



Plan Parcial de Renovación Urbana
“Chapinero: centralidad educativa y sostenible”

Autores

Alejandra Vallejo Caballero

Marly Alejandra Conde Cabrera

Germán Henao Vásquez

Tutora

Úrsula Ablanque Mejía

Título

Magíster en Derecho y Gestión Urbanística

Facultad de Jurisprudencia

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

Universidad del Rosario

Bogotá - Colombia

2024

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

“Chapinero: Centralidad Educativa y Sostenible”



DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

Tabla de Contenido

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	8
1.1 Introducción.....	8
1.2 Objetivos del plan parcial.....	8
1.2.1 Objetivo general.....	8
1.2.2 Objetivos específicos.....	9
1.3 Delimitación del ámbito de planificación.....	10
1.3.1 Definición del polígono del Plan Parcial " <i>Chapinero Centralidad Educativa y Sostenible</i> ".....	10
1.3.2 Localización y delimitación del Plan Parcial.....	18
1.3.3 Áreas generales del polígono de intervención.....	20
1.4 Marco normativo para la formulación del plan parcial.....	20
1.4.1 Plan de Ordenamiento Territorial – POT - Decreto 555 de 2021.....	21
2 DIAGNÓSTICO DE ESTRUCTURAS TERRITORIALES	28
2.1 Delimitación del área de influencia del plan parcial.....	28
2.2 Estructura Ecológica Principal - EEP.....	29
2.3 Estructura Integradora de Patrimonios - EIP.....	30
2.4 Estructura Funcional y del Cuidado - EFC.....	33
2.4.1 Sistema de Espacio Público peatonal para el encuentro.....	33
2.4.2 Sistema de Movilidad.....	37
2.4.3 Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales.....	40
2.4.4 Sistema de Servicios Públicos.....	43
2.5 Caracterización predial, socioeconómica y poblacional.....	44
2.5.1 Lotes y unidades prediales.....	45
2.5.2 Densidad por Manzanas.....	45
2.5.3 Vetustez promedio en año.....	46
2.5.4 Usos actuales del suelo.....	47
2.5.5 Configuración de la propiedad en el plan parcial.....	48

2.5.6 Valor del suelo	49
2.5.7 Configuración de los hogares.....	50
2.5.8 Población por ciclo de vida.....	51
2.5.9 Hogares por sexo del jefe/a (participación %)	51
2.5.10 Tenencia de vivienda.....	52
2.6 Estudio de mercado inmobiliario.	52
3 FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	56
3.1 Política de moradores y actividades productivas.....	56
3.1.1 Caracterización de los moradores y las actividades productivas	56
3.1.2 Estrategia para la implementación de la Política de Moradores y Actividades Productivas en el Plan Parcial	57
3.1.3 Costos de implementación de la Política de Moradores y Actividades Productivas en el Plan Parcial	59
3.2 Propuesta de reglamentación normativa para formulación del plan parcial	61
3.3 Áreas de Manejo Diferenciado – AMD	65
3.4 Reconfiguración morfológica del área de planificación	66
3.5 Propuesta urbanística y cumplimiento de obligaciones urbanísticas	67
3.5.1 Propuesta sistema público: cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.....	67
3.5.2 Distribución de las áreas privadas	70
3.6 Cuadro general de la propuesta urbanística	72
3.7 Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU y Áreas de Manejo Diferenciado – AMD (incluidas en reparto)	73
3.8 Propuesta de edificabilidad del plan parcial	74
3.8 Cumplimiento de la obligación para destinar área construida para Vivienda de Interés Social – VIS y Vivienda de Interés Prioritario - VIP	75
3.9 Distribución de usos	76
4 ESTRATÉGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN	78
4.1 Esquema de gestión del plan parcial	78
4.2 Reparto de Cargas y Beneficios	79
5 CONCLUSIONES.....	82

