



Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Proyecto de Grado

Documento Técnico de Soporte - Diagnóstico y Formulación

Plan Parcial de Renovación Urbana “Flores Área Andina”

Presentado por:

Tatiana Parada Moreno, Valentina Stahelin Bonilla y David Mauricio Rosero Tobar

Tutor:

Luis Roberto Durán

Bogotá D.C., septiembre de 2025

Tabla de Contenido

1.	Introducción	6
2.	Justificación	7
3.	Diagnóstico del Plan Parcial “Flores Área Andina”	8
3.1.	Localización	8
3.2.	Delimitación del Plan Parcial y su área de influencia.....	10
3.3.	Cantidad de unidades prediales y unidades inmobiliarias	11
3.4.	Diagnóstico de construcciones y alturas.....	13
3.5.	Usos preexistentes	14
3.6.	Avalúo comercial de predios	16
3.7.	Estructuras Territoriales.....	18
3.7.1.	Estructura ecológica principal.....	19
3.7.2.	Estructura Integradora de Patrimonios	20
3.7.3.	Estructura Funcional y del Cuidado	24
3.7.3.1.	Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro.....	25
3.7.3.2.	Sistema de Movilidad.....	27
3.7.3.2.1.	Espacio Público para la Movilidad.....	28
3.7.3.2.2.	Red del Transporte Público de Pasajeros.....	30
3.7.3.3.	Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales	32
3.7.3.4.	Sistemas de Servicios Públicos	35
3.7.4.	Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación	36
3.8.	Actuaciones Estratégicas	38
3.9.	Tratamiento Urbanístico	41
3.10.	Área de Actividad	42
3.11.	Conclusiones del diagnóstico.....	44
4.	Formulación del Plan Parcial “Flores Área Andina”	46
4.1.	Objetivos de la Formulación	46
4.2.	Área de planificación	47
4.3.	Planteamiento urbanístico	48
4.3.1.	Áreas de manejo diferenciado	49
4.3.2.	Unidades de Actuación Urbanística	50

4.3.3.	Cumplimiento de obligaciones urbanísticas	51
4.3.3.1.	Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial 52	
4.3.3.2.	Espacio público efectivo.....	55
4.3.3.3.	Malla vial propuesta.....	57
4.3.3.4.	Control ambiental	58
4.3.3.5.	Equipamiento público	60
4.3.3.6.	Vivienda social.....	61
4.3.3.7.	Servicios públicos.....	62
4.3.4.	Propuesta de edificabilidad.....	63
4.3.5.	Propuesta de usos	66
4.4.	Sistemas de reparto de Cargas y Beneficios.....	71
4.4.1.	Ingresos por ventas por unidad de actuación	71
4.4.2.	Costos directos de construcción	72
4.4.3.	Costos indirectos de construcción.....	73
4.4.4.	Costos de cargas urbanísticas.....	73
4.4.5.	Utilidad esperada	74
4.4.6.	Viabilidad del plan parcial por el método del valor residual del suelo	75
4.4.7.	Equilibrio de cargas y beneficios.....	76
4.5.	Política de moradores	78
4.5.1.	Caracterización de moradores	78
4.5.2.	Alternativas para la participación de propietarios	81
4.5.2.1.	Aporte Voluntario.....	81
4.5.2.2.	Compra Directa	82
4.5.2.3.	Adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social	83
4.5.3.	Obligaciones transitorias para propietarios que opten por permanecer en el ámbito del proyecto. 85	
4.5.3.1.	Obligación de movilización	86
4.5.3.2.	Obligaciones por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas.....	86
4.5.3.3.	Lucro cesante por actividades productivas	87
4.5.4.	Propietarios que no optan por permanecer en el proyecto	88
4.5.5.	Resumen de obligaciones transitorias.....	89
4.6.	Esquema fiduciario	90

5. Bibliografía	94
-----------------------	----

Listado de Ilustraciones

Ilustración 1. Localización del Plan Parcial en Bogotá - Localidad	8
Ilustración 2. Localización del Plan Parcial en Bogotá – UPL	9
Ilustración 3. Localización del Plan Parcial en Bogotá – Barrio.....	10
Ilustración 4. Delimitación del Plan Parcial en Bogotá	10
Ilustración 5. Delimitación del área de influencia del Plan Parcial	11
Ilustración 6. Manzanas existentes en el polígono del Plan Parcial.....	12
Ilustración 7. Altura de construcciones.....	13
Ilustración 8. Usos principales preexistentes en el polígono del Plan Parcial.	14
Ilustración 9. Estructura Ecológica Principal.....	20
Ilustración 10. Fotos Bienes de Interés Cultural en el área del Plan Parcial	21
Ilustración 11. Ubicación Bienes de Interés Cultural en el área del Plan Parcial.....	22
Ilustración 12. Cercanía del Plan Parcial con el Sector de Interés Urbanístico - Chapinero.....	23
Ilustración 13. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro – Polígono Plan Parcial. ..	26
Ilustración 14. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro – Área de Influencia.....	27
Ilustración 15. Espacio Público para la Movilidad.	28
Ilustración 16. Proyección ampliación malla vial arterial.	30
Ilustración 17. Red de Transporte Público – Área de Influencia.....	31
Ilustración 18. Red de Transporte Público contiguo a polígono.	32
Ilustración 19. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales	34
Ilustración 20. Predios donde presta servicios la Fundación Universitaria del Área Andina.....	35
Ilustración 21. Distrito Creativo San Felipe y Chapinero	37
Ilustración 22. Proyecto de Proximidad “Circuito Cultural Gastronómico”	38
Ilustración 23. Actuaciones Estratégicas.....	39
Ilustración 24. Tratamiento urbanístico	42
Ilustración 25. Área de Actividad	43
Ilustración 26. Planteamiento urbanístico.	48
Ilustración 27. Ubicación de Área de Manejo Diferenciado	50
Ilustración 28. Unidades de Actuación Urbanística	51
Ilustración 29. Espacio público efectivo propuesto.	55
Ilustración 30. Malla vial del plan parcial	58
Ilustración 31. Controles ambientales.....	59
Ilustración 32. Cesión de equipamiento público	61
Ilustración 33. Áreas útiles.	64
Ilustración 33. Perfiles viales.	68
Ilustración 35. Estructura del Fideicomiso de Desarrollo	93

Listado de Tablas

Tabla 1. Cantidad de unidades prediales y unidades inmobiliarias	12
Tabla 2. Altura de construcciones.	14
Tabla 3. Distribución de usos preexistentes en las unidades inmobiliarias.....	15
Tabla 4. Áreas construidas en usos preexistentes en el polígono del Plan Parcial.	15
Tabla 5. Distribución del área construida por manzana en usos preexistente.....	16
Tabla 6. Valores de referencia catastral y comercial por manzana.	16
Tabla 7. Valor comercial por m ² , uso y manzana de los predios.....	17
Tabla 9. Valor comercial de los predios existentes.	18
Tabla 9. Malla vial existente en el área del Plan Parcial.....	29
Tabla 10. Área de planificación y verificación.	47
Tabla 11. Área de Manejo Diferenciado	49
Tabla 12. Áreas de Unidades de Actuación Urbanística.....	51
Tabla 13. Verificación de cesiones obligatorias.....	54
Tabla 14. Espacio público efectivo propuesto	55
Tabla 15. Malla vial propuesta	57
Tabla 16. Controles ambientales.	59
Tabla 18. Compensación por obligación urbanística de redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado.....	63
Tabla 18. Áreas útiles por Unidad de Actuación Urbanística.	64
Tabla 19. Áreas de construcción proyectadas.	65
Tabla 20. Índices de Ocupación y Construcción	65
Tabla 21. Usos del suelo permitidos.....	66
Tabla 22. Usos propuestos. Área construida (m ²).....	67
Tabla 23. Propuesta de estacionamientos.....	70
Tabla 24. Área para pago compensatorio por estacionamientos	70
Tabla 25. Área vendible (m ²)	71
Tabla 26. Ingresos por ventas.....	72
Tabla 27. Costos directos de construcción	72
Tabla 28. Costos indirectos de construcción.....	73
Tabla 29. Costos de cargas urbanísticas.....	74
Tabla 30. Utilidad esperada	75
Tabla 31. Valor residual del suelo	75
Tabla 32. Viabilidad del Plan Parcial	76
Tabla 33. Resumen de cargas del plan parcial	76
Tabla 34. Resumen de beneficios del plan parcial.....	76
Tabla 35. Porcentaje de cargas - porcentaje de beneficios por Unidades de Actuación Urbanística	77
Tabla 36. % de cargas - % de beneficios por Unidades de Actuación Urbanística	77
Tabla 37. Balance general del Plan Parcial	77
Tabla 38. Caracterización de moradores	80
Tabla 39. Valor comercial para compra directa por m ² , uso y manzana de los predios.	83
Tabla 40. Propietarios que deciden permanecer en el proyecto.	85
Tabla 41. Pagos por obligaciones transitorias.....	89

1. Introducción

En el marco del Decreto Distrital 555 de 2021 *“Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”*, que plantea la renovación urbana como el principal modelo de ocupación para la ciudad, se propone el diagnóstico y formulación del Plan Parcial *“Flores Área Andina”*, ubicado en una estratégica zona de la localidad de Barrios Unidos contigua a la Avenida Caracas entre las actuaciones estratégicas de *“Chapinero Verde e Inteligente”* y *“La Calle 72”*.

Este Plan Parcial significará una transformación y revitalización de una pieza de ciudad que permitirá el desarrollo de un proyecto urbanístico icónico en la ciudad, buscando consolidar el territorio a través de una mezcla de usos dotacionales, áreas de comercio y servicios, y mayores densidades habitacionales soportadas en una nueva oferta de espacio público y equipamientos de altos estándares, que además potenciará desde el componente urbano la importante inversión en infraestructura de transporte masivo que realiza la ciudad.

La formulación de este Plan Parcial responde a un diagnóstico riguroso del territorio, considerando variables como la oferta de espacio público, los bienes de interés cultural, la presencia de equipamientos educativos y la vinculación a zonas con espacios en los cuales se concentran importantes actividades económicas asociadas al sector cultural y empresarial de la ciudad. Este análisis permite proponer una intervención que no solo se adecua a las condiciones técnicas y normativas, sino que además promueve la renovación y la densificación urbana de manera sostenible.

En este contexto, desde la perspectiva jurídica y urbanística, la formulación del Plan Parcial *“Flores Área Andina”* busca articular el instrumento normativo con las demandas del entorno urbano. Su localización servirá para atender los impactos que se generan debido al trazado de las líneas de transporte masivo y a su colindancia con zonas económicas estratégicas de la ciudad.

2. Justificación

El área objeto de planificación del Plan Parcial “Flores Área Andina” se ubica en el barrio Concepción Norte, en la localidad de Barrios Unidos. Esta localización estratégica, próxima a importantes corredores viales como la Avenida Caracas y la Calle 72 y a proyectos de infraestructura de transporte masivo como las líneas 1 y 2 del Metro de Bogotá, evidencia el potencial de este proyecto para consolidar una pieza urbana de relevancia en la ciudad.

Bajo esta condición, el desarrollo de este instrumento pretende garantizar, a través de los usos propuestos, una articulación que aproveche los beneficios que se dan en cada una de las dinámicas urbanas y sociales que se desarrollarán en el sector.

El Plan Parcial se concibe, además, como un área de conexión e interacción entre las Actuaciones Estratégicas de Chapinero Verde e Inteligente y de la Calle 72, así como zona de soporte urbano para el trazado de la Línea 1 del Metro de Bogotá. La delimitación de ambas Actuaciones Estratégicas alrededor del Plan Parcial resalta la importancia de desarrollar esta área como un polígono donde confluyen proyectos y estrategias de inversión que concretan el modelo de ocupación territorial de revitalización que busca el Decreto Distrital 555 de 2021.

Adicional a esta articulación urbanística, parte del área del polígono del Plan Parcial “Flores Área Andina” se encuentra en el área de protección del entorno patrimonial del Sector de Interés Urbanístico - SIU Chapinero, el cual hace parte de la Estructura Integradora de Patrimonios, por lo cual se encuentra también llamado a ser una respuesta urbana para preservar el tejido y la morfología urbana de este sector de la ciudad, contemplando las dinámicas sociales, urbanas y de ocupación que se presentan actualmente.

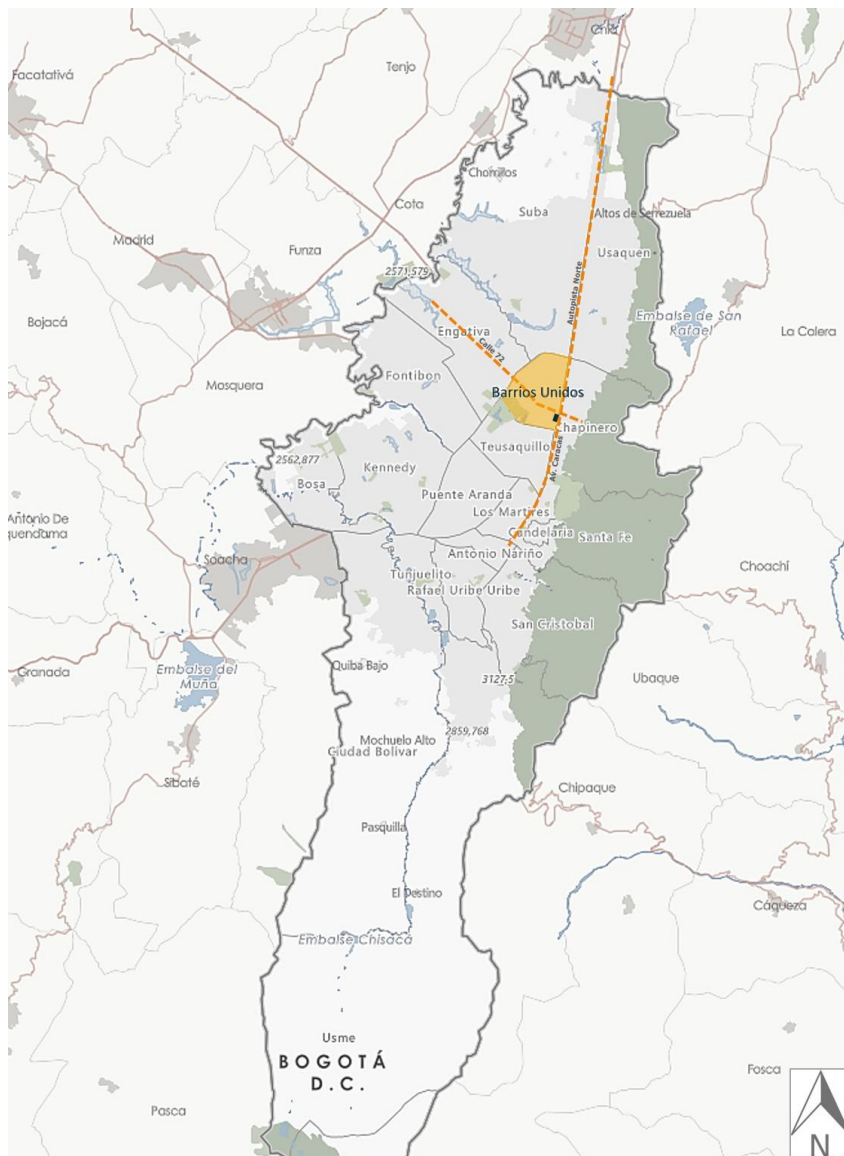
En ese sentido, el instrumento busca la incorporación de usos residenciales de vivienda VIS/VIP, vivienda colectiva, vivienda NO VIS, servicios de comercio y servicios básicos, oficinas y equipamientos dotacionales de servicios del cuidado que, soportados en un amplio espacio público, lograrán conformar un espacio permeable que recibe y complementa las actividades que se desarrollan tanto en el área de influencia del Plan Parcial como en el Sector de Interés Urbanístico SIU - Chapinero.

3. Diagnóstico del Plan Parcial “Flores Área Andina”

3.1. Localización

El polígono del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) “Flores Área Andina” se encuentra ubicado en la localidad No. 12 - Barrios Unidos. En el límite oriental del polígono se encuentra la localidad No. 3 - Chapinero.

Ilustración 1. Localización del Plan Parcial en Bogotá - Localidad

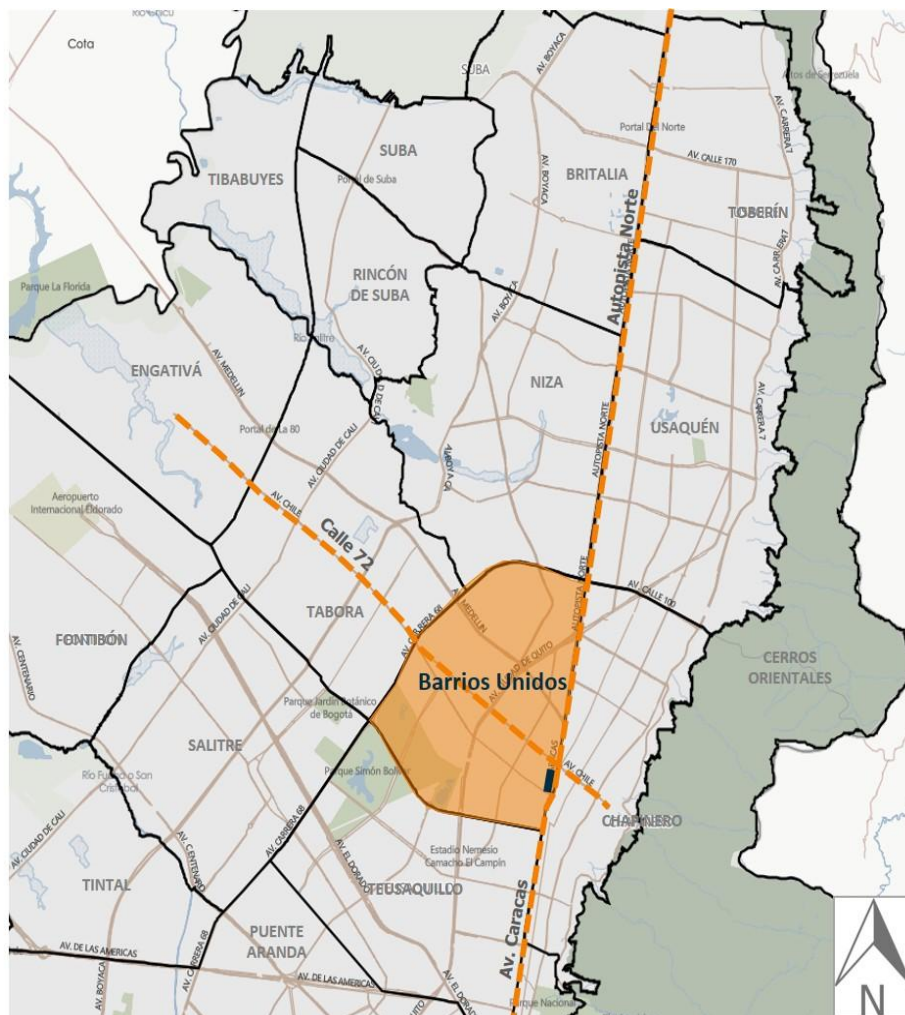


Fuente. Elaboración propia

El polígono del PPRU “Flores Área Andina” se ubica en la Unidad de Planeamiento Local No. 33 - Barrios Unidos, la cual fue adoptada mediante el Decreto Distrital 574 del 29 de

noviembre de 2023 “Por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local - UPL del Centro Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero que conforman el sector Centro Ampliado, y se dictan otras disposiciones”. En el límite oriental del polígono se encuentra la Unidad de Planeamiento Local No. 24 - Chapinero.

Ilustración 2. Localización del Plan Parcial en Bogotá – UPL



Fuente. Elaboración propia

Por último, el barrio en el que se encuentra el PPRU “Flores Área Andina” se denomina Concepción Norte, y limita al oriente con el histórico barrio Quinta Camacho.

Ilustración 3. Localización del Plan Parcial en Bogotá – Barrio



Fuente. Elaboración propia

3.2. Delimitación del Plan Parcial y su área de influencia

El PPRU “Flores Área Andina” cuenta con un área de 5,38 hectáreas, delimitadas al norte por la calle 71, al occidente por la carrera 15, al sur por la calle 68 y al oriente por la Avenida Caracas.

Ilustración 4. Delimitación del Plan Parcial en Bogotá



Fuente. Elaboración propia

Ilustración 6. Manzanas existentes en el polígono del Plan Parcial



Fuente. Elaboración propia

Tabla 1. Cantidad de unidades prediales y unidades inmobiliarias

Código Manzana Catastral	Código Manzana	Número de unidades prediales	Número de unidades Inmobiliarias
007304018	18	18	60
007304011	11	29	29
007304010	10	26	48
007304009	09	26	38
007304014	14	14	27
007304015	15	17	44
007304016	16	10	53
007304017	17	1	1
Total		141	300

Fuente. Elaboración propia a partir de datos de la Base de Datos de Catastro Distrital - 2025

En el *Anexo 1 – Unidades inmobiliarias PPRU “Flores Área Andina”*, se identifican las 300 unidades inmobiliarias con CHIP (Código Homologado de Identificación Predial), cédula catastral, dirección, clase de predio, área de terreno, área construida, destino económico y estrato.

3.4. Diagnóstico de construcciones y alturas

En el ámbito del PPRU “Flores Área Andina”, las construcciones existentes presentan alturas entre uno y ocho pisos, distribuyéndose según el siguiente esquema:

Ilustración 7. Altura de construcciones.



Fuente. Elaboración propia a partir de datos de la Base de Datos de Catastro Distrital – 2025

A partir de los datos de altura por pisos de las construcciones se puede observar que el 72,3% de las unidades prediales tienen alturas menores a 3 pisos.

Tabla 2. Altura de construcciones.

Pisos	No. de unidades prediales	%
1	13	9,2%
2	54	38,3%
3	35	24,8%
4	14	9,9%
5	15	10,6%
6	7	5,0%
7	2	1,4%
8	1	0,7%
Total	141	100,0%

Fuente. Base de Datos de Catastro Distrital - 2025

3.5. Usos preexistentes

Los usos principales preexistentes en el ámbito del Plan Parcial “Flores Área Andina” presentan la siguiente distribución espacial por unidades prediales:

Ilustración 8. Usos principales preexistentes en el polígono del Plan Parcial.



Fuente. Elaboración propia a partir de datos de la Base de Datos de Catastro Distrital – 2025

En cuanto a los usos preexistentes por unidades inmobiliarias, tenemos la siguiente distribución:

Tabla 3. Distribución de usos preexistentes en las unidades inmobiliarias.

Código Manzana	Número de unidades Inmobiliarias	Unidades Residenciales	Unidades Comerciales	Unidades Dotacionales
18	60	36	21	3
11	29	5	20	4
10	48	29	16	3
09	38	20	18	0
14	27	6	14	7
15	44	24	17	3
16	53	30	23	0
17	1	0	0	1
Totales	300	150	129	21

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Base de Datos de Catastro Distrital - 2025

Actualmente, el área construida en el ámbito del PPRU “Flores Área Andina” corresponde a 94.643,9 m². Su distribución respecto a usos preexistentes es la siguiente:

Tabla 4. Áreas construidas en usos preexistentes en el polígono del Plan Parcial.

Uso	No. de unidades inmobiliarias	Área construida (m²)	%Área construida
Residencial	150	14.305,5	15%
Comercial	129	39.515,2	42%
Dotacional	21	40.823,1	43%
Total	300	94.643,9	100%

Fuente. Base de Datos de Catastro Distrital – 2025

La distribución del área construida en cada una de las manzanas que contempla el polígono del PPRU “Flores Área Andina” en usos preexistentes es la siguiente:

Tabla 5. Distribución del área construida por manzana en usos preexistente.

Manzanas	Área Construida Actual (m ²)	Área Construida Residencial (m ²)	Área Construida Comercial (m ²)	Área Construida Dotacional (m ²)
18	10.458,9	2.845,9	6.656,4	956,6
11	17.805,3	1.299,1	9.437,1	7.069,1
10	13.891,2	3.953,1	5.857,0	4.081,0
09	9.072,1	2.745,9	6.326,2	
14	27.017,8	1.102,3	1.839,4	24.076,1
15	8.246,4	1.444,5	5.441,7	1.360,2
16	4.872,3	914,8	3.957,5	
17	3.280,0			3.280,0
Total	94.643,9	14.305,5	39.515,2	40.823,1

Fuente. Base de Datos de Catastro Distrital – 2025

3.6. Avalúo comercial de predios

La metodología para determinar el valor comercial de los predios existentes en el polígono del Plan Parcial tomó como fuente inicial los avalúos catastrales y de referencia comercial por manzana publicados en la Base de Datos de Catastro Distrital – 2025, publicados en el portal de Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital – IDECA.

