del Sistema de Espacio Público.....	28
2.3.2	Sistema de Movilidad	29
2.3.2.1	Malla Vial Arterial:	29
2.3.2.2	Malla Vial Intermedia:.....	29
2.3.2.3	Malla Vial Local:.....	29

2.3.2.4	Franjas de ciclo infraestructura	30
2.3.2.5	Red de transporte público urbano	30
2.3.3	Diagnóstico del Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales	32
2.3.3.1	Servicios del cuidado.....	33
2.3.3.2	Servicios Sociales.....	34
2.3.3.3	Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas identificadas del diagnóstico del Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales.....	35
2.3.4	Sistema de Servicios Públicos.....	36
2.3.4.1	Sistema de Acueducto	37
2.3.4.2	Sistema de Alcantarillado Sanitario.....	37
2.3.4.3	Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible.....	37
2.3.4.4	Servicio de Aseo y Recolección de Basura.....	37
2.3.5	Servicio de Energía Eléctrica	38
2.3.6	Servicio de Telecomunicaciones	39
2.3.7	Servicio de Gas Natural.....	39
2.4	ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA, CREATIVA Y DE INNOVACIÓN.....	40
2.4.1	Áreas de Actividad	42
2.4.2	Áreas de Actividad Receptora De Vivienda De Interés Social.....	42
2.4.3	Actuaciones Estratégicas	43
2.5	CONDICIONES DEL MERCADO INMOBILIARIO	44
2.5.1	Usos del Suelo Predominantes en Primer Piso.....	44
2.5.2	Estratificación del Área de Influencia del Plan Parcial	46
2.5.3	Valor del Suelo	48
2.5.4	Mercado Inmobiliario - Valor del M2 Construido.....	50
2.5.4.1	Vivienda.....	50
2.5.4.2	Comercio.....	51
2.6	CONCLUSIONES.....	51
3.	FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAMPER MENDOZA.....	54
3.1	LINEAMIENTOS Y CRITERIOS DE FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	55
3.1.1	Lineamientos Generales	55
3.1.2	Lineamientos Específicos por Componente	55
3.1.2.1	Componente Ambiental:.....	55
3.1.2.2	Componente de Espacio Público:.....	55
3.1.2.3	Componente Urbano:.....	56
3.1.2.4	Componente Social:	56
3.2	CONCEPTO URBANÍSTICO DE IMPLANTACIÓN.....	56
3.2.1	Visión General del Concepto.....	57
3.2.2	Objetivos Específicos del Concepto Urbanístico	57
3.2.3	Propuestas Estratégicas	58
3.3	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	59
3.4	ÁREA DE VERIFICACIÓN	63
3.5	CARGAS DE CARÁCTER GENERAL	64
3.5.1	Avenida General Santander (Transversal 28).....	64
3.5.2	Avenida Carrera 27	64
3.6	CONTROLES AMBIENTALES.....	65
3.7	RECONFIGURACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE.....	66

3.8	CARGAS DE CARÁCTER LOCAL	67
3.8.1	Obligación Urbanística en Suelo.....	67
3.8.1.1	Cesión en Suelo para Espacio Público.....	68
3.8.1.2	Cesión en Suelo para Malla Vial Local.....	69
3.8.2	Equipamiento Público	69
3.8.3	Cumplimiento VIS – VIP.....	69
3.9	ÁREA ÚTIL	70
3.10	EDIFICABILIDAD	70
4.	GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA	74
4.1	POLÍTICA DE MORADORES DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA.....	74
4.2	OBJETIVO GENERAL	74
4.3	OBJETIVOS ESPECÍFICOS:	74
4.4	MARCO NORMATIVO APLICABLE PARA LA FORMULACIÓN DE POLÍTICA DE MORADORES.....	74
4.5	PRINCIPIOS	74
4.6	TENENCIAS Y USOS SOBRE LOS PREDIOS CATASTRALES	75
4.7	IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS	76
4.8	ESTRATEGIA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICA DE MORADORES	77
4.9	ACCIONES DE IMPLEMENTACIÓN.....	78
4.10	ESTRATEGIAS DE GESTIÓN SOCIAL.....	79
4.11	OBLIGACIONES TRANSITORIAS.....	80
4.11.1	Movilización.....	80
4.11.2	Arrendamientos	80
4.11.3	Lucro Cesante.....	80
4.11.4	Otros.....	80
4.12	PRESUPUESTO ASIGNADO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA POLÍTICA DE MORADORES	81
4.13	FIDUCIA.....	82
4.14	FINANCIACIÓN.....	83
4.15	CONDICIONES INICIALES – PLANTEAMIENTO GENERAL DEL PPRU.....	83
4.16	COSTEO DE CARGAS URBANÍSTICAS.....	84
4.17	INGRESOS POR VENTAS DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS	85
4.18	COSTOS DIRECTOS / INDIRECTOS POR CONSTRUCCIÓN.....	86
4.19	CALCULO UTILIDAD DEL PROYECTO.....	87
4.20	BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL	88
4.21	BALANCE LUEGO DE TRANSFERENCIAS.....	89
4.22	EJECUCIÓN DEL PROYECTO.....	90
4.23	CONCLUSIONES	90
	BIBLIOGRAFIA	91

Samper Mendoza

- CAP 1. -

MEMORIA JUSTIFICATIVA



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El presente Documento Técnico de Soporte (DTS) desarrolla la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) del barrio Samper Mendoza, ubicado en el centro de la ciudad de Bogotá. Este instrumento de planificación territorial busca revitalizar un área estratégica y subutilizada de la ciudad, potenciando su transformación en un entorno urbano sostenible, funcional y conectado, alineado con los objetivos del Modelo de Ordenamiento Territorial establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021.

El barrio Samper Mendoza enfrenta retos significativos relacionados con la obsolescencia constructiva, la ausencia de espacios públicos de calidad y la mezcla conflictiva de usos del suelo que limita la habitabilidad y cohesión funcional del sector. Este Plan Parcial propone estrategias de intervención que fomenten la inclusión social, el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental del sector.

Este proyecto se fundamenta en la necesidad de renovar el diseño urbanístico de la Pieza Reencuentro, localizada en el Sector Mártires de Samper Mendoza en Bogotá, buscando el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, movilidad, seguridad y otros aspectos socioeconómicos, contribuyendo a elevar la calidad de vida de los habitantes de este sector céntrico de la ciudad. Esta área tiene un notable potencial de desarrollo urbanístico, social y económico, pero requiere una renovación integral basada en un estudio detallado de las condiciones históricas y actuales de su población.

La situación compleja de esta zona se refleja en problemáticas sociales como la proliferación de ventas ambulantes sin control y una población flotante de recicladores no organizados, quienes disponen inadecuadamente de residuos sólidos y habitan espacios públicos debido a la carencia de vivienda fija. Desde un punto de vista urbanístico, el área ha sufrido deterioro desde 1948, tras el siniestro conocido como el Bogotazo, sin que se hayan implementado soluciones definitivas, lo que se ha agravado por la falta de atención estatal.

La propuesta del Plan Parcial contiene aspectos técnicos, jurídicos, financieros, económicos y de diseño urbanístico que servirán de soporte para redefinir los usos de la zona en estudio. El rediseño del uso de vivienda y su tipología permitirá potenciar la edificabilidad como un elemento integrador con los usos adyacentes, generando además un espacio público efectivo y de alta calidad que se articule con los usos y equipamientos propuestos. Este proyecto incluye también usos complementarios a la vivienda que dinamizarán el sector, mejorando tanto la calidad del espacio público como las dinámicas sociales de la zona. Entre los beneficios esperados, se encuentra la generación de una estructura vial que potencie la conectividad y facilite la movilidad e integración con el resto de la ciudad.

1.1 Localización del Plan Parcial de Renovación Urbana

1.1.1 Localización General

El Plan Parcial Samper Mendoza tiene como propósito dinamizar y revitalizar una zona estratégica del centro ampliado de Bogotá, mediante la consolidación de una estructura urbana integrada y funcional que articule usos residenciales con actividades complementarias de carácter comercial, cultural, institucional y recreativo. Esta intervención urbana se plantea como una oportunidad para reorganizar y cualificar el entorno construido, priorizando la recuperación del espacio público, la mejora de la infraestructura y la generación de condiciones urbanísticas que permitan la relocalización digna de moradores y comerciantes, con pleno respeto por el tejido social y la identidad local.

El proyecto busca capitalizar los escenarios de transformación que ofrece su localización estratégica, promoviendo una integración efectiva con los principales corredores de movilidad de la ciudad y su conexión con el sistema de transporte público, incluyendo troncales de Transmilenio y redes de movilidad activa. La propuesta urbana apuesta por consolidar al barrio como un nodo de centralidad local y regional, en el que confluyan dinámicas residenciales y económicas que fortalezcan su vocación de servicios y su articulación con las demás centralidades del centro de Bogotá.

El área objeto de intervención se ubica en la zona centro de Bogotá, en el ámbito d

e la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Centro Histórico. El polígono del Plan Parcial está delimitado al norte por la Avenida NQS, al sur por la Carrera 19, al oriente por la Avenida Calle 26 y al occidente por la Avenida Calle 24. Se trata de un territorio con alta accesibilidad y potencial de redesarrollo, que presenta problemáticas acumuladas como el deterioro progresivo de las edificaciones, el déficit de espacio público, y la desarticulación entre los usos del suelo, factores que justifican la intervención a través de un instrumento de planificación de segundo nivel.

En este sentido, la implementación del Plan Parcial Samper Mendoza se orienta a consolidar un entorno urbano resiliente, equitativo y sostenible, mediante la estructuración de un nodo de integración urbano-regional que fortalezca su conectividad multimodal y articule los sistemas ecológico, económico y social presentes en el territorio.

1.1.2 Localización Específica

El área de intervención del Plan Parcial Samper Mendoza se sitúa en una zona estratégica del centro ampliado de Bogotá, con predominancia de uso residencial y presencia de actividades comerciales, institucionales y de servicios que han configurado una vocación urbana mixta a lo largo del tiempo. Este proyecto se enmarca dentro de la Actuación Estratégica No. 12 “Pieza Reencuentro”, definida por el POT como una operación clave para promover la reactivación urbana mediante procesos de

densificación, mezcla de usos, mejora del espacio público y articulación con sistemas de movilidad sostenibles.

Para el análisis territorial, se tomó como área de influencia un perímetro de aproximadamente 114,15 hectáreas, que abarca los sectores catastrales de La Favorita, San Victorino y El Listón. Esta área fue definida a partir de su relación con los sistemas estructurantes del territorio, como los corredores de movilidad, la red de equipamientos y las dinámicas sociales y económicas en transformación. En conjunto, conforma un contexto urbano diverso que evidencia tanto su potencial de consolidación como las problemáticas acumuladas por años de deterioro y fragmentación.

El polígono específico del Plan Parcial se encuentra hacia el centro de dicha pieza estratégica, dentro de un sector que permite la conexión directa con los sistemas de transporte masivo y las infraestructuras urbanas de escala distrital. Se trata de un ámbito con alto potencial de renovación, tanto por sus condiciones de accesibilidad como por la posibilidad de reorganizar su ocupación mediante nuevos proyectos de vivienda, servicios y espacio público.

En cuanto a su delimitación exacta, el área del Plan Parcial está definido por los siguientes límites viales:

- **Costado Norte:** Transversal 28.
- **Costado Sur:** Carrera 26.
- **Costado Oriental:** Calle 24.
- **Costado Occidental:** Calle 22 C.

Esta localización representa una oportunidad estratégica por su nivel de conectividad y proximidad a infraestructuras urbanas clave, lo que facilita su articulación con proyectos públicos y privados en marcha. Desde su posición en el tejido urbano central, el Plan Parcial se perfila como un detonante de procesos de revitalización que promuevan una ciudad más integrada territorialmente, con mayor equidad en el acceso a bienes urbanos y orientada hacia un desarrollo sostenible.

1.1.3 Historia del Barrio Samper Mendoza

Ubicado en el corazón de Bogotá, el barrio Samper Mendoza refleja, en su trazado y dinámicas, importantes hitos del desarrollo urbano y social de la ciudad. Su origen se remonta a la década de 1920, cuando los terrenos conocidos como “El Circo” comenzaron a ser urbanizados, consolidando una estructura mixta en la que se combinaron actividades residenciales y comerciales que marcaron el carácter del sector.

En 1935, el barrio adoptó el nombre de Ernesto Samper Mendoza, en memoria del piloto fallecido en el accidente aéreo que también cobró la vida del cantante Carlos Gardel, hecho que dejó una huella

profunda en la memoria colectiva del país y del sector. Ese mismo año se fundó la Plaza de Mercado Samper Mendoza, un referente urbano que aún conserva su valor simbólico y funcional.

Originalmente concebida con cuatro graneros y un gran depósito, la plaza desempeñó un papel clave en la comercialización de productos transportados en tren, gracias a su cercanía con los antiguos talleres de los Ferrocarriles Nacionales. Con el paso del tiempo, se especializó en el comercio de plantas medicinales y ornamentales, hasta consolidarse como la primera plaza en América Latina dedicada exclusivamente a esta actividad, lo que le ha conferido un valor patrimonial inmaterial reconocido por su aporte a la cultura botánica de la ciudad.

El barrio también ha sido escenario de importantes transformaciones urbanas. La apertura de vías principales como la Avenida Caracas y la Avenida Calle 26 modificó su morfología, generando cambios en las dinámicas de movilidad y en la relación del barrio con su entorno inmediato. Además, la localización de instituciones como la Clínica San Pedro Claver y el Teatro América ha fortalecido su papel como punto de referencia en la oferta de servicios de salud y cultura en la ciudad.

No obstante, Samper Mendoza ha enfrentado desafíos derivados del envejecimiento de su infraestructura, la pérdida progresiva de su función residencial tradicional y la necesidad de mejorar sus condiciones de habitabilidad y espacio público. Estas circunstancias han motivado diversas propuestas de intervención urbana con el propósito de revitalizar el sector, fortalecer su vocación mixta, y preservar el legado cultural de una comunidad que ha sabido adaptarse a lo largo del tiempo.

1.2 Objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana Samper Mendoza

1.2.1 Objetivo General

Reconocer la Actuación Estratégica 12 – Pieza Reencuentro como pieza urbana clave para la revitalización en el Distrito Capital a través de un proyecto urbanístico de renovación urbana que permita consolidar el uso residencial, comercial y de servicios, optimizando y mejorando el espacio público como eje central del diseño que responda a las nuevas necesidades habitacionales con énfasis en la permanencia social.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Consolidar una red de espacio público inclusiva, adaptada a las condiciones sociales y físicas del barrio Samper Mendoza, que promueva la conexión entre dinámicas locales e históricas, con centralidades propuestas articuladas con la Estructura Ecológica Principal, la Estructura de Patrimonios y el Sistema Distrital del Cuidado.

- Revitalizar el tejido urbano del barrio Samper Mendoza a partir de una intervención que promueva el reverdecimiento del entorno, la activación de núcleos urbanos locales y la recuperación de sus valores patrimoniales, históricos y culturales.
- Redensificar el sector mediante un modelo de ocupación que mantenga el uso residencial predominante, incorporando actividades económicas, culturales y de cuidado que sean complementarias y compatibles con la vida local.
- Integrar el proyecto con el sistema de movilidad sostenible mediante la conexión del espacio público propuesto como andenes y corredores verdes con la infraestructura de transporte existente, favoreciendo el tránsito peatonal y la movilidad activa, y asegurando la conexión eficiente con los nodos de transporte masivo y zonas de intercambio modal del centro ampliado.

1.3 Contexto Espacial

El área de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana Samper Mendoza se localiza en la Unidad de Planeación Local (UPL) 23 – Centro Histórico del Distrito Capital. Esta zona comprende un territorio de 114,15 hectáreas, delimitado por las siguientes vías principales:

- **Norte:** Avenida NQS
- **Oriente:** Avenida Calle 26
- **Sur:** Carrera 19
- **Occidente:** Avenida Calle 19

Esta ubicación estratégica configura una pieza clave para el redesarrollo del centro geográfico de Bogotá, permitiendo una articulación efectiva con las estructuras territoriales de escala distrital. En el área de influencia, se destacan hitos como el Hospital Universitario Mayor Meredi, la Unidad Residencial Colseguros, el Mallplaza, la Plaza de Mercado Paloquemao, el Centro Administrativo Distrital – CAD, el Parque El Renacimiento, el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, y la Plaza de Mercado Samper Mendoza, los cuales serán puntos focales para la revitalización urbana y cultural del sector.

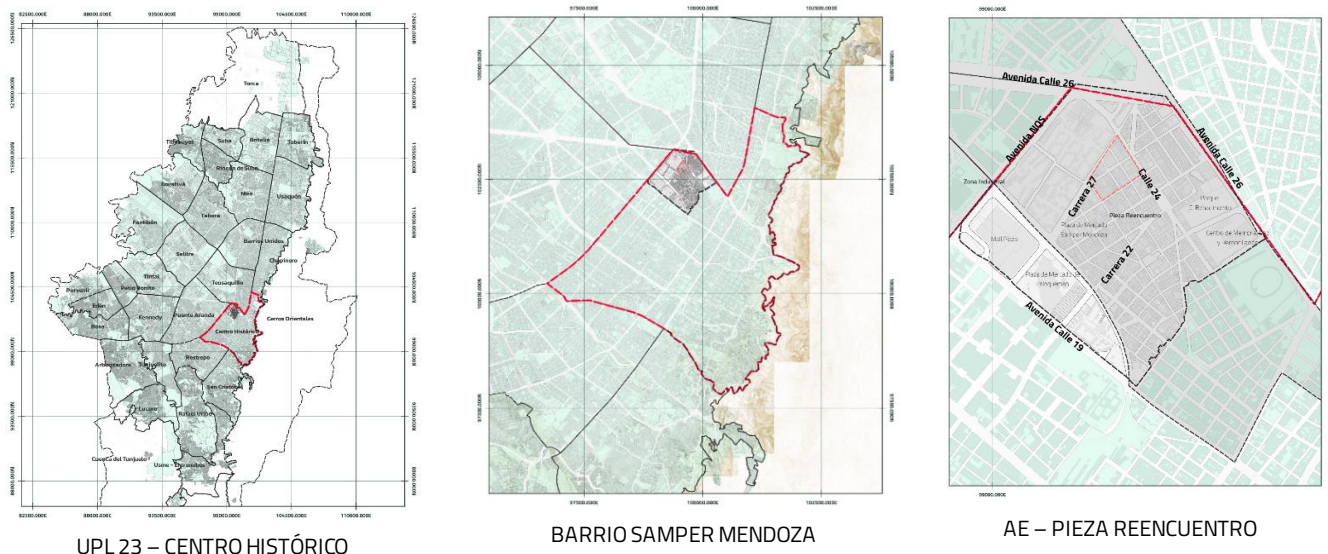


Imagen 1. Ubicación del Plan Parcial Samper Mendoza. Fuente: Elaboración Propia.

1.4 Justificación Normativa

1.4.1 Justificación del Plan Parcial en el Marco Normativo Nacional

El marco legal que respalda la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Samper Mendoza se fundamenta en la Ley 388 de 1997, que establece los principios del ordenamiento territorial en Colombia, entre ellos la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y el reparto equitativo de cargas y beneficios. Esta ley reconoce la autonomía de los municipios para planificar su territorio e implementar instrumentos que permitan promover un desarrollo urbano armónico, sostenible y equitativo.

Entre sus objetivos generales, de sus objetivos generales, la Ley 388 de 1997 define "...el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.", y, el de "...garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastre".

El artículo 19 de la misma ley define los Planes Parciales como: "Instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u otras operaciones urbanas

especiales”. su aplicación permite planificar integralmente sectores que requieren una intervención estructurada para su desarrollo o renovación.

Esta figura fue reglamentada por el Decreto 2181 de 2006, que establece el contenido técnico, las etapas del trámite y los procedimientos aplicables para la adopción de planes parciales en el ámbito municipal. Posteriormente, estas disposiciones fueron compiladas en el Decreto 1077 de 2015, específicamente en la subsección 5, sección 1, capítulo 1, título 2 (artículos 2.2.2.1.2.5.1 y siguientes), que regula lo relacionado con la planeación del ordenamiento territorial y los instrumentos de segundo nivel.

El Decreto 075 de 2013 establece los lineamientos para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en materia de Vivienda de Interés Social (VIS), aplicables a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana. Este decreto es particularmente relevante en la formulación del presente Plan Parcial, dado que incluye compromisos concretos de inclusión social y acceso equitativo a la ciudad.

El Decreto Distrital 555 de 2021, el Plan de Ordenamiento Territorial – POT de Bogotá, el instrumento técnico y normativo para planificar y gestionar el desarrollo físico del territorio y el uso del suelo.

Adicionalmente, el Decreto 563 de 2023 reglamenta las disposiciones asociadas a la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital, conforme a lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021. Este decreto establece procedimientos, roles y responsabilidades para garantizar la permanencia de las comunidades en sus territorios o, en su defecto, asegurar procesos de reasentamiento digno y compensaciones justas, con énfasis en hogares vulnerables y actividades económicas de subsistencia. Allí se establece como principios rectores para la protección de moradores y actividades productivas los de equidad, inclusión, restablecimiento de las condiciones originales para moradores y actividades económicas, permanencia y protección, y diversidad. Este enfoque es coherente con los objetivos del Plan Parcial Samper Mendoza, que incorpora principios de justicia espacial, inclusión y continuidad del tejido social como componentes centrales de su estrategia de intervención.

Por otro lado, algunas normas objeto de estudio fueron las siguientes: el Decreto 2181 de 2006, dicta reglas generales para la formulación y ejecución de planes parciales, el Decreto 4821 de 2010, indica las excepciones al trámite de planes parciales, el Decreto Ley 019 de 2012, tiene los procedimientos para los planes parciales, modificado por la Ley 2079 de 2021 y el Decreto 410 de 1971, el código del comercio, desde sus artículos 1226 al 1244, los cuales habla sobre el tema de las fiducias, el Decreto 603 de 2022, manual de normas comunes (volumetría), el Decreto Distrital 072 de 2023, disposiciones de espacio público, el Decreto 263 de 2023, manual de espacio público.

1.4.2 Justificación del plan parcial en el marco normativo del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. – Decreto Distrital 555 de 2021

En el marco del Decreto Distrital 555 de 2021, que adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, se establecen 25 Áreas Estratégicas como piezas clave para la consolidación del modelo de ocupación territorial. Estas áreas, delimitadas por su concentración de elementos estructurantes y potencial de transformación, están orientadas a articular intervenciones integrales que respondan a las necesidades urbanas y sociales de la ciudad.

El artículo 478 define las Actuaciones Estratégicas como intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, con el objetivo de materializar el modelo territorial propuesto. Estas intervenciones son entendidas como operaciones urbanas complejas que requieren sinergias entre diversos actores e instrumentos.

Adicionalmente, el artículo 491 reconoce a las Actuaciones Estratégicas como instrumentos de planeación de segundo nivel, los cuales permiten implementar, con mayor precisión, las transformaciones previstas en el modelo de ciudad. En este sentido, el Plan Parcial Samper Mendoza se enmarca dentro de la Actuación Estratégica No. 12 – Pieza Reencuentro, posicionándose como un proyecto prioritario para avanzar en la revitalización del centro ampliado y su integración funcional con la red urbana de escala metropolitana.

1.4.3 Justificación del plan parcial en el marco de la Actuación Estratégica

El Plan Parcial de Renovación Urbana Samper Mendoza se enmarca en la Actuación Estratégica 12 “Pieza Reencuentro” definida en el Decreto Distrital 555 de 2021. Este instrumento busca concretar el Modelo de Ocupación Territorial para Bogotá mediante intervenciones urbanísticas integrales que potencien la sostenibilidad, conectividad y calidad de vida de sus habitantes.

La Pieza Reencuentro tiene como objetivo principal la revitalización y densificación del barrio Samper Mendoza, aprovechando su posición estratégica en la ciudad. Dentro de esta actuación estratégica, se priorizan acciones para:

- **Renaturalización del espacio público:** Incorporar áreas verdes y elementos paisajísticos que mejoren la conectividad ecológica y la calidad ambiental del sector, integrando parques y zonas verdes como elementos fundamentales de la red de espacio público.
- **Red de movilidad sostenible:** Mejorar la accesibilidad y conectividad del barrio a través de la consolidación de sistemas de transporte multimodal, como el sistema de ciclorrutas y la integración con nodos de transporte público existentes, incluyendo las estaciones de Transmilenio y el futuro Regiotram.