ilustraciones

Ilustración 1 Área de estudio para delimitación del polígono de intervención.....	10
Ilustración 2 Sistemas de transporte masivo y distancias caminables estaciones metro ...	11
Ilustración 3 Cruce de las AE preliminares con planes parciales	12
Ilustración 4 Distancias caminables estaciones metro	13
Ilustración 5 Densidad por manzana AE Chapinero Verde e Inteligente.....	14
Ilustración 6 Promedio valor m2 AE Chapinero Verde e Inteligente.....	14
Ilustración 7 Número de unidades inmobiliarias por predio AE Chapinero Verde e Inteligente	15
Ilustración 8 Altura de las edificaciones existentes AE Chapinero Verde e Inteligente.....	16
Ilustración 9 Tratamientos urbanísticos AE Chapinero Verde e Inteligente	17
Ilustración 10 Localización del Plan Parcial.....	18
Ilustración 11 Delimitación del Plan Parcial.....	19
Ilustración 12 Situación actual del plan parcial	19
Ilustración 13 Tratamientos urbanísticos.....	22
Ilustración 14 Área de Actividad	23
Ilustración 15 UPL 25 Teusaquillo	24
Ilustración 16 Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente	25
Ilustración 17 Delimitación del Área de Influencia	28
Ilustración 18 Estructura Ecológica Principal en el Área de Influencia.....	30
Ilustración 19 Estructura Integradora de Patrimonios en el Área de Influencia.....	31
Ilustración 20 Diagnóstico Estructura Integradora de Patrimonios en el polígono del plan parcial.....	32
Ilustración 21 Estructura Integradora de Patrimonios en el Área de Influencia.....	34
Ilustración 22 Predios incorporados en el inventario Distrital	36
Ilustración 23 Subsistema vial área de influencia	37
Ilustración 24 Subsistema vial plan parcial.....	38
Ilustración 25 Subsistema vial plan parcial.....	39
Ilustración 26 Ciclo-infraestructura existente	40
Ilustración 27 Equipamientos Existentes	41
Ilustración 28 Proximidad a equipamientos relevantes	42
Ilustración 29 Equipamientos existentes ámbito de planificación Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021	43
Ilustración 30 Conformación predial del área de planificación	44
Ilustración 31 Configuración de la propiedad plan parcial.....	49

Ilustración 32 Esquema implementación política de protección a moradores y actividades productivas	59
Ilustración 33 Áreas de Manejo Diferenciado - AMD	66
Ilustración 34 Reconfiguración morfológica	67
Ilustración 35 Cumplimiento cesión de equipamiento público	68
Ilustración 36 Propuesta urbanística del plan parcial	70
Ilustración 37 Distribución de áreas privadas	71
Ilustración 38 Delimitación de UAU y AMD (incluidas en reparto)	73
Ilustración 39 Esquema de propuesta de edificabilidad	75
Ilustración 40 Distribución de usos.....	77
Ilustración 41 Esquema de gestión del plan parcial	78
Ilustración 42 Definición de etapas.....	81

Gráficos

Gráfico 1 Configuración de la propiedad.....	48
Gráfico 2 Configuración de los hogares	50
Gráfico 3 Población por ciclo de vida	51
Gráfico 4 Hogares por sexo del jefe.....	51
Gráfico 5 Tenencia de la vivienda	52

Tablas

Tabla 1 Límites del plan parcial	18
Tabla 2 Área generales existentes	20
Tabla 3 Bienes de Interés Cultural ámbito Plan Parcial	32
Tabla 4 Parque estructurante área de influencia	34
Tabla 5 Parques de proximidad en el área de influencia	34
Tabla 6 Plazas en el área de influencia	35
Tabla 7 Lotes y unidades prediales.....	45
Tabla 8 Densidad por manzana actual	45
Tabla 9 Vetustez promedio.....	46
Tabla 8 Usos actuales del suelo	47
Tabla 8 Valor de referencia por manzana	49
Tabla 12 Mercado de vivienda nueva.....	53
Tabla 13 Mercado de vivienda usada	54

Tabla 14 Mercado de comercio nuevo y usado.....	54
Tabla 8 Caracterización de la tenencia de la vivienda.....	56
Tabla 16 Propuesta equivalencia de m2 de reemplazo	60
Tabla 17 Costeo política de protección a moradores y actividades productivas	60
Tabla 18 Cuadro de áreas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas	69
Tabla 19 Distribución de áreas privadas	71
Tabla 20 Cuadro general de la propuesta urbanística.....	72
Tabla 21 Cuadro de áreas por UAU / AMD	74
Tabla 22 Áreas construida por UAU / AMD	74
Tabla 23 Cálculo de obligación VIS / VIP	76
Tabla 24 Propuesta de usos por UAU / AMD.....	76
Tabla 25 Balance reparto de cargas y beneficios	79