Esta herramienta reportó los siguientes valores por manzana para el año 2025:

Tabla 6. Valores de referencia catastral y comercial por manzana.

Código Manzana	Número Manzana	Valor Comercial de Referencia (\$/m ²) 2025	Valor Catastral Residencial (\$/m ²) 2024	Valor Catastral Comercio y Oficinas (\$/m ²) 2024	Valor Catastral Dotacional (\$/m ²) 2024
007304018	18	\$ 4.200.000	\$ 3.187.298	\$ 6.250.108	
007304011	11	\$ 3.580.000			
007304010	10	\$ 3.580.000	\$ 2.741.157		
007304009	09	\$ 3.580.000	\$ 2.225.499		
007304014	14	\$ 3.580.000	\$ 2.270.294	\$ 5.716.558	\$ 6.128.527

007304015	15	\$ 3.580.000	\$ 3.430.862	\$ 6.357.148	
007304016	16	\$ 3.580.000	\$ 1.080.618	\$ 4.541.157	
007304017	17	\$ 2.640.000			

Fuente. Base de Datos de Catastro Distrital – 2025

Para incrementar la precisión del ejercicio, estos valores se concertaron teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Áreas construidas por usos en cada manzana: residencial, comercio y dotacional.
- Visita a la zona para identificar la homogeneidad de edificaciones entre las manzanas.
- Sondeos de mercado con los precios de inmuebles actualmente en venta en la zona del plan parcial.
- Calificaciones de las unidades prediales en la base de Catastro Distrital, las cuales tienen en cuenta los siguientes elementos: clase de edificación, tipo de estructura, vetustez y estado.

A partir de estas observaciones se evaluaron los valores comerciales en cada manzana y se aplicaron factores de conversión para obtener un valor cercano a la realidad de mercado. De esta forma, tenemos los siguientes valores comerciales por manzana y uso:

Tabla 7. Valor comercial por m², uso y manzana de los predios.

Número Manzana	Valor Comercial predios con uso Residencial (\$/m²)	Valor Comercial predios con uso Comercio y Oficinas (\$/m²)	Valor Comercial predios con uso Dotacional (\$/m²)
18	\$ 4.140.000	\$ 6.250.000	\$ 4.290.000
11	\$ 3.850.000	\$ 6.250.000	\$ 4.290.000
10	\$ 3.560.000	\$ 5.450.000	\$ 6.130.000
09	\$ 2.890.000	\$ 5.720.000	N/A
14	\$ 2.950.000	\$ 5.720.000	\$ 6.130.000
15	\$ 4.460.000	\$ 6.360.000	\$ 4.290.000
16	\$ 4.460.000	\$ 4.540.000	N/A
17	N/A	N/A	\$ 4.290.000

Fuente. Elaboración propia.

De esta forma el valor comercial de los predios existentes resulta de la multiplicación del valor determinado por m² según el uso, por las áreas actualmente construidas e identificadas en la *Tabla 5* del presente documento.

Tabla 8. Valor comercial de los predios existentes.

Número Manzana	Valor predios residenciales	Valor predios comerciales	Valor predios dotacionales	Valor total de los predios
18	\$ 11.781.943.200	\$ 41.602.625.000	\$ 4.103.942.700	\$ 57.488.510.900
11	\$ 5.001.381.000	\$ 58.981.937.500	\$ 30.326.610.600	\$ 94.309.929.100
10	\$ 14.073.178.400	\$ 31.920.595.500	\$ 25.016.652.600	\$ 71.010.426.500
09	\$ 7.935.651.000	\$ 36.185.578.000	\$ 0	\$ 44.121.229.000
14	\$ 3.251.785.000	\$ 10.521.253.600	\$ 147.586.615.600	\$ 161.359.654.200
15	\$ 6.442.291.600	\$ 34.609.084.800	\$ 5.835.343.800	\$ 46.886.720.200
16	\$ 4.080.008.000	\$ 17.967.004.600	\$ 0	\$ 22.047.012.600
17	\$ 0	\$ 0	\$ 14.071.028.400	\$ 14.071.028.400
TOTAL	\$ 52.566.238.200	\$ 231.788.079.000	\$ 226.940.193.700	\$ 511.294.510.900

Fuente. Elaboración propia.

El valor comercial total de los predios asciende a \$ 511.294.510.900 pesos.

3.7. Estructuras Territoriales

De acuerdo con el modelo de ocupación territorial previsto por el Decreto Distrital 555 de 2021, Bogotá será un territorio articulado desde las escalas regional, distrital y local que se ordena a través de las áreas de importancia ambiental y de los patrimonios culturales, tal y como lo establece el artículo 6 del mencionado Decreto, en los siguientes términos:

“Artículo 6. Modelo de Ocupación Territorial –MOT- multiescalar. Bogotá será un territorio articulado desde las escalas regional, distrital y local que se ordena a través de las áreas de importancia ambiental y de los patrimonios culturales; que responde a la emergencia climática y disminuye la vulnerabilidad territorial, que brinda soportes de proximidad con un mejor aprovechamiento del suelo para tener equilibrio territorial y que propicia la revitalización sobre áreas consolidadas con oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos.

El MOT tiene los siguientes componentes que se identifican en los Mapas CG - 1.1. MOT Distrital en perspectiva regional y CG-1.2 MOT en la escala Distrital (Urbano y de expansión) que hacen parte integrante del presente Plan:

1. Las estructuras territoriales:

a. Ecológica Principal.

b. Integradora de Patrimonios.

c. Funcional y del Cuidado.

d. Socioeconómica, Creativa y de Innovación.

2. La clasificación del suelo rural, urbano y de expansión.

3. La estrategia normativa para el suelo rural, urbano y de expansión a partir del reconocimiento de las formas de producción del territorio, la promoción de la mixtura de usos y la diversidad de las actividades, mitigando sus posibles impactos adversos; así como la revitalización de áreas consolidadas y el aporte a la reactivación y desarrollo económicos.

4. Elementos regionales, elementos distritales y elementos locales.’’ (Negrilla fuera de texto)

En ese sentido, a continuación, se procede a hacer un análisis de cada una de las estructuras territoriales que enmarcan el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

3.7.1. Estructura ecológica principal

La Estructura Ecológica Principal (EEP), es la primera estructura territorial la cual busca garantizar los equilibrios ecosistémicos para que el modelo de ocupación planteado sea sostenible a nivel local y regional, tal y como lo señala el artículo 41 del Decreto Distrital 555 de 2021 en los siguientes términos:

“Artículo 41. Definición de la Estructura Ecológica Principal - EEP. La Estructura Ecológica Principal es ordenadora del territorio y garante de los equilibrios ecosistémicos para un modelo de ocupación en clave de sostenibilidad ambiental regional. Esta estructura está constituida por el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. Se configura a partir de la integración de las áreas de origen natural y antrópico, las cuales mantienen una oferta ambiental significativa para sus habitantes y de otras formas de vida de la ciudad y la región (...).”

Ilustración 9. Estructura Ecológica Principal



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

En este caso, tal y como se observa en la Ilustración 9, tanto en el polígono del Plan Parcial como en el área de influencia no se encuentra ningún componente de la EEP, haciendo evidente el déficit de la oferta ambiental, y la falta de articulación y conectividad con la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá. Entendiendo esta última como el elemento ambiental que se encuentra más cercano del polígono del Plan Parcial y de su área de influencia, y por lo tanto, como potencial de aprovechamiento.

Bajo esta condición, es importante mencionar que, aunque bajo el trazado anteriormente mencionado no hay ninguna determinante ambiental que se deba proteger, el planteamiento de este instrumento de gestión debe impulsar a través de las obligaciones urbanísticas la mitigación del impacto ambiental y paisajístico que actualmente tiene esta zona, amortiguando así la falta de elementos ambientales en el área objeto de diagnóstico.

3.7.2. Estructura Integradora de Patrimonios

La segunda estructura integradora corresponde a la conformada por el patrimonio cultural material, inmaterial y natural del territorio, y se encuentra definida por el Decreto Distrital 555 de 2021 de la siguiente manera:

“Artículo 80. Definición de la Estructura Integradora de Patrimonios - EIP. Es la estructura que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. Se constituye en la memoria y testimonio de la ciudad históricamente construida y se manifiesta como parte de los procesos de ocupación, transformación, adaptación e interpretación que expresan la diversidad de las identidades de sus habitantes. Esta estructura propende por la gestión integral de los patrimonios, fortaleciendo el vínculo social y la vida productiva de los grupos poblacionales sociales y comunitarios que permanecen, se relacionan y le dan sentido a los paisajes urbanos y rurales emblemáticos del Distrito Capital. (...)”

Conforme con la anterior definición y una vez revisados los elementos que componen esta definición en el polígono del Plan Parcial, se encontraron dos (2) inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico del ámbito Distrital con Nivel de Conservación 2 (Conservación Tipológica).

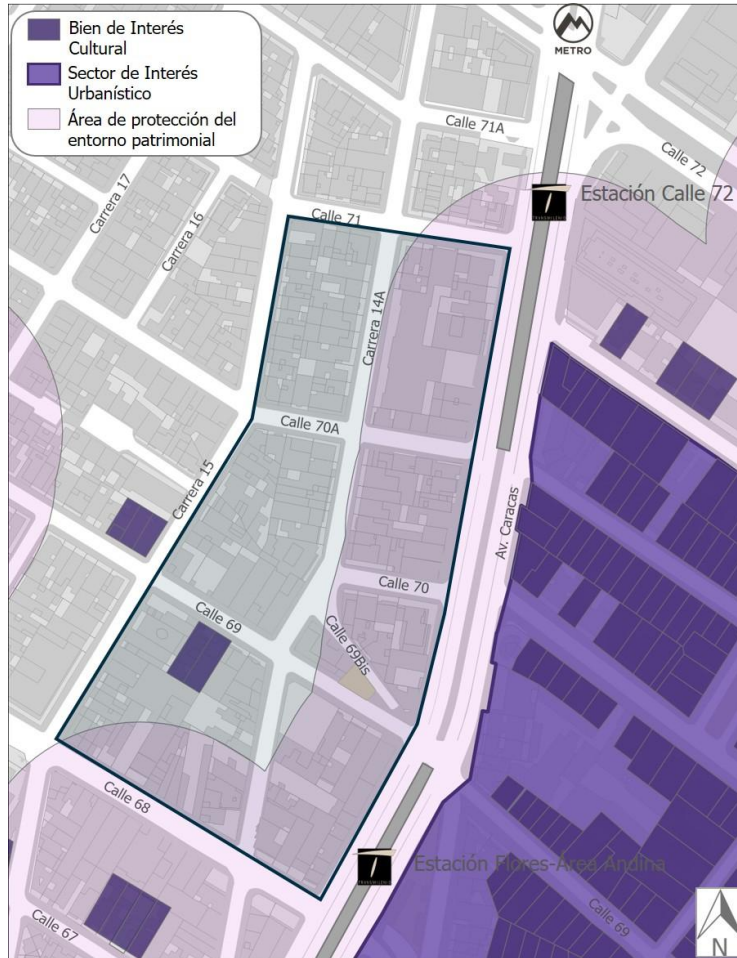
Los dos bienes de interés cultural anteriormente descritos colindan uno con el otro y se localizan sobre la Calle 69. De acuerdo con las fichas de valoración patrimonial, la declaratoria se les dio por representar una de las épocas de la historia de la ciudad. En este caso, porque poseen características propias de la arquitectura ecléctica, conocida como aquella que se produce entre 1920 y 1940. Actualmente, la casa ubicada en la Calle 69 No 14A-37 está destinada al uso dotacional privado, usada para espacios complementarios de la Fundación Universitaria del Área Andina, y la otra, con dirección Calle 69 No 14A-57 está destinada al uso residencial.

Ilustración 10. Fotos Bienes de Interés Cultural en el área del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia

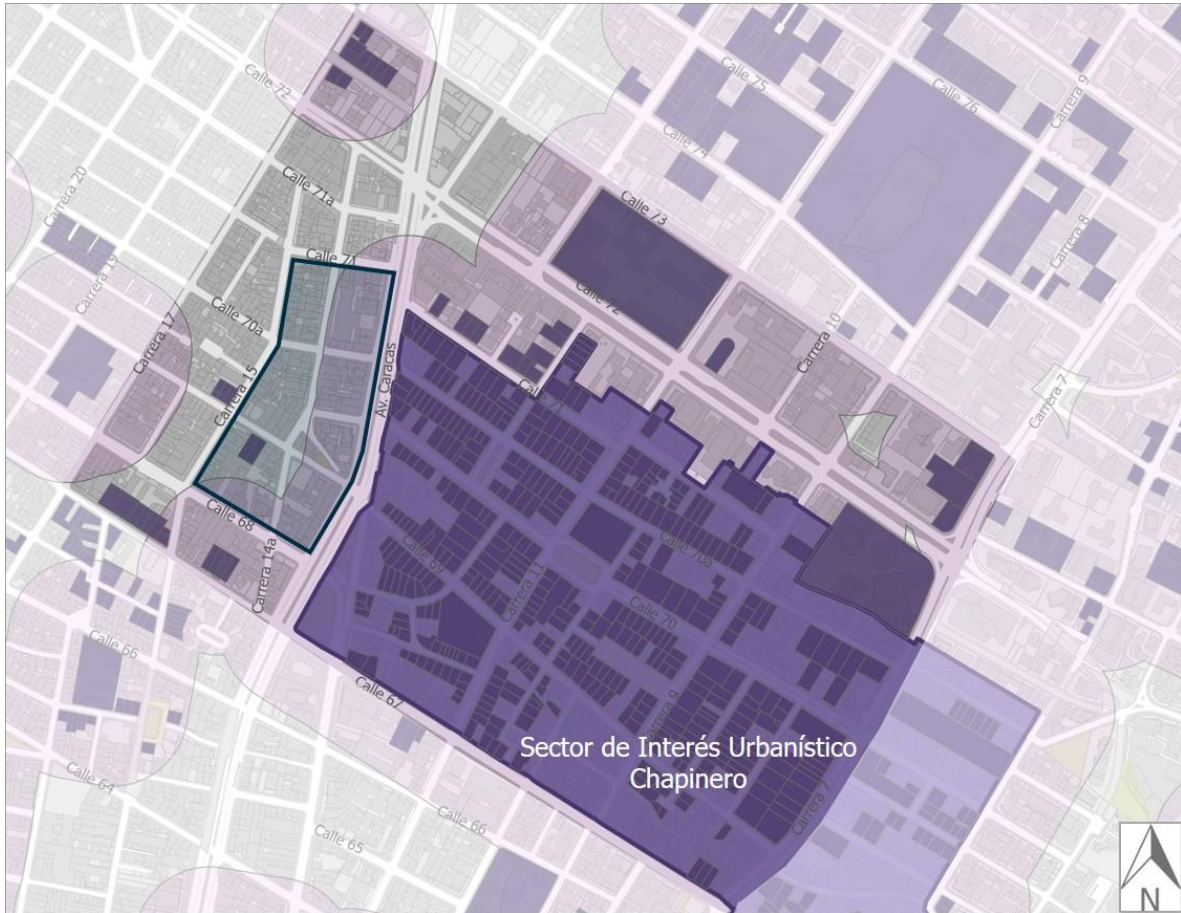
Ilustración 11. Ubicación Bienes de Interés Cultural en el área del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

Adicionalmente, y como aspecto fundamental para tener en cuenta en la formulación del Plan Parcial, parte del polígono, se encuentra dentro del área de protección del entorno patrimonial del Sector de Interés Urbanístico- SIU Chapinero, tal y como se observa en la siguiente imagen:

Ilustración 12. Cercanía del Plan Parcial con el Sector de Interés Urbanístico - Chapinero



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

Las áreas de protección del entorno patrimonial (APEP) se incorporaron como una medida de protección del paisaje urbano y rural de Bogotá, con el objetivo de garantizar la protección integral del paisaje que circunda los bienes de interés cultural y así superar el régimen de colindancias. En ese sentido, el artículo 85 del Decreto Distrital 555 de 2021 las define en los siguientes términos:

“Artículo 85. Incorporación de medidas de protección del paisaje urbano y rural patrimonial bogotano. Con el fin de superar el régimen de colindancias, garantizando una protección integral del paisaje urbano o rural que circunda los bienes de interés cultural material, el presente Plan incorpora dos estrategias de protección:

1. **El área de protección del entorno patrimonial:** El área de protección del entorno patrimonial corresponde a cien (100) metros lineales a partir del límite de los Bienes de interés cultural del Grupo Urbano y del Grupo Arquitectónico Nivel 1, conforme se definen en el Mapa CU-3 Estructura Integradora de Patrimonios.
2. (...)

5. Dentro del área de protección del entorno patrimonial, toda modificación de volumetría, fachadas, cubiertas y ocupación de áreas libres de las edificaciones que sean visibles desde el Bien de Interés Cultural o al mismo tiempo con este, será sometida a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.”

En relación con esta medida de protección es importante mencionar que esta sobreposición implica que, de manera previa al licenciamiento urbanístico del proyecto, será necesario acudir al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural para que apruebe la intervención sobre los BIC y el área que se encuentre dentro del APEP, de acuerdo con lo definido en el artículo 82 del POT:

“Artículo 82. Régimen de autorizaciones en componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios.

Cualquier intervención que se pretenda realizar en componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios, deberá ser autorizada:

(...)5. Para Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital, sus áreas de protección del entorno patrimonial y/o predios colindantes: Por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, previo a su licenciamiento respectivo, cuando aplique.”

Adicionalmente, como parte del patrimonio inmaterial, el polígono se encuentra en uno de los sectores de protección denominado *Sector de protección de aglomeraciones de producción artesanal e industrias creativas y culturales*, es decir que se encuentra en una zona que concentra oficios artesanales y saberes tradicionales. Sin embargo, después de la evaluación de usos existentes no se encontró ningún predio que albergara este tipo de actividades.

3.7.3. Estructura Funcional y del Cuidado

La tercera estructura corresponde a la Estructura Funcional y del Cuidado, la cual según el artículo 88 del Decreto Distrital 555 de 2021 tiene como fin garantizar la accesibilidad de la ciudadanía a servicios de cuidado y disfrute de espacio público, tal y como lo establece el artículo anteriormente señalado:

“Artículo 88. Definición de la Estructura Funcional y del Cuidado. La Estructura Funcional y del Cuidado es soporte del territorio y garante del derecho a la ciudad para todas las personas, ya que de esta depende la accesibilidad a sus servicios, la conectividad entre los diversos territorios de Bogotá y fuera de Bogotá, la prestación de todos los servicios de inclusión y cuidado, y el goce y disfrute del espacio público.

En esta estructura se incorpora el Sistema Distrital de Cuidado - SIDICU en el ordenamiento bogotano, reconociendo que para lograr un equilibrio territorial es necesario involucrar los enfoques de género; de derechos, diferencial y poblacional en la localización de soportes y servicios sociales, para que estos correspondan o se prioricen según las necesidades de la población sujeta de cuidados y de las personas cuidadoras; promoviendo que todas las estrategias y proyectos relacionados con la

estructura, garanticen la accesibilidad universal e inclusión de principios de diseño universal, la perspectiva de género y la inclusión de todas y todos: mujeres, niñas y niños, personas mayores, personas con discapacidad o capacidades diversas, habitantes de calle y población vulnerable, según las unidades de planeamiento local; garantizando una ciudad inclusiva y accesible. Así como, con el desarrollo de los principios de ciudades seguras para las mujeres y de una infraestructura y espacios públicos incluyentes; que promuevan la seguridad ciudadana y vial, y de entornos laborales del sector público y privado para las personas con discapacidad, considerando el Derecho a la Ciudad de las poblaciones.

La Estructura Funcional y del Cuidado se identifica en el Mapa CG-5 “Estructura Funcional y del Cuidado” y está conformada por los siguientes sistemas:

- 1. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro.*
- 2. Sistema de Movilidad.*
- 3. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales.*
- 4. Sistemas de Servicios Públicos.”.*

Así las cosas, a continuación, se analiza cada uno de los sistemas que conforman la Estructura Funcional y del Cuidado en el área del plan parcial y su área de influencia:

3.7.3.1. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro

Acorde al artículo 90 del Decreto Distrital 555 de 2021 el Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro:

“Está constituido por áreas destinadas al uso, goce y disfrute colectivo localizados en suelo urbano y rural cuyo propósito es el recorrido, el esparcimiento, la inclusión, el encuentro social, la recreación, el deporte, la cultura, la contemplación y el contacto con la naturaleza, que permiten garantizar una circulación y recorridos seguros, autónomos y confortables. Está conformado por franjas de circulación peatonal, franjas de paisajismo y calidad urbana, parques, plazas, plazoletas, elementos complementarios y elementos privados afectos al uso público.

(...)

Hacen parte de este sistema los elementos que se encuentran delimitados en el Mapa CU-4.1. “Sistema de espacio público peatonal y para el encuentro” y en el Anexo “Inventario de Espacio Público Peatonal y Para el Encuentro” y todos aquellos que se incorporen en el inventario de espacio público como producto de procesos de urbanización, legalización y demás actuaciones distritales.”

Este sistema se organiza a partir de los siguientes elementos: parques de la red estructurante, parques de la red de proximidad, plazas, plazoletas, zonas verdes, espacios públicos de encuentro rural, espacios privados de uso público para el encuentro y elementos complementarios.

Ilustración 13. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro – Polígono Plan Parcial.



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

Según la revisión cartográfica, la totalidad del Espacio Público Peatonal para el Encuentro en el polígono de planificación del Plan Parcial corresponde a un parque de proximidad de 230,6 m².

La existencia del parque de proximidad existente nos arroja aproximadamente una relación de 0,3 m² de espacio público efectivo por habitante en el ámbito del plan parcial.

Ilustración 14. Sistema de Espacio Público Peatonal para el Encuentro – Área de Influencia.



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

En el área de influencia existen actualmente 6 parques de proximidad que suman un área total de 8.432,77 m². Dentro de los cuales se encuentran tres del tipo parque de bolsillo y tres vecinales.

Para la generación e intervención de los espacios públicos peatonales para el encuentro, la Secretaría Distrital de Planeación, en colaboración con otras entidades del distrito adoptó el Manual de Espacio Público para Bogotá mediante el Decreto Distrital 263 del 21 de junio de 2023, con la intención de establecer un marco técnico y normativo actualizado que promoviera la calidad de los espacios públicos, incorporando enfoques de sostenibilidad y adaptación al cambio climático.

3.7.3.2. Sistema de Movilidad.

De acuerdo con el artículo 92 del Decreto Distrital 555 de 2021, el Sistema de Movilidad:

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

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

El sistema de movilidad se organiza a partir de los siguientes componentes: (i) Espacio público para la movilidad, (ii) Red del transporte público de pasajeros urbano, rural y regional, (iii) Red de transporte aéreo y (iv) Red de transporte de carga y para la actividad logística.

De los anteriores componentes, a la fecha el polígono en el cual se desarrollará el plan parcial cuenta con los siguientes elementos:

3.7.3.2.1. Espacio Público para la Movilidad

El espacio público para la movilidad en el ámbito de planificación del Plan Parcial está compuesto por la red vial local conformada por: (i) la Calle 69, Calle 69 bis, la Calle 70 y la Carrera 14A y (ii) por la red de andenes de infraestructura peatonal adyacente a estas vías y al perímetro del área de planificación.

Ilustración 15. Espacio Público para la Movilidad.



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

En el área de influencia es de resaltar que el polígono del Plan Parcial limita con la malla vial arterial al Oriente con la Avenida Caracas, al Occidente con la Carrera 15, al Norte con la

Calle 71 y al Sur con la Avenida 68. De estas vías limítrofes, la Carrera 15 y la Avenida 68 cuentan con red de ciclo infraestructura.

Igualmente, dentro del área de influencia se destaca la presencia de la malla vial arterial conformada por la Carrera 11, Carrera 7 y la Calle 72.

Tabla 9. Malla vial existente en el área del Plan Parcial.