- **Consolidación del tejido urbano:** Promover el uso eficiente del suelo mediante la redensificación residencial y la inclusión de usos complementarios como comercio y servicios, fortaleciendo el carácter mixto del sector y garantizando el acceso a bienes y servicios básicos.
- **Estrategias de inclusión social:** Mitigar los impactos sociales asociados al desarrollo del proyecto mediante la participación de la comunidad, el mejoramiento de las condiciones habitacionales y la oferta de equipamientos que respondan a las necesidades de la población residente y flotante.

El Plan Parcial busca, además, garantizar la equidad en la distribución de cargas y beneficios urbanísticos, priorizando el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados a vivienda de interés social y prioritario, así como la recuperación de espacios públicos efectivos.

En conclusión, la implementación del Plan Parcial Samper Mendoza en el marco de la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro permitirá transformar este sector en un nodo urbano sostenible, inclusivo y articulado con las dinámicas de la ciudad, alineado con los lineamientos establecidos en el Decreto 555 de 2021.

1.5 Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana

La delimitación del Plan Parcial Samper Mendoza define los límites espaciales y normativos para su implementación. A través de una zonificación clara, se busca articular las intervenciones urbanas con las estructuras territoriales existentes y proyectadas, en concordancia con los lineamientos del POT.

A través de una delimitación clara, se busca articular las intervenciones urbanas con las estructuras territoriales existentes y proyectadas, asegurando un desarrollo integral y sostenible del barrio Samper Mendoza. A continuación, se presentan las características y criterios que definen el área de influencia y el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

1.5.1 Delimitación del ámbito de aplicación del Plan Parcial

El ámbito de aplicación del Plan Parcial corresponde a un polígono específico dentro del área de influencia, delimitado con un área total de **38.456,47 m²**. Este polígono se encuentra definido por los siguientes límites descritos:

- **Norte:** Transversal 28
- **Oriente:** Calle 24
- **Sur:** Carrera 26
- **Occidente:** Calle 22 C

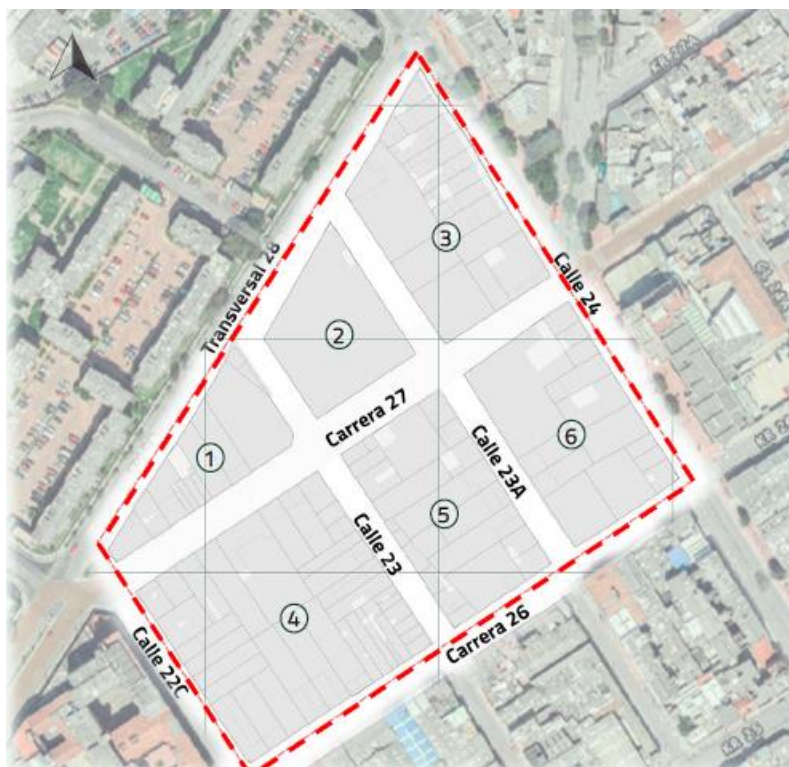


Imagen 2. Manzanas Catastrales. Fuente: Elaboración Propia.

El ámbito de aplicación incluye diversas características que fortalecen su potencial de transformación urbana:

- **Área Total De Predios P.P.R.U:** El área destinada a predios dentro del Plan Parcial abarca un total de **34.538,69 m²**, destacándose como una oportunidad para consolidar desarrollos mixtos y residenciales.
- **Área En Vías Y Espacio Público Existente Del P.P.R.U:** Comprende **3.917,78 m²**, distribuidos entre calles y espacios públicos actuales que serán intervenidos para optimizar la conectividad y calidad urbana.
- **Manzanas Catastrales:** Se identifican **6 manzanas catastrales**, las cuales serán intervenidas para garantizar un desarrollo coherente con los objetivos del plan.
- **Lotes Catastrales:** El polígono incluye un total de **156 lotes catastrales**, los cuales presentan diferentes usos y condiciones que serán evaluados para su integración en el proceso de renovación.
- **Total Construcciones Existentes:** El sector incluye **174 construcciones existentes que oscilan desde el piso 1 al 4**, que representan una mezcla de usos y condiciones estructurales que serán consideradas dentro del plan.

Con estas características, el ámbito de aplicación del Plan Parcial busca potenciar la transformación integral del barrio Samper Mendoza mediante intervenciones urbanas que consoliden un espacio

habitable, sostenible y culturalmente relevante. Este enfoque promueve la revitalización económica y social del sector, alineándose con las directrices del POT del Distrito Capital.

1.6 Conformación Catastral del Plan Parcial de Renovación Urbana

Si bien los predios catastrales son 156, en el área ocupada encontramos 174 edificaciones construidas, las cuales se relacionan de la siguiente manera:

- **1 piso:** 78
- **2 pisos:** 56
- **3 pisos:** 28
- **4 pisos:** 12

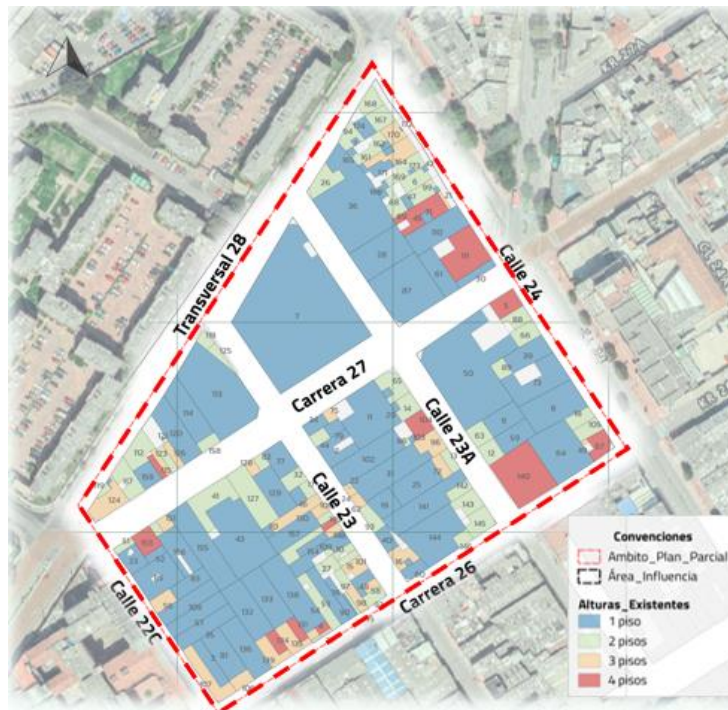


Imagen 3. Alturas Plan Parcial Samper Mendoza. Fuente: Elaboración Propia.

Lo anterior se traduce en un 48% de construcciones en un piso, un 32% en dos pisos, un 16% en 3 pisos y un 7% en 4 pisos. Lo que nos indica que la gestión predial y la implementación de la política de moradores sería un punto a favor para la desarrollabilidad del proyecto.

Samper Mendoza

- CAP 2. -
DIAGNÓSTICO FÍSICO



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

2. DIAGNÓSTICO FÍSICO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

El análisis que se presenta a continuación reconoce los lineamientos generales del POT, pero adopta un enfoque específico para el contexto físico y ambiental del barrio Samper Mendoza, priorizando estrategias de intervención que respondan a las dinámicas y particularidades del territorio.

- **Estructura ecológica:** Identificación de elementos ambientales clave y su integración en el diseño urbano.
- **Estructura funcional y del cuidado:** Evaluación de los sistemas de movilidad, espacio público, y servicios esenciales.
- **Condiciones urbanísticas:** Uso y ocupación del suelo, densidad poblacional, y estado de las construcciones existentes.
- **Conectividad e integración regional:** Análisis de los principales corredores viales y sistemas de transporte que afectan la dinámica del territorio.

2.1 Diagnóstico de la Estructura Ecológica Principal

La Estructura Ecológica Principal (EEP) del área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza es fundamental para garantizar el equilibrio ecosistémico y la sostenibilidad ambiental del territorio. Este componente incluye elementos clave que permiten preservar los servicios ecosistémicos y promover la conectividad ecológica dentro del entorno urbano. El diagnóstico de la EEP se fundamenta en el artículo 41 del Decreto Distrital 555 de 2021, que define la EEP como *“la estructura ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional”*, se encuentra conformada por las siguientes áreas:

1. Áreas Protegidas SINAP
2. Área de especial importancia Ecosistémica
3. Áreas complementarias para la conservación
4. Estrategias y proyectos de la estructura ecológica

2.1.1 Componentes de la Estructura Ecológica Principal

2.1.1.1 Sistema de Áreas Protegidas del Distrito Capital

Este componente incluye espacios declarados como áreas protegidas por su valor ambiental. Aunque en el área de influencia no se encuentran grandes reservas ecológicas, los espacios verdes menores como el Parque El Renacimiento actúan como nodos importantes de conservación.

2.1.1.2 Áreas de Especial Importancia Ecosistémica

Estas áreas contribuyen a la regulación del ciclo hídrico y al mantenimiento de la biodiversidad. En el área de influencia, elementos como zonas verdes y jardines urbanos cumplen funciones ecológicas relevantes.

2.1.1.3 Áreas Complementarias para la Conservación

Comprenden espacios que, a pesar de no estar protegidos formalmente, poseen relictos de vegetación y parches ecológicos que contribuyen a la conectividad ambiental. Ejemplo de esto es la vegetación presente en el entorno del Centro de Memoria, Paz y Reconciliación.

2.1.2 Elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el Área de Influencia

Parque El Renacimiento: Este parque, con una extensión aproximada de 2 hectáreas, se encuentra ubicado estratégicamente en el área de influencia y actúa como un nodo ecológico fundamental. Su diseño incluye áreas verdes abiertas, zonas arboladas y senderos peatonales que promueven el bienestar de la comunidad y contribuyen a la conectividad ecológica del sector. Además, su cercanía con importantes corredores viales lo posiciona como un punto clave para la articulación de estrategias de reverdecimiento urbano y mejora de la calidad ambiental.

Potencial Identificado:

- Incrementar la biodiversidad urbana mediante la introducción de especies nativas.
- Implementar actividades de educación ambiental y esparcimiento comunitario.

Centro de Memoria, Paz y Reconciliación: Este equipamiento cultural cuenta con un entorno verde significativo que complementa su función principal. Las áreas verdes que lo rodean incluyen jardines y zonas arboladas que no solo mejoran la calidad del aire, sino que también fomentan la cohesión social y cultural en el sector. Su ubicación lo convierte en un punto estratégico para conectar la infraestructura verde con las dinámicas urbanas circundantes.

Potencial Identificado:

- Ampliar las áreas verdes en su entorno inmediato.
- Integrar corredores peatonales que conecten con otros espacios ecológicos cercanos.

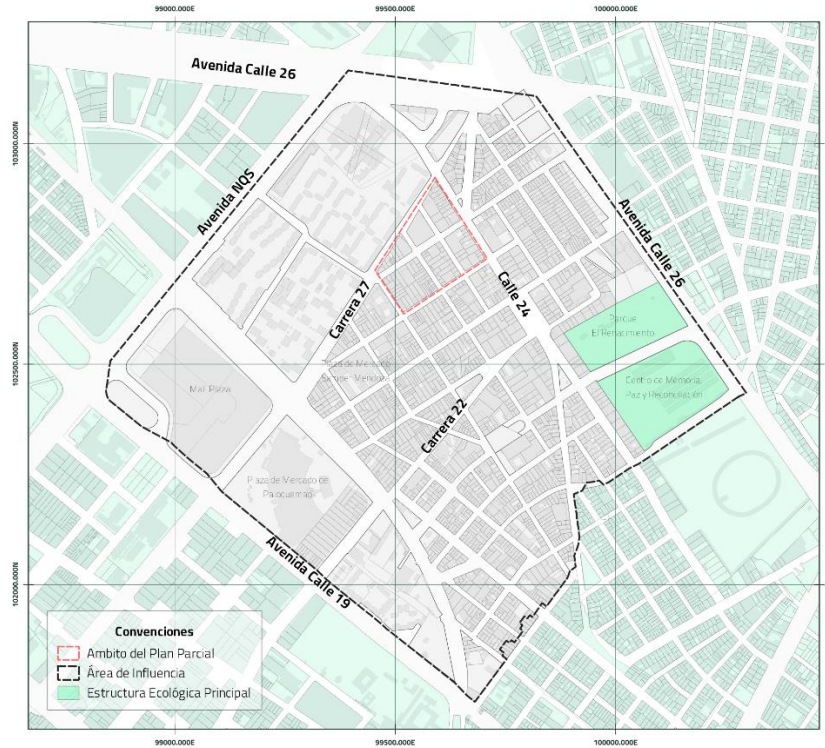


Imagen 4. Estructura Ecológica Principal. Fuente: Elaboración Propia.

2.1.3 Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas identificadas del diagnóstico de la Estructura Ecológica Principal

- **Fortalezas:**
 - Existencia de espacios verdes localizados (como el Parque El Renacimiento) que, pese a su escala, representan nodos potenciales de articulación ecológica.
 - Convergencia entre valores ambientales y patrimoniales en ciertos sectores, lo que favorece una visión integral del paisaje urbano y su memoria histórica.

- **Oportunidades:**
 - Posibilidad de consolidar micro corredores verdes que enlacen zonas vegetadas a través de estrategias de urbanismo táctico y arborización lineal.
 - Implementación de estrategias de reverdecimiento urbano en zonas subutilizadas que podrían canalizar inversión pública en zonas subutilizadas o con déficit ambiental.

- **Debilidades:**
 - Baja continuidad y escala reducida de las coberturas vegetales, que no permiten la prestación adecuada de servicios ecosistémicos (sombra, regulación térmica, biodiversidad).

- Relación desfavorable entre la proporción de espacio público verde y la densidad poblacional, lo cual genera un entorno urbano menos saludable y con menor confort ambiental.
- **Amenazas:**
 - Incremento de la presión inmobiliaria en áreas estratégicas, lo que podría competir con el objetivo de conservar o ampliar superficies verdes.
 - Altos niveles de contaminación atmosférica y auditiva derivados del tráfico vehicular intenso, que afectan la capacidad regenerativa de las zonas verdes existentes.

La Estructura Ecológica Principal en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza, aunque limitada en extensión y continuidad, ofrece puntos clave desde los cuales es posible construir una estrategia ambiental coherente con el desarrollo del sector. Elementos como el Parque El Renacimiento y los entornos verdes del Centro de Memoria, Paz y Reconciliación permiten identificar oportunidades de conexión ecológica a nivel local, así como espacios para el encuentro comunitario y el bienestar cotidiano.

Pese a su escala reducida, estos espacios cumplen un rol importante en la mejora de las condiciones ambientales del entorno, al aportar sombra, calidad del aire y lugares para el esparcimiento. Su valor no reside únicamente en su presencia física, sino también en su potencial para integrarse con las dinámicas sociales y culturales del barrio, en especial si se articulan con el sistema de espacio público y de movilidad sostenible.

No obstante, el diagnóstico evidencia condiciones críticas como la fragmentación de la cobertura verde, la escasa presencia de zonas naturales continuas y la presión por nuevos desarrollos que podrían disminuir aún más estos espacios. A esto se suma la exposición constante a factores como ruido y emisiones, que limitan la capacidad de los elementos existentes para cumplir funciones ambientales de forma efectiva.

En este contexto, el Plan Parcial Samper Mendoza tiene la oportunidad de proponer soluciones que refuercen la sostenibilidad del sector, priorizando intervenciones que incrementen la cobertura verde útil, mejoren la conectividad entre puntos existentes y fortalezcan el papel del espacio público como soporte ambiental. Esto permitirá avanzar hacia un modelo de ocupación más equilibrado, capaz de responder tanto a los retos ambientales del entorno como a las necesidades de quienes habitan y transitan por este territorio.

2.2 Diagnóstico de la Estructura Integradora de los Patrimonios

La Estructura Integradora de Patrimonios (EIP), definida en el Decreto Distrital 555 de 2021, busca vincular los elementos patrimoniales —materiales e inmateriales— con el modelo de ordenamiento

territorial, reconociendo su valor como base para la construcción de identidad y como componente fundamental en el desarrollo urbano sostenible.

En el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza, la EIP constituye un eje esencial para integrar la memoria histórica y cultural del territorio con los procesos de transformación urbana. Este enfoque permite no solo preservar el legado del sector, sino también activarlo como motor de cohesión social, apropiación colectiva y dinamización cultural y económica.

2.2.1 Componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios

De conformidad con lo establecido en el Artículo 80, el Decreto Distrital 555 de 2021 reconoce como componente de esta estructura los siguientes elementos:

1. Patrimonio Cultural Material
2. Patrimonio Cultural Inmaterial reconocido por las comunidades
3. Patrimonio Natural
4. Patrimonio Arqueológico
5. Patrimonio Paleontológico

Estos componentes conforman un sistema que recoge tanto los referentes físicos del territorio como sus expresiones culturales vivas. Su conservación y puesta en valor son fundamentales para reforzar el sentido de pertenencia y para orientar procesos de renovación urbana con enfoque cultural.

A nivel local, los principales componentes de esta estructura en el área de intervención incluyen:

- **Bienes de Interés Cultural (BIC):** Inmuebles y espacios públicos declarados patrimoniales por su relevancia arquitectónica, histórica y simbólica. Estos bienes, además de su valor intrínseco, tienen potencial para ser nodos estratégicos en procesos de revitalización urbana y turismo cultural.
- **Patrimonio intangible:** Comprende prácticas tradicionales, saberes, oficios, y formas de organización social propias del territorio. En el caso de Samper Mendoza, destacan expresiones como el comercio de plantas medicinales, las dinámicas de mercado tradicional y las festividades locales.
- **Ejes y corredores patrimoniales:** Vías como la Carrera 26 y la Calle 24 funcionan como conectores del paisaje cultural urbano, articulando espacios significativos y facilitando el encuentro entre la población y su entorno.

- **Espacios públicos emblemáticos:** Equipamientos y espacios públicos significativos como la Plaza de Mercado Samper Mendoza y el Parque El Renacimiento cumplen un doble rol como lugares de encuentro cotidiano y como contenedores de memoria e identidad colectiva.

2.2.2 Elementos de la Estructura Integradora de Patrimonios presentes en el Área de Influencia

En el área de intervención se identifican elementos patrimoniales que destacan por su valor simbólico y potencial de integración con la propuesta urbana:

- **Bienes arquitectónicos:** Edificaciones declaradas como Bienes de Interés Cultural que representan el legado arquitectónico de distintas épocas, integrando estilos y funciones que reflejan la evolución del barrio.
- **Espacios públicos patrimoniales:** La Plaza de Mercado Samper Mendoza, que combina memoria urbana con funciones recreativas contemporáneas.
- **Corredores patrimoniales:** Calles como la Carrera 26, que conecta bienes de interés cultural y espacios emblemáticos, sirviendo como eje de interacción entre habitantes y visitantes.
- **Manifestaciones culturales:** Mercados tradicionales, festividades locales y oficios que conforman el patrimonio inmaterial del sector, preservando su identidad cultural y fomentando la cohesión social.

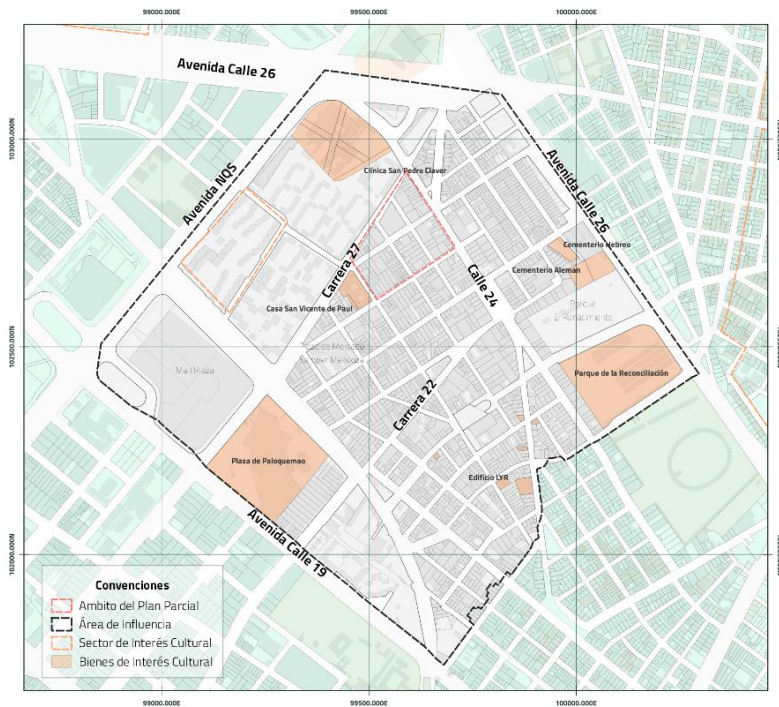


Imagen 5. Estructura Integradora de Patrimonios. Fuente: Elaboración Propia.

La presencia de estos elementos representa una oportunidad clave para diseñar estrategias de intervención que no solo conserven el patrimonio, sino que lo integren de forma activa al desarrollo urbano, promoviendo la apropiación ciudadana y la sostenibilidad cultural.

2.2.3 Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas identificadas del diagnóstico de la Estructura Integradora de Patrimonios

- **Fortalezas:**

- Presencia de Bienes de Interés Cultural que aportan valor arquitectónico, histórico y simbólico al sector.
- Manifestaciones culturales vivas, como el comercio tradicional de plantas y oficios locales, que fortalecen la identidad local.
- Corredores como la Carrera 26 y la Calle 24 que integran elementos patrimoniales y conectan espacios de valor urbano y cultural.
- Espacios públicos emblemáticos como el Parque El Renacimiento, que vinculan historia, comunidad y paisaje urbano.

- **Oportunidades:**

- Potencial de articulación del patrimonio con estrategias de renovación urbana, turismo cultural y economía local.
- Posibilidad de implementar rutas, señalética o programas pedagógicos que fomenten la apropiación y visibilidad del patrimonio.
- El Plan Parcial permite integrar el patrimonio como eje estructurante del desarrollo urbano.
- Oportunidad de activar alianzas para la conservación y uso sostenible de los bienes culturales existentes.

- **Debilidades:**

- Deterioro de bienes patrimoniales por falta de mantenimiento o desuso.
- Baja visibilidad del patrimonio en el espacio público y limitada señalización o lectura urbana.
- Escasa articulación entre el patrimonio inmaterial y las dinámicas cotidianas del sector.

- **Amenazas:**

- Presión por densificación, renovación acelerada o cambio de uso que podría afectar la permanencia del patrimonio.
- Débil gestión interinstitucional e inexistencia de incentivos que favorezcan su preservación.
- Riesgo de pérdida de valor simbólico si no se integra al modelo de desarrollo del área.

En conclusión, la Estructura Integradora de Patrimonios en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza constituye un componente fundamental para consolidar un modelo de desarrollo urbano que

reconozca la memoria, las prácticas sociales y el valor cultural del territorio. El sector cuenta con bienes materiales e inmateriales que representan el legado histórico del barrio y que tienen potencial para ser integrados activamente a los procesos de transformación urbana, a través de estrategias de revitalización, activación comunitaria y puesta en valor patrimonial.