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 Introducción

La Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente, en donde se localiza el **Plan Parcial “Chapinero Centralidad Educativa y Sostenible”**, se encuentra localizada en el centro – oriente de la capital, en un sector con la localización privilegiada en la ciudad que cuenta con una alta concentración de oferta de servicios y que además tiene unas oportunidades de desarrollo soportadas en la inversión pública de las apuestas de movilidad para la ciudad, especialmente la primera línea del Metro de Bogotá, el Corredor Verde de la Carrera 7 y la Ciclo-alameda del Medio Milenio, en donde la formulación del instrumento da respuesta a unas situaciones actuales del sector y se articula integralmente con el modelo de ciudad propuesto en el Decreto 555 de 2021 y las directrices definidas para la Actuación Estratégica.

La formulación del Plan Parcial “Chapinero Centralidad Educativa y Sostenible” es el resultado de un ejercicio académico como trabajo de grado, que busca a través de la aplicación de la normatividad del Decreto 555 de 2021 Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, formular un instrumento de planificación que responda a las necesidades del sector y contribuya en la conformación de un modelo ciudad compacto, respondiendo a los principios rectores de ordenamiento territorial para la capital.

El ejercicio no corresponde únicamente a la aplicación normativa para la formulación de planes parciales, sino que pretende la identificación de situaciones que lleven a realizar propuestas y reflexiones frente a la concepción y aplicabilidad normativa que permitan llegar a obtener un proyecto equilibrado y con una viabilidad técnica, jurídica y financiera.

1.2 Objetivos del plan parcial

1.2.1 Objetivo general

Definir una norma urbanística que permita el desarrollo de un proyecto integral de renovación urbana en una localización estratégica de la ciudad, buscando un mayor y mejor aprovechamiento del suelo con mayores densidades, mezcla de usos y generación de una

centralidad del Sistema del Cuidado¹, soportado con infraestructura vial y nueva oferta de espacio público de calidad, incorporando los principios de Desarrollo Orientado al Transporte.

1.2.2 Objetivos específicos

- Consolidar un proyecto urbano icónico, con mezcla de usos y una densificación racional que promueva el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública, en el área de influencia inmediata de los sistemas actuales y la apuesta de transporte público masivo para el Distrito, en proximidad con la estación 15 “Calle 63” de la primera línea del Metro de Bogotá.
- Aportar desde el proyecto con el objetivo específico de la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente que busca establecer una red del Sistema del Cuidado con base en la identificación de super-manzanas del cuidado con una propuesta de equipamientos ancla y circuitos de accesibilidad.
- Mejorar las condiciones urbanas y sociales en un sector que se encuentra en un proceso de deterioro físico, realizando una reconfiguración urbana de los espacios públicos y privados, creando además un ambiente adecuado para los equipamientos de educación existentes en el ámbito de planificación y su entorno inmediato.
- Generar de nuevo espacio público de calidad en el proyecto aportando al reverdecimiento de la ciudad y aportando a los estándares de espacio público del sector.
- Implementar la protección a moradores y actividades productivas en las estrategias de gestión del plan parcial, promoviendo e incentivando la vinculación al proyecto de los propietarios y residentes actuales.

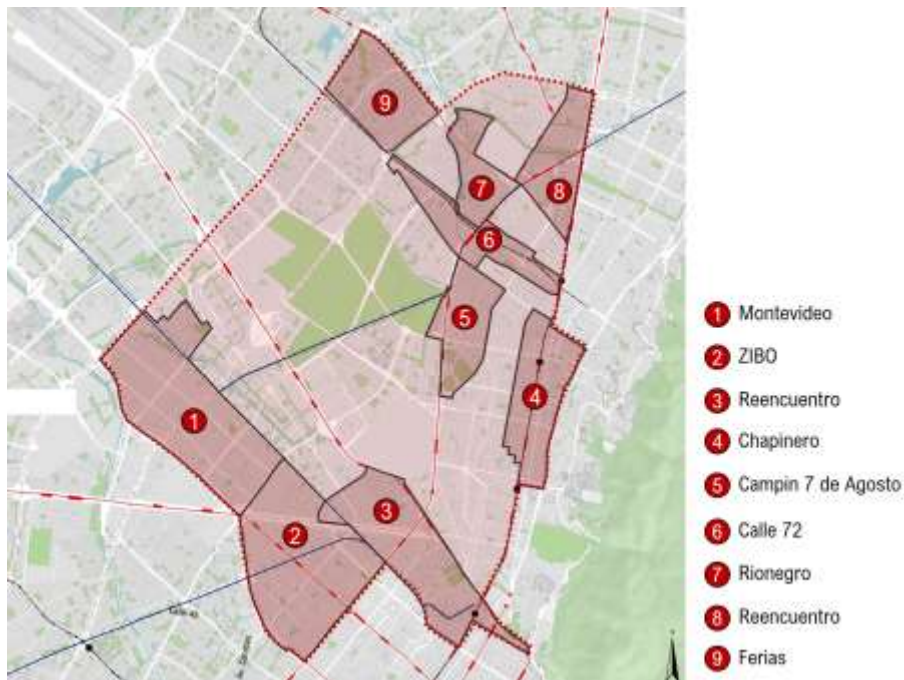
¹ El Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales está definido en el artículo 94 del Decreto 555 de 2021 como “*el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles, donde se prestan los diferentes servicios de cuidado y 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*”