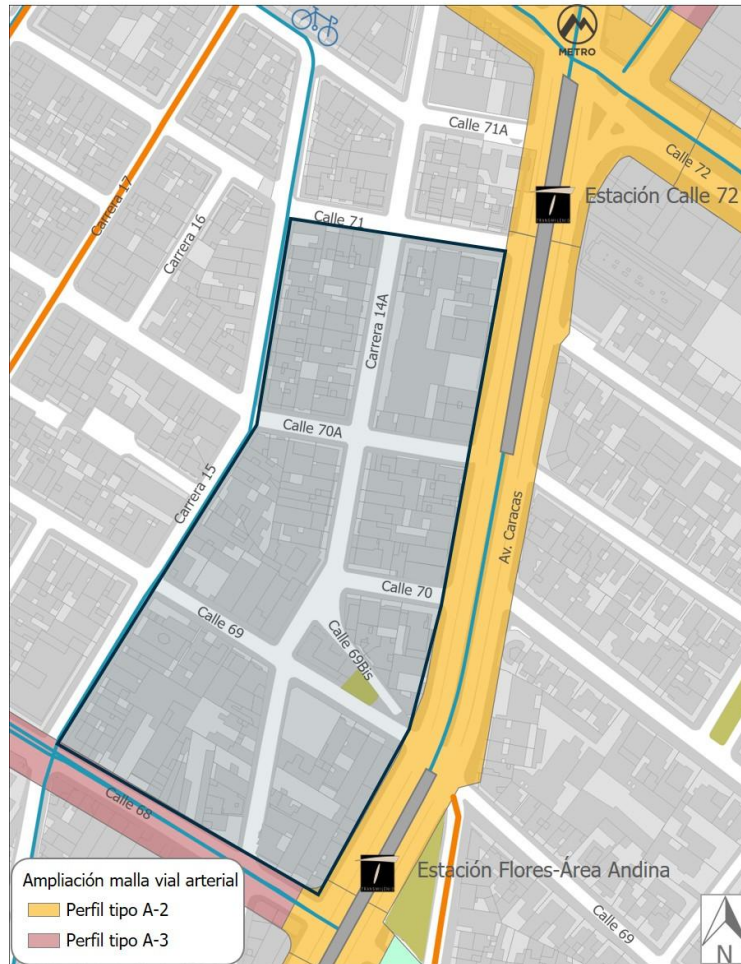
MALLA VIAL EXISTENTE	12.420,2 m²
Perfil vial Carrera 14A	5.457,3 m ²
Andenes Carrera 15	1.138,2 m ²
Perfil vial Calle 69	2.337,2 m ²
Perfil vial Calle 69Bis	731,9 m ²
Perfil vial Calle 70	814,6 m ²
Perfil vial Calle 70A	1.619,6 m ²
Andenes Calle 71	321,3 m ²

Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

En relación con las anteriores vías, es importante señalar que de acuerdo con el parágrafo 1 del artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, el área de verificación del plan parcial incluye las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes, por lo cual las vías intermedias y locales harán parte del área de verificación para el cálculo de las cargas urbanísticas.

En cuanto a la colindancia con vías de la Malla Vial Principal, el polígono del Plan Parcial no contempla la intervención de la misma ni se encuentra afectado por la proyección de ampliación de la malla vial arterial, tal y como se observa a continuación:

Ilustración 16. Proyección ampliación malla vial arterial.



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

3.7.3.2.2. Red del Transporte Público de Pasajeros.

De acuerdo con el artículo 157 del Decreto Distrital 555 de 2021, la red de transporte público urbano de pasajeros “soporta las dinámicas funcionales del área urbana y de conexión rural y regional (...)”, y se compone de: (i) los corredores de transporte público, (ii) la infraestructura de soporte del transporte público, (iii) los complejos de integración modal – CIM y (iv) las áreas de integración multimodal –AIM.

En relación con los corredores de transporte público, el Plan Parcial cuenta con una localización estratégica en relación con la Línea 1 del Metro de Bogotá (actualmente en construcción) y la Línea 2 (en estructuración), las troncales de Transmilenio de la Av. Caracas y la Av. Calle 80, así como la conexión con el Corredor Verde de la Carrera Séptima a través de la Av. Chile Calle 72.

Ilustración 17. Red de Transporte Público – Área de Influencia.



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

En ese sentido, el Plan Parcial resalta una articulación funcional que tendrá iniciativas de la administración Distrital como las intervenciones realizadas en el marco de la construcción y entrada en funcionamiento de la primera y segunda línea del Metro de Bogotá, la estación de Transmilenio de la Calle 72 y el deprimido vial de la Calle 72 con Avenida Caracas, así como la intervención por parte del Instituto de Desarrollo Urbano para la Ciclo Alameda Medio Milenio.

Ilustración 18. Red de Transporte Público contiguo a polígono.



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

En relación con los complejos de integración modal –CIM y las áreas de integración multimodal –AIM, el polígono del plan parcial no contempla este tipo de componentes.

3.7.3.3. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales

El Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales, se encuentra definido en el artículo 94 del Decreto Distrital 555 de 2021, en los siguientes términos:

“Artículo 94. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales. Es el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado y servicios sociales que responden a las necesidades de la población de manera diferencial, con el fin de permitir su inclusión y participación social en condiciones de igualdad en Bogotá. Resolución 1325 de 2023 Secretaría de Educación del Distrito – SED. (...)”.

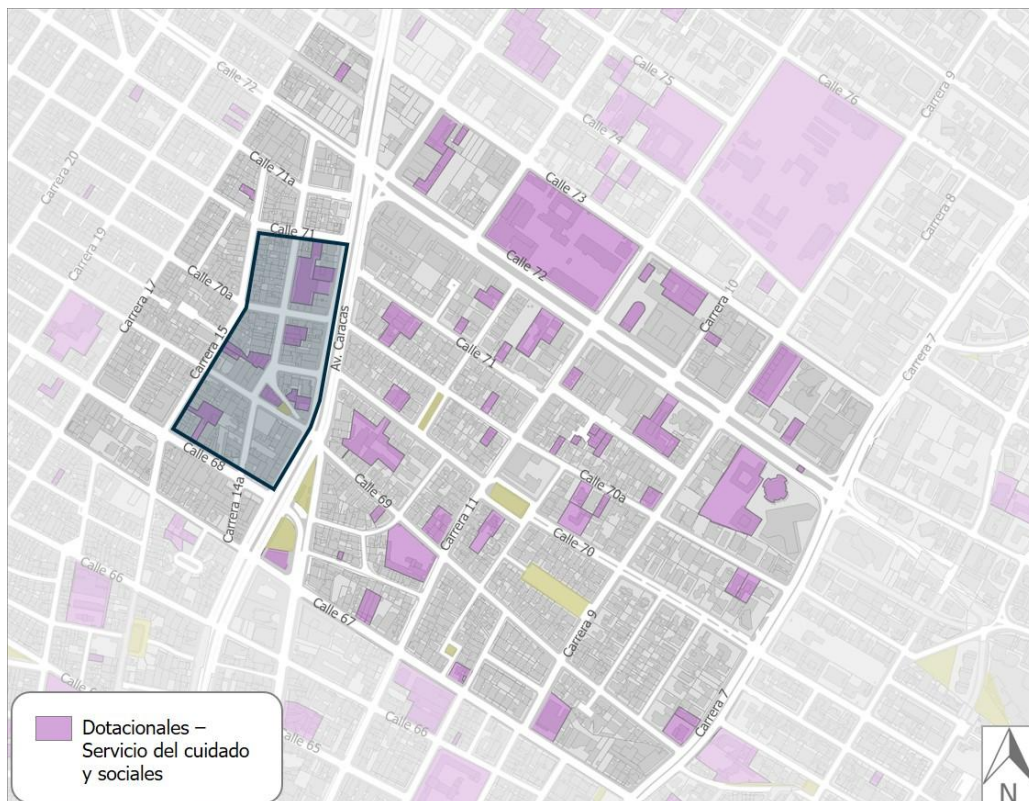
Dentro de la definición, el artículo anteriormente señalado establece que este sistema se encuentra compuesto por:

- (i) Sistema Distrital del Cuidado que abarca:
 - Servicios del cuidado:
 - o Educación primera infancia, preescolar, básica y media
 - o Educación superior, educación para el trabajo, desarrollo y talento humano, y educación técnica, tecnológica, para la ciencia e innovación
 - o Salud con enfoque social y resolutivo
 - o Integración Social
 - Igualdad de Oportunidades.
 - Cultura.
 - Recreación y Deporte

- (ii) Sistema Distrital de Servicios Sociales que abarca:
 - Culto
 - Seguridad ciudadana, defensa, convivencia y justicia.
 - Participación social ciudadana.
 - Administración Pública.
 - Abastecimiento de alimentos.
 - Cementerios y servicios funerarios.
 - Servicios ambientales.
 - Bienestar y cuidado animal.
 - Servicios de apoyo a la producción y al desarrollo rural

De acuerdo con la anterior descripción, en el ámbito del PPRU “Flores Área Andina” el Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales está conformado por el conjunto de edificaciones e instalaciones que se encuentran en el siguiente plano:

Ilustración 19. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

Acorde a la cartografía, dentro del área del Plan Parcial se encuentran los siguientes dotacionales:

- Fundación Universitaria del Área Andina
- Gimnasio Cristiano Shekinah
- Funeraria Cristo Rey Ltda
- Fundacion Insutec
- Colegio Moderno Americano Sede A
- Iglesia Comunidad Cristo Vive

Dentro del área de influencia del Plan Parcial se encuentran además un total de 48 dotacionales destacándose los correspondientes a prestación de servicios de educación superior y centros culturales.

De los dotacionales encontrados, se destaca la presencia de la Fundación Universitaria del Área Andina, ya que en el ámbito del plan parcial presenta un área construida equivalente a 27.073,42 m², lo que es equivalente al 28,6% del total del área construida existente en el ámbito del Plan Parcial. Asimismo, dentro del área del Plan Parcial, la Universidad cuenta

con predios bajo arriendo, que utilizan para oficinas de funcionamiento de la universidad. Adicionalmente, la Universidad se ubica en varios predios hacia el costado oriental de la Avenida Caracas donde también se prestan diversos servicios académicos propios de la institución.

Ilustración 20. Predios donde presta servicios la Fundación Universitaria del Área Andina



Fuente: Elaboración propia

3.7.3.4. Sistemas de Servicios Públicos

El artículo 98 del Decreto Distrital 555 de 2021, define el sistema de servicios públicos como: ‘el conjunto de infraestructuras y redes jerarquizadas e interdependientes, que tienen como fin dar soporte territorial a la prestación efectiva de los servicios públicos domiciliarios y tecnologías de la información y las comunicaciones –TIC- para la población urbana y rural, utilizando mecanismos convencionales o alternativos que sean sustentables técnica, económica y ambientalmente.’

Los sistemas de servicios públicos se encuentran conformados por: **(i)** Sistemas de acueducto, alcantarillado sanitario y drenaje pluvial sostenible, **(ii)** Sistema de gestión

integral de residuos sólidos, (iii) el sistema de energía eléctrica, alumbrado público y fuentes no convencionales de energía renovable, (iv) Sistemas de Gas Natural y Sistemas Alternativos de Gas y (v) el Sistema de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones – TIC.

Entendiendo que el PPRU “Flores Área Andina” se encuentra en suelo urbano, se ha determinado que el área donde se proyecta cuenta con la disponibilidad inmediata para la cobertura de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, aseo, energía eléctrica, gas natural y de tecnologías de información y comunicaciones.

3.7.4. Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación

La cuarta estructura territorial es la “*Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación*”, la cual de acuerdo con el artículo 100 del Decreto Distrital 555 de 2021 se encuentra definida como:

“Artículo 100. Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación. La Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación -ESECI- reconoce la coexistencia de actividades productivas y residenciales, y las ventajas competitivas de la economía bogotana, buscando potenciarlas.

(...)

Incluye todas aquellas áreas del Distrito que prestan Grandes Servicios Metropolitanos, las áreas de aglomeración especializada y diversificada, las Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos y el resto de las áreas de producción tradicional que el presente Plan busca potenciar y cuya permanencia en el territorio contribuye a caracterizarlos y protegerlos.

Los elementos de la Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación figuran en el Mapa CG-6 “Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación” y CU-6 “Estructura Socioeconómica, creativa y de innovación” y se clasifican de acuerdo con el área de actividad en la que se localizan y según su función (...).”

El ámbito de planificación del PPRU “Flores Área Andina” se ubica dentro del Distrito Creativo San Felipe, este polígono según el Decreto 539 de 2023 “*Por medio del cual se declaran, reconocen y delimitan los Distritos Creativos en Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones*”, se caracteriza por ser una zona tradicional con actividades comerciales que se relacionan, principalmente, con las artes y la educación.

Igualmente, en el área de influencia del Plan Parcial se encuentra el Distrito Creativo Chapinero, el cual se según el Decreto 539 de 2023, cuenta con una amplia zona comercial y por contener el sector donde se ubican las sedes principales de las instituciones financieras de la ciudad. Dentro de este distrito, se encuentra también la Zona G, en la que se ubican restaurantes y cafés de diferentes conceptos, así como bares y espacios que funcionan como plataformas para la circulación de las artes en vivo, y el barrio Quinta Camacho, como testigo material de la representación de la arquitectura inglesa en Colombia.

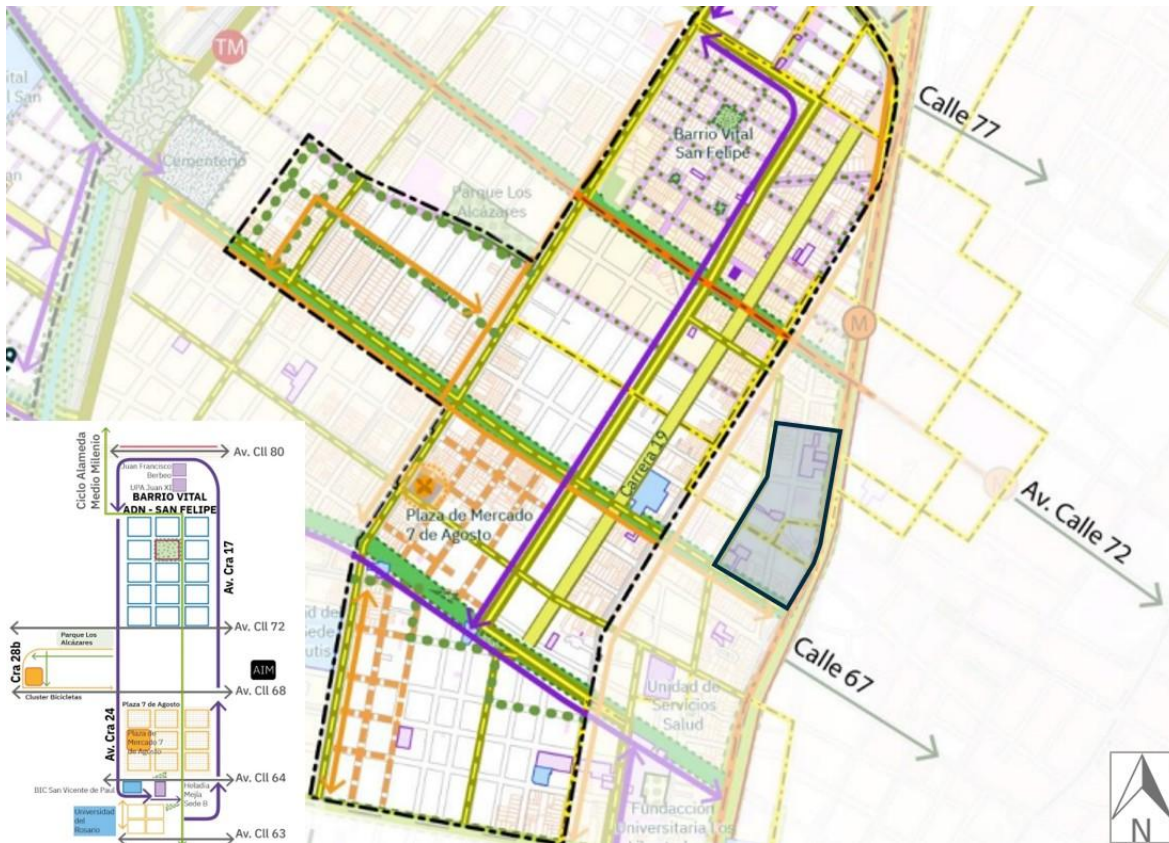
Ilustración 21. Distrito Creativo San Felipe y Chapinero



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

De igual manera, el polígono del Plan Parcial, se encuentra ubicado al interior de la UPL Barrios Unidos, colindando con el Proyecto de Proximidad “*Circuito Cultural Gastronómico*” que soporta las nuevas dinámicas del Barrio Vital San Felipe y Distrito Creativo San Felipe, y el barrio 7 de agosto.

Ilustración 22. Proyecto de Proximidad “Circuito Cultural Gastronómico”



Fuente: DTS - Decreto Distrital 574 del 2023 - UPL de Barrios Unidos

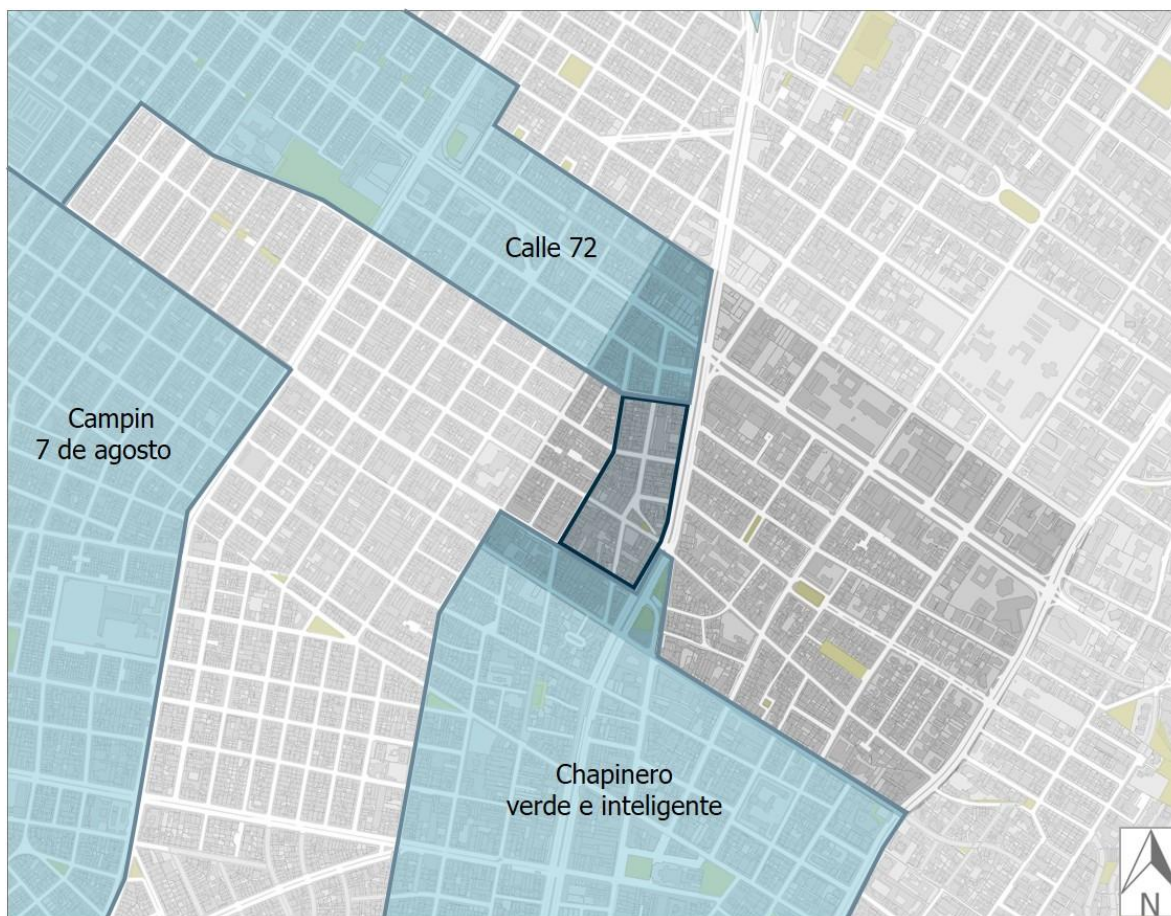
La colindancia de este proyecto de proximidad *Circuito Cultural Gastronómico*, genera una dinámica urbanística que está llamada a la conformación de una ciudad de proximidad, donde la presencia de actividades de diversa índole y de todas las escalas, brinda una alta calidad de vida urbana para los habitantes y para la población flotante.

3.8. Actuaciones Estratégicas

El PPRU “Flores Área Andina” se encuentra ubicado entre dos actuaciones estratégicas: *Chapinero Verde e Inteligente* y *Calle 72*, esta última se encuentra dentro de las actuaciones priorizadas definidas en el artículo 480 del Decreto Distrital 555 de 2021. De acuerdo a lo definido en el artículo 478 del mismo Decreto, las Actuaciones Estratégicas “*son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector*

privado y la comunidad. Además, las AE son un instrumento de planeación de segundo nivel en el marco del presente Plan”.

Ilustración 23. Actuaciones Estratégicas



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

Entre otros objetivos, las actuaciones estratégicas buscan definir de manera multiescalar, integral y coherente las condiciones propias del entorno para definir proyectos urbanísticos y socioeconómicos. Adicionalmente, la actuación *Calle 72*, se encuentra dentro de las actuaciones priorizadas definidas en el artículo 480 del mismo Decreto.

En relación con la colindancia de cada una de estas actuaciones estratégicas, es importante tener en cuenta los propósitos de cada una, para realizar una propuesta coherente y estructurada con los objetivos a largo plazo.