Entre los aspectos positivos se destaca la presencia de edificaciones y espacios públicos con declaratoria de Bien de Interés Cultural, la permanencia de expresiones culturales vivas como el comercio tradicional de plantas, y la existencia de corredores urbanos que articulan lugares de valor simbólico con dinámicas actuales. Estos elementos permiten proyectar un enfoque de renovación que no parte de cero, sino que se construye sobre la identidad existente, fortaleciendo el arraigo y la apropiación del territorio por parte de sus habitantes.

No obstante, también se evidencian limitaciones importantes. Algunos bienes patrimoniales presentan signos de deterioro o abandono, producto de la falta de mantenimiento, el desuso o intervenciones inadecuadas. Así mismo, el patrimonio intangible —como oficios tradicionales o formas de habitar el barrio— se encuentra en riesgo por los cambios en el uso del suelo, la presión inmobiliaria y la ausencia de políticas activas de protección y reconocimiento cultural.

En ese sentido, el Plan Parcial tiene el reto y la oportunidad de consolidar un modelo de intervención urbana que no solo respete y conserve el patrimonio, sino que lo incorpore como eje estructurante del desarrollo. Esto implica promover un equilibrio entre renovación física y permanencia simbólica, entre nuevas dinámicas urbanas y el reconocimiento de la historia y los valores del territorio.

2.3 Diagnóstico de la Estructura Funcional y del Cuidado

Este componente analiza tres sistemas fundamentales para la calidad de vida urbana en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza: el espacio público, la movilidad y los servicios del cuidado. A través de este diagnóstico se identifican sus condiciones actuales, fortalezas y limitaciones, con el fin de orientar estrategias de intervención que mejoren su funcionamiento y articulación territorial.

- **Sistema de espacio público:** Evaluación de parques, plazas, andenes y demás lugares de encuentro que favorecen la interacción comunitaria, el bienestar y la sostenibilidad urbana.
- **Sistema de movilidad:** Análisis de la red vial, conectividad, accesibilidad y condiciones del transporte público, con énfasis en los modos sostenibles y la movilidad peatonal.
- **Sistema del cuidado y servicios sociales:** Revisión de los equipamientos educativos, de salud y atención social, fundamentales para garantizar derechos y equidad en la población residente y flotante.

2.3.1 Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro

El espacio público en el área de influencia desempeña un rol estructurante para la vida urbana, ya que configura escenarios de encuentro, recreación y apropiación colectiva. Este diagnóstico evalúa sus componentes clave, su distribución, estado físico y relación con el entorno construido.

2.3.1.1 Componentes del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro presentes en el área de influencia

- **Parques de la Red Estructurante:** Con un área de **67.322,69 m²**, estos espacios de escala regional y distrital contribuyen al equilibrio ambiental y a la recreación activa y pasiva. En el área de influencia destaca el Parque El Renacimiento, que actúa como un nodo ambiental y social.
- **Parques de Proximidad:** Con una extensión de **19.717,48 m²**, estos parques están diseñados para servir a las comunidades locales, promoviendo actividades recreativas y de integración social.
- **Plazas:** Sumando un total de **3.470,95 m²**, estas áreas abiertas incluyen la Plaza de Paloquemao y otros espacios que fortalecen el encuentro comunitario y la vida urbana.
- **Andenes existentes:** Con una superficie de **43.248,34 m²**, estos corredores peatonales garantizan la movilidad no motorizada y la conectividad entre los distintos puntos del área.

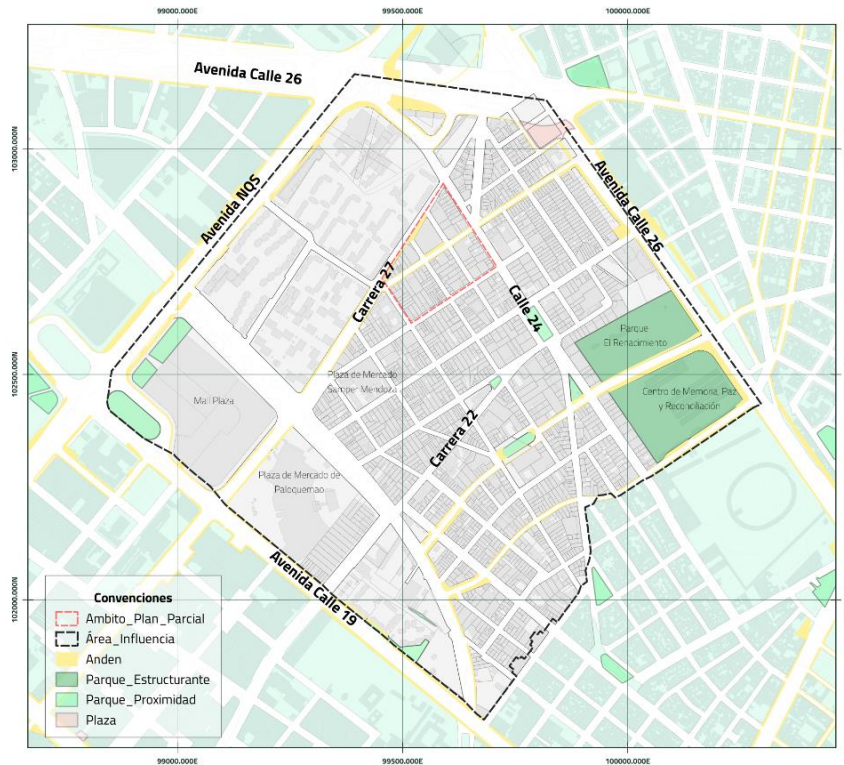


Imagen 6. Estructura Funcional y del Cuidado – Sistema del Espacio Público.

Fuente: Elaboración Propia.

En el sector también se encuentran elementos de valor patrimonial como el Parque de la Reconciliación, la Plaza de Paloquemao y la Unidad Residencial Colseguros, reconocida como Sector de Interés Urbanístico. Estos espacios fortalecen la identidad del territorio y diversifican las funciones del espacio público.

Pese a su importancia, este sistema presenta desafíos estructurales como la fragmentación de recorridos peatonales, el deterioro de algunos espacios y la desconexión con otros componentes funcionales del barrio. Estas condiciones limitan su uso pleno, especialmente por parte de personas mayores, niños y personas con movilidad reducida.

2.3.1.2 Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas identificadas del diagnóstico del Sistema de Espacio Público

- **Fortalezas:**

- Amplia red de andenes y recorridos peatonales que conectan zonas clave del sector.
- Presencia de parques estructurantes y de proximidad con funciones recreativas y ecológicas.
- Inclusión de bienes patrimoniales que aportan valor cultural y simbólico al espacio público.

- **Oportunidades:**

- Potencial para consolidar corredores verdes que articulen el sistema de espacio público con estrategias ambientales y de movilidad sostenible.
- Rehabilitación de parques y plazas existentes para potenciar su uso comunitario y atractivo urbano.
- Articulación con programas de turismo cultural, memoria urbana y participación ciudadana.

- **Debilidades:**

- Falta de mantenimiento y cuidado en varios puntos del espacio público, afectando su seguridad y funcionalidad.
- Interrupciones y discontinuidades en los trayectos peatonales, que reducen la accesibilidad universal y la conexión entre sectores.

- **Amenazas:**

- Presión urbanística que podría disminuir las superficies disponibles para espacio público si no se regulan adecuadamente los nuevos desarrollos.
- Deterioro progresivo de las infraestructuras existentes si no se establecen mecanismos de conservación y sostenibilidad operativa.

El sistema de espacio público en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza cuenta con una cobertura significativa de parques, plazas y andenes que configuran una base funcional importante para el encuentro comunitario, la recreación y la movilidad peatonal. La presencia de parques estructurantes

como El Renacimiento, así como espacios de valor patrimonial como la Plaza de Paloquemao, refuerza el carácter simbólico y social de estos escenarios. Además, los recorridos peatonales existentes permiten una articulación razonable entre los distintos sectores del barrio, lo que representa una oportunidad para fortalecer su red.

Sin embargo, también se identifican limitaciones relevantes. En varios puntos del sector se evidencia deterioro físico, falta de mantenimiento y fragmentación del sistema peatonal, lo que afecta la calidad del espacio público y restringe su uso por parte de población con movilidad reducida. A esto se suma la presión por nuevos desarrollos que, sin una adecuada planificación, podrían reducir o debilitar la presencia de áreas colectivas.

En este contexto, el Plan Parcial tiene el reto de consolidar un sistema de espacio público más accesible, seguro y funcional, que responda a las condiciones del territorio y a las necesidades de su población. La articulación entre los componentes existentes, su rehabilitación y la incorporación de criterios de diseño inclusivo y sostenible serán claves para que el espacio público actúe como eje articulador de la transformación urbana en Samper Mendoza.

2.3.2 Sistema de Movilidad

El sistema de movilidad en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza está compuesto por una red jerarquizada que incluye vías arteriales, intermedias y locales, además de infraestructura para modos sostenibles como la bicicleta, y sistemas de transporte público. Esta red cumple un papel fundamental en la conectividad del barrio, tanto a escala local como metropolitana.

2.3.2.1 Malla Vial Arterial:

La red vial arterial está integrada por corredores estratégicos como la Carrera 30 (NQS) y la Avenida Calle 26, que conectan el área con zonas clave de la ciudad. Estas vías, de alta capacidad, soportan gran parte del tránsito regional y urbano.

2.3.2.2 Malla Vial Intermedia:

Compuesta por vías como la Avenida Calle 24, esta red cumple funciones de distribución del tráfico y conexión entre las arterias principales y la malla local. Facilita el acceso a predios y equipamientos urbanos, mejorando la articulación interna del sector.

2.3.2.3 Malla Vial Local:

Incluye calles como la Carrera 27 y la Calle 23C, orientadas a la movilidad interna y de baja velocidad. Estas vías permiten el acceso directo a viviendas, locales comerciales y equipamientos, y presentan un carácter predominantemente peatonal.

2.3.2.4 Franjas de ciclo infraestructura

El área cuenta con infraestructura para ciclistas existente y proyectada que conecta con la red distrital. Las ciclorrutas actuales están localizadas en:

- **Carrera 30 (NQS):** corredor con ciclorruta consolidada.
- **Avenida Calle 26:** eje con infraestructura activa que conecta el centro y occidente de la ciudad.
- **Avenida Calle 24:** proyección de ciclorruta para mejorar la movilidad sostenible en el área.

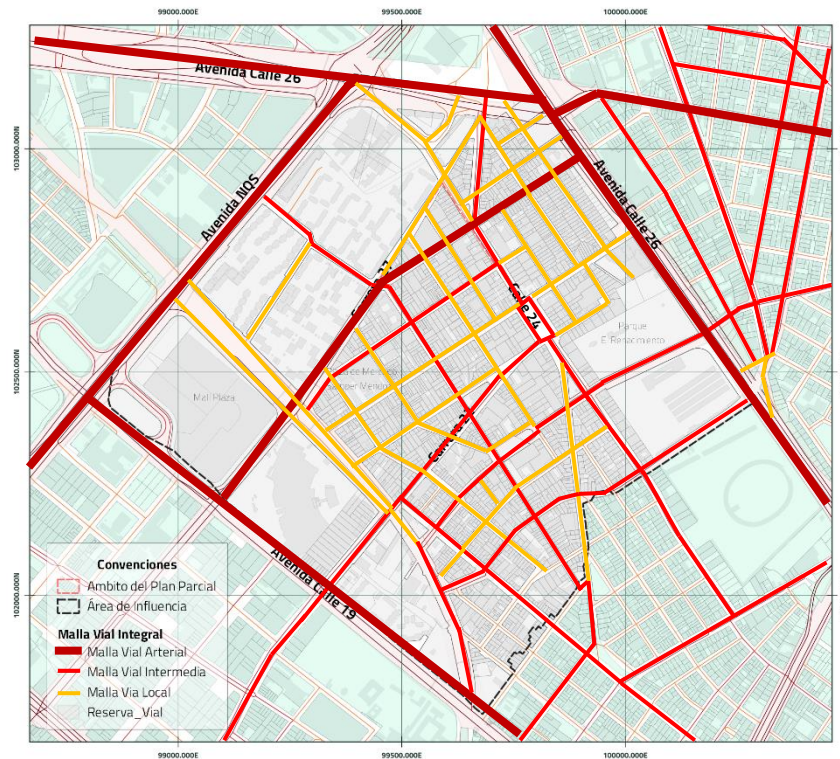


Imagen 7. Estructura Funcional y del Cuidado – Sistema Vial.

Fuente: Elaboración Propia.

2.3.2.5 Red de transporte público urbano

El sistema de transporte público en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza está compuesto por diferentes modos de transporte que garantizan la conectividad local, distrital e intermunicipal. Entre ellos se incluyen líneas del sistema metro, Transmilenio, rutas del SITP, así como proyectos de infraestructura que ampliarán la cobertura en el mediano plazo.

- **Líneas de Metro Proyectadas:**
 - Línea Fase 3: Soacha – Bosa – Ciudad Bolívar – Centro

Actualmente, las líneas de Transmilenio existentes que sirven al sector son:

- Troncal NQS
- Troncal Calle 26

Adicionalmente, se proyecta la implementación de la Troncal de la Calle 19, que mejorará los desplazamientos longitudinales entre el occidente y el centro histórico de la ciudad.

En cuanto al sistema de transporte ferroviario regional, se destaca la futura llegada del Regiotram, que permitirá una conectividad directa con municipios de la sabana, fortaleciendo la articulación intermunicipal y descongestionando las troncales actuales.

En relación con el SITP (Sistema Integrado de Transporte Público), el área cuenta con rutas sobre varios ejes viales primarios y secundarios:

- Avenidas: NQS, Calle 26, Calle 19, Carrera 19
- Vías internas: Carrera 22, Carrera 27, Carrera 19B

Este sistema está soportado por un total de 27 paraderos SITP, distribuidos estratégicamente para facilitar el acceso a los equipamientos, espacios residenciales y de comercio del barrio.

Las estaciones de Transmilenio más cercanas son:

- CAD (Carrera 30 – NQS): estación estratégica que conecta con rutas hacia el sur y norte de la ciudad.
- Centro de Memoria (Avenida Calle 26): próxima al nodo cultural del sector y con conexiones hacia el occidente, centro y aeropuerto.

En conjunto, esta red ofrece un nivel aceptable de cobertura, pero requiere mejoras en la integración entre modos de transporte, accesibilidad peatonal hacia las estaciones y condiciones de seguridad en los entornos inmediatos.

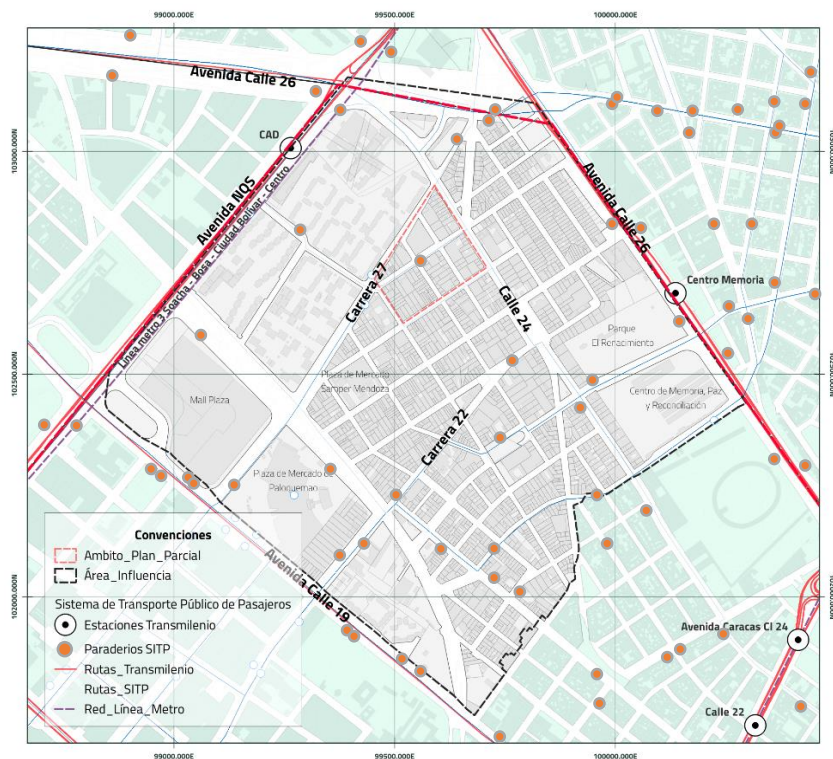


Imagen 8. Estructura Funcional y del Cuidado – Transporte Público.

Fuente: Elaboración Propia.

2.3.3 Diagnóstico del Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales

El sistema del cuidado y de servicios sociales en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza agrupa los equipamientos y servicios destinados al bienestar comunitario. Este análisis se desarrolla con base en los lineamientos establecidos por el Decreto Distrital 555 de 2021, específicamente en su artículo 170, donde se definen las redes de cuidado como un sistema articulado que integra equipamientos como jardines infantiles, colegios, parques, bibliotecas, centros de desarrollo comunitario, centros de salud, hospitales, casas de igualdad de oportunidades, centros de atención a personas mayores y con discapacidad, y centros de felicidad. Estas redes pueden operar en manzanas del cuidado en UPL, unidades móviles o equipamientos dispersos que funcionan de manera articulada.

Estas redes pueden funcionar a través de distintos formatos como manzanas del cuidado, unidades móviles o equipamientos dispersos que actúan de forma coordinada. Además, el mismo artículo clasifica estos equipamientos en tres categorías según su función y alcance: básicos, complementarios y estratégicos, lo que permite una mejor comprensión de su rol territorial.

En el contexto del Plan Parcial, este diagnóstico identifica los equipamientos del cuidado actualmente existentes y su grado de articulación con el espacio público, el sistema de movilidad y las dinámicas sociales del sector.

2.3.3.1 Servicios del cuidado

Los servicios del cuidado identificados en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza comprenden un conjunto diverso de equipamientos dirigidos a atender las necesidades de niños, niñas, adolescentes, personas mayores, personas con discapacidad y cuidadores. Estos espacios cumplen funciones clave en la garantía de derechos, el cierre de brechas sociales y la promoción del bienestar colectivo.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 170 del Decreto Distrital 555 de 2021, estos servicios se clasifican en básicos, complementarios y estratégicos, de acuerdo con su nivel de cobertura, su capacidad operativa y su función dentro de la red territorial del cuidado. Esta clasificación permite comprender su rol tanto en la prestación de servicios como en la construcción de comunidad.

Dentro del área de influencia se han identificado los siguientes equipamientos pertenecientes al sistema del cuidado:

- **Hospital Universitario Mayor Mederi**, que presta servicios especializados en salud de alta complejidad.
- **Jardín Infantil Usatama Norte**, orientado a la atención integral de la primera infancia.
- **Colegio Unidad Residencial Colseguros**, con oferta educativa básica para población escolar.
- **Centro de la Juventud Mártires**, enfocado en procesos de desarrollo personal, formación y acompañamiento a jóvenes del sector.
- **Jardín Infantil La Macarena y Jardín Infantil Samper Mendoza**, espacios dedicados al cuidado y educación de la primera infancia.
- **Colegio Panamericano Sede A y Colegio República Bolivariana de Venezuela (Sedes A y B)**, que ofrecen educación básica y media.
- **Hogar Sor Clemencia**, orientado a la atención de población vulnerable.
- **Taller Psicopedagógico Mis Pequeños Artistas**, con enfoque en acompañamiento educativo y terapéutico.
- **Casa de Todos**, como equipamiento comunitario de atención psicosocial.
- **Fundación Renacer ICBF**, dedicada a la protección y atención de niñas, niños y adolescentes en situación de riesgo.
- **Unidad de Protección IDIPRON**, que brinda servicios de atención a población infantil y juvenil en situación de calle o alta vulnerabilidad.

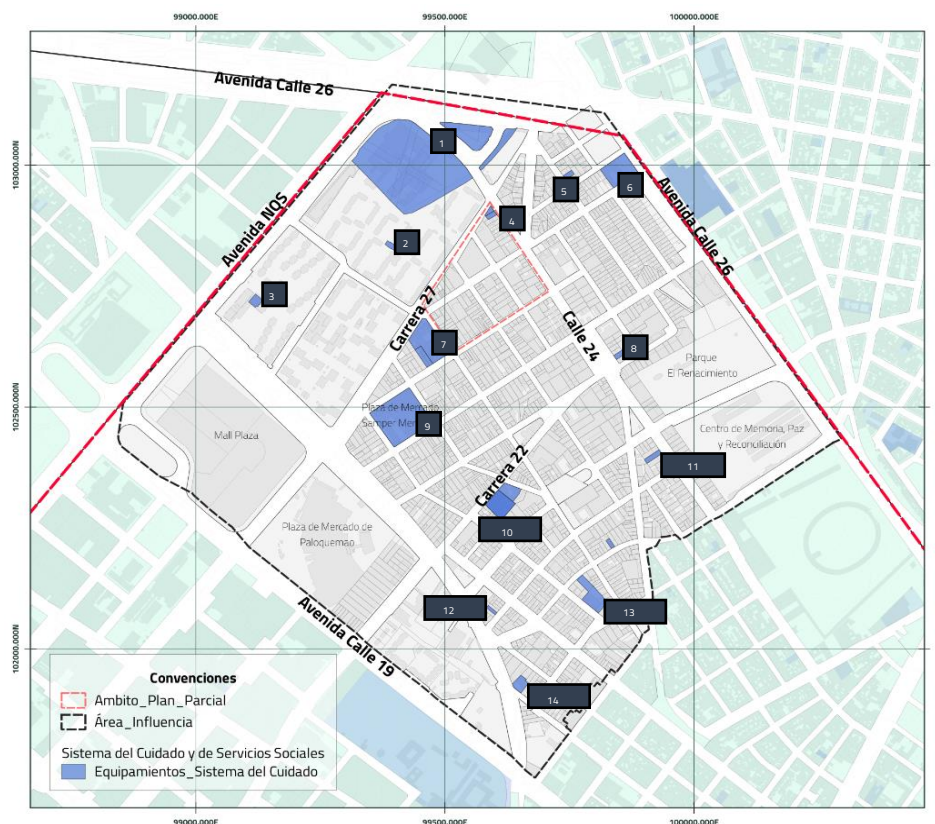


Imagen 9. Equipamientos Sistema del Cuidado. Fuente: Elaboración Propia.

2.3.3.2 Servicios Sociales

- **Hijas de la Caridad de San Vicente de Paul:** Institución religiosa con enfoque social que brinda acompañamiento a población vulnerable a través de programas educativos, asistenciales y espirituales.
- **Plaza de Mercado de Paloquemao:** Equipamiento comercial de escala distrital que funciona como nodo de abastecimiento alimentario y dinamizador económico del sector.
- **Plaza de Mercado Samper Mendoza:** Espacio tradicional especializado en la venta de plantas medicinales y ornamentales, con alto valor patrimonial y cultural.
- **Parroquia San Pedro Claver:** Equipamiento religioso que ofrece servicios litúrgicos y actividades comunitarias, consolidándose como punto de encuentro local.
- **Registraduría Auxiliar Los Mártires:** Institución estatal que presta servicios relacionados con identificación, registro civil y procesos electorales, esenciales para el ejercicio de la ciudadanía.
- **Cementerio Hebreo:** Espacio funerario de valor simbólico asociado a la comunidad judía, que aporta diversidad religiosa e histórica al sector.
- **Cementerio Alemán:** Cementerio patrimonial con significado histórico ligado a la presencia de comunidades inmigrantes en la ciudad.
- **CAI Samper Mendoza:** Comando de atención inmediata de la Policía Nacional que garantiza la seguridad y la convivencia en el área.

- **JAL Los Mártires:** Instancia local de representación ciudadana que articula a la comunidad con la administración distrital en temas de planeación y gestión del territorio.
- **Iglesia Pentecostal Unidad de Colombia:** Equipamiento religioso que promueve actividades espirituales y sociales en el ámbito cristiano protestante, fortaleciendo la vida comunitaria.