1.3 Delimitación del ámbito de planificación

1.3.1 Definición del polígono del Plan Parcial “Chapinero Centralidad Educativa y Sostenible”

El punto de partida para la definición del polígono del plan parcial son los Términos de Referencia –TDR para el trabajo de grado, en donde se delimita un área de estudio en la zona central de la ciudad de Bogotá que cuenta con 9 Actuaciones Estratégicas, como se puede observar en la siguiente ilustración:

Ilustración 1 Área de estudio para delimitación del polígono de intervención



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2019

Como premisa para la delimitación del plan parcial, se decide que el polígono de intervención se encontrará al interior de la delimitación de las Actuaciones Estratégicas, teniendo en cuenta que uno de los lineamientos específicos numerados en el artículo 479 es *“Delimitar, cuando así se requiera, las áreas que por sus condiciones o características deben adelantar la formulación y adopción de planes parciales como condición previa a su licenciamiento urbanístico”*

Todo lo anterior, en línea con la apuesta de modelo de ocupación del Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 555 de 2021, donde se plantean las Actuaciones Estratégicas como

esas intervenciones urbanas integrales en áreas estratégicas de la ciudad en donde de manera multi-escalar busca la articulación de proyectos y desarrollos detonantes.

Como metodología se realiza la definición de la Actuación Estratégica de interés y posteriormente realizar la delimitación del polígono de intervención.

1.3.1.1 Definición de la Actuación Estratégica de interés

Para la definición de la Actuación Estratégica de interés se reconoce el sistema de transporte público masivo existente y proyectado como un elemento estructurante para la localización del plan parcial, en donde se reconoce el Metro de Bogotá como la gran apuesta en materia de movilidad, en especial la Línea 1 la cual tiene como fecha prevista para entrada en operación el año 2028.

Se identifican los entornos a las futuras estaciones del metro como esas zonas de oportunidad para la concentración de proyectos integrales con un enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte – DOT, en la siguiente imagen podemos observar un ejercicio de isócronas que ilustran las distancias caminables desde las estaciones del metro a en un tiempo de 10, 15 y 20 minutos:

Ilustración 2 Sistemas de transporte masivo y distancias caminables estaciones metro