- i) La Actuación Estratégica Calle 72, a la fecha cuenta con la Resolución 307 del 17 de febrero de 2023 "Por la cual se adopta las Directrices para la definición

de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Calle 72", la cual estableció los siguientes objetivos específicos:

- Promover que todas las intervenciones urbanísticas en los ámbitos de renovación urbana en la AE-Calle 72 se conciban desde una perspectiva de vitalidad y proximidad para la consolidación de una ciudad de los 15 y 30 minutos.
- Aportar en la reducción del déficit de vivienda y espacio público efectivo por habitante.
- Consolidar e impulsar el desarrollo de las actividades comerciales del sector en equilibrio con la conectividad del sistema de transporte masivo y el espacio público.
- Mejorar la calidad de vida de sus habitantes, en el marco del Concepto de Urbanismo Sostenible.
- Recuperar ambientalmente el Canal Salitre para el mejoramiento del cuerpo de agua y su espacio público colindante.
- Promover el reverdecimiento a través del mejoramiento del Canal Salitre.
- Fortalecer la provisión de equipamientos híbridos con servicios y actividades complementarias para la ciudad-región.
- Fomentar la movilidad sostenible del sector a través de la articulación de los diferentes modos de transporte de la ciudad con el desarrollo de los programas de Corredor Verde y Calles Completas.
- Fortalecer el desarrollo del sector como piezas de ciudad inteligente, a través de la modernización de redes de servicios públicos y soportes urbanos al servicio de la ciudadanía.
- Incentivar la reactivación económica y el desarrollo de actividades comerciales y de servicios empresariales, atrayendo actividades productivas en torno a los proyectos de transporte y equipamientos que generen plazas de trabajo.
- Definir esquemas de gestión, financiación y de gobernanza específicos para garantizar la ejecución de los proyectos de la Calle 72.
- Propiciar procesos de participación ciudadana incidente para el desarrollo de las estrategias de intervención, contemplando la protección de moradores y actividades productivas.
- Promover estrategias de gestión de suelo y producción de proyectos inmobiliarios, vivienda VIP y VIS, y usos complementarios.

ii) La Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente, a la fecha cuenta con la Resolución 2000 del 12 de septiembre de 2023 *"Por la cual se adoptan las*

directrices para la definición de lo público para la formulación de las Actuaciones Estratégicas Pieza Reencuentro, ZiBo y Chapinero Verde e Inteligente las cuales conforman el Anillo de la Innovación y el Conocimiento de Bogotá", la cual estableció los siguientes objetivos específicos:

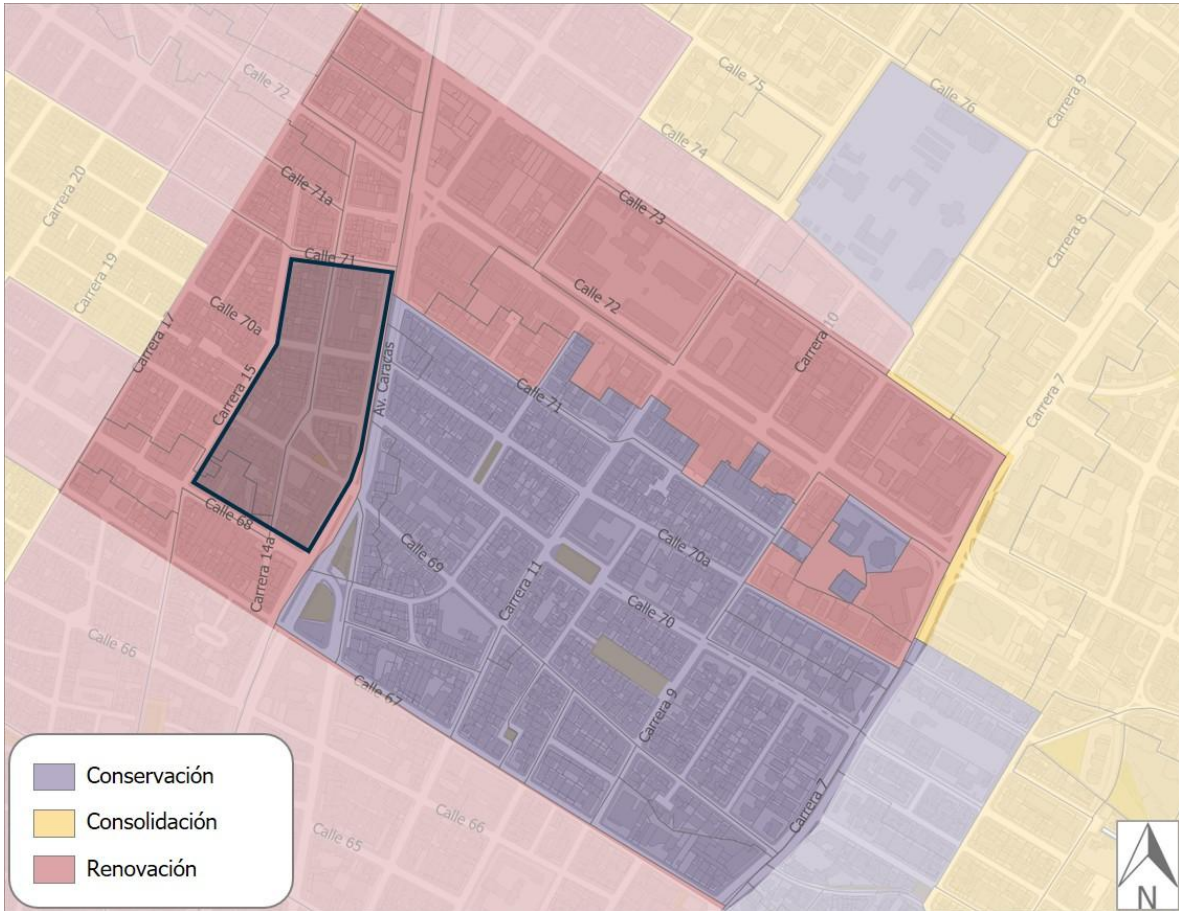
- Promover y afianzar las plataformas empresariales de alto valor agregado como los corazones productivos locales, así como la generación de nuevos modelos de habitar el territorio para su reactivación económica.
- Atender los déficits de soportes urbanos resultantes de la renovación y densificación lote a lote.
- Canalizar las dinámicas económicas existentes para promover la renovación de zonas que hasta el momento no se han beneficiado de la renovación del oriente de la Av. Caracas.
- Conformar una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado que conecte el área con los sistemas de transporte masivo.
- Revitalizar y redensificar el entorno de los corredores del Metro (Av. Caracas) y Corredor Verde de la Av. Cra. 7, con actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.
- Fomentar la movilidad sostenible por medio de la estructuración de un territorio conformado por supermanzanas articuladas con los sistemas de transporte del Corredor Verde de la Carrera Séptima y la Primera Línea de Metro de Bogotá, así como la definición de una estrategia innovadora para el transporte y logística de último kilómetro en el sector.

La colindancia con los dos instrumentos de planeación anteriormente relacionados, permite que el polígono del proyecto contemple de manera armónica un proyecto urbanístico que puede canalizar y aprovechar las dinámicas sociales que pretende atender cada una de las actuaciones anteriormente señaladas.

3.9. Tratamiento Urbanístico

Según la revisión cartográfica, el polígono del PPRU “Flores Área Andina” se encuentra en el tratamiento de renovación urbana. El tratamiento de renovación urbana, se define en el artículo 301 del Decreto Distrital 555 de 2021, como el tratamiento urbanístico que *“orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible.”*

Ilustración 24. Tratamiento urbanístico

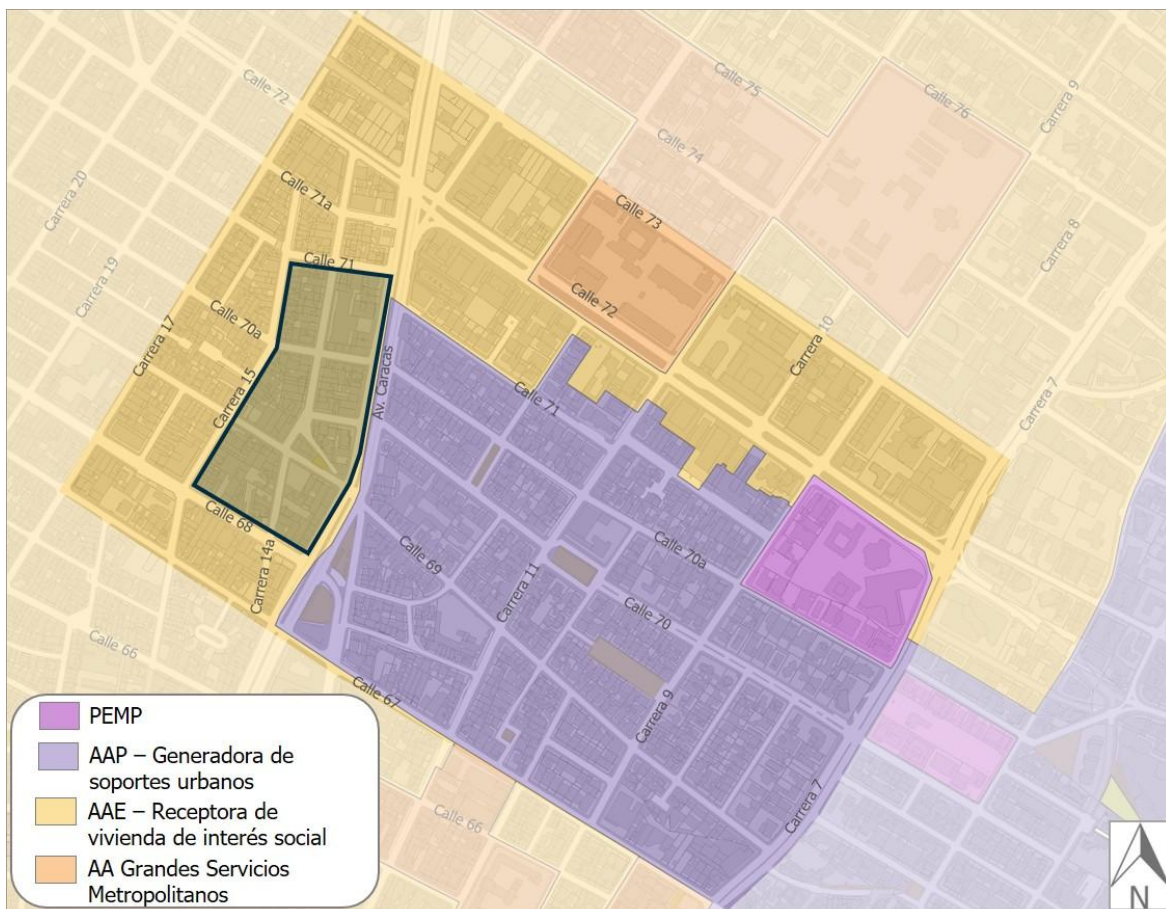


Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

3.10. Área de Actividad

Según la revisión cartográfica anexa al POT, el polígono del PPRU “Flores Área Andina” se encuentra en el Área de Actividad Estructurante - Receptora de vivienda de interés social.

Ilustración 25. Área de Actividad



Fuente: Elaboración propia a partir de la cartografía del POT.

De acuerdo con el artículo 240 del Decreto Distrital 555 de 2021, el Área de Actividad Estructurante “*corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, y en las cuales se permite mayor intensidad en la mezcla de sus usos*”, y la zona de receptora de vivienda de interés social “*corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social*”.

3.11. Conclusiones del diagnóstico

- El 72,3% de las unidades prediales tienen alturas menores a 3 pisos, por lo que además de facilitar la estrategia de gestión y financiamiento, se evidencia el poco aprovechamiento del suelo en relación a la ubicación y demanda de servicios del sector.
- El análisis de los usos existentes deja ver la importancia de la implantación de la Fundación Universitaria del Área Andina dentro del polígono del plan parcial, ya que la Institución ocupa el 28,6% del área construida. Asimismo, la presencia de al menos doce inmuebles dentro del área de influencia amplía su impacto más allá del ámbito académico, al propiciar encuentros estudiantiles, eventos culturales y espacios de bienestar, dentro de una zona que no se concibió para soportar esta intensidad de usos.
- El 42% del área construida dentro del ámbito del plan parcial está destinada al uso comercial, que, de acuerdo con el recorrido en campo, se identificaron como pequeños comercios de tipo local y solamente el 15% del área construida pertenece al uso residencial. Lo anterior, evidencia una oportunidad para reequilibrar los usos del suelo, fortaleciendo el uso residencial y promoviendo una mayor mixtura de usos.
- La no existencia de ningún componente perteneciente a la EEP, permite plantear una propuesta que mejore el impacto ambiental y paisajístico del polígono y su área de influencia, a través de la incorporación de infraestructura verde, espacios públicos ambientalmente funcionales y diseño urbano bioclimático.
- El Sector de Interés Urbanístico Chapinero está soportando los usos y las actividades derivadas de la presencia de oficinas y universidades en el sector, dificultando la conservación de los inmuebles por el cambio de uso de residencial a comercio o dotacional. Adicionalmente, se evidencia el impacto sobre el perfil vial por el indebido parqueo en vía, y el flujo y permanencia peatonal en los andenes caracterizados por tener una franja de paisajismo más ancha que la franja de circulación peatonal.
- Dentro de la estructura funcional y del cuidado, en el polígono del plan parcial y su contexto se ve un contraste entre la deficiencia del sistema de espacio público para el encuentro y la gran cantidad de soportes urbanos del sistema de movilidad como el Metro, Transmilenio, SITP y Ciclorutas.
- La presencia de sistemas de transporte masivo como Transmilenio y especialmente el Metro, evidencia la transformación de los perfiles y el tejido urbano, enmarcando

la vocación y dinámica de la zona, convirtiéndola en un nodo estratégico de conectividad y actividad.

- La construcción de la primera línea del Metro y proyección de la segunda línea, impulsa la mejora de la infraestructura peatonal, ciclorrutas, iluminación y seguridad de la zona, generando entornos más amables y funcionales para los ciudadanos, que además incentiva el desarrollo de proyectos residenciales, comerciales y de servicios, promoviendo una ocupación más intensiva del suelo y una mayor valorización inmobiliaria.
- El circuito cultural y gastronómico de San Felipe, además de mejorar la infraestructura peatonal y seguridad vial por las intervenciones urbanas, impulsa el comercio local y promueve el acceso a la cultura, mejorando el entorno del polígono del plan parcial.
- El polígono del Plan Parcial se encuentra en una posición estratégica, al ubicarse entre las Actuaciones Estratégicas Chapinero Verde e Inteligente y Calle 72, pues se beneficia de las dinámicas de transformación impulsadas por ambas actuaciones. Contribuyendo a consolidar un tejido urbano coherente.
- La presencia del tratamiento de renovación en el polígono del plan parcial, y alrededor de una zona de conservación genera tensión entre permanencia y transformación, esto requiere un desafío de articulación que permita preservar los valores patrimoniales y al mismo tiempo promover cambios que aumenten el valor del suelo y aporten a la infraestructura, espacio público, y servicios que las zonas de conservación pueden soportar de manera limitada.

4. Formulación del Plan Parcial “Flores Área Andina”

4.1. Objetivos de la Formulación

Los objetivos que se buscan con la formulación del Plan Parcial “Flores Área Andina”, son los siguientes:

- Definir un marco normativo, que fomente el desarrollo urbanístico y los procesos de densificación y crecimiento urbano equilibrado, con edificaciones de mayor capacidad, pero si comprometer la habitabilidad ni calidad ambiental, atrayendo la inversión privada e incentivando una actuación conjunta con el sector público sobre este sector estratégico de la ciudad.
- Renovar el territorio a través de la concentración y mixtura de usos de vivienda, comercio, servicio y equipamientos dotacionales, con una mayor densidad habitacional soportada en una importante oferta de espacio público y conexiones a los sistemas de transporte público masivo.
- Impulsar la generación de mayor vivienda VIS y no VIS en zonas de renovación urbana en la ciudad, incorporando soluciones habitacionales accesibles que respondan a las necesidades de distintos grupos poblacionales y fomentando la permanencia de residentes en zonas centrales de la ciudad.
- Establecer una amplia oferta de servicios y comercio para el área de influencia del plan parcial, articulando la renovación urbana con el sistema de transporte masivo, el cual exige una planificación que priorice la movilidad sostenible, el acceso peatonal y la intermodalidad.
- Mejorar la calidad y cantidad de espacio público a través de la creación de espacios públicos verdes, permeables y multifuncionales que mejoren el paisaje urbano y la resiliencia ambiental.
- Fortalecer el sistema de cuidado de la ciudad mediante la cesión en área construida de un importante equipamiento urbano de carácter cultural, recreativo y deportivo de alto impacto, orientado a atender las necesidades y bienestar de la población residente y flotante.
- Conservar y poner en valor el patrimonio urbano, asegurando que el Plan Parcial actúe como soporte funcional para los usos existentes en el SIU Chapinero. Esto implica, diseñar una propuesta que permita regular la intensidad de actividades académicas, culturales y sociales del entorno, evitando las modificaciones de uso en las edificaciones patrimoniales que podrían alterar su morfología y dificultar su conservación.

- Fortalecer el sistema educativo de la ciudad mediante la construcción de instalaciones universitarias renovadas y concentradas, que respondan a estándares de calidad, accesibilidad y sostenibilidad, consolidando el área como un nodo académico estratégico.
- Vincular de manera efectiva a los moradores y actores involucrados en el desarrollo del plan parcial.
- Diseñar un sistema de reparto de cargas y de beneficios que haga posible la autonomía de los desarrollos de las Unidades de Actuación Urbanística, al tiempo que se consolide de manera progresiva el componente de espacio público del plan parcial.
- Plantear de manera eficiente mecanismos e instrumentos de gestión del suelo y financiación para la consolidación del planteamiento urbanístico que garanticen el reparto equitativo de cargas y beneficios.

4.2. Área de planificación

De acuerdo con el Artículo 303 del Decreto Distrital 555 de 2021:

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

En este sentido el área de planificación dispuesta para el PPRU “Flores Área Andina” es de 5,38 hectáreas, cumpliendo así con la disposición mencionada.

Tabla 10. Área de planificación y verificación.

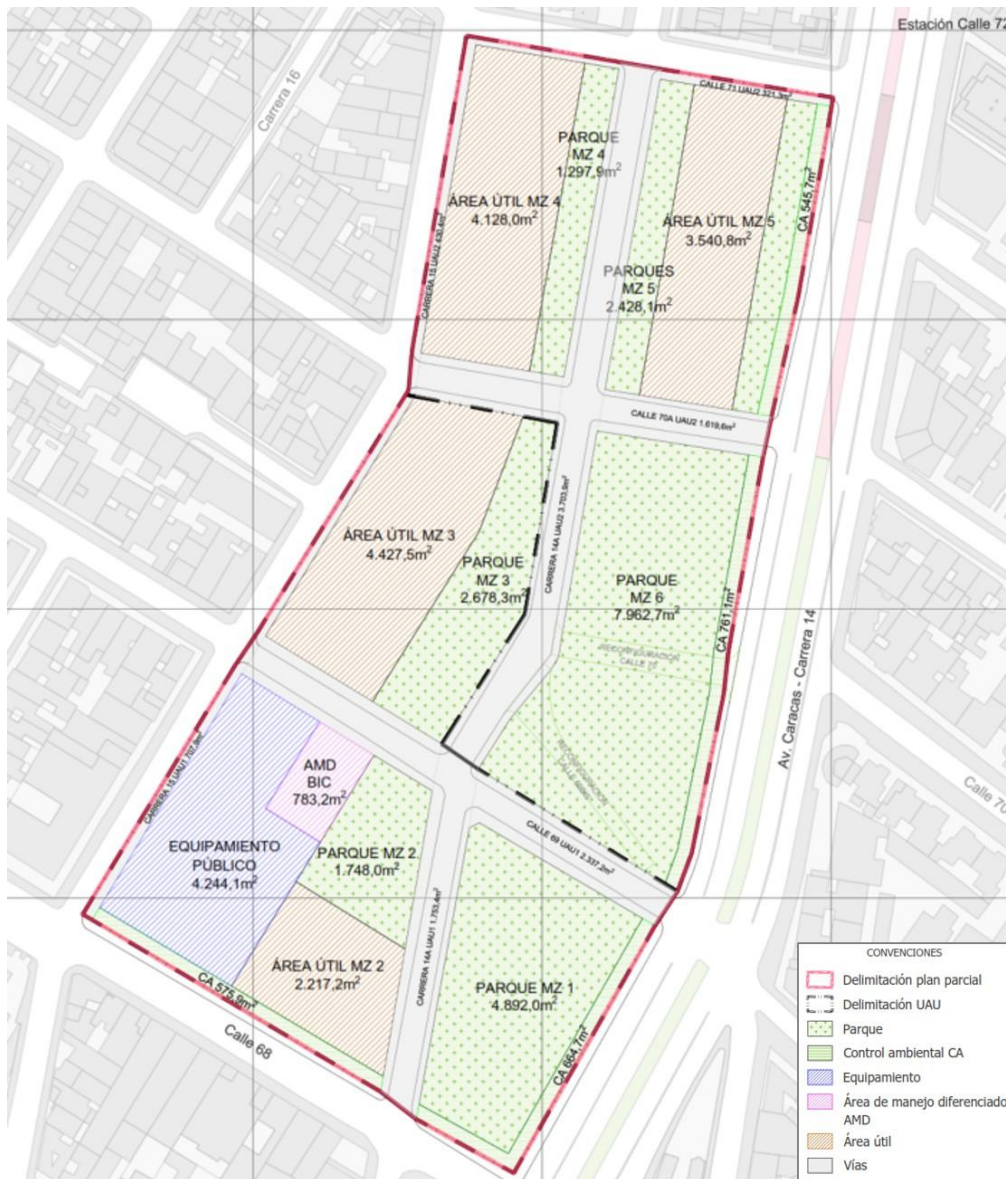
NOMBRE	ÁREA (m ²)
ÁREA BRUTA DE PLANIFICACIÓN	53.768,8
ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	783,2
AMD Manzana 2	783,2
ÁREA DE VERIFICACIÓN	52.985,6

Fuente: Elaboración propia.

4.3. Planteamiento urbanístico

El planteamiento urbanístico del PPRU “Flores Área Andina” es propuesto y formulado con el fin de definir el marco normativo para el desarrollo de la pieza de ciudad, un proyecto que concentre usos mixtos con mayor densidad habitacional, espacio público y un fortalecimiento del sistema del cuidado y servicios sociales mediante la incorporación de dotacionales privados llamados a soportar el impacto de la dinámica social del ámbito del plan parcial y su área de influencia.

Ilustración 26. Planteamiento urbanístico.



Fuente: Elaboración propia.

Para definir este planteamiento urbanístico fue necesario tener en cuenta todos los estándares normativos dispuestos en el Decreto Distrital 555 de 2021 para la formulación de planes parciales en tratamiento de renovación urbana, los cuales son desglosados, evaluados y analizados en los siguiente numerales. De igual forma, el planteamiento urbanístico es formulado con el fin de lograr un sistema de reparto de cargas y beneficios que haga posible la autonomía de las Unidades de Actuación Urbanística propuestas partiendo de los usos y el aprovechamiento urbanístico determinado para cada unidad de actuación urbanística.

4.3.1. Áreas de manejo diferenciado

Según el Artículo 498 del Decreto Distrital 555 de 2021, las áreas de manejo diferenciado:

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

2. Bienes de interés cultural del grupo urbano y/o arquitectónico.”

El Parágrafo 1 del mismo artículo señala que:

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

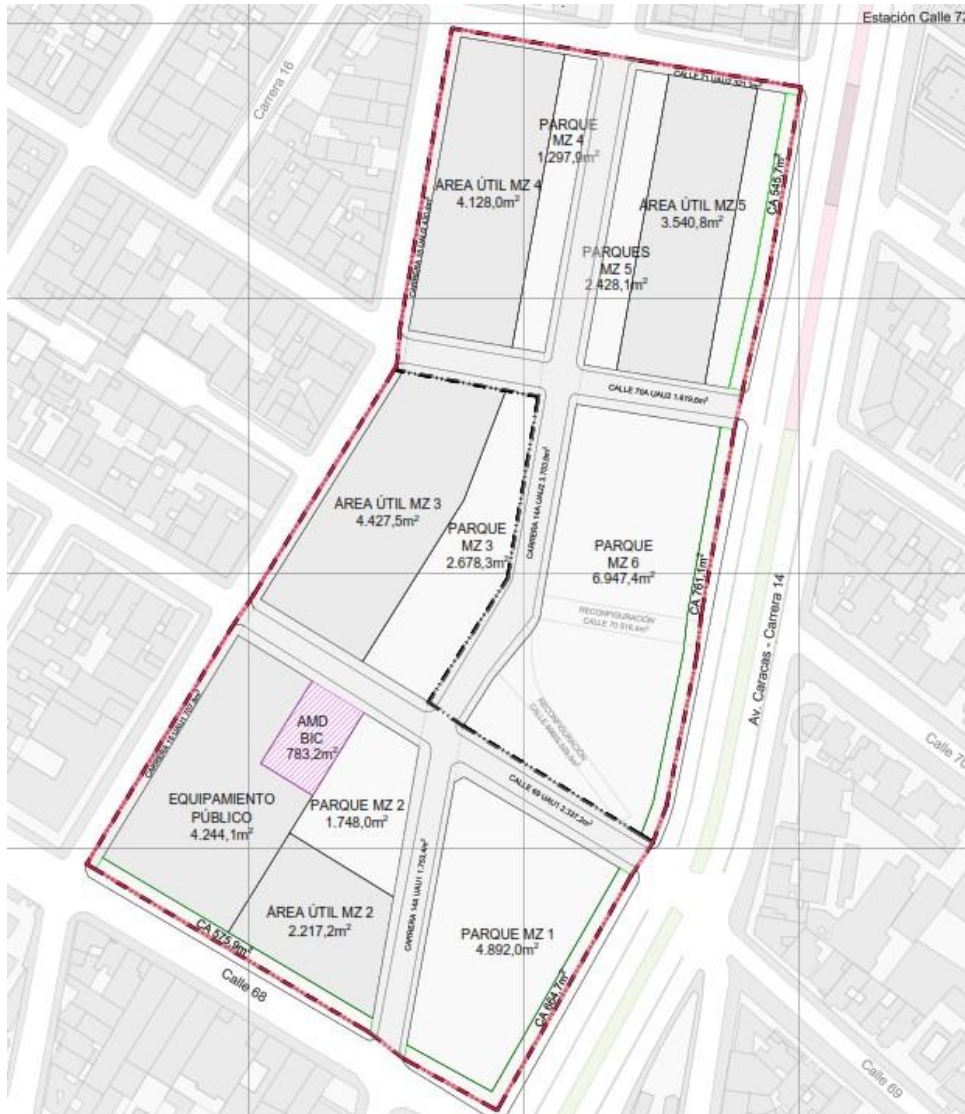
Según lo señalado en el numeral 3.7.2. en el diagnóstico del presente documento, el Plan Parcial “Flores Área Andina” cuenta con 2 bienes de interés cultural del grupo arquitectónico con nivel de conservación 2 en el ámbito de planificación, los cuales son colindantes entre sí. Estos BIC al responder a variables patrimoniales y cuya norma se enmarca en la conservación y no en la renovación urbana, se enmarcarán dentro de un área de manejo diferenciado para el reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial.