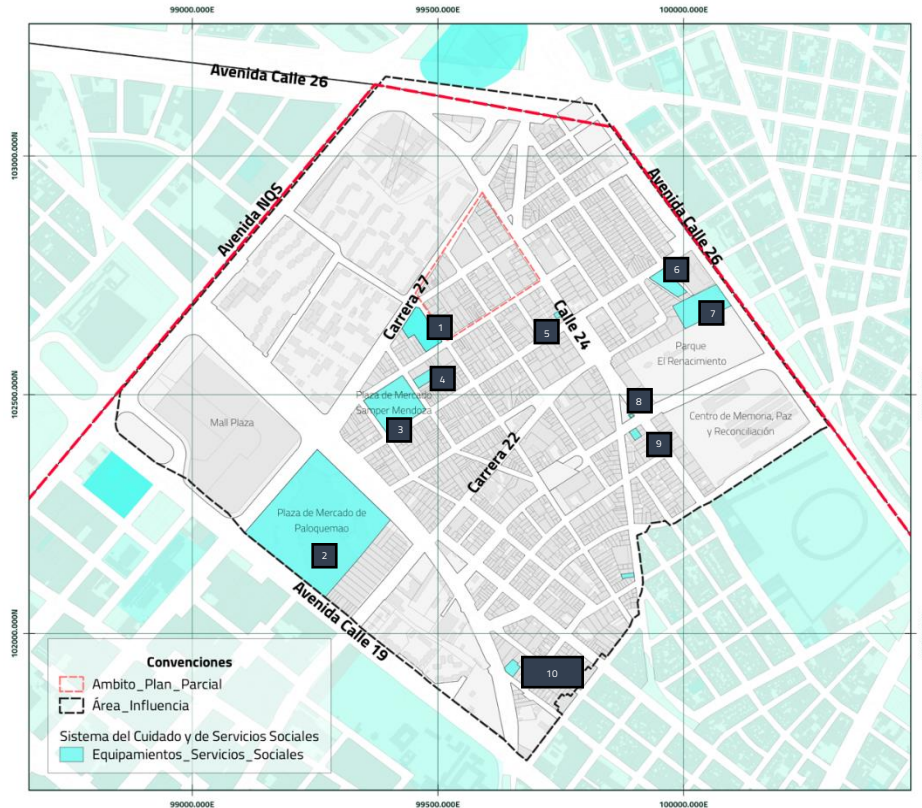


Imagen 10. Equipamientos Servicios Sociales. Fuente: Elaboración Propia.

2.3.3.3 Análisis de fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas identificadas del diagnóstico del Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales

- **Fortalezas:**
 - Existencia de bibliotecas, centros de memoria y espacios culturales cercanos, como el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, que refuerzan el acceso a la cultura y el diálogo sobre el pasado.
 - Participación activa de organizaciones sociales y comunitarias que promueven actividades culturales, educativas y de integración, fortaleciendo el tejido social local.
- **Debilidades:**
 - Ausencia de equipamientos estratégicos de carácter cultural como teatros, museos o centros de formación artística, lo que limita la oferta cultural formal y especializada.

- Escasa articulación entre los servicios del cuidado y el sistema cultural del barrio, lo que reduce su potencial como red integrada y afecta su incidencia en las dinámicas cotidianas del territorio.
- **Oportunidades:**
 - Posibilidad de articular los servicios sociales y culturales con el sistema de espacio público, generando circuitos locales del cuidado y del encuentro comunitario.
 - Potencial para el desarrollo de nuevos equipamientos estratégicos en suelo disponible o subutilizado, en el marco de la implementación del Plan Parcial.
- **Amenazas:**
 - Riesgo de pérdida de referentes culturales y comunitarios si no se implementan acciones de protección y fomento desde el diseño urbano y la política pública.
 - Presión por procesos de transformación urbana que podrían fragmentar o desplazar los servicios actuales si no se integran en el modelo de ocupación propuesto.

El diagnóstico evidencia que los servicios del cuidado y los espacios culturales en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza, aunque diversos y con una base funcional importante, presentan limitaciones en términos de integración territorial, cobertura especializada y articulación con la dinámica urbana del sector. La implementación del Plan Parcial representa una oportunidad estratégica para fortalecer esta red mediante la localización adecuada de nuevos equipamientos, el mejoramiento de los existentes y su conexión efectiva con el sistema de espacio público. De esta forma, será posible garantizar un acceso equitativo, inclusivo y continuo a servicios que mejoren la calidad de vida de la población, en especial de quienes requieren mayores niveles de cuidado.

2.3.4 Sistema de Servicios Públicos

Los servicios públicos domiciliarios son componentes esenciales para la habitabilidad urbana y el funcionamiento adecuado del territorio. En el marco del Decreto Distrital 555 de 2021, y conforme a la cartografía C.U-4.2.1 y 4.2.2, se establecen los principales sistemas que conforman la red de servicios públicos en Bogotá, aplicables también al área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza:

- Servicio de Acueducto
- Servicio de Alcantarillado
- Servicio de Aseo y Recolección de Residuos
- Servicios de Energía Eléctrica
- Servicio de Telecomunicaciones
- Servicios de Gas Natural

Aunque actualmente cuentan con cobertura amplia, estos sistemas requieren intervenciones puntuales para adecuarse a las nuevas demandas que implicará el desarrollo del Plan Parcial.

2.3.4.1 Sistema de Acueducto

El área de intervención cuenta con conexión a la red de acueducto operada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB), que asegura el suministro permanente de agua potable. La cobertura es total, y los niveles de presión y calidad están dentro de los parámetros establecidos para el uso residencial, comercial y dotacional.

2.3.4.2 Sistema de Alcantarillado Sanitario

El servicio de alcantarillado sanitario es prestado también por la EAAB, mediante redes que conducen las aguas residuales hacia los sistemas de tratamiento distrital. El sistema está operativo en el sector, permitiendo un manejo adecuado de las descargas domésticas, con integración al esquema distrital de saneamiento básico.

2.3.4.3 Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible

El sistema de drenaje para aguas lluvias presenta un funcionamiento mixto, con algunas zonas integradas al alcantarillado convencional. Aunque la infraestructura permite evacuar caudales en condiciones regulares, se identifican sectores donde es necesario complementar el sistema con soluciones sostenibles que mitiguen los efectos de escorrentía y acumulación superficial.

2.3.4.4 Servicio de Aseo y Recolección de Basura

La recolección de residuos sólidos está a cargo del operador designado por la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos (UAESP). El servicio tiene cobertura completa y una frecuencia de operación adecuada. No obstante, se requiere fortalecer las estrategias de separación en la fuente, gestión comunitaria y control del almacenamiento temporal en espacio público.

A continuación, se incluye en la siguiente imagen el sistema de acueducto, alcantarillado y drenaje pluvial:

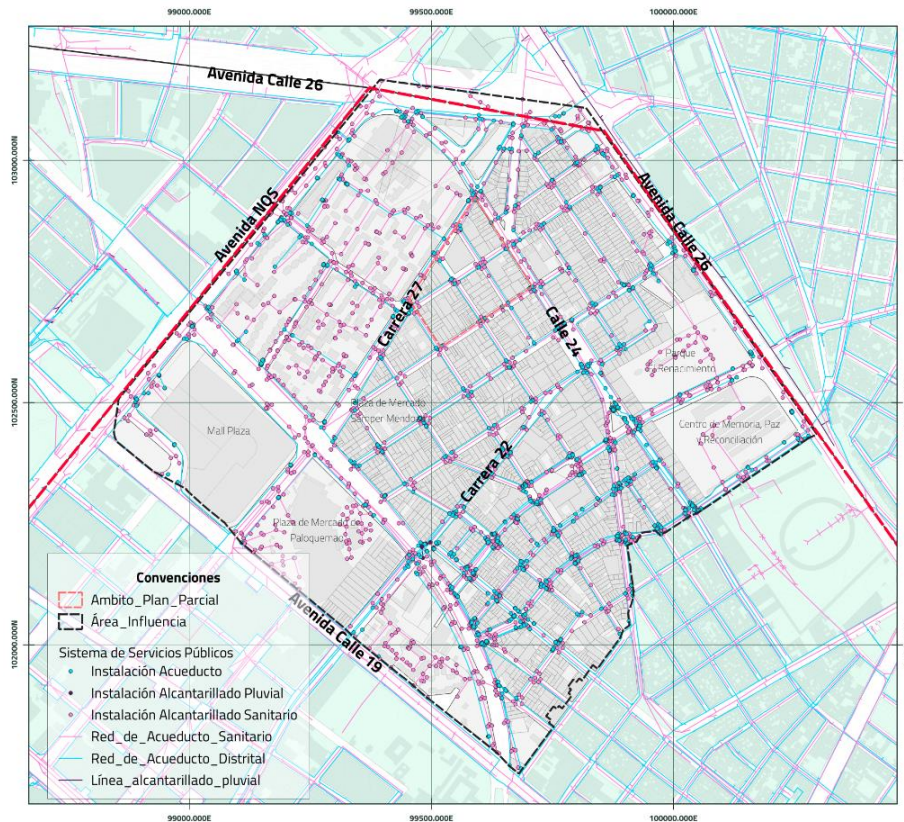


Imagen 11. Sistema de Saneamiento Básico. Fuente: Elaboración Propia.

2.3.5 Servicio de Energía Eléctrica

El suministro eléctrico es gestionado por Enel -Codensa, a través de redes de media y baja tensión que garantizan el abastecimiento a todas las edificaciones del sector. Se cuenta con sistemas de medición modernos en la mayoría de los predios, y no se reportan problemas críticos en la prestación del servicio. Las redes existentes permiten la conexión de nuevos desarrollos en el marco del Plan Parcial.

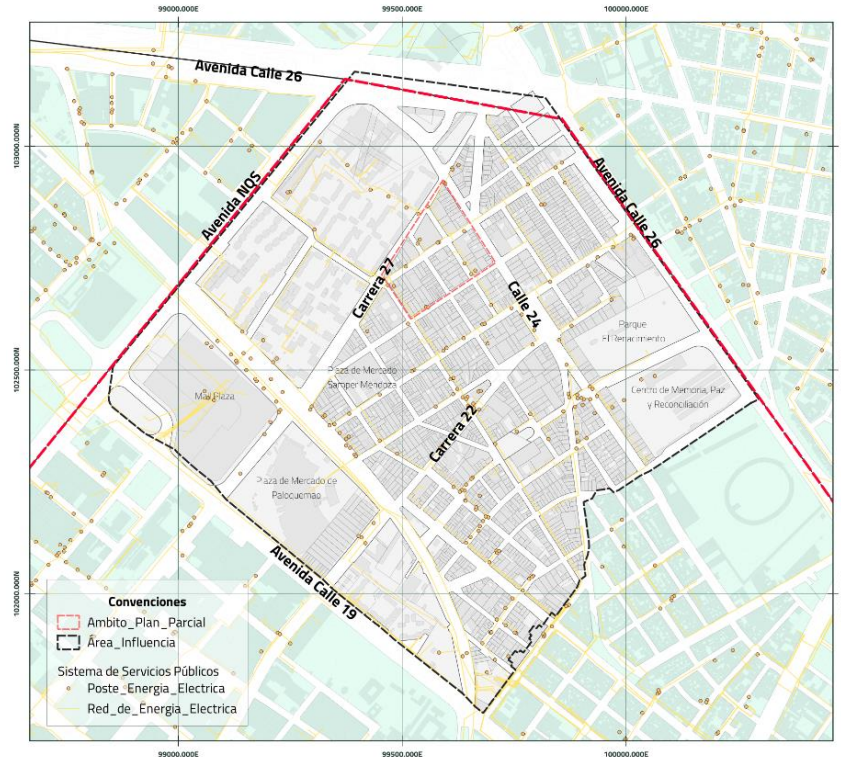


Imagen 12. Sistema de Energía Eléctrica. Fuente: Elaboración Propia.

2.3.6 Servicio de Telecomunicaciones

El barrio cuenta con cobertura de servicios de telecomunicaciones en diferentes tecnologías (fibra óptica, LTE, cable), ofrecidos por múltiples operadores. Esto incluye internet fijo, telefonía y televisión, lo que facilita la conectividad digital y el acceso a servicios esenciales de información y comunicación.

2.3.7 Servicio de Gas Natural

El sistema de gas natural cuenta con cobertura en el área de influencia, con posibilidad de conexión directa para usos residenciales, comerciales y dotacionales. La infraestructura permite ampliar la cobertura a nuevas edificaciones que se desarrollen en el marco del proyecto, a través de las redes existentes del operador autorizado.

El análisis del sistema de servicios públicos en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza permite evidenciar una cobertura amplia y operativa en la mayoría de los componentes, lo cual constituye una fortaleza para el desarrollo urbano proyectado. Servicios como el acueducto, el alcantarillado sanitario, la energía eléctrica y las telecomunicaciones cuentan con redes consolidadas y condiciones técnicas que permiten su integración con los futuros desarrollos habitacionales, comerciales y dotacionales del plan.

De manera positiva, se destaca la continuidad en la prestación, la cobertura total en varios sistemas y la posibilidad de conexión directa a las infraestructuras existentes, lo que reduce tiempos y costos de implementación. Así mismo, la presencia de múltiples operadores en servicios como telecomunicaciones contribuye a mejorar la calidad y cobertura, mientras que, en el caso del gas natural, aunque existe un único prestador, se cuenta con una red consolidada y con capacidad de expansión.

No obstante, también se identifican desafíos importantes. Algunos tramos del sistema de drenaje pluvial presentan limitaciones frente a eventos de alta precipitación, lo que demanda soluciones complementarias o sostenibles. Asimismo, la gestión de residuos sólidos aún enfrenta problemas relacionados con el manejo en espacio público y la baja separación en la fuente, que podrían agravarse si no se planifican con anticipación ante el aumento poblacional esperado.

En este sentido, el Plan Parcial debe prever acciones de modernización, mantenimiento y ampliación de redes. De acuerdo con el Decreto Distrital 555 de 2021, la articulación técnica y normativa con los prestadores de servicios será clave para garantizar la sostenibilidad, la eficiencia operativa y el acceso equitativo a los servicios públicos esenciales por parte de la población residente y futura.

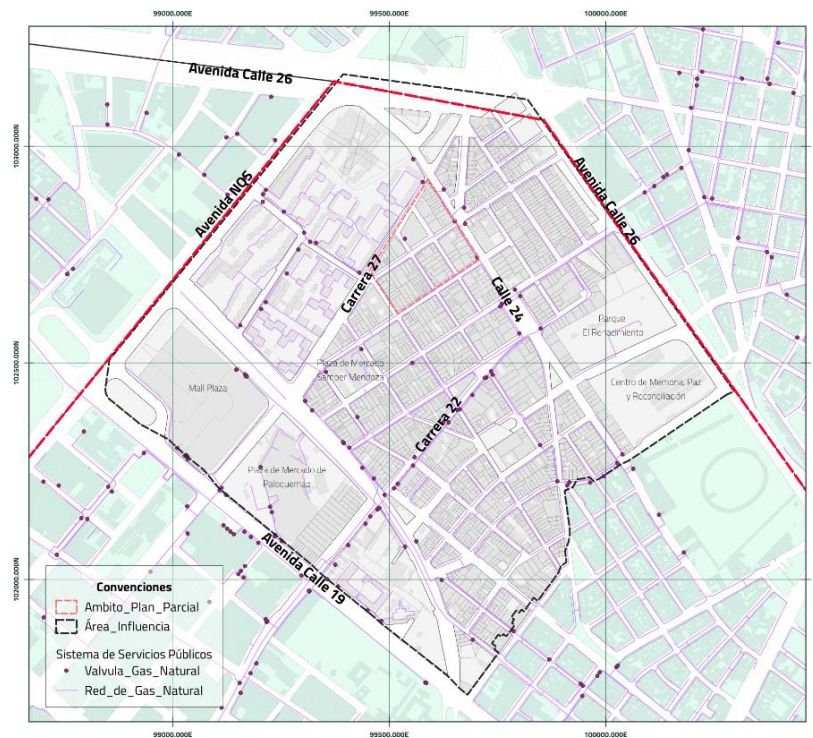


Imagen 13. Sistema de Gas Natural. Fuente: Elaboración Propia.

2.4 Estructura Socioeconómica, Creativa y De Innovación

El Decreto Distrital 555 de 2021 establece la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación como una de las herramientas fundamentales para guiar el desarrollo sostenible e inclusivo de Bogotá. Su

propósito es consolidar un modelo de ciudad competitivo, resiliente y conectado, integrando actividades productivas, culturales y tecnológicas dentro de una planeación urbana equilibrada.

Esta estructura busca, entre otras metas, estimular la generación de empleo, fortalecer las capacidades del capital humano y promover entornos propicios para la economía creativa, la innovación y el emprendimiento local. La estrategia reconoce el potencial de cada territorio y plantea su desarrollo desde cinco componentes clave, establecidos en el artículo 100 del Decreto:

- 1. Áreas de Actividad Económica:** Son zonas consolidadas o con potencial para albergar comercio, industria o servicios. Están pensadas para garantizar la diversificación económica y el fortalecimiento del tejido empresarial.
- 2. Áreas de Centralidad:** Lugares estratégicos donde convergen diferentes usos urbanos, como actividades administrativas, culturales, recreativas o comerciales. En estos nodos se promueve la vitalidad urbana y la accesibilidad.
- 3. Áreas de Economía Creativa y Cultural:** Territorios donde se dinamizan expresiones culturales, producción artística, diseño, música, cine y demás sectores relacionados con la economía naranja.
- 4. Áreas de Innovación y Desarrollo Tecnológico:** Zonas que fomentan procesos de investigación, ciencia, tecnología y transformación digital. Pueden incluir distritos de innovación, centros de desarrollo o parques tecnológicos.
- 5. Red de Equipamientos de Apoyo Económico y Social:** Infraestructura destinada al fortalecimiento de capacidades sociales y productivas, como centros de capacitación, empleo, desarrollo comunitario, inclusión social, entre otros.

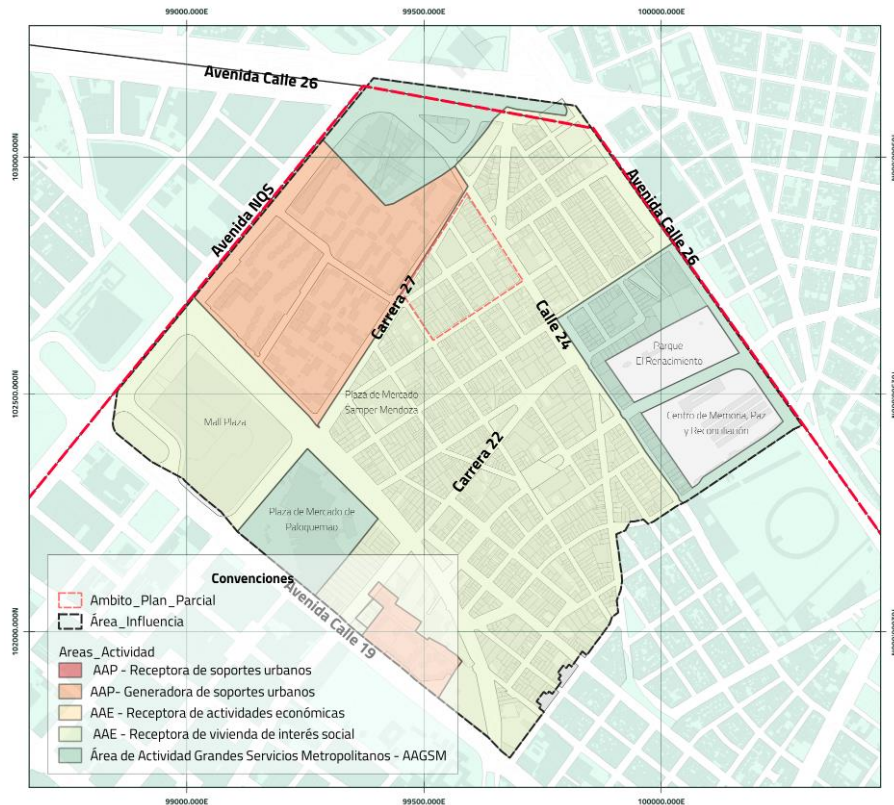


Imagen 14. Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación. Fuente: Elaboración Propia.

2.4.1 Áreas de Actividad

El área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza está clasificada como Área de Actividad Receptora de Vivienda de Interés Social, de acuerdo con la cartografía oficial del POT vigente. Esta clasificación representa una apuesta por el equilibrio entre el desarrollo económico y el acceso a vivienda, priorizando la mezcla socioeconómica y el aprovechamiento de la infraestructura existente para acoger nuevos hogares.

Estas zonas tienen una doble función: promover la densificación urbana con criterios de sostenibilidad, y ofrecer oportunidades laborales gracias a su cercanía con corredores económicos, centros de servicios y redes de transporte.

2.4.2 Áreas de Actividad Receptora De Vivienda De Interés Social

Estas áreas corresponden a zonas del territorio que, por sus condiciones urbanas, infraestructura y ubicación estratégica, están orientadas a recibir proyectos de vivienda de interés social (VIS). Su función es promover un desarrollo urbano equilibrado, que combine densificación residencial, generación de empleo y aprovechamiento de la infraestructura existente, garantizando condiciones de habitabilidad adecuadas.

En el caso del Plan Parcial Samper Mendoza, esta clasificación permite impulsar proyectos integrales de vivienda, promoviendo la mezcla social del hábitat y facilitando el acceso a soluciones habitacionales dignas. Además, estas áreas fortalecen la articulación entre el componente residencial y la oferta de servicios, equipamientos y actividades económicas presentes en el entorno, favoreciendo la integración social y la sostenibilidad urbana.

2.4.3 Actuaciones Estratégicas

Las Actuaciones Estratégicas (AE) son intervenciones urbanas integrales localizadas en ámbitos espaciales específicos donde convergen distintos proyectos y estrategias, con el fin de materializar el modelo de ocupación territorial establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial. Estas piezas urbanas representan oportunidades clave para detonar procesos de revitalización y desarrollo equilibrado, a partir de la concurrencia de inversiones públicas, privadas y comunitarias.

El Decreto Distrital 555 de 2021 establece una serie de Actuaciones Estratégicas prioritarias, que por su localización, potencial de transformación y condiciones de conectividad, son consideradas como piezas urbanas ejemplares dentro del modelo territorial. Entre estas se encuentran:

- Distrito Aeroportuario – Fontibón
- Distrito Aeroportuario – Engativá
- Pieza Reencuentro (en la que se ubica el Plan Parcial Samper Mendoza)
- Reverdecer Sur
- Ciudadela Educativa y del Cuidado
- 20 de Julio
- Borde Usme
- Calle 72
- ZIBO

Estas piezas se proyectan como referentes de transformación urbana, por su capacidad de articular infraestructura, hábitat, cuidado, espacio público y productividad, en coherencia con los objetivos de equidad territorial y sostenibilidad establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021.

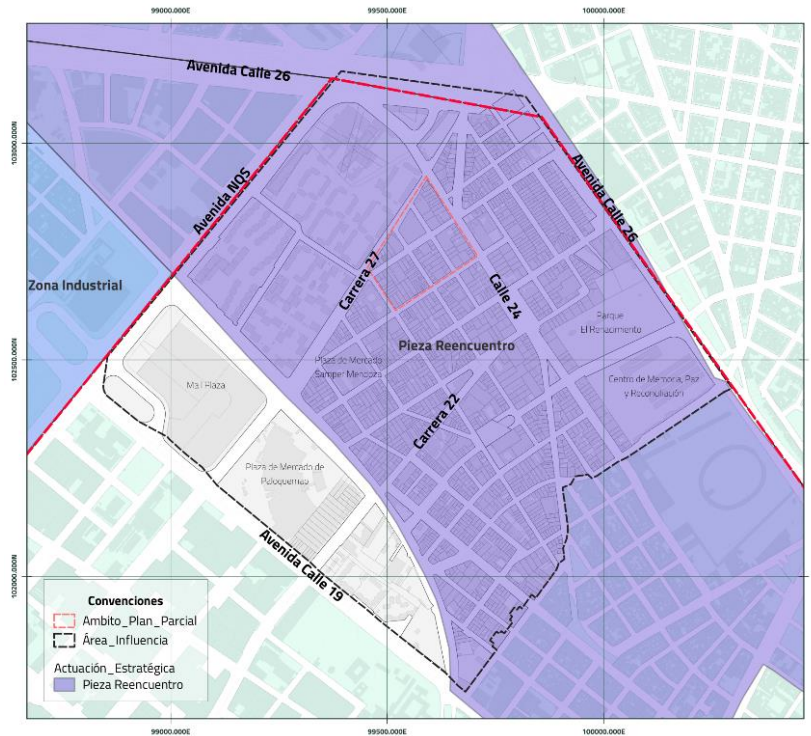


Imagen 15. Pieza Reencuentro. Fuente: Elaboración Propia.