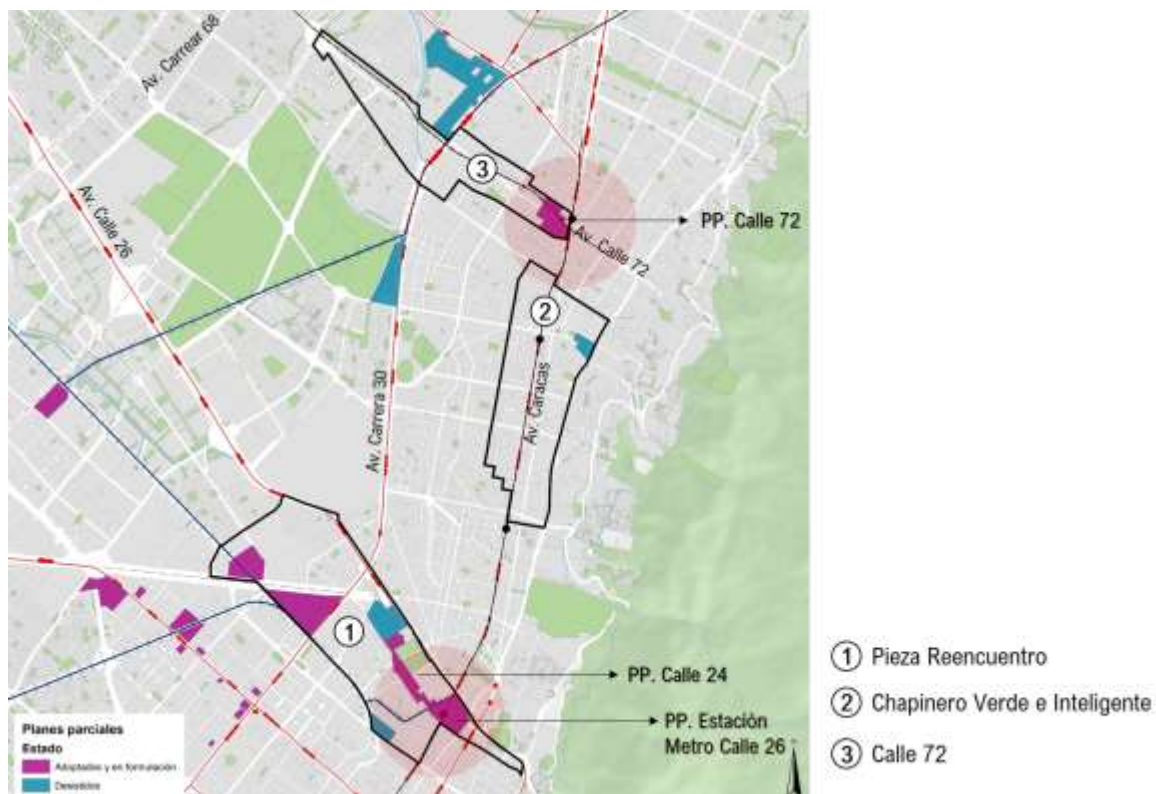
Fuente: elaboración propia

Teniendo en cuenta lo anterior, se identifican preliminarmente las Actuaciones Estratégicas Pieza Reencuentro, Chapinero Verde e Inteligente y Calle 72 como de oportunidad en torno a las estaciones de la Línea 1 del metro.

Posteriormente, con el fin de conocer las expectativas de desarrollo actuales en estos territorios, se realiza un cruce con los planes parciales en donde se identifica que existe una apuesta desde el sector público. En la AE Pieza Reencuentro se encuentra en torno a la estación 13 del metro el Plan Parcial “Estación Metro Calle 26” el cual está adoptado mediante el Decreto 822 de 2019 y el Plan Parcial “Calle 24” el cual está en proceso de la obtención de viabilidad. En la AE Calle 72 se encuentra en torno a la estación 16 del metro el Plan Parcial “Calle 72” el cual se encuentra en formulación.

En la siguiente imagen se pueden observar en azul los planes parciales desistidos y en violeta los planes parciales adoptados o en formulación:

Ilustración 3 Cruce de las AE preliminares con planes parciales



Fuente: elaboración propia

Como resultado, se determina la **AE Chapinero Verde e Inteligente** como el área de oportunidad para la delimitación de un plan parcial de renovación urbana que contribuya en la consolidación de un modelo de ciudad en donde se densifiquen los ejes del transporte público.