Tabla 11. Área de Manejo Diferenciado

ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m²)
BIC 1	392,40	486,40
BIC 2	390,80	490,00
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO 1 (AMD 1)	783,20	976,40

Fuente: Elaboración propia a partir de la Base de Datos Catastral 2025

Ilustración 27. Ubicación de Área de Manejo Diferenciado



Fuente: Elaboración propia

Esta AMD será destinada a conformar parte del equipamiento público de uso dotacional como se detallará en el numeral 4.3.3.5 del presente documento.

4.3.2. Unidades de Actuación Urbanística

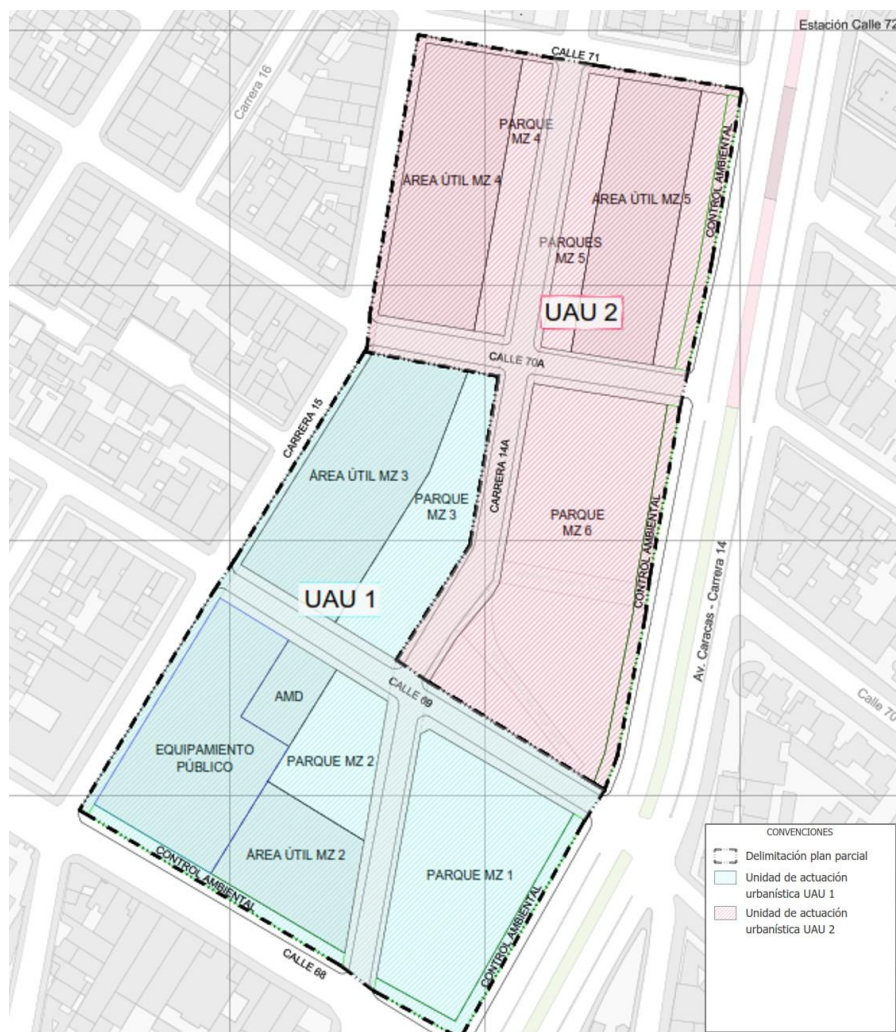
La conformación urbanística del Plan Parcial de Renovación Urbana “Flores Área Andina” se encuentra proyectada en dos Unidades de Actuación Urbanística, delimitadas estratégicamente para distribuir de manera equilibrada las cargas urbanísticas. Esta estructuración busca garantizar la viabilidad financiera del proyecto y facilitar el cumplimiento efectivo de los objetivos planteados en el instrumento de planificación.

Tabla 12. Áreas de Unidades de Actuación Urbanística

	UAU 1	UAU 2	TOTAL
ÁREA BRUTA	27.029,4	26.739,4	53.768,8
AREA ÚTIL	10.888,8	7.668,8	18.557,6

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 28. Unidades de Actuación Urbanística



Fuente: Elaboración propia

4.3.3. Cumplimiento de obligaciones urbanísticas

De acuerdo con la Sección 6 del del Capítulo 5 subcapítulo 2 del Decreto 555 de 2021, denominado *Normas urbanísticas*, las obligaciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana son: **(i)** redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario y **(ii)** destinaciones porciones de suelo a la construcción de vivienda

de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. Adicionalmente, el artículo 328 de la Sección 6 establecen las obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de planes parciales. Dentro de esta, también se encuentra prevista la obligación urbanística para equipamiento público.

En ese sentido, a continuación, se presentan cada una de las obligaciones que se encuentran previstas para el desarrollo del Plan Parcial:

4.3.3.1. Obligaciones urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial

De acuerdo con el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, para el cálculo de estas obligaciones urbanísticas se deberá tener en cuenta la siguiente fórmula:

$$CS = AV * Fs$$

“Donde:

CS = Área a ceder en m2 de suelo

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

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

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

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

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

Parágrafo 2. *El porcentaje de cálculo para las obligaciones urbanísticas en planes parciales incluirá las de carácter general y local.*

Parágrafo 3. *Esta obligación incluye la definida en el artículo “Obligación urbanística en área construida para equipamiento”.* *No incluye la de vivienda de*

interés social y prioritario establecida en el artículo “Obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

Parágrafo 4. *Se deberá cumplir con lo establecido en el capítulo de protección a moradores.”*

Conforme con lo establecido en el parágrafo 3 del mencionado artículo, el 65% del área a ceder en metros cuadrados incluye la obligación urbanística para equipamiento público, la cual se encuentra definida en el artículo 329, en los siguientes términos: *“La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida.”*

En observancia de los anteriores artículos, la Secretaría Distrital de Planeación determinó que si bien, el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021, establece que, del área a ceder, deberá cumplirse de forma obligatoria el treinta por ciento (30%) en espacio público de proximidad, por lo que, el 35% de área restante debía ser objeto de reglamentación, con el fin de garantizar el cumplimiento de la misma. En virtud de lo anterior, y como ejercicio académico, se consideró que la Secretaría Distrital de Planeación expidió el Decreto Distrital A01 de 2025 **“Por medio del cual se reglamenta el artículo 328 Obligaciones Urbanísticas para proyectos que requieren de la adopción de plan parcial del Decreto Distrital 555 de 2025”** (Anexo 2), bajo las siguientes condiciones:

“Artículo 2. Reglamentación del artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021.

Para el desarrollo de proyectos urbanísticos que requieren la adopción de plan parcial, el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece la siguiente fórmula para el cálculo de las obligaciones urbanísticas:

$$CS = AV \times Fs$$

Donde:

CS: Área a ceder en m2 de suelo.

AV: Área de verificación del plan parcial en m2 de suelo.

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

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

Dicha fórmula determina que el resultado, correspondiente al sesenta y cinco por ciento (65%) del área de verificación (AV), constituye el total de las obligaciones urbanísticas del plan parcial.

Del área a ceder, el treinta por ciento (30%) del área total deberá cumplirse de manera obligatoria en suelo, destinado al espacio público de proximidad, tal como lo señala expresamente el artículo 328 ibídem.

En el escenario que el gestor del plan parcial destine un porcentaje del área total construida del proyecto igual o superior a la definida en el artículo 329 del Decreto Distrital 555 del 2021 para el cumplimiento de la obligación urbanística para equipamiento público, el área de equipamiento construida se contabilizará como parte de la obligación en suelo definida en la fórmula del artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021.”

Conforme con lo anterior, dentro de la formulación del Plan Parcial, se contemplan las siguientes cargas urbanísticas de espacio público y de equipamiento público:

Tabla 13. Verificación de cesiones obligatorias

AREA DE VERIFICACIÓN	52.985,6	% de área
AREA DE CESIONES OBLIGATORIAS	34.576,2	65,3%
CARGAS GENERALES - CESIONES	0,0	
CARGAS LOCALES - CESIONES	34.576,2	
PARQUES	19.991,6	37,7%
Cesión de parque manzana 1	4.892,0	
Cesión de parque manzana 2	1.748,0	
Cesión de parque manzana 3	2.678,3	
Cesión de parque manzana 4	1.297,9	
Cesión de parque manzana 5	2.428,1	
Cesión de parque manzana 6	6.947,4	
EQUIPAMIENTOS	12.886,3	24,3%
Cesión de equipamiento público - Áreas construidas	11.909,9	
Cesión de bienes de interés cultural - Áreas restauradas	976,4	
CONTROLES AMBIENTALES	2.547,4	

Control Ambiental Manzana 1	664,7	
Control Ambiental Manzana 2	575,9	
Control Ambiental Manzana 5	545,7	
Control Ambiental Manzana 6	761,1	
CONTROL AMBIENTAL VALIDO COMO CESIÓN	1.698,3	3,2%

Fuente: Elaboración propia

El anterior planteamiento se cumple teniendo en cuenta que, el área de verificación del plan parcial será de mínimo tres (3.0) hectáreas incluyendo las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes, y que pueden ser objeto de reconfiguración. No se contabilizarán las áreas de la malla vial arterial existente, los elementos de la estructura ecológica principal, y/o de los parques estructurantes existentes.

Conforme con lo anterior, el área de verificación del plan parcial en m² corresponde a **52.985,6 m²** y el área de cesiones obligatorias que se realizarán conforme al proyecto urbanístico es de **34.576,2 m²** correspondiente al **65,3%** del área de verificación, dando cumplimiento a lo indicado el artículo 328 del Decreto Distrital 555 de 2021.

4.3.3.2. Espacio público efectivo

El PPRU “Flores Área Andina” propone 6 polígonos de espacio público destinados para parques, generando un total de 21.006,9 m² de espacio público efectivo, de los cuales 19.991,6 m² son producto de cesión y 1.015,3 m² son producto de la reconfiguración de vías y el parque de bolsillo existente.

Tabla 14. Espacio público efectivo propuesto

NOMBRE	UAU 1	UAU 2	TOTAL
PARQUES	9.318,2	11.688,7	21.006,9
Parque Manzana 1	4.892,0	-	4.892,0
Parque Manzana 2	1.748,0	-	1.748,0
Parque Manzana 3	2.678,3	-	2.678,3
Parque Manzana 4	-	1.297,9	1.297,9
Parque Manzana 5	-	2.428,1	2.428,1
Parque Manzana 6	-	7.962,7	7.962,7

Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 29. Espacio público efectivo propuesto.



Fuente: Elaboración propia

Para determinar las condiciones de diseño y localización de las cesiones de espacio público, se cumplió con lo establecido en la SECCIÓN 1.21. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO del Anexo 5 del Decreto Distrital 555 de 2021, ‘Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos’, actualizado y complementado mediante Decreto 466 del 24 de diciembre de 2024.

En primer lugar, el área total de espacio público existente no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio, por lo que, si bien se hace reconfiguración de espacio público, convirtiendo las vías calle 70 y calle 69Bis, en parte del parque de la manzana 6, estas no se incluyeron dentro del cálculo de cesión de espacio público.

Así mismo, la distribución y geometría de los parques dentro del plan parcial cumple con la condición de que el 50% de la cesión de espacio público se debe dejar en un solo globo,

garantizando la continuidad de la red vial, y con dimensiones en cada uno de sus lados mayores a 20 metros. Los parques propuestos, además, son colindantes con vía pública.

4.3.3.3. Malla vial propuesta

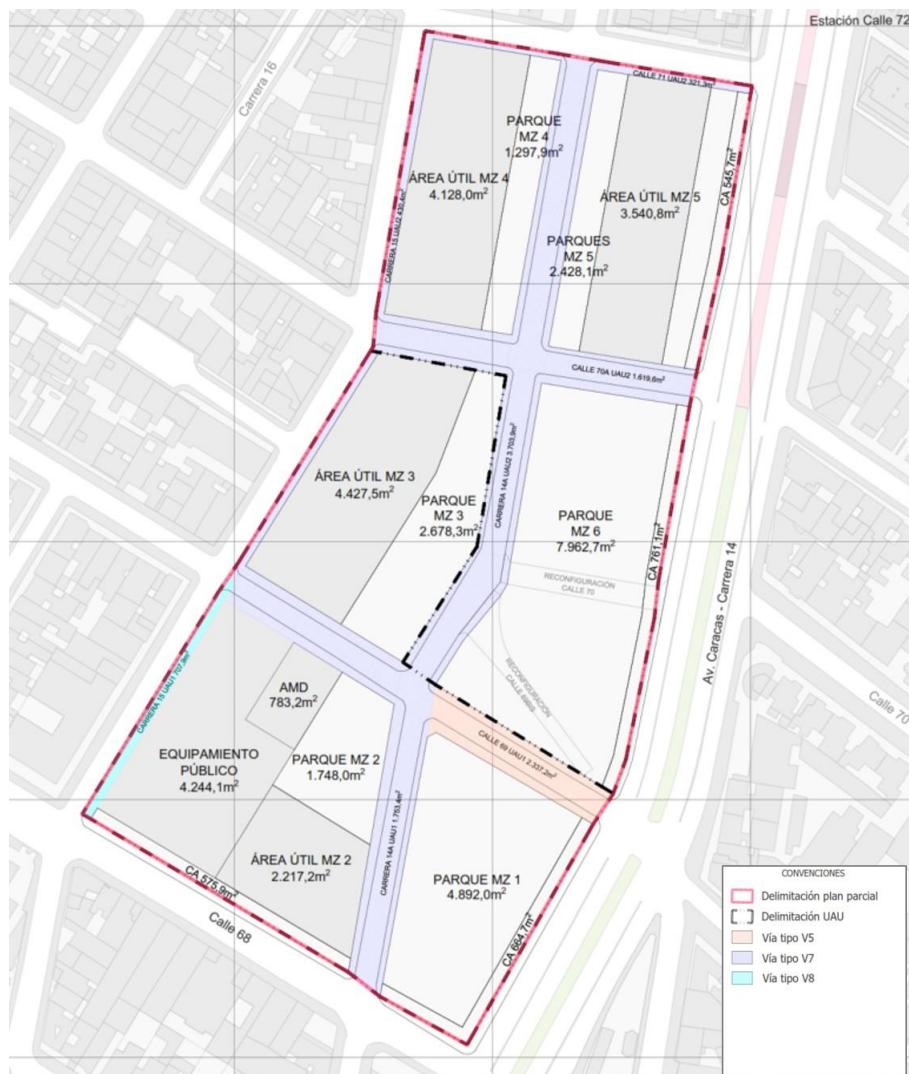
El PPRU “Flores Área Andina” no contempla la generación de nuevas vías en el ámbito del plan parcial. La totalidad de las vías preexistentes que no son producto de reconfiguración como espacio público (10.873,7 m²), serán intervenidos por el plan parcial a través de un mantenimiento correctivo. El metraje restante será reconfigurado como espacio público efectivo o como control ambiental uniéndose a los polígonos propuestos.

Tabla 15. Malla vial propuesta

NOMBRE	UAU 1	UAU 2	TOTAL
MALLA VIAL	4.798,6	6.075,1	10.873,7
Perfil vial Carrera 14A	1.753,4	3.703,9	5.457,3
Andenes Carrera 15	707,9	430,4	1.138,3
Perfil vial Calle 69	2.337,2	0,0	2.337,2
Perfil vial Calle 70A	0,0	1.619,6	1.619,6
Andenes Calle 71	0,0	321,3	321,3

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 30. Malla vial del plan parcial



Fuente: Elaboración propia

4.3.3.4. Control ambiental

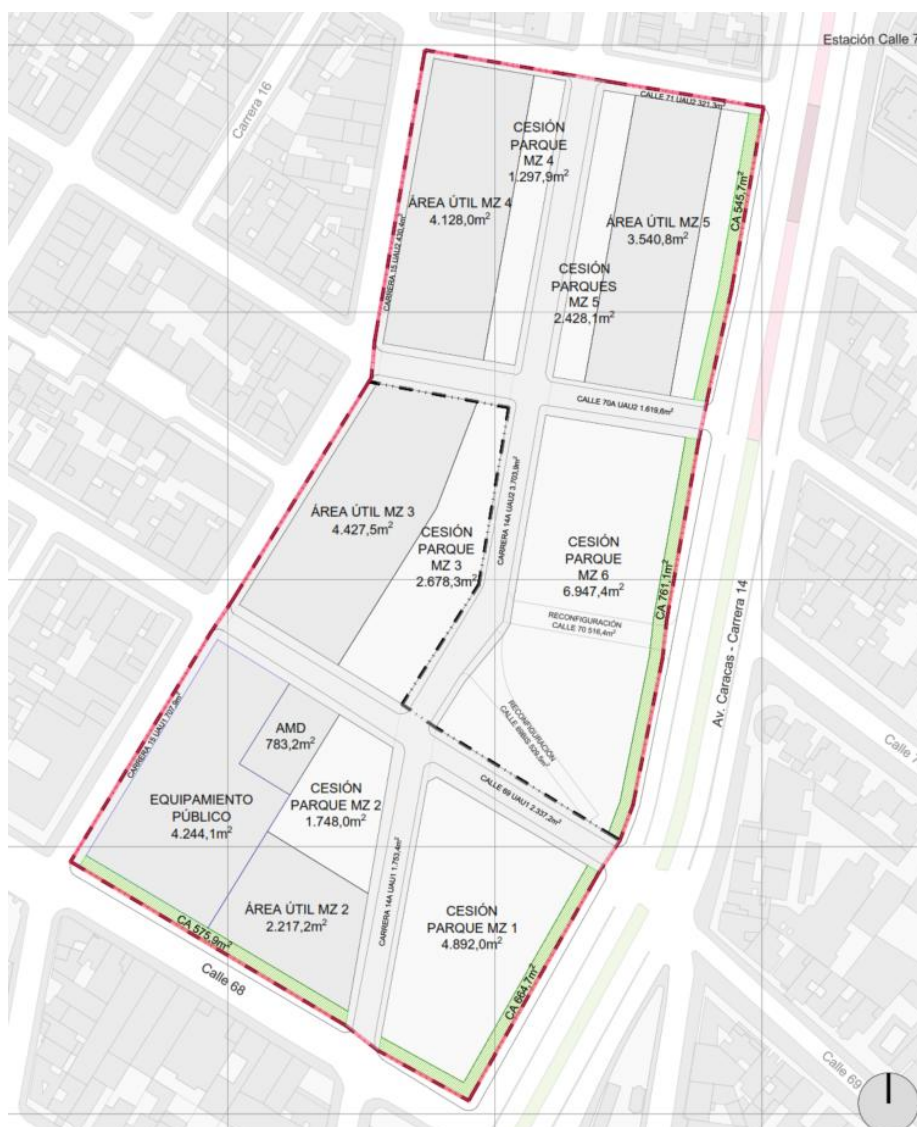
Con el objetivo de cumplir con la mitigación de los impactos ambientales generados por la circulación vehicular y aportar a la conformación de corredores de conectividad ecológica en la malla de integración arterial en cumplimiento de lo previsto en el literal b del numeral 5 del Artículo 154 del Decreto Distrital 555 de 2021, el PPRU “Flores Área Andina” contempla controles ambientales sobre la Avenida Caracas y la Avenida 68 dando prioridad a la incorporación de arborización. Las franjas de control ambiental serán integradas al espacio público en cada una de las unidades de actuación como corredores peatonales en un 25%, y el área remanente se anexará a los diferentes polígonos de parques contemplados.

Tabla 16. Controles ambientales.

NOMBRE	UAU 1	UAU 2	TOTAL
CONTROLES AMBIENTALES	1.240,6	1.306,8	2.547,4
Control ambiental manzana 1	664,7	0,0	664,7
Control ambiental manzana 2	575,9	0,0	575,9
Control ambiental manzana 5	0,0	545,7	545,7
Control ambiental manzana 6	0,0	761,1	761,1

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 31. Controles ambientales.



Fuente: Elaboración propia

4.3.3.5. Equipamiento público

El artículo 329 del Decreto Distrital 555 permite cumplir con la obligación para equipamiento público en área de terreno o área construida, de la siguiente manera:

“Artículo 329. Obligación urbanística para equipamiento público. La obligación para equipamientos se cumplirá en el ámbito del proyecto, para lo cual se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida.

Cuando el cumplimiento de esta obligación se de en área construida, la localización deberá garantizar el acceso directo e independiente desde el espacio público, cumpliendo en todo caso con condiciones de acceso universal y las que la norma sismo resistente establezca para el uso”.

Así mismo, el párrafo 1 del mismo artículo contempla:

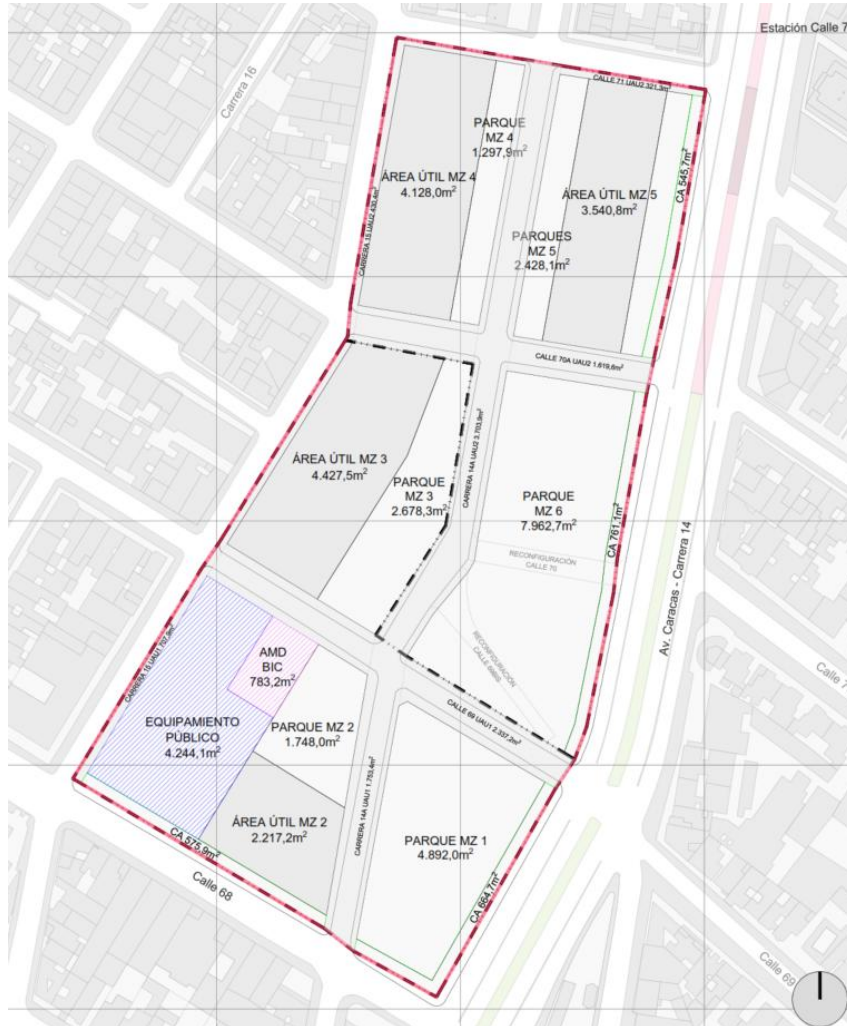
“Parágrafo 1. Para el cumplimiento de esta obligación se podrán entregar bienes de interés cultural que se encuentren al interior del proyecto, siempre y cuando la edificación (es) objeto de conservación se entregue restaurada y adecuada para el uso dotacional y, previa manifestación de interés de aceptación por parte de una entidad pública correspondiente”.