La vocación de la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro es consolidar una Bogotá - Región en el marco del Desarrollo Orientado al Transporte Sostenible. Dentro de la pieza se conectan la primera línea del Metro de Bogotá, el Regiotram de Occidente, el Cable Aéreo y Transmilenio, convirtiendo la zona en el principal lugar de intercambio modal del país.

2.5 Condiciones del Mercado Inmobiliario

2.5.1 Usos del Suelo Predominantes en Primer Piso

De acuerdo con la información presentada en la imagen, los usos del suelo predominantes en el ámbito del Plan Parcial Samper Mendoza están categorizados de la siguiente manera:

- **Comercio (61.5%)** El comercio es el uso predominante en el primer piso dentro del área delimitada. Esto se relaciona con la presencia de centros comerciales como el Mall Plaza y las Plazas de Mercado (Paloquemao y Samper Mendoza), que funcionan como puntos clave de actividad económica. Este porcentaje refleja la vocación comercial del sector, lo que promueve dinámicas económicas robustas y hace de este un nodo estratégico dentro de la ciudad.
- **Residencial (31.1%)** Los usos residenciales ocupan el segundo lugar en predominancia, reflejando la existencia de viviendas de carácter mixto en el sector. Estas áreas residenciales son esenciales para sostener una población que interactúe directamente con las actividades comerciales y de servicios.

- **Dotacional (2.5%)** Los usos dotacionales, que incluyen equipamientos como colegios, hospitales y jardines infantiles, son fundamentales para el soporte social del área. Ejemplos de estos son el Hospital Universitario Mayor Mederi y varios centros educativos cercanos.
- **Espacio Público (1.9%)** Aunque representa un porcentaje menor, el espacio público, como el Parque El Renacimiento y áreas peatonales, contribuye al bienestar social y ambiental del sector. Sin embargo, se identifica una oportunidad de fortalecer y expandir estas áreas para responder a las necesidades de los habitantes.
- **Bienes Fiscales (1.9%)** Este uso incluye predios de titularidad pública que tienen potencial para ser aprovechados en proyectos futuros relacionados con la renovación urbana o la expansión de servicios públicos.
- **Urbanizado No Edificado (0.6%)** Corresponde a áreas urbanizadas sin construcciones, que representan un potencial significativo para desarrollar nuevos proyectos en alineación con los objetivos del plan parcial.
- **Parqueaderos (0.6%)** Aunque marginal, la presencia de parqueaderos responde a la necesidad de soporte logístico y movilidad en una zona con alta actividad comercial.

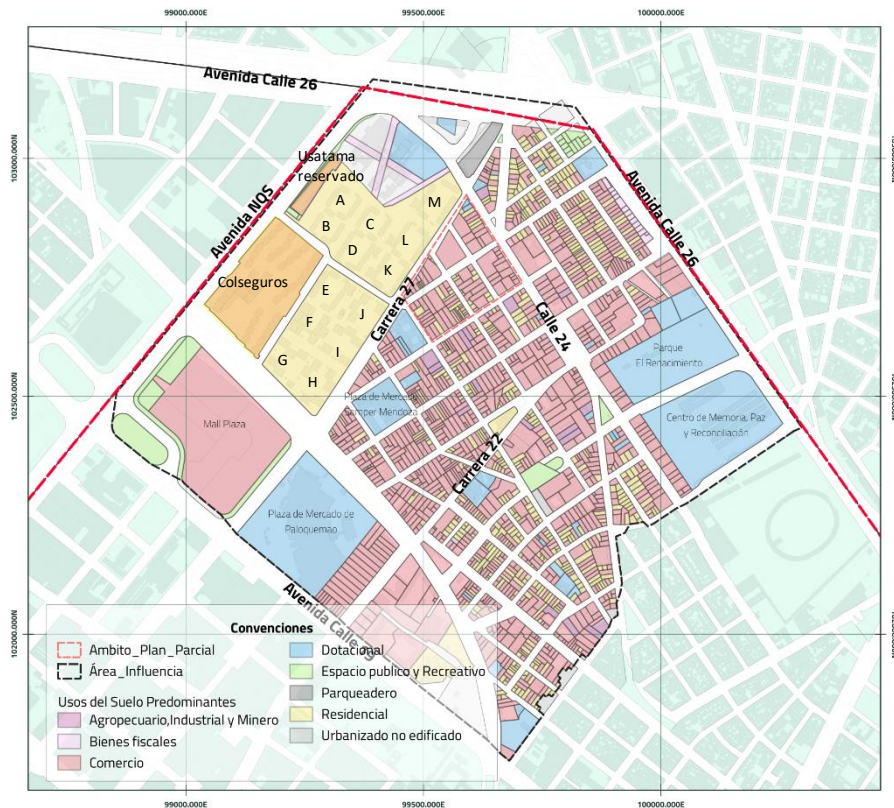


Imagen 16. Usos del Suelo. Elaboración Propia.

El ámbito del Plan Parcial Samper Mendoza muestra una predominancia de usos comerciales y residenciales, con una interacción importante entre estas categorías. Los usos dotacionales y de

espacio público, aunque minoritarios, desempeñan un rol crucial en el soporte social y ambiental de la zona. Existen oportunidades para equilibrar y optimizar estos usos del suelo, en especial en relación con el espacio público y el aprovechamiento de bienes fiscales y áreas urbanizadas no edificadas, en línea con los objetivos del plan parcial y las necesidades de la población local.

2.5.2 Estratificación del Área de Influencia del Plan Parcial

El análisis de la estratificación socioeconómica en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza, basado en datos de la Secretaría Distrital de Planeación y el visor SINUPOT, revela la siguiente distribución predominante:

- **Estrato 0 (20.2%)** Este estrato representa una proporción significativa en el área, concentrándose principalmente en zonas de infraestructura crítica y predios fiscales. Corresponde a áreas de menor desarrollo económico y social, donde es evidente la necesidad de intervenciones urbanas que mejoren las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y seguridad.
- **Estrato 3 (76.4%)** Constituye el estrato predominante en el área de influencia, ocupando la mayor parte de los sectores residenciales. Esto refleja una población con acceso a servicios básicos y condiciones urbanas moderadamente consolidadas. Sin embargo, su predominancia sugiere que el sector está en un punto de transición entre áreas residenciales consolidadas y zonas con potencial de desarrollo comercial o dotacional.
- **Estrato 4 (3.4%)** Aunque marginal, este estrato está asociado a predios con mayores estándares de calidad urbana y mejor acceso a servicios, posiblemente en zonas con mayor proximidad a corredores principales como la Avenida Calle 26 o la Carrera 30. Representa áreas con potencial para atraer inversiones y mejorar la dinámica socioeconómica del sector.

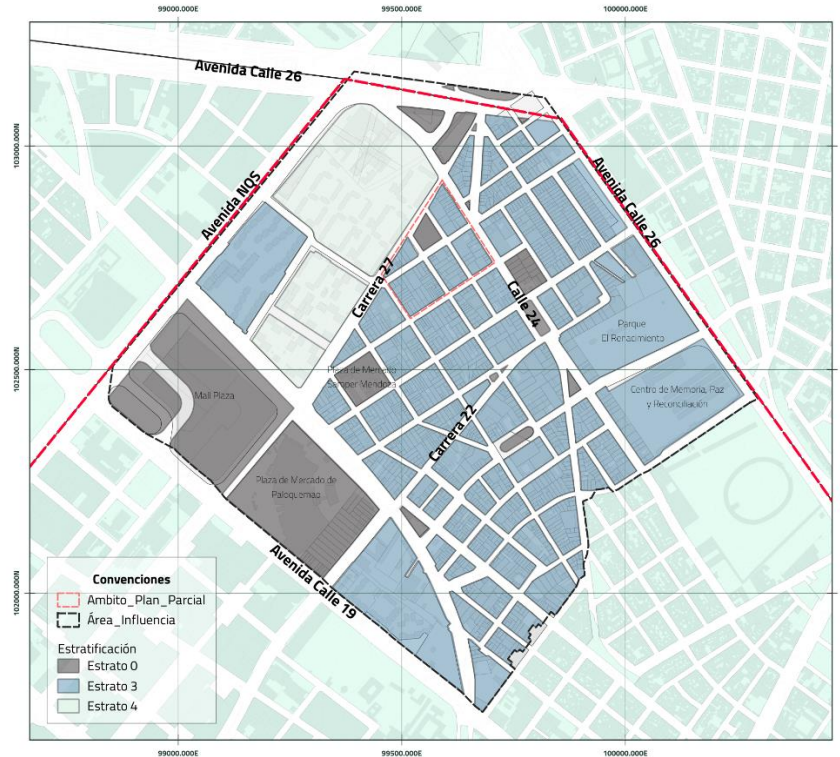


Imagen 17. Estratificación. Elaboración Propia.

Desplazamiento de la Población: La transición hacia actividades comerciales y el impacto urbanístico de estos usos han provocado una migración de residentes hacia otras áreas de la ciudad, particularmente desde los sectores más vulnerables.

Deficiencias en Seguridad y Accesibilidad: La pérdida de cohesión social y la consolidación de áreas de menor estrato (como el Estrato 0) han incrementado los problemas relacionados con la seguridad y la accesibilidad, afectando la calidad del entorno urbano.

Deterioro del Entorno Inmediato: Las dinámicas de uso del suelo y los cambios en la estratificación han contribuido al deterioro de ciertos sectores, particularmente aquellos de menor capacidad económica, lo que demanda estrategias de renovación urbana para reequilibrar las condiciones urbanas.

Conclusión

La estratificación del área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza refleja un territorio con predominancia de estrato 3, coexistiendo con sectores de estrato 4 y áreas que podrían carecer de clasificación oficial. Esta diversidad socioeconómica indica la necesidad de implementar intervenciones que promuevan la inclusión social, mejoren la seguridad y potencien el desarrollo económico del sector, en línea con los objetivos del plan parcial y las políticas distritales.

2.5.3 Valor del Suelo

El análisis del valor de referencia por metro cuadrado constituye un insumo clave para comprender la dinámica del suelo urbano en el área de influencia del Plan Parcial Samper Mendoza. Este indicador refleja la mediana del valor comercial del terreno agrupado por manzana catastral, calculado con base en estudios del mercado inmobiliario adelantados por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

La información, disponible en el portal de Datos Abiertos de Bogotá, permite identificar tendencias de valorización asociadas a la localización, conectividad, uso del suelo y condiciones de consolidación urbana de cada zona. En este caso, se excluyen del análisis las zonas de espacio público y los predios protegidos, enfocando el estudio en aquellas áreas susceptibles de intervención y transformación urbanística.

- **\$0 - \$500.000/m² (0.7%)** Corresponde a una fracción mínima del territorio. Se asocia a predios con condiciones de infraestructura precaria, uso restringido o carácter fiscal.
- **\$500.001 - \$1.000.000/m² (61.5%)** Categoría predominante en el área de influencia. Incluye zonas con uso residencial tradicional y comercio vecinal, baja densidad, infraestructura básica y conectividad limitada.
- **\$1.000.001 - \$2.000.000/m² (46.5%)** Áreas en proceso de consolidación urbana, con mayor intensidad en el uso del suelo y cercanía a corredores como la Avenida NQS y la Calle 26.
- **\$2.000.001 - \$3.000.000/m² (50.1%)** Representa zonas de alta actividad económica y buena dotación de servicios. Se localizan alrededor de puntos estratégicos como plazas de mercado y centros comerciales.
- **\$3.000.001 - \$4.125.000/m² (1.2%)** Áreas puntuales de alta valorización, asociadas a localizaciones privilegiadas, cercanas a nodos simbólicos como el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación y el Parque El Renacimiento.

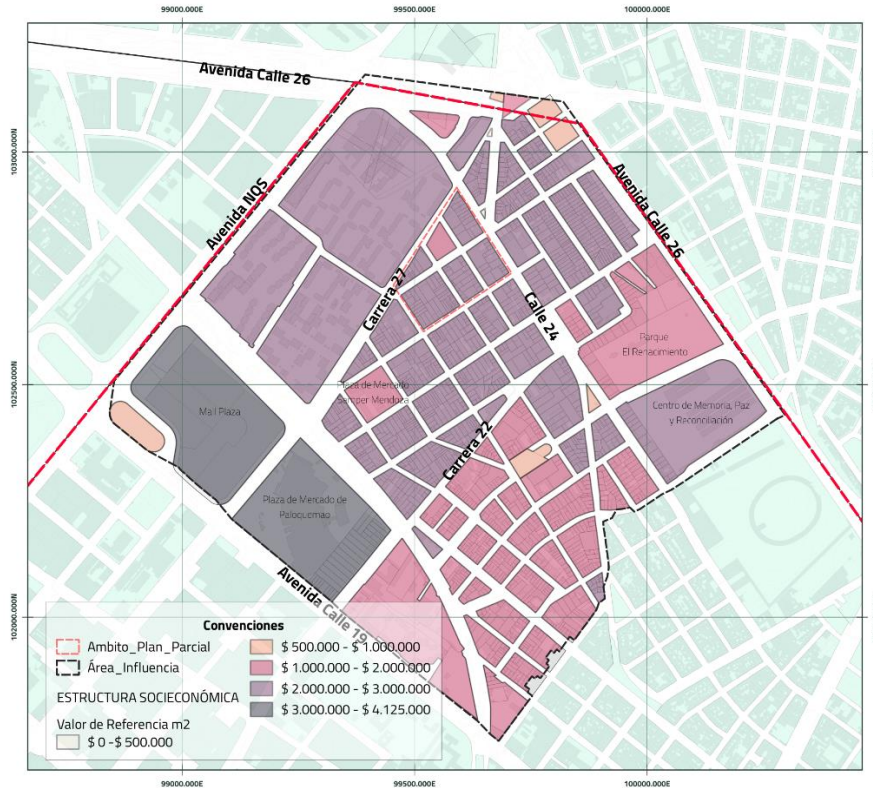


Imagen 18. Valor del Suelo. Elaboración Propia.

El comportamiento del valor del suelo en el área del plan parcial evidencia una alta heterogeneidad. Existen zonas con niveles de valorización media y alta, donde se concentran las principales oportunidades de inversión, así como áreas con valores bajos que requieren intervenciones específicas para mejorar sus condiciones urbanas.

- **Oportunidades:** Las zonas con valores medios y altos ofrecen un contexto favorable para consolidar proyectos de renovación urbana con usos mixtos, vivienda de interés social y mejoramiento del espacio público.
- **Desafíos:** Las áreas con valores bajos reflejan carencias en términos de infraestructura, servicios y accesibilidad, por lo cual requieren acciones específicas para evitar su marginación dentro del proceso de transformación del sector.

La variabilidad del valor del suelo en Samper Mendoza revela un territorio en transición, con potencial para la integración social y económica, y exige estrategias diferenciadas que promuevan un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

2.5.4 Mercado Inmobiliario - Valor del M2 Construido

Se encontraron 174 construcciones existentes entre usos de vivienda, comercio y mixto.

2.5.4.1 Vivienda

Partimos de tres productos inmobiliarios, el VIP, VIS y NO VIS, los dos primeros está dado por el Decreto 1077 de 20215, los cuales no pueden superar los 90 SMLMV y los 135 SMLMV.

Los valores del m2 de la vivienda NO VIS, se proyectaron con base a los del mercado inmobiliario, como referencia está el proyecto Reserva de la 26 de la constructora ar, ubicado en el acalle 37 con transversal 29, apartamentos de 71.50 m2 en \$798.000.000, siendo el valor del m2 de \$11.160.839,16.

Renova 22 de la constructora Condival S.A.S., el cual está contemplado dentro del sector de renovación urbana Samper Mendoza en la Carrera 22 #22C-46, apartamentos de 68.46 m2 desde \$424.816.000, siendo el valor del m2 de \$6.205.316,97. Pese a lo anterior, estas unidades habitacionales no cuentan con mayores números de áreas recreacionales, zonas verdes y/o equipamientos, dado al tamaño del predio.

Otros proyectos como Teleskop con un valor del m2 de \$7.715.133,53, Zima 26 con un valor del m2 de \$7.817.114,94 y Meridiano 3026 con un valor de \$10.128.205,12.

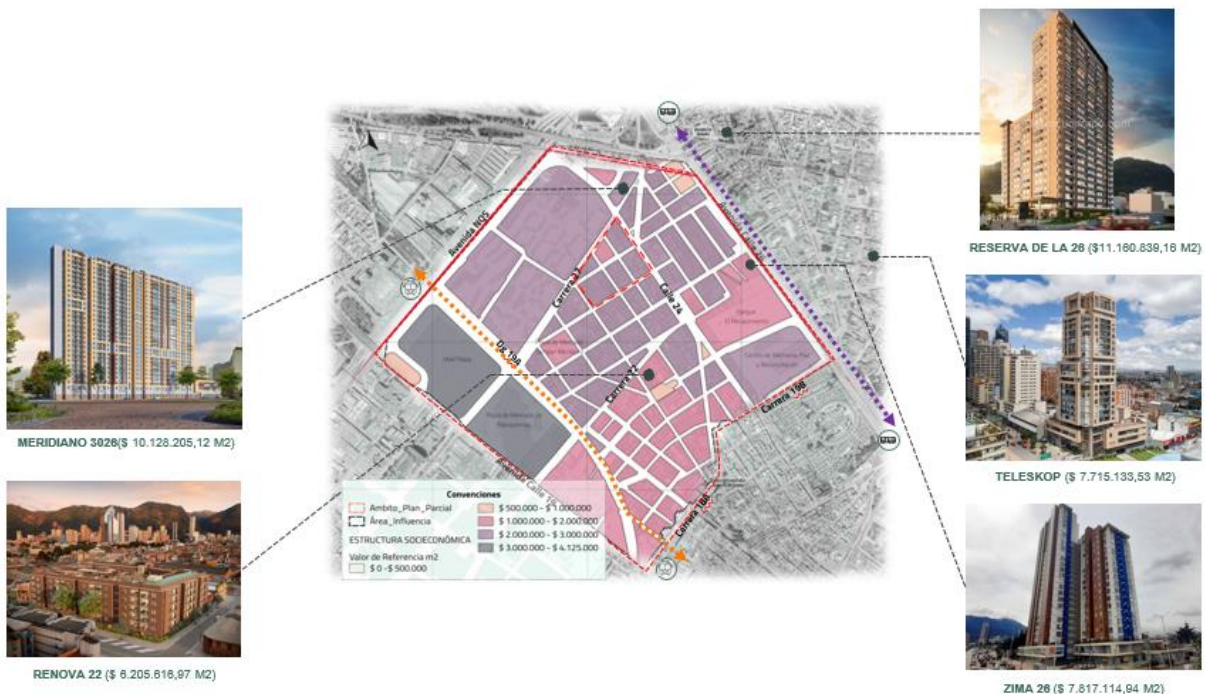


Imagen 18. Valor del M2 Construido. Elaboración Propia.

2.5.4.2 Comercio

Se tomó como referencia un estudio de mercado realizado por el señor Oscar Borrero, así mismo, se comparó precios en páginas de internet y trabajo de campo (preguntas directas a los comerciantes), donde el precio del m² comercial está en \$10.0000.000, dado el potencial geográfico y oferta de servicios disponible en el barrio Samper Mendoza.

2.6 Conclusiones

El diagnóstico físico del Plan Parcial Samper Mendoza revela un territorio con importantes activos urbanos, ambientales, sociales y culturales, pero también con desafíos estructurales que deben ser abordados para garantizar una transformación urbana sostenible, inclusiva y articulada con la ciudad.

- Desde el punto de vista ambiental, la Estructura Ecológica Principal presenta nodos estratégicos como el Parque El Renacimiento y el entorno verde del Centro de Memoria, Paz y Reconciliación, que, aunque de escala reducida, ofrecen oportunidades para conectar elementos naturales, promover el reverdecimiento urbano y aportar a la biodiversidad y el bienestar comunitario. Sin embargo, la fragmentación de la cobertura verde, la baja continuidad ecológica y la presión inmobiliaria amenazan su funcionalidad como soporte ambiental y social del territorio.
- En cuanto a la Estructura Integradora de Patrimonios, se identifican bienes materiales e inmateriales con alto valor cultural, como la Plaza de Mercado Samper Mendoza y las manifestaciones asociadas al comercio tradicional de plantas. Estos elementos fortalecen la identidad del barrio y pueden actuar como motores de revitalización urbana. No obstante, algunos bienes presentan deterioro, desuso o riesgo de pérdida simbólica, debido a la falta de mantenimiento, visibilidad y articulación con los procesos de desarrollo.
- El Sistema de Espacio Público muestra una cobertura significativa, con parques, plazas y andenes que estructuran la movilidad peatonal y el encuentro comunitario. Su potencial se ve limitado por el deterioro físico, la desconexión entre componentes y la presión urbanística, lo cual requiere acciones integrales de mejora, mantenimiento y diseño inclusivo.
- En términos de movilidad, la red vial jerarquizada y la presencia de sistemas de transporte masivo (Transmilenio, SITP y futuros proyectos como el Regiotram y el Metro) garantizan una conectividad aceptable. Aun así, se evidencian desafíos en la integración modal, accesibilidad peatonal y seguridad en los entornos inmediatos a estaciones, que deben ser atendidos para mejorar la experiencia urbana.
- Respecto al sistema del cuidado y los servicios sociales, el sector cuenta con una base funcional importante de equipamientos educativos, de salud y de atención a población vulnerable. No

obstante, se evidencia una insuficiencia de infraestructuras orientadas al cuidado de la primera infancia, como guarderías y jardines infantiles, lo que genera una carga adicional sobre los hogares, especialmente aquellos encabezados por mujeres cuidadoras. Esta carencia, sumada a la baja presencia de equipamientos culturales estratégicos y a la limitada articulación entre servicios existentes, reduce el impacto territorial de la red del cuidado y limita su capacidad para responder de forma integrada a las necesidades de la población.

- En lo que respecta a los servicios públicos, la infraestructura actual permite atender la demanda existente y facilita la conexión de futuros desarrollos, constituyéndose en una fortaleza operativa. Sin embargo, subsisten retos como el manejo del drenaje pluvial en ciertos puntos críticos y la necesidad de fortalecer la gestión de residuos sólidos y prácticas de sostenibilidad urbana.
- Finalmente, el análisis de la estructura socioeconómica evidencia un territorio en transición, con predominancia de comercio vecinal en primeros pisos, presencia de vivienda de interés social y valores de suelo heterogéneos. Esto plantea oportunidades para consolidar una mezcla de usos equilibrada, mejorar el acceso a la vivienda y fortalecer la economía local. Sin embargo, la coexistencia de áreas de bajo valor con sectores más consolidados exige estrategias diferenciadas que promuevan una transformación equitativa, evitando procesos de exclusión o desplazamiento.

En conjunto, el diagnóstico demuestra que el barrio Samper Mendoza posee las condiciones físicas y funcionales necesarias para convertirse en una pieza urbana ejemplar dentro del modelo de renovación planteado por el Plan Parcial, siempre y cuando se aborden con responsabilidad sus desafíos actuales y se articulen de forma efectiva las oportunidades identificadas.

Samper Mendoza

- CAP 3 -

FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

3. FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAMPER MENDOZA

El barrio Samper Mendoza, ubicado en el corazón de Bogotá, posee una historia urbana rica y compleja, en la que convergen dinámicas comerciales, residenciales e institucionales que han evolucionado a lo largo de los años. Desde sus inicios, este sector fue concebido como una pieza estratégica del centro ampliado de la ciudad, destacándose por albergar plazas de mercado, centros comerciales y espacios residenciales que consolidaron una identidad local vibrante y singular.

Sin embargo, el paso del tiempo ha dejado huella en su estructura física y social. El deterioro progresivo de la infraestructura, la pérdida de espacio público de calidad y una coexistencia desordenada de usos del suelo han generado desequilibrios en el entorno urbano. Procesos como la migración de población, el crecimiento informal y la insuficiente inversión pública han contribuido al debilitamiento del tejido social y a la fragmentación del territorio.

Frente a este panorama, el Plan Parcial Samper Mendoza se plantea como un instrumento estratégico de renovación urbana en el marco del Decreto Distrital 555 de 2021, mediante el cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá. La formulación de este plan responde a la necesidad de intervenir de manera integral el sector, articulando su patrimonio histórico, cultural y arquitectónico con los principios contemporáneos de sostenibilidad, equidad social y reactivación económica.