Frente a lo anterior, y teniendo en cuenta que el Decreto A01 de 2025 establece que para el cumplimiento del 65% de obligación urbanística para la adopción de un plan parcial, el área de equipamiento construida, se contabilizará como parte de la obligación en suelo, siempre y cuando se cumpla con el 30% de cesión en suelo destinado al espacio público de proximidad; el PPRU “Flores Área Andina” contempla cumplir con la obligación para equipamiento público a través de la cesión de un área construida de 11.909,9 m², más la restauración y adecuación de los dos predios Bienes de Interés Cultural, que suman un área construida de 976,4 m², en la Unidad de Actuación Urbanística 1.

Con la cesión de equipamiento público en área construida se garantiza el aporte a la ciudad de un espacio disponible para el aprovechamiento inmediato, una vez terminado el Plan Parcial. Adicionalmente, aumenta el valor y dinámica dentro del polígono de intervención y su área de influencia. Así las cosas, el equipamiento propuesto es del tipo “Centros Culturales Recreativos y Deportivos”, cumpliendo con las metas de servicios definidas en el *Plan del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación en 2023, y como complemento a las necesidades derivadas del entorno de la Fundación Universitaria Área Andina, y demás instituciones educativas y oficinas localizadas al oriente del Plan Parcial.

El equipamiento público busca convertirse no solo en ícono arquitectónico para la ciudad, sino en un espacio de encuentro para las ideas, las artes, los deportes y las ciencias. Este cuenta con piscinas, polideportivo, gimnasio, salones de uso múltiple, ludoteca, biblioteca, salones de clases para artes plásticas, danza música y salas de cine, cafés y espacios para mercados itinerantes.

Ilustración 32. Cesión de equipamiento público



Fuente: Elaboración propia

4.3.3.6. Vivienda social

El Numeral 2 del Artículo 322 del Decreto Distrital 555 de 2021, contempla:

“2. Progresividad en el cumplimiento de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción. En proyectos de consolidación y de renovación urbana el porcentaje obligatorio para VIS y VIP que permiten acceder a la edificabilidad adicional se calculará teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

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

(...)

Parágrafo 2. Los planes parciales que sean adoptados antes del 31 de diciembre de 2027 mantendrán la obligación para destinar VIP/VIS de acuerdo con lo establecido en este artículo y serán la base para el licenciamiento urbanístico respectivo durante toda la vigencia del plan parcial.”

Así las cosas, el PPRU “Flores Andina” cumplirá en su planteamiento urbanístico con la obligación de destinar dentro de sus productos inmobiliarios la construcción de vivienda de interés prioritario en una proporción del 6% del total de los metros cuadrados de construcción y de vivienda de interés social en una proporción del 8% de total de los metros cuadrados de construcción.

4.3.3.7. Servicios públicos

De acuerdo con el artículo 320 del Decreto Distrital 555 de 2021, dentro de las cargas urbanísticas se encuentra la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos, y sus obras relacionadas, así como la construcción del sistema de drenaje pluvial sostenible. Según el articulado:

“Para los proyectos que cuentan más de 1.3 de índice básico de construcción, deben cumplir con la siguiente fórmula:

$$OSP: CS * Vref * 0,064$$

Donde:

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

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

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

Parágrafo 1. Cuando el Área de Terreno sea el resultado del englobe de uno o varios predios, para el cálculo del valor a compensar en dinero se tomará el mayor valor de referencia.”

De acuerdo con lo anterior, para la estimación de la carga urbanística del plan parcial, se tomará como referencia la formula anteriormente señalada, resultando el siguiente valor por unidad de actuación urbanística:

Tabla 17. Compensación por obligación urbanística de redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado

UAU 1	UAU2	Total
\$ 6.302.044.224	\$ 3.220.277.760	\$ 9.522.321.984

Fuente: Elaboración propia

El anterior valor será pagado a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá EAAB, dentro de los 10 días siguientes a la ejecutoria de la licencia de urbanización que se solicite por cada Unidad de Actuación Urbanística.

Ahora bien, de igual manera el mismo artículo establece que en proyectos de renovación urbana con índices de construcción efectivos superiores a 6 o que requieran de la formulación de plan parcial, se deberá realizar la consulta a la EAAB sobre la capacidad de las redes secundarias y locales para establecer si debe asumir directamente el diseño y la construcción de las redes como parte del proceso de reurbanización.

Una vez realizada la consulta ante la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, se determinó que el polígono del plan parcial cuenta con la suficiente capacidad en las redes secundarias y locales, por lo cual no se debe adicionar ningún tipo de diseño o construcción de las redes que deban ser tasadas dentro del plan parcial.

4.3.4. Propuesta de edificabilidad

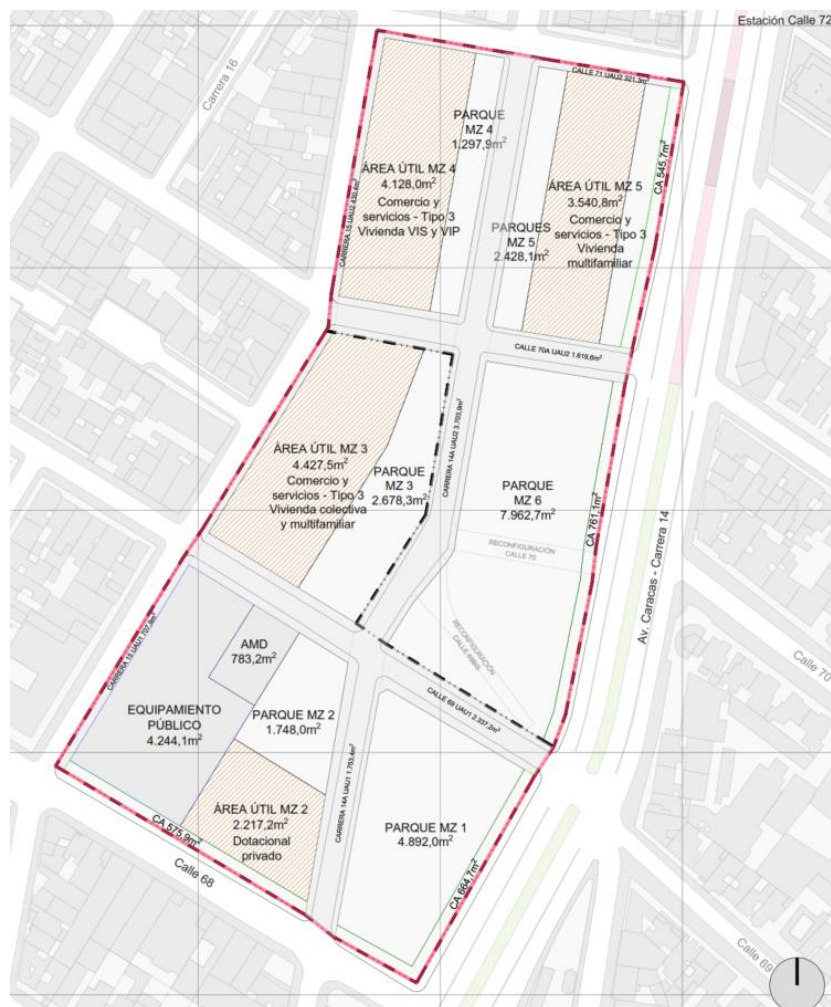
La propuesta de edificabilidad inicia con la conformación de los polígonos de área útil por manzana en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, las cuales resultan de descontar del área de planificación las áreas correspondientes a las cesiones por obligaciones urbanísticas.

Tabla 18. Áreas útiles por Unidad de Actuación Urbanística.

NOMBRE	UAU 1	UAU 2	TOTAL
ÁREA ÚTIL POR MANZANA	10.888,8	7.668,8	18.557,6
Área útil Manzana 1	0,0	0,0	0,0
Área útil Manzana 2	6.461,3	0,0	6.461,3
Área útil Manzana 3	4.427,5	0,0	4.427,5
Área útil Manzana 4	0,0	4.128,0	4.128,0
Área útil Manzana 5	0,0	3.540,8	3.540,8
Área útil Manzana 6	0,0	0,0	0,0

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 33. Áreas útiles.



Fuente: Elaboración propia

En estas áreas útiles se tienen en cuenta las volumetrías y aislamientos permitidas, conforme el anexo 5 del POT, y la altura máxima permitida por Aeronáutica Civil para la zona donde se ubica el Plan Parcial (80m).

Tabla 19. Áreas de construcción proyectadas.

UAU	UAU 1			UAU 2		
MANZANA	MZ2		MZ3	MZ4	MZ5	
ALTURA DE PISO (Plataforma) (m)	4,0	4,0	4,0	3,5	3,5	3,5
No. DE PISOS (Plataforma)	2	4	4	12	6	12
ALTURA DE LA PLATAFORMA (m)	8,0	14,0	16,0	35,0	21,0	35,0
ÁREA ÚTIL (Plataforma)	1.963,1	2.281,1	2.217,2	4.427,5	4.128,0	3.540,8
ÁREA CONSTRUIDA (Plataforma) (m ²)	3.926,1	7.983,7	8.868,8	53.129,4	24.768,2	42.489,7
ALTURA DE PISO (Torres) (m)			3,0	2,8	2,8	2,8
No. DE PISOS (Torres)			21	16	20	16
ALTURA TORRES (m)			63,0	44,8	56,0	44,8
RETROCESO (m)			12,6	9,0	11,2	9,0
ÁREA ÚTIL (Torres) (m ²)			1.479,0	2.959,5	2.228,9	3.248,4
ÁREA CONSTRUIDA (Torres) (m ²)			31.058,2	47.352,0	44.577,2	51.974,7
No. DE PISOS TOTALES	2	4	25	28	26	28
ALTURA TOTAL EDIFICIOS (m)	8,0	14,0	79,0	79,8	77,0	79,8
ÁREA TOTAL CONSTURIDA (m ²)	3.926,1	7.983,7	39.926,9	100.481,4	69.345,4	94.464,4

Fuente: Elaboración propia

Acorde al artículo 303 del Decreto 555 de 2021:

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

Tabla 20. Índices de Ocupación y Construcción

UAU	UAU 1	UAU 2	TOTAL
ÁREA DE TERRENO (m2)	21.448,3	18.886,5	40.334,8
ÁREA ÚTIL POR UAU (m2)	10.888,8	7.668,8	18.557,6
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	0,51	0,41	0,46
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA POR UAU (m2)	152.318,2	163.809,8	316.128,0
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	7,10	8,67	7,84

Fuente: Elaboración propia

El PPRU “Flores Área Andina” plantea un total de 316,128,0 m² de construcción en un área de terreno de 40.334,8 m² resultando en un índice de construcción total de 8,42.

4.3.5. Propuesta de usos

Los usos del suelo permitido por área de actividad se definen en la tabla del Artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, establecidos en función de rangos de tamaño del área construida y sus condiciones de localización y de implantación, y están sujetos a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales.

Tabla 21. Usos del suelo permitidos

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD																			
		PROXIMIDAD				ESTRUCTURANTE				GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS											
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR-BIFAMILIAR*	P 25				C 25				R 18, 23, 25											
		MA1 MA8				MA1 MA8				MA1 MA8											
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA* HABITACIONALES CON SERVICIOS*	P 1, 25 MU2 MU3				C 1, 25 MU2 MU3				R 1, 2, 19, 23, 25 MU2 MU3											
		MA1 MA8				MA1 MA8				MA1 MA8											
USO		Área construida en el uso en m ² por predio																			
		TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000				TIPO 3 Mayor a 4.000				TIPO 1 Menor a 500	TIPO 2 Entre 500 y 4.000				TIPO 3 Mayor a 4.000					
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 3, 15, 20		C 4, 15, 20 MU1 MU3				C 15				C 15 MU1 MU3		C 6, 15 MU1 MU2 MU3				C MU1 MU3		C 6 MU1 MU2 MU3	
		BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8					BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8				
	C 7, 20		C 7, 20 MU3				C 7, 20 MU2 MU3				C MU3		C MU2 MU3				P MU3		P MU2 MU3		
	BIA MA1 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	BIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8	AIA MA1 MA2 MA3 MA7 MA8					
DOTACIONAL	LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES																				
	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU)																			
	TIPO 2	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 MU1 Y MU3																			
	TIPO 3	TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8 MU1, MU2 Y MU3																			

Fuente: Elaboración propia

El PPRU “Flores Área Andina” plantea una mixtura de usos de vivienda VIP/VIS, vivienda colectiva, vivienda multifamiliar no VIS/VIP, comercio y servicios básicos, servicios de oficinas y dotacionales. En la siguiente tabla se muestra la distribución de m² construidos por usos en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística:

Tabla 22. Usos propuestos. Área construida (m²)

USO PROPUESTO	UAU1	UAU2	TOTAL	%
Vivienda VIP (m ²)	-	19.063,9	19.063,9	6,0%
Vivienda VIS (m ²)	-	25.513,3	25.513,3	8,1%
Vivienda Colectiva (m ²)	44.274,5	-	44.274,5	14,0%
Vivienda Multifamiliar NO VIS/VIP (m ²)	47.352,0	51.974,7	99.326,7	31,4%
Comercio y Servicios Tipo 3 - Comercios y servicios básicos (m ²)	8.854,9	31.849,8	40.704,7	12,9%
Comercio y Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas (m ²)	-	35.408,1	35.408,1	11,2%
Dotacional privado (m ²)	39.926,9	-	39.926,9	12,6%
Dotacional público (m ²)	11.909,9	-	11.909,9	3,8%
Total (m²)	152.318,2	163.809,8	316.128,0	100,0%

Fuente: Elaboración propia

El artículo 243 del Decreto Distrital 555 de 2021, contempla que, los usos del suelo permitidos para cada Área de Actividad están sujetos a condiciones y acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales.

Como condición para los usos residencial multifamiliar y residencial colectiva, las edificaciones deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, por lo que en las plataformas de los edificios de las manzanas 3, 4 y 5 (donde existe principalmente uso residencial), se ubican locales de comercio y servicios básicos.

Para el caso del uso de comercios y servicios básicos tipo 3, por el acceso a las estaciones del sistema Transmilenio Flores-Área Andina y Calle 72, se cumple con la condición 6, la cual establece que solo se permiten áreas de más de 15.000m² de este uso, únicamente cuando tengan acceso mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad.

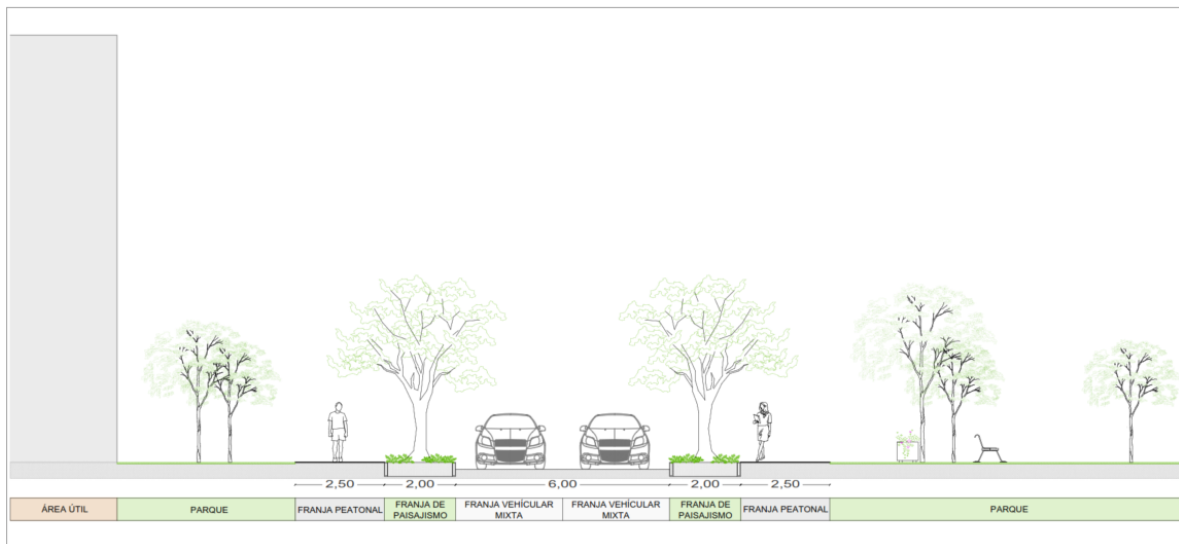
El artículo 248 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece las acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU), enfocadas en dos principios:

“1. Continuidad y fluidez de los modos de movilidad. En donde se deberá garantizar la continuidad funcional de los diferentes modos de movilidad (peatonal, bicicletas, transporte público y privado), a los espacios que desarrollen usos atractores de personas y vehículos.

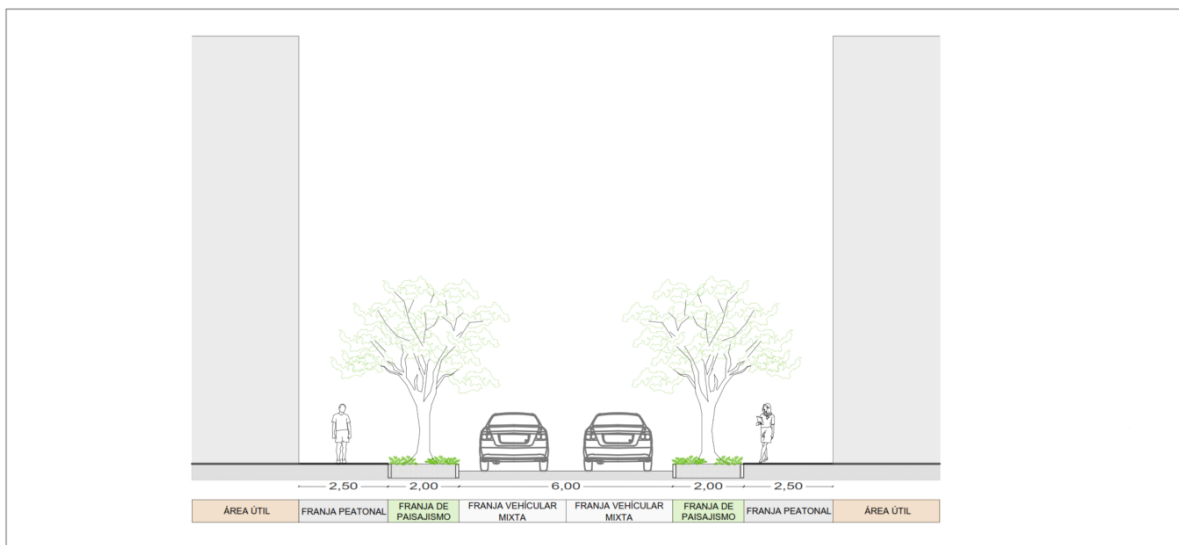
2. Operación funcional sin impacto en el espacio público. En donde se deberá garantizar la operación funcional completa del uso, al interior de los espacios que lo desarrollan”.

Así las cosas, el uso residencial multifamiliar y colectivo, y el de comercio y servicios tipo 3 exige la adecuación de andenes sobre el frente del predio completo que contenga los accesos peatonales, cumpliendo con lo establecido en el manual de espacio público. Por lo anterior, y de acuerdo con los lineamientos para el sistema de espacio público para la movilidad establecidos en el Manual de Espacio Público, aprobado mediante Decreto Distrital 263 de 2023, se ajustaron los perfiles viales manteniendo el ancho de calzada, pero incorporando la franja de paisajismo a los andenes y mejorando las condiciones de la franja de circulación peatonal.

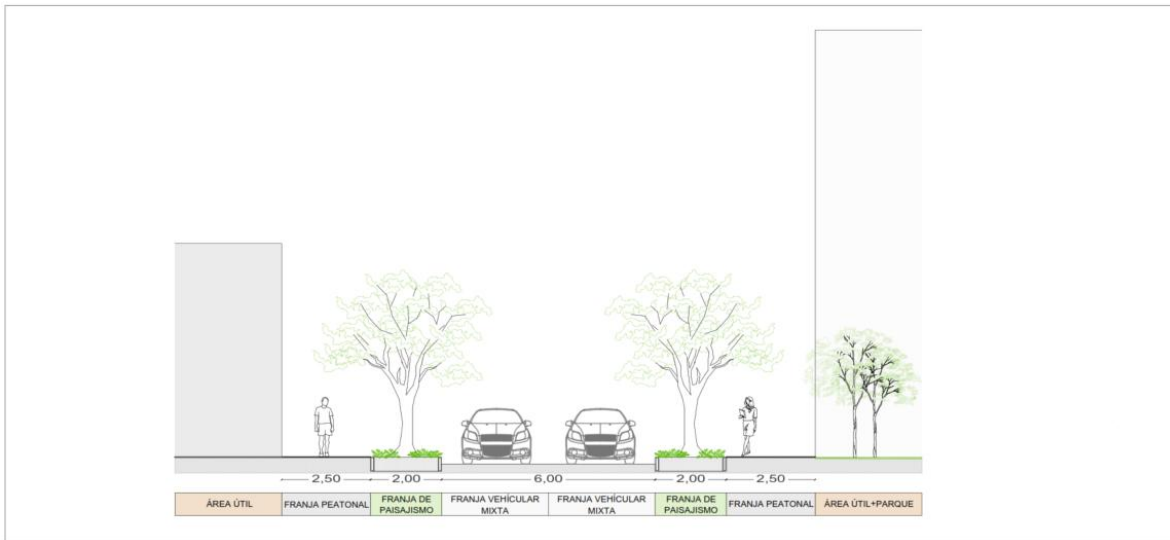
Ilustración 34. Perfiles viales.



PERFIL CARRERA 14A



PERFIL CALLE 70A



PERFIL CALLE 69

Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, para el uso de comercio y servicios tipo 3, como medida de mitigación se exige la construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones. Dentro del proyecto, se contempla la ubicación de estas áreas dentro de las plataformas, cumpliendo con lo establecido en las condiciones de localización de la MU1 del artículo 248:

“Esta zona de transición deberá ser al aire libre, descubierta y al exterior, salvo en A. proyectos de ampliaciones que demuestren la imposibilidad de construirlas y B. edificaciones en tratamientos de renovación urbana, consolidación y sectores consolidados; para estos casos, se podrá proponer una zona de transición al interior de la edificación, en el primer piso y garantizando únicamente, lo siguiente: 1. Aglomeración total de personas al interior de la edificación y 2. La no ocupación del espacio público para actividades derivadas de la edificación como colas, zonas de espera, puntos de control, etc. y 3. La libre circulación de peatones.”

Lo anterior, se complementa además con la propuesta de parques y plazoletas en cada una de las manzanas del proyecto y frente a cada edificio, mitigando el impacto por el tránsito y permanencia, consecuencia de la diversidad de usos que presenta el plan parcial.

Adicionalmente, la implantación de usos requiere de la provisión de estacionamientos. Si bien el área de actividad estructurante no genera requerimientos mínimos sobre este ámbito, el PPRU “Flores Área Andina” contempla unidades en sótano en cada una de las manzanas para suplir la necesidad de los diferentes usos, pero priorizando la movilidad sostenible y aprovechando la cercanía con las estaciones de transporte público masivo.

Así las cosas, se plantea una proporción de 1 cupo por cada 15 viviendas sociales, 1 cupo por cada 4 unidades de viviendas colectivas, 1 cupo por cada 2 unidades de vivienda No VIS y 1

cupo por cada 200 m² de uso no residencial. Igualmente se dará cumplimiento a lo establecido en el Decreto Distrital 466 de 2024 en lo respectivo al área mínima destinada a estacionamientos obligatorios de bicicletas u otros vehículos de micro movilidad.

Así las cosas, se contempla la siguiente distribución de parqueaderos en cada Unidad de Actuación Urbanística:

Tabla 23. Propuesta de estacionamientos

ESTACIONAMIENTOS	UAU1	UAU2	TOTAL
No. de estacionamientos obligatorios de bicicletas - vivienda	1.490	1.565	3.055
No. de estacionamientos obligatorios de bicicletas - comercio	89	673	762
No. de estacionamientos obligatorios de bicicletas - dotacional	519	-	519
No. total de estacionamientos de bicicletas	2.098	2.238	4.336
No. de estacionamientos para viviendas VIP/VIS	-	63	63
No. de estacionamientos para viviendas colectivas	229	-	229
No. de estacionamientos para viviendas NO VIS	288	316	604
No. de estacionamientos para comercio y servicio tipo 3	45	337	382
No. de estacionamientos para dotacional privado y público	260	-	260
No. de estacionamientos de motorizados particulares totales	822	716	1.538
Área total necesaria para estacionamientos (m²)	17.489,0	15.439,0	32.928,0

Fuente: Elaboración propia

Es necesario aclarar que según el Artículo 389 del Decreto Distrital 555 de 2021 existe un porcentaje de área máxima para estacionamientos calculado sobre los m² a construir en todos los usos del proyecto. Para el área de actividad estructurante receptora de vivienda de interés social, este porcentaje de área máxima es del 10% del área construida. Utilizados estos m², se permite un 15% adicional, el cual está sujeto a un pago compensatorio.

Tabla 24. Área para pago compensatorio por estacionamientos

ESTACIONAMIENTOS	UAU1	UAU2	TOTAL
Área sin pago compensatorio para estacionamientos (10% del área construida) (m ²)	15.231,8	16.381,0	31.612,8
Área con pago compensatorio para estacionamientos (m ²)	1.208,2	0,0	1.208,2

Fuente: Elaboración propia

Como se puede apreciar en la *Tabla 24*, la Unidad de Actuación Urbanística 1 utiliza todo su potencial de estacionamientos gratuitos y contempla unos m² para pago compensatorio, mientras que en la Unidad de Actuación Urbanística 2 con los estacionamientos gratuitos se cumple la proporción planteada. El pago compensatorio por este porcentaje de área adicional se calculará según lo dispuesto en el artículo 390A del Decreto Distrital 555 de 2021.

4.4. Sistemas de reparto de Cargas y Beneficios

El reparto de cargas y beneficios es uno de los principios fundamentales del ordenamiento territorial y el mecanismo mediante el cual todos los partícipes de un instrumento de planeación obtienen beneficios proporcionales a sus aportes.

De acuerdo con lo anterior, el reparto urbanístico que se formula para el PPRU “Flores Área Andina” está basado en función de equilibrar las dos Unidades de Actuación Urbanística que conforman el proyecto. A continuación, se exponen los datos que sirvieron de base para el reparto:

4.4.1. Ingresos por ventas por unidad de actuación

Para determinar los ingresos por ventas es necesario determinar el número de metros cuadrados de área vendible en cada Unidad de Actuación Urbanística. Para ello se deben descontar las áreas construidas destinadas a puntos fijos, equipamiento comunal privado, áreas privadas afectas al uso público y demás áreas comunes necesarias para el funcionamiento de las edificaciones. De esta forma se obtienen los siguientes valores de m² de área vendible por Unidad de Actuación Urbanística.

Tabla 25. Área vendible (m²)

USO	UAU1	UAU2	TOTAL
Vivienda VIP (m ²)	0,0	16.776,2	16.776,2
Vivienda VIS (m ²)	0,0	22.451,7	22.451,7
Vivienda Colectiva (m ²)	32.929,2	0,0	32.929,2
Vivienda Multifamiliar NO VIS/VIP (m ²)	40.249,2	44.178,5	84.427,7
Comercio y Servicios Tipo 3 - Comercios y servicios básicos (m ²)	5.047,3	17.092,1	22.139,4
Comercio y Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas (m ²)	0,0	24.785,7	24.785,7
Dotacional privado (m ²)	39.926,9	0,0	39.926,9
Total (m²)	118.152,6	125.284,3	243.436,8

Fuente: Elaboración propia

Estos valores son multiplicados por precios de referencia comercial obtenidos de la plataforma Coordinada Urbana de la Cámara Colombiana de la Construcción de acuerdo con los tipos de usos propuestos. De esta forma se obtuvieron los siguientes ingresos por venta:

Tabla 26. Ingresos por ventas

USO	Precio de venta por m ²	UAU1	UAU2	TOTAL
Vivienda VIP	\$ 3.720.000	-	\$ 62.407.517.568	\$ 62.407.517.568
Vivienda VIS	\$ 5.930.000	-	\$ 133.138.709.088	\$ 133.138.709.088
Vivienda Colectiva	\$ 13.000.000	\$ 428.079.071.875	-	\$ 428.079.071.875
Vivienda Multifamiliar NO VIS/VIP	\$ 13.000.000	\$ 523.239.600.000	\$ 574.320.656.000	\$ 1.097.560.256.000
Comercio y Servicios Tipo 3 - Comercios y servicios básicos	\$ 17.500.000	\$ 88.327.627.500	\$ 299.112.502.500	\$ 387.440.130.000
Comercio y Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas	\$ 15.000.000	-	\$ 371.785.050.000	\$ 371.785.050.000
Dotacional privado	\$ 11.000.000	\$ 439.196.120.000	-	\$ 439.196.120.000
Total		\$ 1.478.842.419.375	\$ 1.440.764.435.156	\$ 2.919.606.854.531

Fuente: Elaboración propia

El PPRU “Flores Área Andina” proyecta ingresos por ventas de 2,92 billones de pesos.

4.4.2. Costos directos de construcción

Los costos directos de construcción son planteados con base en precios de referencia de metros cuadrados de construcción obtenidos de diferentes fuentes como Construdata y la Cámara Colombiana de la Construcción según los tipos de producto inmobiliario propuestos. De esta forma obtenemos los siguientes costos directos de construcción:

Tabla 27. Costos directos de construcción

USO	COSTO DIRECTO x m ²	UAU1	UAU2	TOTAL
Vivienda VIP	\$ 2.300.000	-	\$ 43.846.924.000	\$ 43.846.924.000
Vivienda VIS	\$ 2.300.000	-	\$ 58.680.636.000	\$ 58.680.636.000
Vivienda Colectiva	\$ 3.400.000	\$ 150.533.300.000	-	\$ 150.533.300.000
Vivienda Multifamiliar NO VIS/VIP	\$ 3.400.000	\$ 160.996.800.000	\$ 176.714.048.000	\$ 337.710.848.000
Comercio y Servicios Tipo 3 - Comercios y servicios básicos	\$ 4.200.000	\$ 37.190.580.000	\$ 133.769.160.000	\$ 170.959.740.000

Comercio y Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas	\$ 4.200.000	-	\$ 148.714.020.000	\$ 148.714.020.000
Dotacional privado	\$ 5.600.000	\$ 223.590.752.000	-	\$ 223.590.752.000
Estacionamientos en sótanos	\$ 2.000.000	\$ 39.995.600.000	\$ 29.500.920.000	\$ 69.496.520.000
Total		\$ 612.307.032.000	\$ 591.225.708.000	\$ 1.203.532.740.000

Fuente: Elaboración propia

El PPRU “Flores Área Andina” proyecta costos directos de construcción por 1,20 billones de pesos.

4.4.3. Costos indirectos de construcción

Los costos indirectos de construcción son planteados con base en porcentajes de referencia sobre el valor de ventas. El peso del total de los costos indirectos sobre las ventas se proyecta en un 19% para todos los productos inmobiliarios, dentro de estos costos se contemplan los concernientes a honorarios, impuestos, gastos de administración, gastos de ventas y gastos financieros. De esta forma se obtienen los siguientes costos indirectos de construcción:

Tabla 28. Costos indirectos de construcción

USO	UAU1	UAU2	TOTAL
Vivienda VIP	-	\$ 11.857.428.338	\$ 11.857.428.338
Vivienda VIS	-	\$ 25.296.354.727	\$ 25.296.354.727
Vivienda Colectiva	\$ 81.335.023.656	-	\$ 81.335.023.656
Vivienda Multifamiliar NO VIS/VIP	\$ 99.415.524.000	\$ 109.120.924.640	\$ 208.536.448.640
Comercio y Servicios Tipo 3 - Comercios y servicios básicos	\$ 16.782.249.225	\$ 56.831.375.475	\$ 73.613.624.700
Comercio y Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas	-	\$ 70.639.159.500	\$ 70.639.159.500
Dotacional privado	\$ 83.447.262.800	-	\$ 83.447.262.800
Total	\$ 280.980.059.681	\$ 273.745.242.680	\$ 554.725.302.361

Fuente: Elaboración propia

El PPRU “Flores Área Andina” proyecta costos indirectos de construcción por 555 mil millones de pesos.

4.4.4. Costos de cargas urbanísticas

Para la determinación de este rubro se procedió a realizar una valoración de las cargas urbanísticas que fueron tasadas en función de los artículos 154, 320, 328, 329, 370 y siguientes y 390A del Decreto Distrital 555 de 2021. De igual manera, se planteó el

mejoramiento de los perfiles viales conforme a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos. De esta forma obtenemos los siguientes costos por cargas urbanísticas:

Tabla 29. Costos de cargas urbanísticas

CARGA	COSTO POR m²	UAU1	UAU2	TOTAL
Parques	\$ 500.000	\$ 4.659.110.000	\$ 5.844.340.000	\$ 10.503.450.000
Construcción nuevo equipamiento público	\$ 6.000.000	\$ 71.459.190.000	-	\$ 71.459.190.000
Restauración de BIC	\$ 2.500.000	\$ 2.441.000.000	-	\$ 2.441.000.000
Mejoramiento de perfiles viales	\$ 650.000	\$ 3.119.070.500	\$ 3.948.841.000	\$ 7.067.911.500
Controles ambientales	\$ 300.000	\$ 372.186.000	\$ 392.034.000	\$ 764.220.000
Compensación por carga de servicios públicos	Acorde al análisis en el numeral 4.3.3.7	\$ 6.302.044.224	\$ 3.220.277.760	\$ 9.522.321.984
Compensación por estacionamientos	Acorde al análisis en el numeral 4.3.5	\$ 405.948.984	-	\$ 405.948.984
Compensación a moradores por obligaciones transitorias	Acorde al análisis en el numeral 4.5.5	\$ 3.317.492.100	\$ 1.344.470.100	\$ 4.661.962.200
Costos de gestión	Acorde al análisis en el numeral 4.6	\$ 2.500.000.000	\$ 2.500.000.000	\$ 5.000.000.000
Total costo de cargas urbanísticas		\$ 94.576.041.808	\$ 17.249.962.860	\$ 111.826.004.668

Fuente: Elaboración propia

El PPRU “Flores Área Andina” proyecta costos por cargas urbanísticas por 107 mil millones de pesos.

4.4.5. Utilidad esperada

Las utilidades esperadas se proyectan con base en porcentajes de referencia sobre las ventas por tipo de producto inmobiliario obteniéndose los siguientes rubros:

Tabla 30. Utilidad esperada

USO	% SOBRE VENTAS	UAU1	UAU2	TOTAL
Vivienda VIP	8,0%	-	\$ 4.992.601.405	\$ 4.992.601.405
Vivienda VIS	12,0%	-	\$ 15.976.645.091	\$ 15.976.645.091
Vivienda Colectiva	15,0%	\$ 64.211.860.781	-	\$ 64.211.860.781
Vivienda Multifamiliar NO VIS/VIP	15,0%	\$ 78.485.940.000	\$ 86.148.098.400	\$ 164.634.038.400
Comercio y Servicios Tipo 3 - Comercios y servicios básicos	17,0%	\$ 15.015.696.675	\$ 50.849.125.425	\$ 65.864.822.100
Comercio y Servicios Tipo 3 - Servicios de Oficinas	17,0%	-	\$ 63.203.458.500	\$ 63.203.458.500
Dotacional privado	14,0%	\$ 61.487.456.800	-	\$ 61.487.456.800
Total		\$ 219.200.954.256	\$ 221.169.928.821	\$ 440.370.883.077

Fuente: Elaboración propia

La utilidad esperada por el PPRU “Flores Área Andina” es de 440 mil millones de pesos.

4.4.6. Viabilidad del plan parcial por el método del valor residual del suelo

Ahora bien, tasados los anteriores valores, se procedió a descontar del valor proyectado de ingresos por ventas, el valor de los costos directos e indirectos de construcción, la utilidad esperada y los costos de las cargas urbanísticas, para obtener el valor residual del suelo, el cual dentro del porcentaje sobre las ventas equivale al 21% de las mismas, tal y como se observa a continuación:

Tabla 31. Valor residual del suelo

	UAU1	UAU2	TOTAL	% SOBRE VENTAS
Ingresos por ventas	\$ 1.478.842.419.375	\$ 1.440.764.435.156	\$ 2.919.606.854.531	100,0%
Costo directo de construcción	\$ 612.307.032.000	\$ 591.225.708.000	\$ 1.203.532.740.000	41,2%
Costo indirecto de construcción	\$ 280.980.059.681	\$ 273.745.242.680	\$ 554.725.302.361	19,0%
Utilidad esperada	\$ 219.200.954.256	\$ 221.169.928.821	\$ 440.370.883.077	15,1%
Costo de cargas urbanísticas	\$ 94.576.041.808	\$ 17.249.962.860	\$ 111.826.004.668	3,8%
Valor residual del suelo	\$ 271.778.331.630	\$ 337.373.592.795	\$ 609.151.924.425	20,9%

Fuente: Elaboración propia

Una vez calculado el valor residual del suelo y con el fin de plantear la viabilidad financiera del plan parcial para la compra de los predios que componen el polígono, se realiza una

comparación de conformidad con el avalúo comercial de los predios determinado en el numeral 3.6 del presente Documento Técnico de Soporte, en el siguiente sentido:

Tabla 32. Viabilidad del Plan Parcial

	UAU1	UAU2	TOTAL
Valor residual del suelo	\$ 271.778.331.630	\$ 337.373.592.795	\$ 609.151.924.425
Avalúo comercial de predios	\$ 222.808.866.500	\$ 288.485.644.400	\$ 511.294.510.900
Plusvalor	\$ 48.969.465.130	\$ 48.887.948.395	\$ 97.857.413.525

Fuente: Elaboración propia

Así las cosas, entendiendo que el valor proyectado del suelo por el método residual resulta ser mayor que el valor comercial de los inmuebles se proyecta que la diferencia anteriormente planteada genera un plusvalor del suelo, denotando la viabilidad financiera del plan parcial.

4.4.7. Equilibrio de cargas y beneficios

Para definir el porcentaje de cargas que tiene cada una de las actuaciones urbanísticas, se procedió a sumar los aportes necesarios para la compra de predios, el aporte necesario para la realización de las construcciones (costos directos e indirectos) y el aporte necesario para las cargas urbanísticas, las cuales corresponden a:

Tabla 33. Resumen de cargas del plan parcial

	UAU1	UAU2	TOTAL
Aporte para compra de predios	\$ 222.808.866.500	\$ 288.485.644.400	\$ 511.294.510.900
Aporte para construcciones	\$ 893.287.091.681	\$ 864.970.950.680	\$ 1.758.258.042.361
Aporte para cargas urbanísticas	\$ 94.576.041.808	\$ 17.249.962.860	\$ 111.826.004.668
Total cargas	\$ 1.210.671.999.989	\$ 1.170.706.557.940	\$ 2.381.378.557.929
% de cargas	50,84%	49,16%	100,0%

Fuente: Elaboración propia

Con el fin de balancear las anteriores cargas, se debe tener en cuenta el beneficio que recibirá cada una de las unidades de actuación urbanística por concepto del ingreso por ventas de los productos inmobiliarios, los cuales corresponden a:

Tabla 34. Resumen de beneficios del plan parcial

	UAU1	UAU2	TOTAL
Beneficios (Ingresos por ventas)	\$ 1.478.842.419.375	\$ 1.440.764.435.156	\$ 2.919.606.854.531
% de beneficios	50,65%	49,35%	100,00%

Fuente: Elaboración propia

Conforme con los anteriores valores, para garantizar que cada participante del plan parcial obtenga una participación equitativa en el reparto, se procede a determinar la diferencia entre los porcentajes de cargas y beneficios para tomarlo como indicador y así establecer los ajustes al desequilibrio entre las Unidades de Actuación Urbanística.

Tabla 35. Porcentaje de cargas - porcentaje de beneficios por Unidades de Actuación Urbanística

	UAU1	UAU2	TOTAL
% de Cargas - % de Beneficios	0,19%	-0,19%	0,0%

Fuente: Elaboración propia

Así las cosas, para lograr el equilibrio en el reparto, se realizará una transferencia de beneficios entre las Unidades de Actuación Urbanística disminuyendo o aumentando el valor de las ventas, tal y como se observa a continuación:

Tabla 36. % de cargas - % de beneficios por Unidades de Actuación Urbanística

	UAU1	UAU2	TOTAL
Transferencia de beneficios	\$ 5.460.132.182	-\$ 5.460.132.182	
Total beneficios en equilibrio	\$ 1.484.302.551.557	\$ 1.435.304.302.974	\$ 2.919.606.854.531
% de beneficios en equilibrio	50,84%	49,16%	100,0%

Fuente: Elaboración propia

Conforme con lo anterior, el balance general del plan parcial se proyecta de la siguiente manera:

Tabla 37. Balance general del Plan Parcial

	UAU1	UAU2	Total	% sobre ventas
Ingresos por ventas	\$ 1.484.302.551.557	\$ 1.435.304.302.974	\$ 2.919.606.854.531	100,0%
Costo directo de construcción	\$ 612.307.032.000	\$ 591.225.708.000	\$ 1.203.532.740.000	41,2%
Costo indirecto de construcción	\$ 280.980.059.681	\$ 273.745.242.680	\$ 554.725.302.361	19,0%
Costo total de cargas urbanísticas	\$ 94.576.041.808	\$ 17.249.962.860	\$ 111.826.004.668	3,8%
Valor comercial de los predios existentes	\$ 222.808.866.500	\$ 288.485.644.400	\$ 511.294.510.900	17,5%
Utilidad	\$ 273.630.551.568	\$ 264.597.745.034	\$ 538.228.296.602	18,4%

Fuente: Elaboración propia

4.5. Política de moradores

En relación con el cumplimiento de la Política de Protección de Moradores y Actividades Productivas que busca proteger y garantizar la permanencia y calidad de vida de los pobladores, definido en el artículo 370 del Decreto Distrital 555 de 2021 así:

“Artículo 370. Protección a moradores y actividades productivas. Las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los tratamientos de conservación, consolidación, renovación urbana en la modalidad de revitalización y mejoramiento integral, deberán promover la permanencia de los moradores y de actividades productivas que tengan localización previa en el área de la intervención y que permitan en el área de actividad en la que se desarrolla la acción o la actuación urbanística.

Se deberán aplicar de manera obligatoria las disposiciones de este subcapítulo en actuaciones estratégicas, en planes parciales de renovación urbana, en proyectos de renovación urbana sin plan parcial que engloben más de 1000 m² de área de terreno, en proyectos de mejoramiento integral de más de 2000 m², en los tratamientos de conservación y consolidación cuando se efectúen englobes parcial o totales de manzanas, y en general en todos los proyectos que requieran de la intervención de operadores urbanos públicos.

Parágrafo. La ejecución de obras de infraestructura pública propenderán por incorporar las disposiciones para la protección a moradores y actividades productivas, cuando las características de la infraestructura lo permitan”

A continuación, se expondrá como el PPRU “Flores Área Andina” garantizará el cumplimiento de esta obligación.

4.5.1. Caracterización de moradores

De acuerdo con el artículo 371 del Decreto Distrital 555 de 2021, los beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas son los siguientes:

“Artículo 371. Beneficiarios de los mecanismos de protección a moradores y actividades productivas. Para efectos de la aplicación de las disposiciones sobre protección a moradores y actividades económicas, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. Morador: Habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice o de la actividad productiva que ejerza, impactado por un proyecto o intervención territorial y, por tanto, beneficiario de la política de protección a moradores.

2. Actividad productiva: Corresponde con las actividades que generan o intercambian bienes o servicios.”

En relación con la caracterización de los moradores, el artículo 5 del Decreto Distrital 563 “*Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones*”, establece que los beneficiarios de esta política pública serán aquellos que cumplan con cualquiera de las siguientes condiciones:

“Artículo 5. Moradores. El morador, que corresponde a un habitante del territorio, deberá acreditar su condición en el censo socioeconómico para recibir los beneficios de la protección que trata el presente decreto. A partir de dicha acreditación se definirán sus derechos y deberes en conjunto con el desarrollador o el Operador Urbano Público en el respectivo contrato de obligaciones pactadas, de que trata el artículo 36 del presente decreto. Para acreditar su condición deberá aportar la siguiente documentación:

5.1. Propietarios: *Escritura pública y certificado de tradición y libertad del bien inmueble, con fecha de expedición no superior a un (1) mes. Para acreditar que se obtiene renta del inmueble, debe presentar una copia del contrato de arrendamiento. Cuando el contrato sea verbal, se deberá presentar un documento suscrito por el arrendador y el arrendatario en el que manifiesten que entre ambos se celebró un contrato verbal de arrendamiento. Tratándose de personas jurídicas, estas deberán acreditar su existencia y representación legal mediante documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un (1) mes.*

5.2. Poseedores: *Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no superior a un (1) mes, en el que conste la calidad de poseedor o inscripción de la declaración de la calidad de poseedor regular de que trata la Ley 1183 de 2008 o la norma que la modifique, adicione, sustituya o derogue. No se admite la condición de posesión en bienes fiscales, bienes de uso público o bienes en proceso de extinción de dominio para propósitos de la protección que reglamenta el presente decreto.*

5.3. Usufructuarios: *Certificado de tradición y libertad del inmueble con fecha de expedición no superior a un (1) mes, en el que conste la inscripción del derecho real de usufructo a su favor.*

5.4. Arrendatarios: *Copia del o de los contratos(s) de arrendamiento o documento escrito firmado por el arrendador y el arrendatario en el que manifiesten que entre ambos se celebró un contrato verbal de arrendamiento, con antelación mínima de dos (2) años contados a partir del inicio de la elaboración del censo socioeconómico. Cuando el contrato sea verbal, se deberá presentar un documento suscrito entre el arrendador y el arrendatario, en el que conste dicha antelación.”*

De acuerdo con lo anterior, para determinar la caracterización de los moradores del PPRU “Flores Área Andina”, se tomó el diagnóstico de unidades inmobiliarias y usos preexistentes desarrollados en los numerales 3.3 y 3.5 del presente documento respecto de los propietarios

que componen el polígono del instrumento y en los datos otorgados por la Encuesta Multipropósito elaborada por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística - DANE en el año 2021.

De esta forma, se obtuvo la siguiente caracterización:

Uso residencial: Respecto del uso residencial, de acuerdo con el diagnóstico realizado se identifica que:

- (I) El 60% de la población que habita en esa zona lo hace en calidad de arrendataria y;
- (II) El 40% restante en calidad de propietario.

Uso comercial: Respecto del uso comercial, de acuerdo con el levantamiento realizado se identificó que:

- (I) El 90% de los establecimientos de comercio ostentaban la calidad de arrendatarios y;
- (II) El 10% restante la calidad de propietarios y titulares de actividades económicas.

Uso dotacional: En cuanto a los predios con uso dotacional se identificó que el 100% de los inmuebles destinados a dicho uso son propietarios de los inmuebles.

Tabla 38. Caracterización de moradores

	UAUA 1	UAU 2	Total Plan Parcial
No. de unidades residenciales	70	80	150
No. de propietarios de unidades residenciales que residen en el ámbito del proyecto	28	32	60
No. de unidades comerciales	57	72	129
No. de titulares de actividades productivas comerciales en el ámbito del proyecto	6	7	13
No. de unidades dotacionales	10	11	21
No. de unidades dotacionales propietarios en el ámbito del proyecto	10	11	21

Fuente: Elaboración propia

Bajo la anterior caracterización a continuación se procede a establecer el cumplimiento de la compensación que establece el artículo 17 del Decreto Distrital 563 de 2023.

4.5.2. Alternativas para la participación de propietarios

Para la gestión del suelo del PPRU “Flores Área Andina” y el financiamiento del proyecto, se plantea una estrategia en la cual la Fundación Universitaria del Área Andina en su calidad de aportante de suelo, participará en el desarrollo del Plan Parcial, así como algunos otros propietarios que aportarán sus unidades inmobiliarias para el desarrollo del Proyecto.