En línea con el enfoque del POT vigente, el plan busca garantizar una distribución justa y equitativa del espacio público, fortalecer las redes de movilidad sostenible y fomentar la integración de equipamientos sociales que favorezcan el bienestar colectivo. Se propone así un modelo de ciudad compacta, resiliente e inclusiva, donde la transformación física del entorno vaya de la mano con procesos de revitalización social y cultural.

Una de las apuestas centrales de este plan es la recuperación y puesta en valor de espacios emblemáticos como la Plaza de Mercado Samper Mendoza y el Parque Renacimiento, considerados referentes de identidad local y memoria colectiva. Estas piezas urbanas serán revitalizadas mediante intervenciones que promuevan su integración con el nuevo tejido urbano, contribuyendo a fortalecer el sentido de pertenencia y la calidad de vida de los habitantes.

Asimismo, la implementación del Plan Parcial tiene como objetivo dinamizar la economía local mediante una mezcla de usos que potencie el desarrollo socioeconómico y favorezca la inclusión de poblaciones tradicionalmente marginadas. La renovación urbana que se propone no es solo física, sino también simbólica y social, orientada a reactivar los vínculos comunitarios y a proyectar un nuevo horizonte para el barrio.

En este contexto, el Plan Parcial Samper Mendoza representa una oportunidad única para reimaginar el futuro de este histórico sector capitalino, integrando los aprendizajes del pasado, las necesidades del presente y las aspiraciones de una ciudad más equitativa, innovadora y sostenible.

3.1 Lineamientos y Criterios de Formulación del Plan Parcial

3.1.1 Lineamientos Generales

La formulación del Plan Parcial Samper Mendoza se sustenta en principios rectores que buscan articular la planeación urbana con los objetivos contemporáneos de sostenibilidad ambiental, inclusión social y dinamismo económico. Estos lineamientos generales orientan el diseño y la implementación del proyecto:

- Garantizar una planificación integral que articule los componentes sociales, económicos, ambientales y urbanísticos del territorio.
- Promover la mixtura de usos del suelo que favorezca el equilibrio entre actividades residenciales, comerciales, institucionales y dotacionales.
- Asegurar procesos efectivos de participación ciudadana durante todas las etapas del plan, fortaleciendo el sentido de pertenencia y apropiación del espacio por parte de la comunidad.
- Incorporar estrategias de sostenibilidad ambiental en cada fase del proyecto, priorizando la conservación de los recursos naturales, la eficiencia energética y la resiliencia urbana.
- Mejorar la conectividad y accesibilidad del sector mediante la integración de modos de movilidad sostenible y accesibilidad universal.
- Revalorizar y conservar el patrimonio histórico, cultural y simbólico del barrio como eje estructurador de la identidad territorial y de la memoria urbana.

3.1.2 Lineamientos Específicos por Componente

3.1.2.1 Componente Ambiental:

- Adoptar medidas para mitigar los impactos ambientales derivados de la intervención urbana.
- Diseñar e implementar corredores verdes y sistemas urbanos de drenaje sostenible (SUDS) que favorezcan la gestión del agua y la biodiversidad.
- Incentivar el uso de tecnologías limpias y sostenibles en los procesos constructivos y en el funcionamiento de los nuevos equipamientos.

3.1.2.2 Componente de Espacio Público:

- Garantizar un índice adecuado de espacio público efectivo, conforme con los estándares establecidos por el POT y la normativa distrital.

- Diseñar espacios públicos incluyentes, seguros y accesibles, adaptados a las necesidades de todos los grupos poblacionales.
- Priorizar la creación y revitalización de plazas, parques, plazoletas y zonas recreativas que promuevan el encuentro ciudadano y la cohesión social.

3.1.2.3 Componente Urbano:

- Consolidar una red vial jerarquizada que facilite la movilidad interna y su conexión con el sistema de movilidad de la ciudad.
- Impulsar proyectos de vivienda de interés social y prioritario que promuevan la permanencia de los moradores y la integración social.
- Formular un modelo de zonificación que optimice la distribución y complementariedad de los usos del suelo.

3.1.2.4 Componente Social:

- Fortalecer la red de equipamientos educativos, culturales, deportivos y de salud presentes en el área de influencia.
- Promover programas de formación, emprendimiento y empleo dirigidos a los residentes locales, con enfoque diferencial.
- Diseñar e implementar mecanismos de apoyo a la población en situación de vulnerabilidad, con el fin de garantizar su inclusión efectiva en el proceso de renovación urbana.

3.2 Concepto Urbanístico de Implantación

El Plan Parcial de Renovación Urbana Samper Mendoza propone consolidar un modelo urbano inclusivo, sostenible y resiliente, en el que el espacio público, la memoria cultural y la integración funcional del territorio se constituyan como ejes fundamentales de transformación.

Inspirado en el enfoque de la *“Ciudad de 15 Minutos”*, el proyecto plantea un barrio en el que los residentes puedan acceder fácilmente a servicios esenciales, espacios de encuentro, oportunidades económicas y redes de cuidado, todo dentro de una escala territorial caminable. Este modelo promueve una vida urbana más equitativa, eficiente y cercana, facilitando la cohesión social y reduciendo la necesidad de desplazamientos extensos.

A través de este plan, se busca revitalizar la identidad histórica y cultural del sector, reconociendo su valor simbólico dentro del tejido urbano capitalino. El concepto urbanístico parte del principio de equidad territorial, articulando procesos de renovación física con estrategias sociales, ambientales y económicas, para consolidar un entorno urbano más habitable, accesible y conectado.

3.2.1 Visión General del Concepto

La visión general del Plan Parcial Samper Mendoza se orienta a la construcción de un entorno urbano inclusivo, sostenible y con altos estándares de calidad de vida. A través de la recuperación del espacio público, la articulación de una red de equipamientos y la revitalización del tejido social, el proyecto busca fortalecer la identidad local y consolidar un territorio vibrante, accesible y resiliente.

Este enfoque integral reconoce el valor histórico y simbólico del sector, al tiempo que promueve su transformación para responder a las necesidades y desafíos del contexto urbano actual. La propuesta se fundamenta en la conexión entre memoria y proyección, posicionando a Samper Mendoza como un referente de renovación urbana que honra su legado y construye un modelo de ciudad inclusiva, dinámica y contemporánea.

3.2.2 Objetivos Específicos del Concepto Urbanístico

- **Revitalización del Espacio Público.**
 - Diseñar espacios públicos accesibles, seguros y multifuncionales que promuevan la interacción social, la recreación y el desarrollo de actividades culturales.
 - Incorporar infraestructura verde — como parques, jardines verticales y corredores ecológicos — para mejorar la calidad ambiental, fomentar la biodiversidad urbana y fortalecer la conectividad peatonal.
 - Optimizar la movilidad activa mediante infraestructura peatonal y ciclística que priorice modos sostenibles de transporte y garantice la accesibilidad universal.

- **Identidad Cultural.**
 - Rescatar, preservar y visibilizar los elementos patrimoniales tangibles e intangibles del barrio, incluyendo edificaciones representativas, saberes tradicionales y manifestaciones culturales.
 - Fomentar la participación activa de la comunidad en el diseño, implementación y seguimiento del plan, asegurando que las intervenciones respondan a sus expectativas y valores territoriales.
 - Promover expresiones de arte urbano y la creación de espacios culturales que fortalezcan el sentido de pertenencia y narren la historia colectiva del sector.

- **Mixtura de Usos del Suelo.**
 - Impulsar un modelo de zonificación que permita la coexistencia equilibrada de usos residenciales, comerciales, institucionales, culturales y recreativos, fortaleciendo la vitalidad urbana durante todo el día.
 - Incentivar el desarrollo de proyectos de vivienda asequible que garanticen la permanencia de los habitantes y promuevan procesos de inclusión social.

- Establecer lineamientos para edificaciones sostenibles, que integren energías renovables, materiales reciclables y principios de eficiencia energética en su diseño y operación.

3.2.3 Propuestas Estratégicas

- **Ejes Peatonales y Culturales.** Los ejes peatonales y culturales son corredores urbanos diseñados para priorizar la movilidad a pie, mejorar la accesibilidad y conectar equipamientos culturales estratégicos del sector. En el marco del Plan Parcial Samper Mendoza, estos ejes articularán hitos como el Parque Renacimiento, la Plaza de Mercado Samper Mendoza y el Centro de Memoria, Paz y Reconciliación. Su implementación contempla el diseño de espacios seguros, accesibles e inclusivos que fomenten el encuentro ciudadano y fortalezcan el valor cultural del territorio.
- **Mercados y Economía Local.** El fortalecimiento de la economía popular y de los mercados locales es una apuesta central del plan para dinamizar la actividad económica del barrio. Se propone la revitalización de espacios tradicionales como la Plaza de Mercado Samper Mendoza, acompañada de estrategias para impulsar el emprendimiento, el comercio local y la articulación de redes productivas locales. Estas acciones incluyen la modernización de infraestructuras comerciales, la organización de ferias temáticas y el apoyo técnico y financiero a pequeños comerciantes.
- **Vivienda y Diversidad.** La propuesta habitacional promueve una oferta diversa, orientada a garantizar la inclusión social y evitar fenómenos de desplazamiento por presión inmobiliaria. Se contempla el desarrollo de vivienda de interés social y prioritario, junto con opciones residenciales para distintos niveles socioeconómicos. La integración de usos mixtos permitirá combinar áreas residenciales con comercio, servicios y equipamientos, contribuyendo a la vitalidad urbana y al fortalecimiento de la cohesión social.
- **Conectividad y Movilidad.** La mejora de la conectividad y el fomento de la movilidad sostenible constituyen pilares esenciales del plan. Las acciones propuestas incluyen la adecuación y jerarquización de la infraestructura vial local, la implementación de ciclorrutas seguras y la integración eficiente con el sistema de transporte público —Transmilenio y SITP—. Estas medidas están orientadas a reducir tiempos de desplazamiento, promover modos de transporte limpios y garantizar la articulación funcional del barrio con el resto de la ciudad.
- **Gestión y Gobernanza.** La gestión del Plan Parcial Samper Mendoza se fundamenta en un modelo de gobernanza participativa y articulada, que involucre a actores públicos, privados y comunitarios. Se plantea la creación de instancias de concertación y seguimiento que garanticen la transparencia, el control ciudadano y la sostenibilidad en la ejecución del proyecto.

Asimismo, se prevé el diseño de esquemas de financiación viables y equitativos que respalden la implementación del plan y refuercen la corresponsabilidad de todos los actores involucrados.

3.3 Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial de Renovación Urbana

El Plan Parcial de Renovación Urbana Samper Mendoza propone el desarrollo de un proyecto integral que articule de manera efectiva el área delimitada con el resto del Distrito Capital. Este planteamiento busca consolidar una relación armónica entre el espacio público, los usos del suelo y la infraestructura urbana existente, promoviendo así un desarrollo social y económico sostenible.

La propuesta se estructura en torno a los principales ejes viales del sector, como la Avenida Calle 26, la Carrera 27 y la Avenida NQS. Asimismo, se promueve la integración de elementos clave de la Estructura Ecológica Principal, como el Parque El Renacimiento, con el fin de configurar un sistema urbano coherente y funcional que beneficie tanto a los residentes como a los usuarios del área de influencia.

La apuesta por la redensificación de este sector responde a las necesidades habitacionales y al déficit cuantitativo de vivienda en la ciudad. Para ello, se plantea una integración eficiente entre los sistemas estructurantes existentes y la nueva propuesta urbana. Este enfoque busca garantizar el acceso equitativo a infraestructura de transporte público, equipamientos de salud, educación, bienestar social, seguridad ciudadana y espacios públicos de calidad.



Imagen 19. Planteamiento Urbanístico General. Elaboración Propia.

Elementos Clave.

- Se prioriza la generación de espacios públicos de alta calidad, que incluyan parques, alamedas y plazoletas, como componentes esenciales del tejido urbano.
- El diseño urbano incorpora principios de sostenibilidad ambiental y accesibilidad universal, garantizando su uso y disfrute por parte de toda la comunidad.
- Se promueve un equilibrio entre los usos dotacionales, comerciales y residenciales, con el fin de armonizar las actividades urbanas y fortalecer la cohesión social.
- La propuesta integra sistemas de movilidad sostenible, como ciclorrutas y corredores peatonales, que permiten una conexión eficiente del área de intervención con el resto de la ciudad.

A continuación, se relaciona el cuadro de áreas:

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAMPER MENDOZA					
Cuadro de Áreas Propuesta Urbanismo General					
No.	ITEM	ÁREA M2	% A.V.	%A.N.U	%A.U
1.	ÁREA DE VERIFICACIÓN	38.456,47	100,00%		
2.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER GENERAL	7.424,67	19,31%		
2.1	ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL VEHICULAR	7.424,67	19,31%		
2.1.1	Perfil Vial V-3/Avenida General Santander (Transv. 28)	2.370,88	0,00%		
2.1.2	Perfil Vial V-3E/Avenida Carrera 27	5.053,79	0,00%		
3.	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U)	31.031,80	80,69%	100,00%	
4.	CONTROL AMBIENTAL	3.193,02	8,30%	10,29%	
4.1	CONTROL AMBIENTAL No.1/Avenida General Santander (Transv. 28)	1.206,28	3,14%	3,89%	

4.2	CONTROL AMBIENTAL No.2/Avenida Carrera 27	1.986,74	5,17%	6,40%	
4.2.1	Control Ambiental No. 1	1.111,52	2,89%	3,58%	
4.2.2	Control Ambiental No. 2	440,91	1,15%	1,42%	
4.2.3	Control Ambiental No. 3	434,32	1,13%	1,40%	
5.	DESTINACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	3.730,13	9,70%	12,02%	
	ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE AMBITO DEL PPRU	3.730,13	9,70%	12,02%	
	ESPACIO PÚBLICO SIN INTERVENCIÓN AMBITO DEL PPRU	0,00	0,00%	0,00%	
5.1	RECONFIGURACIÓN ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	3.730,13	9,70%	12,02%	
5.1.1	Reconfiguración Perfil Vial V-3/Calle 23	1.690,41	4,40%	5,45%	
5.1.2	Parque Público No.1	2.039,72	5,30%	6,57%	
6.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL	16.630,05	43,24%	53,59%	
6.1	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO	9.863,95	25,65%	31,79%	
6.1.1	CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO <i>*Nota 1</i>	8.416,23	21,89%	27,12%	
6.1.1.1	Parque Público No.2	6.500,00	16,90%	20,95%	
6.1.1.2	Parque Público No.3	1.916,23	4,98%	6,18%	
6.1.2	CESIÓN EN SUELO PARA MALLA VIAL LOCAL	1.447,72	3,76%	4,67%	

6.1.2.1	Franja Circulación Peatonal/Calle 22C (Andén 3.00 mts)	232,92	0,61%	0,75%	
6.1.2.2	Franja Circulación Peatonal/Carrera 26 (Andén 3.00 mts)	681,99	1,77%	2,20%	
6.1.2.3	Franja Circulación Peatonal/Calle 24 (Andén 3.00 mts)	532,81	1,39%	1,72%	
6.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN ÁREA CONSTRUIDA	6.766,10	17,59%	21,80%	
6.1.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.766,10	17,59%	21,80%	
	Área Total Construida P.P.R.U	225.536,75			
6.1.2.1	Equipamiento Público No.1 / 3% área total construida *Nota 2	6.766,10	17,59%	21,80%	
7.	CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES URBANÍSTICAS *Nota 3 *Nota 4	27.247,74	70,85%	87,81%	
7.1	(2. Oblgaciones Carácter General) + (4. Control Ambiental) + (6. Obligaciones Urbanísticas)	27.247,74	70,85%	87,81%	
8.	ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO (A.U)	14.244,70	37,04%	45,90%	100,00%
8.1	MANZANA ÚTIL No.1	7.122,35	18,52%	22,95%	50,00%
8.2	MANZANA ÚTIL No.2	7.122,35	18,52%	22,95%	50,00%
9.	OBLIGACIÓN DESTINACIÓN CONSTRUCCIÓN VIS/ VIP *Nota 5	31.575,15	14,00%		
9.1	Cumplimiento Obligación VIP en área construida / 6% ICe	13.532,21	6,00%		

9.2	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / 6% ICe	18.042,94	8,00%
*Nota 1: Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine a espacio público de proximidad (Art 328 - Dec 555 2021)			
*Nota 2: La obligación urbanística para equipamiento público se cumplirá destinando el tres por ciento (3%) del área total construida. (Art 329 - Dec 555 2021)			
*Nota 3: El porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas en planes parciales incluirá las de carácter general y local. (Art 328 - Dec 555 2021)			
*Nota 4: Los planes parciales de renovación urbana deberán cumplir esta obligación siempre en sitio (Art 323 - Dec 555 2021)			
*Nota 5: La edificabilidad destinada para VIP/VIS que se concrete en sitio derivada de esta obligación no será objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas descritas en este capítulo. (Art 322 - Dec 555 2021)			

Tabla 1. Cuadro General de Áreas. Elaboración Propia.

Cuadro de Espacio Público Efectivo del Plan Parcial		
No.	ITEM	ÁREA M2
1.	ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO DEL PLAN PARCIAL	11.903,67
1.1	Parque Público No.1	2.039,72
1.2	Parque Público No.2	6.500,00
1.3	Parque Público No.3	1.916,23
1.4	Franjas de Circulación Peatonal	1.447,72

Tabla 2. Espacio Público Efectivo. Elaboración Propia.

3.4 Área de Verificación

El área total del predio objeto de plan parcial corresponde a 38.456,47 m² lo cual corresponde a 3,84 hectáreas de territorio en suelo urbano del Distrito Capital. De acuerdo con el plano C.U -5.1 "Tratamientos" del Acuerdo Distrital 555 de 2021, el predio se ubica en el polígono de Actuación Estratégica 12 de Renovación.



Imagen 20. Perímetro del Plan Parcial Samper Mendoza. Elaboración Propia.

3.5 Cargas de Carácter General



Imagen 21. Cargas Generales del Plan Parcial Samper Mendoza. Elaboración Propia.

3.6 Controles Ambientales

Las franjas de control ambiental son áreas de cesión gratuita, no edificables, ubicadas sobre el costado sur del perfil vial tipo V3 de la Avenida General Santander – Transversal 28, así como en los costados norte y sur del mismo perfil vial de la Avenida Carrera 27. Su función principal es mitigar el impacto generado por estas vías sobre el entorno urbano, actuando como elementos de transición que contribuyen a mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas del área de intervención.

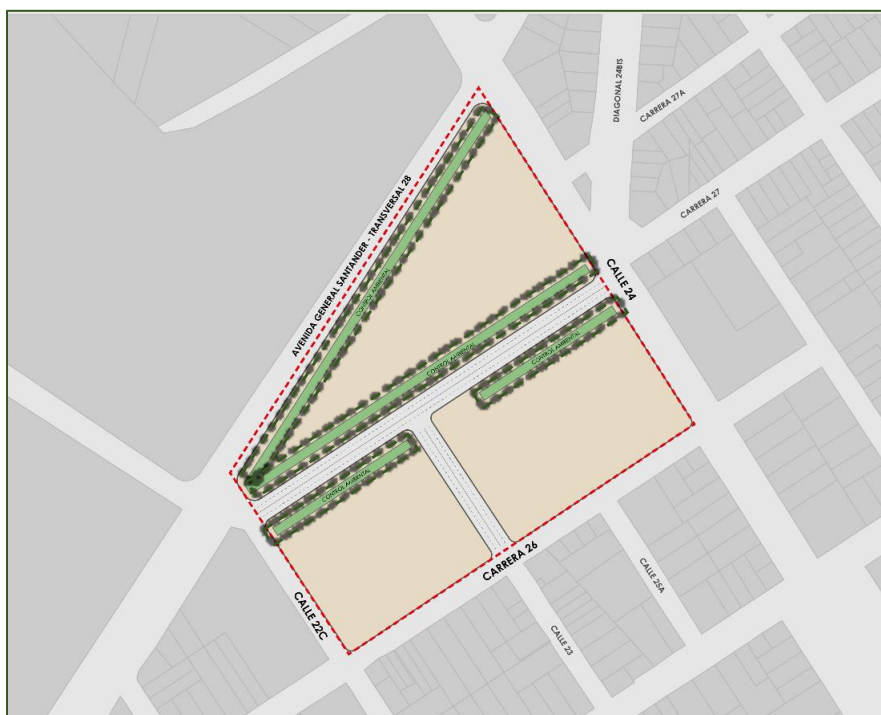


Imagen 22. Controles Ambientales del Plan Parcial Samper Mendoza. Elaboración Propia.

4.	CONTROL AMBIENTAL	3.193,02	8,30%	10,29%
4.1	CONTROL AMBIENTAL No.1/Avenida General Santander (Transv. 28)	1.206,28	3,14%	3,89%
4.2	CONTROL AMBIENTAL No.2/Avenida Carrera 27	1.986,74	5,17%	6,40%
4.2.1	Control Ambiental No. 1	1.111,52	2,89%	3,58%
4.2.2	Control Ambiental No. 2	440,91	1,15%	1,42%
4.2.3	Control Ambiental No. 3	434,32	1,13%	1,40%

Tabla3. Controles Ambientales. Elaboración Propia.

3.7 Reconfiguración del Espacio Público Existente

El Plan Parcial de Renovación Urbana constituye un proyecto que, debido al cambio de destinación de bienes de uso público, exige la reconfiguración del espacio público existente. Esta reconfiguración debe garantizar que las nuevas condiciones de cantidad y calidad del espacio público no sean inferiores a las previamente existentes.

El planteamiento urbano desarrolla dicha reconfiguración a través del ajuste del perfil vial tipo V -3 (Calle 23) y del Parque Público No. 1, alcanzando un total de 3.730,13 m², conforme se detalla en la siguiente tabla:

5.1	RECONFIGURACIÓN ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	3.730,13	9,70%	12,02%
5.1.1	Reconfiguración Perfil Vial V-3/Calle 23	1.690,41	4,40%	5,45%
5.1.2	Parque Público No. 1	2.039,72	5,30%	6,57%

Tabla 4. Reconfiguración del Espacio Público Existente. Elaboración Propia.



Imagen 23. Reconfiguración del Plan Parcial Samper Mendoza. Elaboración Propia.

3.8 Cargas de Carácter Local

Los proyectos desarrollados bajo el tratamiento de renovación urbana deben cumplir con los parámetros y obligaciones urbanísticas establecidos en la Sección 6 – Obligaciones Urbanísticas en los Tratamientos de Renovación Urbana y de Consolidación, conforme a lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021.

3.8.1 Obligación Urbanística en Suelo

Las cesiones locales obligatorias constituyen un instrumento de gestión del suelo orientado a asegurar la distribución equitativa de cargas y beneficios. Estas cesiones están definidas en el Decreto 555 de 2021 – Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, y su destinación corresponde a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general.

En el marco del Plan Parcial, dichas cesiones comprenden: el Parque Público No. 2, el Parque Público No. 3, la franja de circulación peatonal sobre la Calle 22C (andén de 3.00 m), la franja de circulación

peatonal sobre la Carrera 26 (andén de 3.00 m) y la franja de circulación peatonal sobre la Calle 24 (andén de 3.00 m), sumando un área total de 9.863,95 m².



Imagen 24. Cargas Locales del Plan Parcial Samper Mendoza. Elaboración Propia.

3.8.1.1 Cesión en Suelo para Espacio Público

La cesión para espacio público corresponde al parque público No. 2 y parque público No. 3, de acuerdo a la siguiente tabla:

6.	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE CARÁCTER LOCAL	16.630,05	43,24%	53,59%
6.1	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO	9.863,95	25,65%	31,79%
6.1.1	CESIÓN EN SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO *Nota 1	8.416,23	21,89%	27,12%
6.1.1.1	Parque Público No.2	6.500,00	16,90%	20,95%
6.1.1.2	Parque Público No.3	1.916,23	4,98%	6,18%

Tabla 5. Cesión en Suelo para Espacio Público. Elaboración Propia.

El Plan Parcial Samper Mendoza destinará el 26 % de su área total a espacio público, distribuido entre parques y franjas de circulación peatonal. El planteamiento urbanístico ha sido concebido para consolidar este sector como un nuevo nodo modal dentro de la Estructura Ecológica Principal y/o del sistema de zonas verdes.

3.8.1.2 Cesión en Suelo para Malla Vial Local

Las cesiones destinadas a la malla vial local comprenden las siguientes franjas de circulación peatonal:

- Calle 22C (anden de 3,00 m)
- Carrera 26 (anden de 3,00 m)
- Calle 24 (anden de 3,00 m)

según se detalla en la siguiente tabla:

6.1.2	CESIÓN EN SUELO PARA MALLA VIAL LOCAL	1.447,72	3,76%	4,67%
6.1.2.1	Franja Circulación Peatonal/Calle 22C (Andén 3.00 mts)	232,92	0,61%	0,75%
6.1.2.2	Franja Circulación Peatonal/Carrera 26 (Andén 3.00 mts)	681,99	1,77%	2,20%
6.1.2.3	Franja Circulación Peatonal/Calle 24 (Andén 3.00 mts)	532,81	1,39%	1,72%

Tabla 6. Cesión en suelo para Malla Vial Local. Elaboración Propia.

3.8.2 Equipamiento Público

La cesión para equipamiento público corresponde al 3 % del área total construida, conforme a lo establecido en el artículo 329 del Decreto Distrital 555 de 2021. Esta obligación se detalla en la siguiente tabla:

6.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA EN ÁREA CONSTRUIDA	6.766,10	17,59%	21,80%
6.1.2	OBLIGACIÓN URBANÍSTICA PARA EQUIPAMIENTO PÚBLICO	6.766,10	17,59%	21,80%
	Área Total Construida P.P.R.U	225.536,75		
6.1.2.1	Equipamiento Público No.1 / 3% área total construida *Nota 2	6.766,10	17,59%	21,80%

Tabla 7. Cesión para Equipamiento Público. Elaboración Propia.

3.8.3 Cumplimiento VIS – VIP

La cesión para Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) corresponde al 8 % y 6 % respectivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021. Los detalles se presentan en la siguiente tabla:

9.	OBLIGACIÓN DESTINACIÓN CONSTRUCCIÓN VIS/ VIP *Nota 5	31.575,15	14,00%
9.1	Cumplimiento Obligación VIP en área construida / 6% ICe	13.532,21	6,00%
9.2	Cumplimiento Obligación VIS en área construida / 8% ICe	18.042,94	8,00%

Tabla 8. Cesión para VIP-VIS. Elaboración Propia.

3.9 Área Útil

Después de descontar las cesiones de carácter local de nuestra área neta urbanizables, nos queda el área útil en cada UAU



Imagen 25. Área Útil del Plan Parcial Samper Mendoza. Elaboración Propia.

El área útil proyectada corresponde a la manzana No. 1 y manzana No. 2, como se indica en la tabla:

8.	ÁREA ÚTIL DEL PROYECTO (A.U)	14.244,70	37,04%	45,90%	100,00%
8.1	MANZANA ÚTIL No.1	7.122,35	18,52%	22,95%	50,00%
8.2	MANZANA ÚTIL No.2	7.122,35	18,52%	22,95%	50,00%

Tabla 9. Área Útil. Elaboración Propia.

Teniendo en cuenta los parámetros urbanísticos del Decreto Distrital 555 de 2021 y el diseño urbanístico, el aprovechamiento por edificabilidad en la manzana útil No. 1 es de 30 pisos y en la manzana útil No. 2 es de 25 pisos.

3.10 Edificabilidad

En términos de edificabilidad de las UAU1 y UAU 2 se demuestra en la siguiente tabla:

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAMPER MENDOZA			
Cuadro de Edificabilidad y Usos del Suelo propuestos			
No.	ITEM	Valor	Índice
	Valores de Referencia NO Definitivos		
	Índice de Construcción Base (IcB) / Aterreno	49.993,41	1,30

	Índice de Construcción Máximo (ICm) / A.N.U	279.286,21	9,00
	Índice de Construcción Final (ICf) / A.N.U	170.674,91	5,50
Inputs Vivienda VIP			
	m2 Unidad VIP - Residencial	45,00	m2
	Valor m2 de Venta VIP	2.485.714,29	COP
	Valor Unidad de Venta VIP	111.857.143,05	COP
Inputs Vivienda VIS			
	m2 Unidad VIS -Residencial	50,00	m2
	Valor m2 de Venta VIS	3.866.666,67	COP
	Valor Unidad de Venta VIS	193.333.333,50	COP
Inputs Vivienda NO VIS			
	m2 Unidad E3 - Residencial	71,50	m2
	Valor m2 de Venta E3	8.500.000,00	COP
	Valor Unidad de Venta E3	607.750.000,00	COP
Inputs Comercio			
	Valor m2 de Venta Comercio	8.500.000,00	COP
Manzana Útil No.1			
	Índice de Ocupación Propuesto / A.U	0,80	
	Área Total Huella Torre a Ocupar / A.U	5.697,88	m2
	Área Vendible / Huella Torre	4.843,20	m2
A. Edificabilidad y Usos del Suelo Manzana Útil No.1			
1.	Área total de terreno Manzana Útil No.1	7.122,35	m2
2.	Área Construida Cumplimiento Equipamiento Público	6.766,10	m2
3.	Área Total Construida Residencial E3 para (ICe)	135.609,52	m2
	Unidades Vendibles Manzana Útil No.1	1.896,00	und
	Valor Total Venta Unidades E3	1.152.680.962.160,00	COP
4.	Valor Total Ventas Manzana Útil No.1	1.152.680.962.160,00	COP
5.	Área Total Construida para (ICe)	135.609,52	m2
6.	Área Total Construida para Índice del Proyecto	170.936,38	m2
Manzana Útil No.2			
	Índice de Ocupación Propuesto / A.U	0,80	
	Área Total Huella Torre a Ocupar / A.U	5.697,88	m2
	Área Vendible / Huella Torre	4.843,20	m2
B. Edificabilidad y Usos del Suelo Manzana Útil No.2			
1.	Área total de terreno Manzana Útil No.2	7.122,35	m2
2.	Área Construida Cumplimiento VIP	13.056,99	m2

	Unidades VIP vendibles Manzana Útil No.2	290,00	und
	Valor Total Venta Unidades VIP	32.455.949.610,24	COP
3.	Área Construida Cumplimiento VIS	17.409,32	m2
	Unidades VIS vendibles Manzana Útil No.2	348,00	und
	Valor Total Venta Unidades VIS	67.316.043.810,03	COP
4.	Área Construida Residencial E3	80.927,23	m2
	Unidades E3 vendibles Manzana Útil No.2	1.131,00	und
	Valor Total Venta Unidades E3	687.881.416.240,00	COP
5.	Área Construida Comercio	9.000,00	m2
	Valor Total Venta Comercio	76.500.000.000,00	COP
6.	Valor Total Ventas Manzana Útil No.2	864.153.409.660,28	COP
7.	Área Total Construida Residencial E3 + Comercio para (ICe)	89.927,23	m2
8.	Área Total Construida para Índice del Proyecto	120.393,54	m2

Tabla 10. Cuadro de Edificabilidad y Usos Propuestos. Elaboración Propia.



Imagen 26. Render del Plan Parcial Samper Mendoza. Elaboración Propia.

Samper Mendoza

- CAP 4. -

GESTIÓN Y FINANCIACIÓN



Universidad del
Rosario

Facultad de
Jurisprudencia

4. GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

4.1 Política de Moradores del Plan Parcial de Renovación Urbana

4.2 Objetivo General

Diseñar estrategias orientadas a la participación comunitaria, disminuyendo la segregación social de los actores vinculados en el marco de este plan; mediante la implementación de programas que garanticen la calidad de vida de los habitantes.

4.3 Objetivos Específicos:

- Garantizar espacios de comunicación oportunos, que promuevan la participación y el acceso a la información de los interesados.
- Identificar y definir las medidas de manejo de los impactos socioeconómicos encontrados en el marco del presente Plan.
- Promover la vinculación y participación de los propietarios y comunidad residente en el ámbito del Plan Parcial.
- Potenciar las oportunidades y beneficios del proyecto en el sector, buscando una participación de los actores del territorio y una mejora sostenible en su calidad de vida.

4.4 Marco normativo aplicable para la formulación de Política de Moradores

De acuerdo al Decreto Distrital 563 de 2023 el cual tiene por objeto reglamentar las disposiciones asociadas a la protección a moradores y actividades productivas a través de medidas y acciones enmarcadas dentro de la política pública, con relación a los procedimientos, mecanismos, condiciones y áreas de aplicación.

4.5 Principios

La política de moradores del Plan Parcial Samper Mendoza se sustenta en tres principios fundamentales que orientan las acciones a implementar para garantizar la participación de todos los actores involucrados, promover la equidad y mejorar las condiciones sociales del área de intervención. Estos principios son:

- **Equidad.** Las acciones del plan parten del reconocimiento de las diferencias de condiciones entre los actores involucrados, generando mecanismos que garanticen la igualdad de oportunidades y el acceso justo a los beneficios derivados del proyecto. Este principio busca abrir la puerta a la formulación e implementación de estrategias adaptadas a las necesidades específicas de los diversos grupos poblacionales, priorizando a aquellos en situación de vulnerabilidad.

- **Restablecimiento de Condiciones.** Como una medida prioritaria, el plan propende por el restablecimiento y mejoramiento de las condiciones sociales de los habitantes del área de influencia. Esto incluye a todos los actores vinculados al proyecto, garantizando su inclusión en los programas de gestión social. Las intervenciones contemplan un análisis detallado de las particularidades prediales y sociales, asegurando que las estrategias se alineen con las necesidades específicas del entorno del polígono de interés.
- **Comunicación.** La comunicación se establece como un principio transversal para garantizar la transparencia y la participación informada de todos los actores involucrados. Se busca proporcionar información clara, oportuna y comprensible sobre los objetivos, avances y resultados del proyecto, fomentando la confianza y el compromiso de la comunidad en el proceso de renovación urbana.

4.6 Tenencias y Usos sobre los Predios Catastrales

La configuración de las tenencias y usos del suelo en el ámbito del Plan Parcial Samper Mendoza es un elemento clave para comprender las dinámicas sociales, económicas y urbanas que caracterizan esta área. Este análisis permite identificar las formas de apropiación y utilización de los predios, así como las relaciones entre los diferentes actores involucrados. Con base en este diagnóstico, se plantean estrategias para garantizar la inclusión social, la sostenibilidad y la equidad en el proceso de renovación urbana.

La tenencia del suelo se refiere a la forma en que las personas y entidades acceden y ocupan los predios, ya sea como propietarios, arrendatarios u otras modalidades. Las principales categorías de tenencias identificadas incluyen:

- **Propietario.** Persona natural o jurídica que es el titular del derecho real de dominio
- **Poseedor inscrito o irregular.** El poseedor tiene ánimos de señor y dueño, no reconoce otro propietario y ejerce las funciones propias del mismo, como pago de impuestos, de servicios públicos y mantenimiento y usufructo del predio.
- **Usufructo inscrito.** Persona que goza del usufructo del predio concedido y registrado por el propietario del inmueble.
- **Tenedor.** El tenedor reconoce un propietario y ejerce alguna actividad sobre el predio bajo la autorización de este, sin pagar canon de arrendamiento.
- **Arrendatario.** Persona natural o jurídica que suscribe un contrato de arrendamiento con el propietario del inmueble, para el destino que se especifique en el mismo.
- **Subarrendatario.** Persona que hace uso del predio previa suscripción de un contrato verbal o escrito con el arrendatario del inmueble.

Los usos del suelo en el área de intervención del Plan Parcial se clasifican en diferentes categorías, reflejando la diversidad de actividades desarrolladas en los predios. Estas categorías incluyen:

- **Hogar:** La unidad social hogar solo hace uso del predio como vivienda, y no desarrolla ninguna actividad económica en algún espacio exclusivo del inmueble
- **Hogar con actividad económica:** Este hogar, además de habitar el predio sin desarrollar algún tipo de actividad económica en algún espacio destinado únicamente para este fin. La actividad puede ser formal o informal.
- **Económico:** La unidad social económica utiliza el predio única y exclusivamente para el desarrollo de actividades económicas formales o informales, sin vivir en el predio de manera permanente o temporal.
- **Rentista:** El rentista es aquel que utiliza el predio para ser arrendado y percibir ingresos por la renta de este.
- **Institucional:** Institución pública o privada que desarrolla sus actividades de servicio en el predio.
- **Sin uso:** Esta unidad social no desarrolla ningún uso sobre el predio al momento del diagnóstico, previa comprobación de esta condición.

Con este enfoque, la política de moradores busca garantizar que las transformaciones urbanas proyectadas sean inclusivas y sostenibles, respetando las dinámicas sociales y económicas preexistentes.

4.7 Identificación de Impactos

La identificación de impactos busca dar cuenta de las vulnerabilidades que puedan presentarse a raíz del desarrollo del proyecto, específicamente en lo concerniente a la adquisición predial para la integración inmobiliaria, más, en este caso, aquellas situaciones que tienen lugar en el entorno, que puedan gestionarse desde la actuación urbanística sobre el territorio.

En ese sentido, se identifican los impactos relacionados con la pérdida del inmueble actual para entregarlo en el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística para el caso de los propietarios del suelo, acompañado de la probabilidad de ocurrencia y las medidas de manejo que serán desarrolladas en la formulación de los programas de gestión social.

- **Pérdida de Inmueble, Vivienda u Otras Construcciones**
 - Receptor del Impacto: Propietarios.
 - Probabilidad: Alta.
 - Medida de Manejo: Vinculación de los propietarios al Plan Parcial mediante programas de participación y compensación económica y social.
- **Disminución del Patrimonio**
 - Receptor del Impacto: Propietarios.
 - Probabilidad: Alta.

- Medida de Manejo: Diseño de estrategias para garantizar la valorización de los predios restantes e inclusión de mecanismos de compensación justos.
- **Incremento del Deterioro Urbano Durante la Ejecución del Proyecto**
 - Receptor del Impacto: Comunidad local y vecinos.
 - Probabilidad: Media.
 - Medida de Manejo: Implementación de un programa de atención a población vulnerable y gestión del entorno inmediato para reducir los efectos negativos temporales.
- **Incremento de los Niveles de Inseguridad Durante la Ejecución del Proyecto**
 - Receptor del Impacto: Comunidad local y vecinos.
 - Probabilidad: Media.
 - Medida de Manejo: Creación de un Programa de Seguridad que incluya coordinación con autoridades locales y medidas para proteger tanto a la comunidad como a los trabajadores del proyecto.

La política de moradores articula los esfuerzos de mitigación mediante:

- La participación de los actores afectados en el diseño e implementación de estrategias de manejo.
- La garantía de compensaciones equitativas y transparentes para los propietarios y residentes.
- La generación de programas comunitarios que promuevan la cohesión social y reduzcan los impactos negativos derivados del proceso de renovación urbana.

La identificación y manejo adecuado de los impactos garantiza que el Plan Parcial Samper Mendoza no solo transforme el espacio físico, sino también fortalezca el tejido social y económico del área, contribuyendo a un modelo de renovación inclusivo y sostenible.

4.8 Estrategia para la Implementación de Política de Moradores

La implementación de la estrategia en el marco del Plan Parcial Samper Mendoza requiere de una estrategia integral que garantice la inclusión, la equidad y la sostenibilidad social en el proceso de renovación urbana. Esta estrategia está estructurada en cinco componentes principales que buscan articular los intereses de los propietarios, moradores y actores institucionales, promoviendo el desarrollo armónico del territorio.

- 1. Establecer condiciones y alternativas de vinculación de propietarios.** Este componente busca generar mecanismos claros y accesibles para que los propietarios puedan participar activamente en el desarrollo del Plan Parcial. Se prioriza la creación de alternativas que

permitan la vinculación voluntaria de los propietarios, garantizando que sus derechos sean respetados y que se beneficien de las oportunidades derivadas del proyecto.

2. **Incorporar incentivos y estímulos para propietarios y moradores.** Se propone el diseño de incentivos económicos y sociales que faciliten los procesos de concertación e integración inmobiliaria. Estos incentivos incluirán subsidios, beneficios fiscales o apoyo técnico, promoviendo la participación de los moradores en la transformación del territorio.
3. **Adelantar acciones incluyentes basadas en las necesidades de los moradores.** Contempla la implementación de acciones orientadas a atender las necesidades específicas de los moradores. Estas acciones incluirán programas de capacitación, acceso a servicios básicos y oportunidades de empleo para las poblaciones vulnerables, fomentando la cohesión social y la inclusión.
4. **Prever las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales.** El desarrollo del Plan Parcial garantizará la conservación y mejora de los espacios destinados a actividades económicas y sociales existentes en el área. Se priorizará la adaptación de espacios que permitan la continuidad de los comercios locales y la provisión de equipamientos sociales que beneficien a la comunidad.
5. **Generar articulación con programas distritales, sociales y económicos.** La estrategia busca establecer alianzas con programas y entidades distritales que atiendan las principales necesidades de los habitantes del sector. Esto incluirá la coordinación con programas de vivienda, educación, salud y seguridad, asegurando una implementación integral y eficiente política de moradores.

La implementación de estas estrategias garantizará que el Plan Parcial Samper Mendoza se desarrolle de manera inclusiva y sostenible, promoviendo el bienestar de todos los actores involucrados y consolidando un modelo de renovación urbana que respete la identidad del barrio y responda a las necesidades contemporáneas de la ciudad

4.9 Acciones de implementación

Buscando el adecuado e integral desarrollo de la política de moradores, se proponen las siguientes acciones:

- Previo a la implementación de la Política de moradores, se realizará un ejercicio de acercamiento a la comunidad en el ámbito del proyecto y concertar la oportuna realización de las actividades que este implica y los tiempos para su realización.
- Realización de Caracterización socioeconómica, que debe identificar y precisar las características sociodemográficas, económicas, prediales y de vulnerabilidad de las unidades sociales y productivas, formales e informales que se localizan en el ámbito del plan parcial.
- Se diseñará una estrategia de divulgación, pedagogía y participación, donde se garanticen los mecanismos necesarios para informar a los moradores y a las actividades productivas, acerca

de los derechos y obligaciones enmarcados en la política de protección a moradores y la divulgación del alcance, temporalidad, impactos, características y etapas del proyecto a todos los interesados.

- Mitigación de impactos, a través de la identificación de impactos sobre las unidades sociales y económicas a raíz de la intervención; restableciendo o mejorando sus condiciones iniciales con las respectivas estrategias de prevención, mitigación, corrección o compensación.
- El acuerdo entre las partes es el entendimiento que se genera para el englobe de predios y la forma en se dará cumplimiento a lo pactado, se deberá evidenciar mediante documento dicho acuerdo.
- Se vinculará a las entidades públicas en la atención de la población vulnerable, los casos que requieren atención inmediata, la vinculación a la oferta institucional y los programas de desarrollo propuestos por el Distrito con miras a fortalecer el desarrollo social y económico del sector. En este sentido se propone la articulación con la Secretaría de Integración Social, la secretaria de Desarrollo Económico, la secretaria para la Mujer, el Instituto Distrital de la Participación y la Acción Comunal (IDPAC), el Instituto para la Economía Social (IPES), la Secretaría de Salud, La Secretaría de Educación, IDIPRON y la Alcaldía Local .
- También se propone vincular a entidades privadas y gremios que permitan la oferta de programas de empleabilidad, formación técnica y especializada, encadenamiento inclusivo, apertura de nuevas líneas de negocios para el sector y el fortalecimiento del clúster de madera y muebles, con estrategias de innovación y mercadeo, a través de la Cámara de Comercio de Bogotá

4.10 Estrategias de Gestión Social

Las alternativas para la participación de los propietarios se hará con personas vinculadas propietarias y no propietarias a través del canje de metros cuadrados, de acuerdo al artículo 17.1.1 del Decreto 563 de 2023, las personas podrá aportar metro cuadrado construido del inmueble aportado por metro cuadrado construido según el área construida del inmueble aportado indicado en el certificado catastral vigente recibiendo inmueble(s) de reemplazo en el proyecto o en donde de común acuerdo decidan las partes.

En cuanto a los propietarios que opten por no vincularse al proyecto se les reconocerá el pago del avalúo comercial del inmueble localizado en el ámbito del proyecto dos alternativas de relocalización a través de la enajenación voluntaria, artículo 17.2; en caso de no proceder con la enajenación se tomará la alternativa de la expropiación, artículo 31, siendo Renobo la entidad pública contratante para poder llevar a cabo este tipo de procesos para la gestión de inmuebles.

4.11 Obligaciones Transitorias

Según el artículo 376 del POT y el artículo 20 del Decreto 563 de 2023 establecen las siguientes obligaciones transitorias que los desarrolladores deben asumir con los propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que opten por permanecer en el proyecto.

4.11.1 Movilización

Reconocimiento de pago de los gastos de mudanza para salir y volver al proyecto. Este reconocimiento total no podrá exceder 3 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada al interior de la UPL, ni 2 SMMLV para una UPL diferente, de acuerdo al artículo 21 del Decreto 563 de 2023.

4.11.2 Arrendamientos

A los propietarios de vivienda que aporten su inmueble se les deberá reconocer el canon de arrendamiento del lugar donde habitan desde que entregan el bien hasta que se les restituye el mismo. donde la comunidad podrá disfrutar de escenarios eco amigables, en pro de la mejora de su calidad de vida, y el reverdecimiento del sector, según lo indicado en el artículo 22 del Decreto 563 de 2023.

4.11.3 Lucro Cesante

Se reconocerá desde el aporte del inmueble hasta la entrega del inmueble de reemplazo de la siguiente forma:

- Rentas de arrendamiento: al propietario que tenga su inmueble arrendado se le reconocerá el ingreso mensual establecido en el respectivo contrato de arrendamiento.
- Lucro cesante por actividades productivas: con base en el balance de resultados del último año fiscal, el desarrollador y el titular de la actividad deberán "acordar el lucro por el tiempo que consideren y sea el estrictamente necesario para el restablecimiento de la actividad productiva en otro lugar".

De acuerdo a lo establecido el artículo 23 del Decreto 563 de 2023.

4.11.4 Otros

El Pago de gastos de manejo y reinstalación de las actividades productivas, si bien este mecanismo no se encuentra específico en el Decreto 563 de 2023, optamos por una alternativa diferente y adicional que beneficiaría en gran medida a los comerciantes.

4.12 Presupuesto asignado para la implementación de la Política de Moradores

Según la totalidad de unidades prediales de acuerdo a nuestro sector de intervención es 156 predios catastrales, se asume un escenario donde el 40% de las personas se vincularían y el 60% de las personas no se vincularían.

A continuación, se describe los gastos asociados a las viviendas y a las actividades productivas:

moradores propietarios vinculados al proyecto		valor	# meses	residente/ propietario	total
comercio	Gasto de mudanza (ida y vuelta)	\$ 1.423.500,00	2	21	\$ 59.787.000,00
	Pago arrendamientos hasta 48 meses (periodo de entrega del inmueble y llegada al proyecto)	\$ 4.500.000,00	48	21	\$ 4.536.000.000,00
	Reconocimiento lucro cesante demostrado hasta por 6 meses (30SMMLV)	\$ 42.705.000,00	6	21	\$ 5.380.830.000,00
	Pago gasto de manejo y reinstalación de la actividad productiva (valor máximo)	\$ 5.500.000,00	2	44	\$ 484.000.000,00
viviendas	Gastos de mudanza (ida y vuelta)	\$ 711.750,00	2	44	\$ 62.634.000,00
	Pago arrendamientos hasta 48 meses (periodo de entrega del inmueble y llegada al proyecto)	\$ 3.000.000,00	48	44	\$ 6.336.000.000,00
TOTAL					\$ 16.859.251.000,00

moradores no propietarios vinculados al proyecto		valor	# meses	no residente/ propietario	total
comercio	Gasto de mudanza (ida y vuelta)	\$ 1.423.500,00	2	10	\$ 28.470.000,00
	Pago arrendamientos hasta 48 meses (periodo de entrega del inmueble y llegada al proyecto)	\$ 4.500.000,00	48	10	\$ 2.160.000.000,00
	Reconocimiento lucro cesante demostrado hasta por 6 meses (30SMMLV)	\$ 42.705.000,00	6	10	\$ 2.562.300.000,00
	Pago gasto de manejo y reinstalación de la actividad productiva (valor máximo)	\$ 5.500.000,00	2	24	\$ 264.000.000,00
viviendas	Gastos de mudanza (ida y vuelta)	\$ 711.750,00	2	24	\$ 34.164.000,00
	Pago arrendamientos hasta 48 meses (periodo de entrega del inmueble y llegada al proyecto)	\$ 3.000.000,00	48	24	\$ 3.456.000.000,00

TOTAL	\$ 8.504.934.000,00
-------	---------------------

Tabla 11. Propietarios y no Propietarios Vinculados al Proyecto. Elaboración Propia.