En ese sentido, a continuación, se plantea la estrategia de la gestión del suelo que se utilizará para el desarrollo del proyecto:

4.5.2.1. Aporte Voluntario

Una vez socializado con los propietarios de suelo y unidades inmobiliarias, se establecerá un acuerdo donde:

- (i) **La Fundación Universitaria del Área Andina**, participará como: a. fideicomitente aportante con la transferencia de los predios de su propiedad al fideicomiso y b. como beneficiario de área, bajo el siguiente esquema:

Área construida aportada por la Fundación		Beneficio de Área
Manzana 14	18.076,02 m ²	27.073,42 m ²
Manzana 14	6.000,10 m ²	
Manzana 10	2.997,30 m ²	
Total	27.073,42 m ²	

Bajo esta condición se propone que la alternativa que se le reconocerá a la Universidad para la participación en el instrumento, será la contemplada en el numeral 1.7.1.1 del artículo 17 del Decreto Distrital 563 de 2023, bajo los siguientes términos:

“Artículo 17. Alternativas para la participación de propietarios. Para facilitar la gestión, vinculación y el acuerdo entre cada propietario y el respectivo desarrollador, se establecen, las siguientes alternativas mediante las cuales los propietarios tienen derecho a participar en el proyecto. En todo caso el desarrollador y el propietario podrán acordar otras formas de participación, siempre que el propietario conozca las presentes alternativas a las que tiene derecho, dispuestas en el siguiente orden:”

17.1.1. 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.(..)”

Conforme con lo anterior, el aporte que se dará del área construida en la cual se encuentra operando la Fundación del Área Andina corresponde a una proporción de 1 m² a 1 m².

- (ii) Para los **propietarios de inmuebles con uso residencial** que habitan en la zona, se contempla que el 50% de estos optará por permanecer en el Proyecto. Este porcentaje corresponde a 2.861,1 m² construidos.

En este caso se dará cumplimiento al numeral 17.1.2 del artículo 17 del Decreto Distrital 563 de 2023, que permite canjear metros cuadrados construidos en el proyecto recibiendo inmueble(s) de reemplazo, de acuerdo con el valor del inmueble aportado según avalúo comercial.

El avalúo comercial de las unidades residenciales aportadas tiene un valor promedio de \$3.674.537/m², asumiendo que serán compensados por unidades residenciales tipo VIS, las cuales se comercializarán al tope de 175 SMMLV, equivalentes a \$5.930.000/m², se plantea una relación entre el área aportada y el beneficio recibido de 0.62 m² por cada m² aportado.

- (iii) Para los **propietarios de actividades comerciales**, se determinó que el 100% de los propietarios y titulares de actividades económicas, es decir el 10% del área con destinación a uso comercial actual, optará por quedarse en el proyecto. Este porcentaje corresponde a 3.951,5 m² construidos.

En este caso se dará cumplimiento al numeral 17.1.2 del artículo 17 del Decreto Distrital 563 de 2023, que permite canjear metros cuadrados construidos en el proyecto recibiendo inmueble(s) de reemplazo, de acuerdo con el valor del inmueble aportado según avalúo comercial.

El avalúo comercial de las unidades comerciales aportados tiene un valor promedio de \$5.865.792/m², asumiendo que serán compensados con unidades privadas con el mismo uso, las cuales se comercializarán a un valor de \$17.500.000, se plantea una relación entre el área aportada y el beneficio recibido de 0.34 m² por cada m² aportado.

4.5.2.2. Compra Directa

Ahora bien, respecto del resto de los propietarios del suelo, dentro la gestión del suelo se planteará una negociación directa con los demás titulares del derecho de dominio de los predios.

En ese sentido, es importante precisar que para la compra de predios que se llevará a cabo de manera directa, la oferta a presentar tiene como sustento el avalúo comercial de los predios conforme a lo indicado en el numeral 3.6 del presente documento que tomo como base la información oficial de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD,

arrojando los siguientes valores de referencia comercial por m² según el uso y la manzana en que se ubican los predios:

Tabla 39. Valor comercial para compra directa por m², uso y manzana de los predios.

Número Manzana	Valor Comercial predios con uso Residencial (\$/m²)	Valor Comercial predios con uso Comercio y Oficinas (\$/m²)	Valor Comercial predios con uso Dotacional (\$/m²)
18	\$ 4.140.000	\$ 6.250.000	\$ 4.290.000
11	\$ 3.850.000	\$ 6.250.000	\$ 4.290.000
10	\$ 3.560.000	\$ 5.450.000	\$ 6.130.000
09	\$ 2.890.000	\$ 5.720.000	N/A
14	\$ 2.950.000	\$ 5.720.000	\$ 6.130.000
15	\$ 4.460.000	\$ 6.360.000	\$ 4.290.000
16	\$ 4.460.000	\$ 4.540.000	N/A
17	N/A	N/A	\$ 4.290.000

Fuente. Elaboración propia.

4.5.2.3. Adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social

Para el desarrollo del PPRU “Flores Área Andina”, inicialmente no tendrá que acudir al mecanismo de adquisición de predios por motivos de utilidad pública, ya que, de acuerdo con la información recopilada, en la fase de compra directa se logrará adquirir la totalidad del suelo que conformará el instrumento. No obstante, lo anterior, en caso de requerirse este mecanismo, se dará paso a la adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social en los términos del artículo 58 y siguientes de la Ley 388 de 1997, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 58.- Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;*
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de*

asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;

*c) **Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;** (Literal modificado por el Art. 31 de la Ley 2079 de 2021)*

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente Ley'' (Negrilla fuera de texto).

En caso de presentarse alguna circunstancia que requiera de acudir a la adquisición predial por motivos de utilidad pública, se deberá acudir a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. – RenoBo, el cual dentro de sus facultades otorgadas por el Acuerdo 75 de 2024 "Por el cual se adoptan los Estatutos Sociales de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D. C., Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital" como operador urbano puede:

- (i) Adquirir por enajenación voluntaria o mediante los mecanismos legales de expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieren para el cumplimiento de su objeto o los que se requieran para la ejecución de unidades de actuación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente.
- (ii) Adquirir a cualquier título derechos reales de bienes inmuebles o garantías inmobiliarias, usando los mecanismos contemplados en la ley para entidades de su naturaleza.

4.5.3. Obligaciones transitorias para propietarios que opten por permanecer en el ámbito del proyecto.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 376 del Decreto Distrital 555 de 2021, para los propietarios de viviendas y actividades productivas que permanezcan en el ámbito del plan parcial, se deberán garantizar las siguientes obligaciones:

“Artículo 376. Obligaciones transitorias respecto de propietarios de viviendas y de actividades productivas que permanezcan en el ámbito del proyecto. El desarrollador del proyecto deberá:

1. Movilización. *Corresponde al reconocimiento al pago en dos oportunidades de los gastos de mudanza.*

2. Garantizar el pago de arrendamiento, *para propietarios de vivienda residentes dentro del ámbito del proyecto, por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, con características similares.*

3. Reconocimiento del lucro cesante, *para actividades productivas, por el periodo comprendido entre la entrega del inmueble a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo.”*

A partir de la caracterización de moradores explicada en el numeral 4.5.1 del presente documento, se tiene la siguiente discriminación de propietarios y titulares de actividades productivas que deciden permanecer en el proyecto:

Tabla 40. Propietarios que deciden permanecer en el proyecto.

	UAU 1	UAU 2	Total Plan Parcial
No. propietarios de unidades residenciales que deciden permanecer en el proyecto	14	16	30
No. de titulares de actividades productivas comerciales que deciden permanecer en el proyecto	6	7	13
No. de unidades dotacionales que deciden permanecer en el proyecto (Fundación Universitaria del Área Andina)	1	2	3

Fuente: Elaboración propia

En ese sentido, a continuación, se discriminan las obligaciones que se reconocerán a los propietarios que decidan quedarse en el Proyecto:

4.5.3.1. Obligación de movilización

De acuerdo con el artículo 21 del Decreto Distrital 563 de 2022, el cual establece:

“Artículo 21. Obligaciones transitorias por movilización de propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que decidan permanecer en el ámbito del proyecto. Es el pago por concepto de gastos de mudanza a un lugar dentro de Distrito Capital, que reconocerá el desarrollador al propietario de vivienda o a titulares de actividades productivas, hasta dos (2) veces: el primero correspondiente a los gastos de traslado de los bienes y enseres localizados dentro del inmueble que se va a aportar para la ejecución del proyecto, y el segundo para su retorno al ámbito de la actuación urbanística. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles. Este factor por concepto de traslado estará determinado por el valor promedio de la mudanza; para ello, el desarrollador podrá ofrecer los servicios directamente a los propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas o, ellos podrán presentar al desarrollador tres (3) cotizaciones en las que se evidencia de manera clara el lugar de destino del traslado. El reconocimiento total no podrá exceder 3 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada al interior de la Unidad de Planeamiento Local - UPL donde se localiza el proyecto; y 2 SMMLV si el hogar o actividad productiva se traslada a otra UPL diferente de donde se localiza el proyecto.”

Para los gastos de mudanza se reconocerán hasta dos (2) veces los siguientes pagos:

- (i) El primero correspondiente a los gastos de traslado de los bienes y enseres localizados dentro del inmueble que se va a aportar para la ejecución del proyecto y;
- (ii) El segundo para su retorno al ámbito de la actuación urbanística. Incluye el desmonte, traslado, embalaje, acomodación, y montaje de los bienes muebles.

El reconocimiento total tendrá un valor de 3 SMLMV.

Así las cosas, el pago que se realizará a los propietarios del suelo en la UAU 1 tendrá un valor de \$ 88.399.350 y para la UAU 2 un valor de \$ 107.616.600.

4.5.3.2. Obligaciones por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas

De acuerdo con el artículo 22 del Decreto Distrital 523 de 2022, que determina las condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas de la siguiente forma:

“Artículo 22. Condiciones para el cumplimiento de las obligaciones transitorias por pago de arrendamiento de propietarios de viviendas. El propietario morador en el inmueble que decida ejercer el derecho preferencial aportando su inmueble para permanecer en el ámbito del proyecto, tendrá derecho a un pago transitorio de arrendamiento. Este pago se realiza durante el período comprendido entre la entrega

material del inmueble aportado al proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

22.1. *Para determinar el valor del canon, el desarrollador deberá tener en cuenta área, acabados y localización del inmueble aportado.*

22.2. *El desarrollador deberá presentar una oferta por escrito al propietario, como mínimo un (1) mes antes de la entrega material del inmueble. El propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para aceptar la oferta. En caso de no manifestar su aceptación dentro de este plazo, se entenderá como cumplida la obligación y será responsabilidad del morador su relocalización durante el tiempo del proyecto. De no ser aceptada la oferta por parte del morador, el desarrollador deberá pagar al morador el valor producto de las condiciones de que trata el numeral 22.1 del presente artículo.*

22.3. *El canon acordado se deberá cancelar mensualmente o en la oportunidad acordada por las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.*

Parágrafo. *En el contrato de obligaciones pactadas se deberán incluir las condiciones que permitan la modificación de las disposiciones acordadas sobre los numerales anteriores, en caso de que se presenten situaciones posteriores a su suscripción que no permitan seguir cumpliendo lo acordado.”*

Para el pago de arrendamiento de propietarios de viviendas que deciden permanecer en el ámbito del proyecto se reconocerá un pago transitorio de arrendamiento por 36 meses que corresponde al período comprendido entre la entrega material del inmueble aportado al proyecto y la entrega del inmueble de reemplazo.

El canon mensual de arrendamiento se estima en un valor de \$1.700.000 mensual. Así las cosas, el pago que se realizará a los propietarios del suelo en la UAU 1 tendrá un valor de \$856.800.000 y para la UAU 2 un valor de \$979.200.000.

4.5.3.3. Lucro cesante por actividades productivas

I. La Fundación Universitaria del Área Andina no puede suspender su calendario académico, por lo cual, de acuerdo con el planteamiento arquitectónico del proyecto, se establecerá en el cronograma de obra que dentro de la Actuación Urbanística 1 se desarrollará en primera instancia el edificio en el cual se ubicará el área de la universidad. No obstante, lo anterior, es importante precisar que, si bien no se dejará de recibir lucro por actividad productiva, es necesario arrendar temporalmente instalaciones para la continuidad del funcionamiento de las instalaciones de la Universidad ubicadas en la UAU 1.

En ese sentido, se pactará con la Universidad que, para el reconocimiento de este componente, el Plan Parcial pagará el arrendamiento de 3.000 m² que corresponden al área

actual de la universidad en la Actuación Urbanística 1 en inmuebles ubicados en el costado oriental de la Caracas con Calle 71, durante 24 meses, rubro que ascienden a un total de \$2.158.056.000.

Para el caso de la Actuación Urbanística 2, y teniendo en cuenta que las instalaciones de la Universidad ya estarán operando en 39.926,9 m² en la Actuación Urbanística 1, el Plan Parcial podrá disponer de los predios pertenecientes a la Fundación Universitaria en esta Unidad.

II. Para el 100% de los propietarios de las actividades económicas existentes, se compensará el lucro cesante para estos comercios por un valor de 6 SMLMV como factor de compensación, en los términos del artículo 24 del Decreto Distrital 563 de 2023, el cual establece:

“Artículo 24. Reconocimiento por posibles ingresos dejados de percibir a titulares de actividades productivas. En el caso de las actividades productivas que, pese a que su existencia se haya acreditado en el censo socioeconómico, no cuenten con los mecanismos requeridos para acreditar la afectación generada como consecuencia de la pérdida de ingresos, los titulares de la actividad productiva recibirán el equivalente a seis (6) SMMLV como factor total de compensación. Este pago se deberá realizar según acuerden las partes en el correspondiente contrato de obligaciones pactadas.”

Así las cosas, el pago que se realizará a los propietarios del suelo de actividades económicas en la UAU 1 tendrá un valor de \$ 48.683.700 y para la UAU 2 un valor de \$ 61.495.200, como consecuencia de la pérdida de ingresos por el tiempo necesario para el restablecimiento de la actividad productiva en otro lugar.

4.5.4. Propietarios que no optan por permanecer en el proyecto

Respecto de los propietarios que optaron por no permanecer en el ámbito del proyecto y en cumplimiento del numeral 17.2 del artículo 17 del Decreto Distrital 563 de 2023, se: (i) reconocerá el pago del avalúo comercial de acuerdo con la Resolución IGAC 620 de 2008, de los inmuebles y (ii) se presentarán dos alternativas de relocalización dentro del ámbito de la Unidad de Planeamiento Local de Barrios Unidos, tal y como lo establece la norma en los siguientes términos:

“17.2. Para propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. El desarrollador reconocerá el pago del avalúo comercial del inmueble localizado en el ámbito del proyecto. Adicionalmente, el desarrollador estará obligado a ofrecer dos (2) alternativas de relocalización disponibles en el mercado, ubicadas prioritariamente en la Unidad de Planeamiento Local - UPL en el que se localice el proyecto inmobiliario, desde la realización del censo socioeconómico y como mínimo hasta treinta (30) días calendario antes de la entrega del inmueble para el desarrollo

del proyecto. A partir del recibo de las alternativas, el propietario tendrá un plazo máximo de treinta (30) días calendario para adelantar las gestiones con el desarrollador tendientes a aceptar o rechazar por escrito la oferta de relocalización.

Vencido este plazo sin manifestación escrita de aceptación, se entenderá rechazada la oferta de relocalización y cumplida la obligación frente a los propietarios que opten por no permanecer en el proyecto. Para efectos del presente decreto, los propietarios que opten por no permanecer en ámbito del proyecto no se considerarán como vinculados al proyecto.”

Conforme con la anterior disposición, se procederá a pagar el valor por cada una de las unidades inmobiliarias ubicadas al interior del Plan Parcial conforme a los valores determinados en el numeral 4.5.2 del presente documento.

Ahora bien, adicional a lo anterior, para los propietarios de unidades que optaron por quedarse en el proyecto, en virtud del artículo 25 denominado “Otros mecanismos para la protección a moradores y titulares de actividades productivas” se les reconocerá un valor de 1 SMLMV por costos de mudanza, conforme el numeral 25.10.

“Artículo 25. Otros mecanismos para la protección a moradores y titulares de actividades productivas. Además de las obligaciones establecidas en el presente decreto, el desarrollador podrá implementar otros mecanismos que contribuyan a la protección de moradores y titulares de actividades productivas, incluyendo sus condiciones en el respectivo contrato de obligaciones pactadas, tales como:

(...)

25.10. Gastos por mudanza de hogares y actividades productivas que no se vinculen al proyecto.”

Así las cosas, el pago que se realizará por costos de mudanza a los propietarios que optan por no permanecer en el proyecto en la UAU 1 tendrá un valor de \$165.553.050 y para la UAU 2 un valor de \$196.158.300.

4.5.5. Resumen de obligaciones transitorias

Acorde a lo explicado en el numeral 4.5.3. y 4.5.4. del presente documento, se obtuvo el siguiente resumen de pagos por obligaciones transitorias:

Tabla 41. Pagos por obligaciones transitorias

Pago	UAU 1	UAU 2	Total Plan Parcial
Movilización de propietarios de viviendas y titulares de actividades productivas que	\$ 88.399.350	\$ 107.616.600	\$ 196.015.950

deciden permanecer en el ámbito del proyecto			
Arrendamiento de propietarios de viviendas que deciden permanecer en el ámbito del proyecto	\$ 856.800.000	\$ 979.200.000	\$ 1.836.000.000
Arrendamiento de inmuebles para la Universidad Área Andina para la no interrupción de sus actividades académicas	\$ 2.158.056.000	\$ 0	\$ 2.158.056.000
Lucro cesante a titulares de actividades productivas que se vinculan al proyecto	\$ 48.683.700	\$ 61.495.200	\$ 110.178.900
Gastos por mudanza de hogares y actividades productivas que no se vinculen al proyecto	\$ 165.553.050	\$ 196.158.300	\$ 361.711.350
Total	\$ 3.317.492.100	\$ 1.344.470.100	\$ 4.661.962.200

Fuente: Elaboración propia

4.6. Esquema fiduciario

Respecto del esquema fiduciario, para el desarrollo del PPRU “Flores Área Andina” se celebrarán dos contratos de fiducia mercantil de administración y pagos por cada unidad de actuación urbanística, con el fin de constituir dos patrimonios autónomos, en el que se permita el desarrollo de cada una de las unidades de actuación. Estos contratos de fiducia mercantil serán irrevocables, en consecuencia, no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por los fideicomitentes, ni los beneficiarios mientras existan obligaciones a cargo del fideicomiso.

A continuación, se procede a señalar cada una de las partes y su funcionamiento al interior del fideicomiso:

- (i) **Fideicomitente gestor y constituyente**, quién aportará toda la gestión del suelo para el desarrollo del plan parcial, incluyendo todos los documentos técnicos que establece el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto único Reglamentario 1077 de 2015¹.

¹ **ARTÍCULO 2.2.4.1.1.7 Formulación y radicación del proyecto de plan parcial.** La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el presente capítulo.

Los proyectos de planes parciales se radicarán en la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 del presente decreto, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de planes parciales en tratamiento de desarrollo se tenga en cuenta lo dispuesto en la sección 4 del presente capítulo.

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:

el fideicomitente gestor se encargará de aportar los inmuebles que conforman el polígono del Plan Parcial, los cuales serán transferidos al Patrimonio Autónomo.

El valor del aporte en especie que realizará el Fideicomitente Gestor y Constituyente se valora por \$5.000.000.000 COP dividido en partes iguales para cada Unidad de Actuación Urbanística.

Fideicomitente aportante de suelo: La Fundación Universitaria del Área Andina tendrá esta condición y será beneficiaria de área construida en una proporción de 1 a 1, en función del área construida.

- (ii) **Aportantes de suelo e inversionistas:** Serán los aportantes de unidades inmobiliarias (residenciales y comerciales) que decidieron permanecer en el proyecto del Plan Parcial de acuerdo con lo establecido en la política de moradores. También se entenderán aportantes los terceros inversionistas que inviertan recursos dinerarios para el desarrollo del proyecto, quienes recibirán a título de restitución de aporte, el valor de

1.1 Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.

1.2 Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.

1.3 Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.

1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

2. Cartografía en escalas 1:2000 o 1.5000 que incluya como mínimo:

2.2 Planos del diagnóstico.

2.2.1 Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.

2.2.2 Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.

2.3 Planos normativos de la formulación:

2.3.1 Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

2.3.2 Plano de la red vial y perfiles viales.

2.3.3 Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.

2.3.4 Plano del trazado de las redes de servicios públicos.

2.3.5 Plano de usos y aprovechamientos.

2.3.6 Plano de asignación de cargas urbanísticas.

2.3.7 Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.

2.3.8 Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

2.3.9 Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.

3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

4. El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial.

5. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

6. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva

la transferencia junto con una proporción de los rendimientos financieros que se generen conforme con las utilidades del Proyecto.

(iii) Fideicomitente desarrollador: Una vez se complete de la fase de la gestión y adquisición predial, el contrato de fiducia de administración y pagos vinculará a un Fideicomitente Desarrollador, el cual realizará las labores de gerencia de obra, promoción, ventas y construcción del proyecto inmobiliario, y por tanto será el único responsable del desarrollo de éste, frente a la Fiduciaria. En relación con estas funciones, el Fideicomitente Desarrollador entrará a ser beneficiario conforme con el esquema de ventas que se planteó para el desarrollo del proyecto.

(iv) Beneficiarios. Tendrán calidad de beneficiarios:

- El Fideicomitente Gestor y Constituyente, tendrá derechos fiduciarios como contraprestación en función del aporte en especie. De igual manera, serán beneficiarios de los rendimientos de las utilidades del proyecto.
- El Fideicomitente aportante del suelo Área Andina tendrá derechos fiduciarios en función del 1 a 1 de los metros cuadrados aportados.
- Los aportantes de área tendrán la restitución de sus aportes en función del avalúo comercial de los predios aportados.
- Los inversionistas serán beneficiarios en función de los aportes presentados y el porcentaje de los rendimientos financieros pactados.

Conforme con esta identificación, el contrato de fiduciario que desarrollará la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 condicionará el desarrollo y el licenciamiento urbanístico de la unidad de actuación urbanística a la constitución de un encargo fiduciario en el cual se deberá consignar el valor de los costos directos e indirectos del valor de la construcción de la vivienda.

De igual manera, a nivel contractual se planteará dentro de los antecedentes del fideicomiso que se constituya para cada una de las unidades de actuación urbanística que la restitución en las utilidades de los aportes y rendimientos estarán condicionadas al desarrollo de las cargas urbanística de construir vivienda VIS/VIP.

Harán parte de los rendimientos financieros de los recursos dinerarios que reciba cada uno de los fideicomisos, los siguientes:

- A. Los dineros derivados de las preventas, los cuales serán aportados al patrimonio autónomo, por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- B. Los dineros derivados de las ventas luego del punto de equilibrio.

- C. Los desembolsos de los créditos individuales que a los PROMITENTES COMPRADORES les sean otorgados por los financiadores respectivos.
- D. Los recursos provenientes de subsidios otorgados a los PROMITENTES COMPRADORES de las unidades de vivienda del PROYECTO.
- E. Los recursos de los subsidios de vivienda que aporten los PROMITENTES COMPRADORES para su cierre financiero.
- F. Los desembolsos de los créditos otorgados para el desarrollo del proyecto.

Ilustración 35. Estructura del Fideicomiso de Desarrollo



Fuente: Elaboración propia.

De igual manera, dentro del mecanismo de licenciamiento se contemplará el desarrollo de un PUG – Plano Urbanístico General que contemplará el desarrollo completo del Plan Parcial, a través de dos licencias de urbanización para cada una de las unidades de actuación urbanística. Entendiendo que la licencia de urbanización de la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 se desarrollará primero que la Unidad de Actuación Urbanística No. 2, y bajo el entendido de que en esta última se encuentra la carga VIS/VIP, la licencia de urbanización No. 2 se someterá a condición resolutoria en caso de incumplimiento de la construcción de la carga VIS/VIP.

5. Bibliografía

- Ley 388 del 18 de julio de 1997 del Congreso de la República de Colombia “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”.
- Decreto Nacional 1077 del 26 de mayo de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”.
- Decreto Distrital 555 de 2021 “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.”.
- Decreto Distrital 574 del 29 de noviembre de 2023 “Por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local - UPL del Centro Histórico, Teusaquillo, Restrepo, Puente Aranda, Barrios Unidos y Chapinero que conforman el sector Centro Ampliado, y se dictan otras disposiciones”.
- Decreto Distrital 263 del 21 de junio de 2023 “Por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”.
- Decreto Distrital 539 de 2023 “Por medio del cual se declaran, reconocen y delimitan los Distritos Creativos en Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones”.
- Decreto Distrital 466 del 24 de diciembre 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’.
- Decreto Distrital 563 del 24 de noviembre de 2023 “Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”.