Equipo de comunicaciones (Divulgación, participación)	
Equipo social (Acompañamiento psicosocial y asesoría)	
Equipo técnico jurídico (Gestión predial y asesoría jurídica)	
Otras actividades	
TOTAL	\$ 8.067.337.487,28

Tabla 12. Actividades por Ejecutar de Renobo. Elaboración Propia.

El Plan Parcial de Renovación Urbana Samper Mendoza destina un presupuesto general de **\$33.431.046.547,29**, equivalente al **5,6% de los costos indirectos totales del proyecto**, para la ejecución e implementación de la política de moradores. Este monto es parte fundamental del esquema de Reparto de Cargas y Beneficios, establecido como mecanismo para garantizar que los impactos sociales derivados del desarrollo del proyecto sean gestionados de manera efectiva. El presupuesto se orienta a financiar las estrategias y programas sociales diseñados para abordar las necesidades y condiciones de la población afectada por la intervención urbanística. Estas estrategias incluyen:

- **Atención a población vulnerable:** Programas para mitigar impactos negativos y garantizar la inclusión social.
- **Mecanismos de concertación con propietarios y moradores:** Facilitar procesos de vinculación, integración inmobiliaria y participación en la política de moradores.
- **Desarrollo de espacios comunitarios:** Fortalecer la permanencia de actividades económicas y sociales en el territorio.
- **Articulación con programas distritales:** Asegurar que las necesidades económicas y sociales de los habitantes sean atendidas de manera integral y sostenible.

de este presupuesto reafirma el compromiso del proyecto con los principios de equidad, transparencia y sostenibilidad, buscando beneficiar a los habitantes del área de influencia y garantizar la adecuada ejecución del Plan Parcial Samper Mendoza.

La empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – RENOBO, es el operador público que realizará la gestión predial y social por un valor de **\$8.067.337.487,28** cerca del 0,40% estimado en ventas.

4.13 Fiducia

De acuerdo al Decreto 410 de 1971 del código del comercio, se compone de un Patrimonio Autónomo Matriz el cual recibirá los inmuebles adquiridos para la ejecución del contrato, el cual se compone de dos patrimonios Autónomos Subordinado de la UAU 1 y 2, los cuales fungen como parte del fideicomitente, quienes son las personas vinculantes al proyecto, siendo Renobo el fiduciario, el

encargado de ejecutar el plan de desarrollo social, administrar los inmuebles, pagar las obligaciones, implementar las UAU, gestionar el reparto de cargas y beneficios; y perfeccionar el contrato fiduciario

4.14 Financiación

Según lo establecido en la Ley 388 de 1997, la distribución de cargas y beneficios dentro de un proyecto urbanístico debe regirse por el principio de equidad. Este principio implica que todos los actores involucrados tienen derecho a participar en los beneficios en proporción a sus aportes, y a asumir las cargas también en proporción a los beneficios obtenidos.

Para la ejecución de las acciones urbanísticas, se identificó y definió las cargas generales y locales que deberán asumirse en el marco del Plan Parcial (Tratamiento de Renovación Urbana). Posteriormente, se determinó el suelo dentro del área de verificación que se destinara a elementos de uso público como vías, zonas verdes y equipamientos.

Se calculó el valor de los beneficios, representados en los aprovechamientos urbanísticos con base al Plan de Ordenamiento Territorial. Este valor corresponde al del suelo urbanizado con una norma específica, de acuerdo con el uso asignado, y permitió identificar las cargas vinculadas al Plan Parcial.

Finalmente, se estimó el valor residual del suelo, es decir, el valor máximo que un promotor o constructor estaría dispuesto a pagar por el suelo útil destinado a un uso específico dentro del Plan Parcial. Este cálculo permitió obtener el saldo entre el precio de venta del proyecto inmobiliario, determinado conforme a la normativa urbanística vigente y en función del comportamiento del mercado del bien final.

A continuación, se desarrolla el análisis paso a paso para la formulación del Reparto de Cargas y Beneficios del plan parcial:

4.15 Condiciones Iniciales – Planteamiento General del PPRU

1. División Predial y Valor Inicial

- Área Bruta: El área total identificada para el Plan Parcial es de 38.456,47 m², de los cuales 34.538,69 m² corresponden a las áreas prediales a comprar.
- Participación en el Área Total: Se asigna el 100% del área predial a la adquisición.
- Valor del Suelo: El valor inicial estimado por metro cuadrado es de \$3.500.000, lo que arroja un valor total inicial de \$120.885.401.000 para la totalidad de las compras.

2. Cuadro de Áreas Generales

- Cargas Generales: 7.424,67 m² destinadas a elementos como espacio público y equipamientos.
- Área Neta Urbanizable: Luego de descontar las cargas generales, el área neta urbanizable asciende a 31.031,80 m².

- Control Ambiental: Del total del área, 3.193,02 m² se destinan a temas de control ambiental, reforzando el compromiso ambiental del proyecto.
- Cesiones: 20.360,18 m² se distribuyen entre espacio público, vías y equipamientos.

3. Distribución por Usos:

- Espacio Público: 12.146,36 m²
- Equipamientos: 6.766,10 m²
- Vías: 1.447,72 m²
- Comercio: 9.000,00 m²

4. Área para Vivienda:

- Vivienda E3: 216.536,75 m²
- Vivienda VIS: 17.409 m²
- Vivienda VIP: 13.056,99 m²
- Total Área Construida: 247.003,06 m²

5. **Relación AB/AU.** La relación entre el área bruta (AB) y el área útil (AU) se calcula en **2,70**, lo cual evidencia una eficiente proporción de áreas útiles frente al área total disponible.

6. **Indicadores Urbanísticos por Manzana.** El proyecto considera dos Unidades de Actuación Urbanística (UAU 1 y UAU 2), cada una con una participación del **50%** del área útil total (**7.122,35 m²** cada una).

El Plan Parcial Samper Mendoza evidencia un diseño equilibrado en la distribución de cargas y beneficios, asegurando un balance entre áreas útiles y cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos, densificación controlada, maximizando el potencial del suelo urbano, cumplimiento de los estándares urbanísticos en términos de índices de ocupación y construcción. La clara definición de usos y áreas permite que el proyecto sea sostenible tanto ambiental como socialmente, fomentando una convivencia armónica entre los diferentes usos del suelo.

4.16 Costeo de Cargas Urbanísticas

El cuadro presentado detalla la distribución de los costos asociados a las cargas urbanísticas que deben cumplirse para la implementación del Plan Parcial Samper Mendoza. Estas cargas incluyen los componentes de espacio público, equipamientos y vías, fundamentales para garantizar un desarrollo urbano integral y equilibrado.

En relación con el espacio público, se asigna un área de 12.146,36 m² con un costo unitario de \$900.000 por metro cuadrado, lo que representa un costo total de \$10.931.727.060. Este rubro es esencial para la mejora de la calidad de vida de los habitantes del área de influencia, ya que busca generar espacios

recreativos, parques y zonas de permanencia que fomenten la cohesión social y el bienestar comunitario. Este componente tiene un impacto significativo en el fortalecimiento del tejido urbano y la revitalización del sector.

Los equipamientos abarcan un área de 6.766,10 m², con un costo unitario de \$2.100.000 por metro cuadrado y un costo total de \$14.208.815.275, siendo este el rubro más alto en términos de inversión por metro cuadrado. Este costo elevado refleja la complejidad de las infraestructuras que incluye, como centros educativos, instalaciones de salud y otros servicios comunitarios indispensables. Estos equipamientos tienen como objetivo garantizar el acceso a servicios esenciales que respondan a las necesidades de la población residente y proyectada, promoviendo el desarrollo social y económico del sector.

El componente de vías tiene asignado un área de 1.448 m², con un costo unitario de \$700.000 por metro cuadrado, lo que representa un costo total de \$1.013.401.690. Este rubro, aunque presenta el costo más bajo por metro cuadrado, desempeña un papel estratégico en la conectividad del plan parcial. Las inversiones en vías aseguran una adecuada movilidad interna y externa, facilitando el acceso al área y mejorando la circulación vehicular y peatonal.

En términos generales, las cargas urbanísticas abarcan un área total de 20.360 m², con un costo total estimado en \$26.153.944.025. Este monto representa la inversión necesaria para cumplir con los requerimientos urbanísticos, garantizando una infraestructura de calidad que integre los componentes de espacio público, equipamientos y movilidad de manera eficiente y sostenible.

El análisis de estas cargas urbanísticas refleja un enfoque equilibrado en la asignación de recursos, priorizando la dotación de equipamientos sociales, la creación de espacios públicos de calidad y la mejora de la conectividad vial. Esta distribución asegura que el Plan Parcial Samper Mendoza no solo responda a las necesidades actuales del área, sino que también contribuya a su desarrollo futuro como un modelo de renovación urbana inclusiva y sostenible.

4.17 Ingresos por Ventas de Productos Inmobiliarios

El cuadro presenta un desglose de los ingresos proyectados derivados de las ventas de productos inmobiliarios contemplados en el Plan Parcial Samper Mendoza, segmentados por tipo de uso y manzana. Esta distribución refleja las expectativas económicas del proyecto en función de la densidad y el precio por metro cuadrado construido de cada uso inmobiliario.

En cuanto a la Vivienda No VIS, este tipo de uso representa la mayor participación en los ingresos proyectados, con un total de \$1.840.562.378.400, correspondiente al 91% de los ingresos totales. Este valor se distribuye entre las dos UAU del proyecto, siendo UAU 1 la que concentra el mayor ingreso con \$1.126.424.175.581, equivalente al 55,90% del total. La UAU 2 contribuye con \$714.138.202.819, lo

que representa el 44,10%. El precio de venta estimado por metro cuadrado construido para este tipo de vivienda es de \$8.500.000, lo que explica su peso significativo en la estructura de ingresos del plan parcial.

La Vivienda de Interés Social (VIS), aunque tiene una menor participación en los ingresos, representa una contribución importante en términos sociales. Los ingresos proyectados por este uso ascienden a \$67.316.043.810, lo que equivale al 3% del total. Toda esta aportación proviene de la UAU 2, con un precio de venta estimado de \$3.866.667,67 por metro cuadrado construido. Este tipo de vivienda es crucial para garantizar la inclusión social y el cumplimiento de las normativas de ordenamiento territorial.

La Vivienda VIP (Vivienda de Interés Prioritario) tiene una participación limitada en los ingresos, con un total de \$32.455.949.610, equivalente al 2% del total. Este ingreso proviene exclusivamente de la UAU 2, con un precio de venta estimado de \$2.485.714,29 por metro cuadrado construido. Aunque su contribución económica es menor, su incorporación responde a políticas de inclusión y diversidad social.

En el caso del Comercio y Servicios, los ingresos proyectados ascienden a \$76.500.000.000, lo que representa el 4% del total. Este ingreso se genera únicamente en la UAU 2, con un precio de venta estimado de \$8.500.000 por metro cuadrado construido. La participación del comercio y servicios es fundamental para dinamizar la economía local y proporcionar una oferta diversificada a los residentes y usuarios del sector.

En términos globales, los ingresos totales proyectados por ventas ascienden a \$2.016.834.371.820, con una distribución mayoritaria en la UAU 1 (55,90%) y el resto en la UAU 2 (44,10%). Este desglose evidencia que la Vivienda No VIS constituye el pilar económico del proyecto, mientras que los usos de Vivienda VIS, VIP y Comercio complementan el modelo financiero, atendiendo a objetivos sociales y de diversificación económica.

En conclusión, el análisis de los ingresos por ventas demuestra que el Plan Parcial Samper Mendoza prioriza la generación de recursos mediante desarrollos residenciales de alto valor, al mismo tiempo que incorpora elementos de interés social y económico para garantizar un equilibrio entre sostenibilidad financiera e inclusión social.

4.18 Costos Directos / Indirectos por Construcción

El cuadro presentado detalla los costos directos de construcción asociados a los diferentes usos contemplados en el Plan Parcial Samper Mendoza, distribuidos por manzana y tipo de desarrollo. Este análisis permite identificar la inversión requerida para cada tipo de uso inmobiliario, proporcionando una perspectiva integral sobre los costos asociados al proyecto.

En cuanto a la Vivienda E3, esta representa el mayor costo directo de construcción con un total de \$757.878.626.400, lo que equivale al 92% de los costos totales de construcción. Este valor se distribuye entre las dos UAU del proyecto, siendo la UAU 1 la que concentra el mayor gasto con \$463.821.719.357, lo que corresponde al 56,10% del total. La UAU 2 aporta \$294.056.907.043, equivalente al 43,90%. El costo por metro cuadrado de construcción para este tipo de vivienda se estima en \$3.500.000, destacando su peso significativo en los costos totales del plan parcial.

La Vivienda de Interés Social (VIS) tiene un costo directo de construcción proyectado de \$36.559.575.486, correspondiente al 4% del total. Este costo se concentra exclusivamente en la UAU 2, con un costo por metro cuadrado de \$2.100.000. La construcción de este tipo de vivienda responde a la necesidad de atender políticas de inclusión social y cumplimiento normativo en cuanto a vivienda de interés social.

En el caso de la Vivienda VIP (Vivienda de Interés Prioritario), los costos directos ascienden a \$18.932.637.240, representando el 2% del total. Este gasto también se localiza exclusivamente en la UAU 2, con un costo por metro cuadrado de \$1.450.000. Este tipo de vivienda es una inversión estratégica que busca diversificar la oferta de vivienda y atender a grupos de población prioritarios.

Para el Comercio y Servicios, los costos directos de construcción ascienden a \$13.500.000.000, equivalentes al 2% del total. Este monto se distribuye en la UAU 2, con un costo por metro cuadrado de \$1.500.000. Este uso busca fomentar la actividad económica local y la generación de servicios complementarios para los residentes y visitantes del sector.

En términos globales, el costo total de construcción proyectado asciende a \$826.870.839.126, distribuyéndose mayoritariamente en la UAU 1 (56,10%) y el resto en UAU 2 (43,90%). Este desglose pone en evidencia que la Vivienda E3 constituye el eje principal de inversión del proyecto, mientras que los usos de Vivienda VIS, VIP y Comercio complementan el modelo financiero y funcional del plan parcial.

4.19 Cálculo Utilidad del Proyecto

El cuadro presentado refleja el cálculo de la utilidad proyectada por uso y manzana dentro del Plan Parcial Samper Mendoza, consolidando un panorama integral sobre la rentabilidad esperada del proyecto. Este análisis permite comprender el desempeño financiero de cada uso inmobiliario, considerando su contribución al total de utilidades generadas.

- **Vivienda E3.** La Vivienda E3 constituye el principal generador de utilidad dentro del plan parcial, con un total de \$276.084.356.760, que representa el 15% de utilidad sobre ventas. Este valor está distribuido entre la UAU 1, que aporta \$168.963.626.337 (20% de participación), y la UAU 2, que suma \$107.120.730.423 (16% de participación). Este resultado resalta la relevancia de este tipo de vivienda como el eje financiero más importante del proyecto.

- **Vivienda de Interés Social (VIS).** La Vivienda VIS genera una utilidad total de \$8.751.085.695, equivalente al 13% de utilidad sobre ventas. Este resultado se concentra exclusivamente en la UAU 2, evidenciando el esfuerzo por garantizar la inclusión social y financiera en esta zona específica del plan parcial. Aunque su aporte es menor en términos absolutos, su impacto en la diversificación de la oferta habitacional es significativo.
- **Vivienda VIP.** La Vivienda VIP, o Vivienda de Interés Prioritario, contribuye con una utilidad total de \$3.245.594.961, que corresponde al 10% de utilidad sobre ventas. Similar a la VIS, este valor se concentra únicamente en la UAU 2. Este tipo de vivienda complementa el balance social y financiero del plan parcial, atendiendo a grupos prioritarios con un enfoque inclusivo.
- **Comercio y Servicios.** El Comercio y Servicios es el segundo generador más importante de utilidad, aportando un total de \$13.005.000.000, correspondiente al 17% de utilidad sobre ventas. Este valor también se localiza exclusivamente en la UAU 2, destacando su papel estratégico en la dinamización económica y la generación de servicios complementarios al proyecto.
- **Total de Utilidad.** El total de utilidad proyectada asciende a \$301.086.037.416, con una utilidad promedio del 15% sobre ventas. La UAU 1 contribuye con el 20% de la utilidad total, mientras que la UAU 2 aporta el 16%. Este resultado evidencia un equilibrio en la distribución de utilidades entre las dos UAU, con un mayor peso relativo de la Vivienda E3 y el Comercio en la generación de ingresos.

El análisis de utilidad proyectada resalta la importancia de la Vivienda E3 como el principal motor financiero del plan parcial, complementado por la contribución significativa del Comercio y Servicios. La inclusión de Vivienda VIS y VIP refuerza el carácter social del proyecto, garantizando un balance entre sostenibilidad financiera e inclusión social. La distribución equitativa de utilidades entre las dos manzanas asegura la viabilidad económica integral del Plan Parcial Samper Mendoza.

4.20 Balance General del Plan Parcial

Valor Total de Ingresos por Ventas y Costos Directos. El Plan Parcial estima un ingreso total por ventas de \$2.016.834.371.820,28, con una participación significativa de las unidades residenciales y comerciales distribuidas en las UAU. Los costos directos de construcción ascienden a \$826.870.839.126, lo que representa el 41% del total de ingresos, distribuidos proporcionalmente entre las UAU 1 y UAU 2.

Costos Indirectos y Utilidad. Los costos indirectos de construcción alcanzan \$596.982.974.058,80, equivalentes al 29,60% del ingreso total. La utilidad generada por el proyecto se estima en \$301.086.037.416, representando un margen del 14,90% sobre las ventas totales, lo cual refleja una planeación económica viable y un margen competitivo dentro de los estándares urbanísticos.

Valor del Suelo Urbanizado y Cargas de Urbanismo. El valor total del suelo urbanizado, después de descontar los costos de urbanismo y construcción, se calcula en \$291.894.521.219,15. Las cargas urbanísticas, correspondientes al espacio público y demás áreas de cesión, ascienden a \$26.153.944.025,20, distribuidas equitativamente entre las dos UAU del proyecto.

Valor Residual del Suelo Bruto. El valor residual del suelo bruto se calcula en \$265.740.577.193,95, con un valor promedio de \$6.910.165,75 por metro cuadrado, lo que evidencia un aumento del 120% respecto al valor inicial del suelo. Este incremento resalta el impacto positivo del proyecto en la valorización de los terrenos involucrados.

Distribución de Cargas. El proyecto aplica un enfoque equitativo en la distribución de las cargas entre las dos UAU, con un 55,85% de los costos asignados a la UAU 1 y un 44,15% a la UAU 2. Este esquema asegura una adecuada gestión de recursos y responsabilidades dentro del ámbito del Plan Parcial.

Participación en Plusvalías. El balance general refleja una participación en plusvalías del 0%, dado que las cargas y beneficios se compensan dentro de la estructura financiera del proyecto. Este esquema evita impactos adicionales sobre los propietarios del suelo, garantizando una retribución justa a partir de la valorización obtenida.

Valor por Remunerar. El valor por remunerar por metro cuadrado de suelo bruto se estima en \$132.870.288.596,97, lo que refleja un equilibrio financiero en la asignación de recursos, considerando las transferencias negativas de \$12.739.719.967,70 para balancear las cargas y beneficios.

El análisis concluye que el Plan Parcial presenta una estructura financiera sólida, con una asignación justa y transparente de recursos, además de una proyección económica favorable tanto para los desarrolladores como para los propietarios y usuarios del suelo.

4.21 Balance Luego de Transferencias

- **Ingresos totales por ventas (VTv):** El valor total de ingresos por ventas se distribuye entre UAU 1 y UAU 2, siendo UAU 1 el que aporta la mayor proporción con \$1.113.684.455.613,10, mientras que UAU 2 alcanza \$903.149.916.207,17, sumando un total de \$2.016.834.371.820,28.
- **Costos directos e indirectos de construcción (Cc y Cic):** Los costos directos de construcción representan un gasto significativo de \$463.821.719.356,80 para UAU 1 y \$363.049.119.769,20 para UAU 2, totalizando \$826.870.839.126,00. Por otro lado, los costos indirectos ascienden a \$333.421.555.971,92 en UAU 1 y \$263.561.418.086,89 en UAU 2, alcanzando \$596.982.974.058,80 en conjunto.

- **Utilidad (U):** La utilidad proyectada para cada UAU muestra cifras de \$168.963.626.337,12 en UAU 1 y \$132.122.411.079,21 en UAU 2, generando una utilidad total de \$301.086.037.416,33.
- **Valor del suelo urbanizado (VTv - Cc - Cic - U):** Este indicador refleja el valor residual del suelo luego de descontar costos y utilidad. Para UAU 1 es de \$147.477.553.974,27 y para UAU 2 de \$144.416.967.271,88, resultando en un total de \$291.894.521.219.
- **Costos totales de urbanismo (Cu):** Los costos de urbanismo suman \$14.607.265.350,29 en UAU 1 y \$11.546.678.674,91 en UAU 2, con un costo consolidado de \$26.153.944.025,20.
- **Valor residual del suelo bruto (Vr):** El valor residual neto del suelo bruto, considerando los costos de urbanismo, es idéntico para ambas UAU, alcanzando \$132.870.288.596,97 cada una, para un total de \$265.740.577.193,95.
- **Vr residual por m²:** Este indicador uniforme en ambos casos alcanza \$6.910.165,75, evidenciando que el valor residual por metro cuadrado se mantiene constante entre las dos UAU.

4.22 Ejecución del Proyecto

Si bien se plantearon dos escenarios, el primero a 60 meses y el segundo a 93, se considera el primer escenario no es viable dado que tendría que venderse un aproximado de 80 apartamentos aproximadamente, con un punto de equilibrio estimado de 26 meses en la UAU 1 con un 79,26% y 52 meses en la UAU 2 con un 76,81%; por otro lado, en el segundo escenario es más realista con un promedio de 20 apartamentos por mes a vender, con un punto de equilibrio en el mes 39 del 78,20% en UAU 1 y 83 meses con el 77,40% en la UAU 2.

4.23 Conclusiones

El análisis del cuadro del Plan Parcial Samper Mendoza refleja una estructura financiera sólida y balanceada, con ingresos, costos y utilidades adecuadamente distribuidos entre las dos UAU 1 UAU 2. Aunque UAU 1 genera un mayor aporte en ingresos, costos y utilidad, el valor residual del suelo bruto por metro cuadrado (Vr residual por m²) se mantiene uniforme entre ambas UAU, lo que indica una planeación equilibrada en términos de valorización y equidad.

La relación entre los costos directos e indirectos de construcción y los ingresos totales evidencia un manejo eficiente de los recursos, mientras que los costos de urbanismo representan una proporción razonable dentro del balance general. Este enfoque garantiza que el proyecto sea financieramente viable y atractivo tanto para los inversionistas como para los desarrolladores.

El Plan Parcial demuestra ser una iniciativa económicamente factible y bien estructurada, con una proyección clara de utilidades y una distribución equitativa del valor del suelo. Este análisis respalda la sostenibilidad y el potencial éxito del proyecto, siempre que se mantengan los parámetros establecidos y las condiciones actuales del mercado.

BIBLIOGRAFIA

- Ley 388. (1997). Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1077. (26 de mayo de 2015). Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Diario Oficial año CL. N. 49523. 26, Mayo, 2015.
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (29 de diciembre de 2021). Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (24 de noviembre de 2023). Decreto 563 de 2023, Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones.
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (24 de diciembre de 2024). Decreto 466 de 2024, Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo No. 5 “Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” del Decreto Distrital 555 de 2021.
- Mapas Bogotá. <https://mapas.bogota.gov.co/>.
- Departamento Nacional de Estadística DANE. (2018). Censo Nacional de Población y Vivienda 2018. Resultados Censo Poblacional de Vivienda 2018.
- Renobo (31 de julio de 2023). Manual operativo Scotiabank Colpatria. Página web: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://renobo.com.co/sites/default/files/planeacion/Manu_Opera_Scotia.pdf

Samper Mendoza



PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA - BOGOTÁ D.C