1.3.1.2 Variables para la delimitación del polígono de intervención

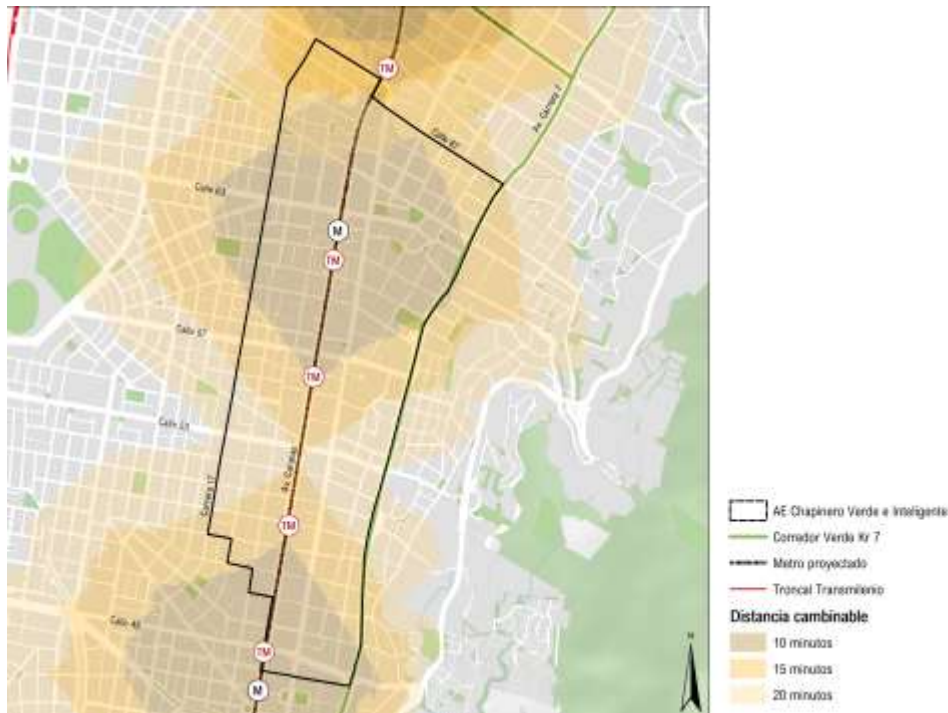
Para la delimitación del polígono de intervención al interior de la AE Chapinero Verde e Inteligente se realizó el análisis de las siguientes variables:

a) Cercanía a las estaciones del sistema Metro

Toda la AE se encuentra a una distancia caminable máximo de 20 minutos desde y hacia las estaciones 14 (Calle 45) y 15 (Calle 63) del sistema metro, sin embargo, se priorizará para la delimitación las manzanas que se encuentren en el rango máximo de los 15 minutos.

En la siguiente imagen se observa la distancia caminable desde y hacia las estaciones a 10, 15 y 20 minutos:

Ilustración 4 Distancias caminables estaciones metro

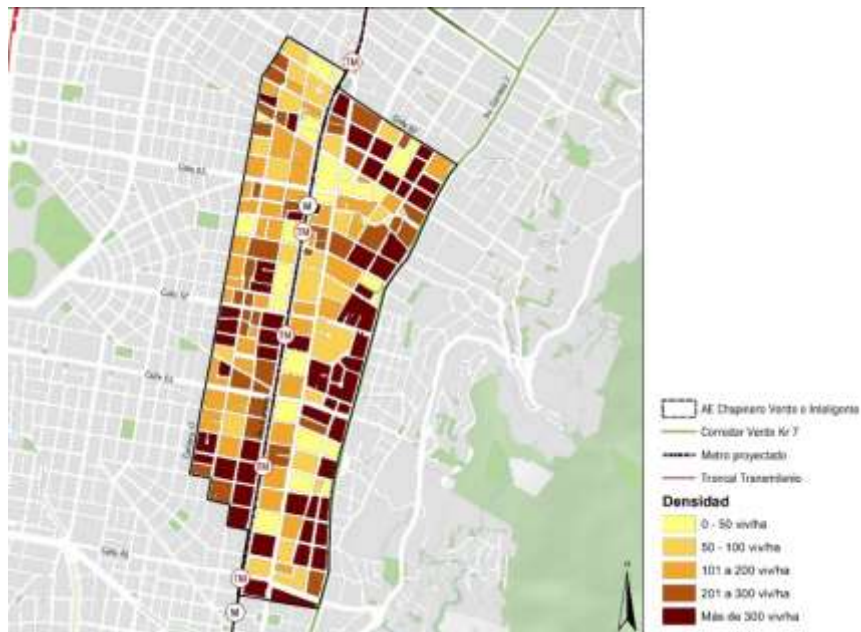


Fuente: elaboración propia

b) Densidad de vivienda por manzana

Se identifican y priorizan manzanas que tengan una menor densidad residencial, con el fin de evitar grandes impactos sociales en los residentes del polígono a planificar y por otro lado facilitar la gestión del plan parcial. En la siguiente imagen se observa la densidad de vivienda por hectárea en cada una de las manzanas:

Ilustración 5 Densidad por manzana AE Chapinero Verde e Inteligente

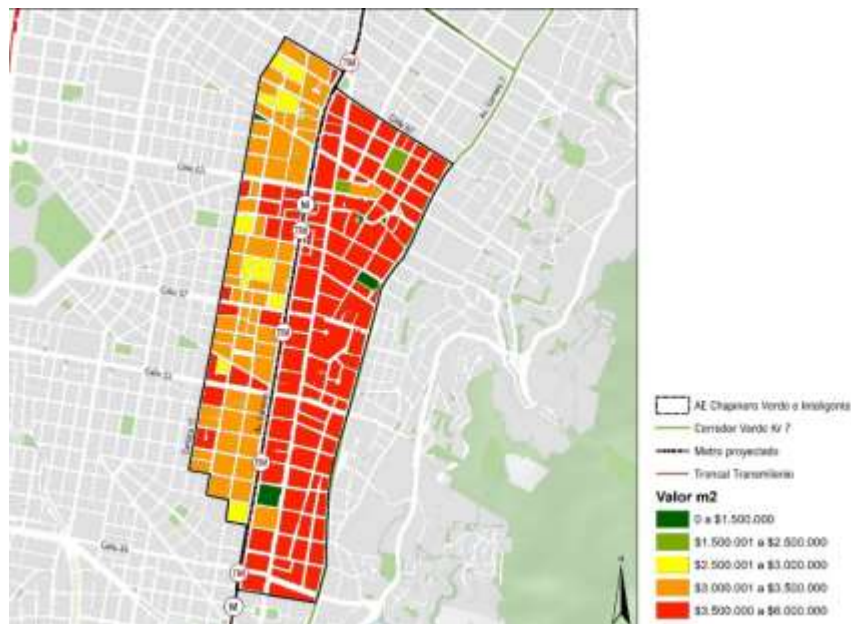


Fuente: elaboración propia con información DANE

c) Valor del suelo

Se identifica un alto valor del suelo en especial en las manzanas que se encuentran al oriente del Av. Caracas, se prioriza la elección de manzanas donde el valor del m² sea más bajo pensando en la viabilizar el cierre financiero del Plan Parcial y facilitar la gestión.

Ilustración 6 Promedio valor m² AE Chapinero Verde e Inteligente

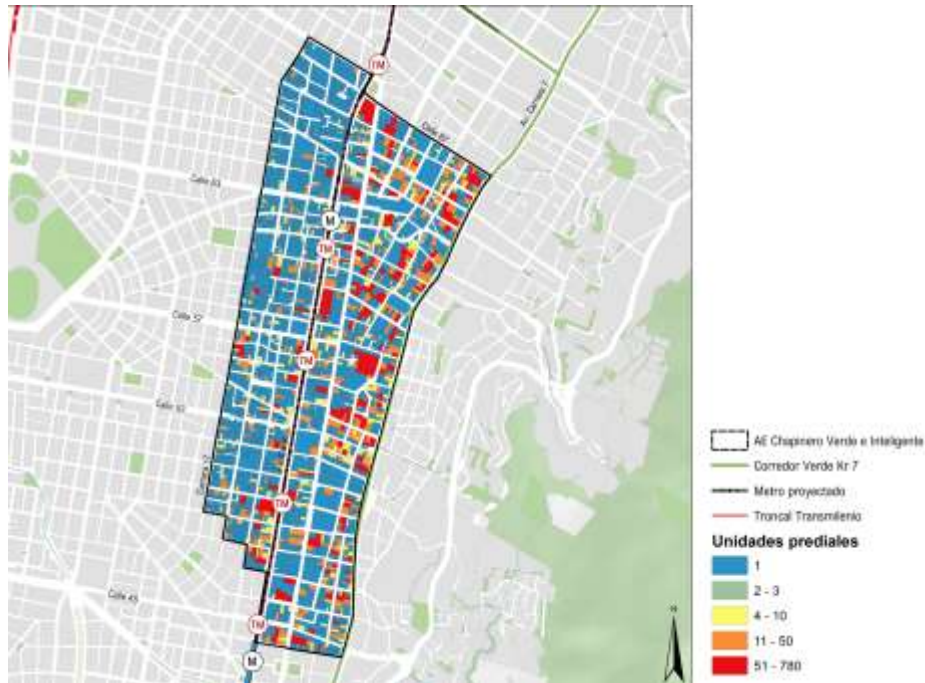


Fuente: elaboración propia con información catastral UAEC

d) Número de unidades inmobiliarias por predio

Se priorizan manzanas que tengan un menor número de unidades inmobiliarias, con fin de procurar facilitar la implementación de la política de protección a moradores y eventualmente un proceso de adquisición de predial:

Ilustración 7 Número de unidades inmobiliarias por predio AE Chapinero Verde e Inteligente



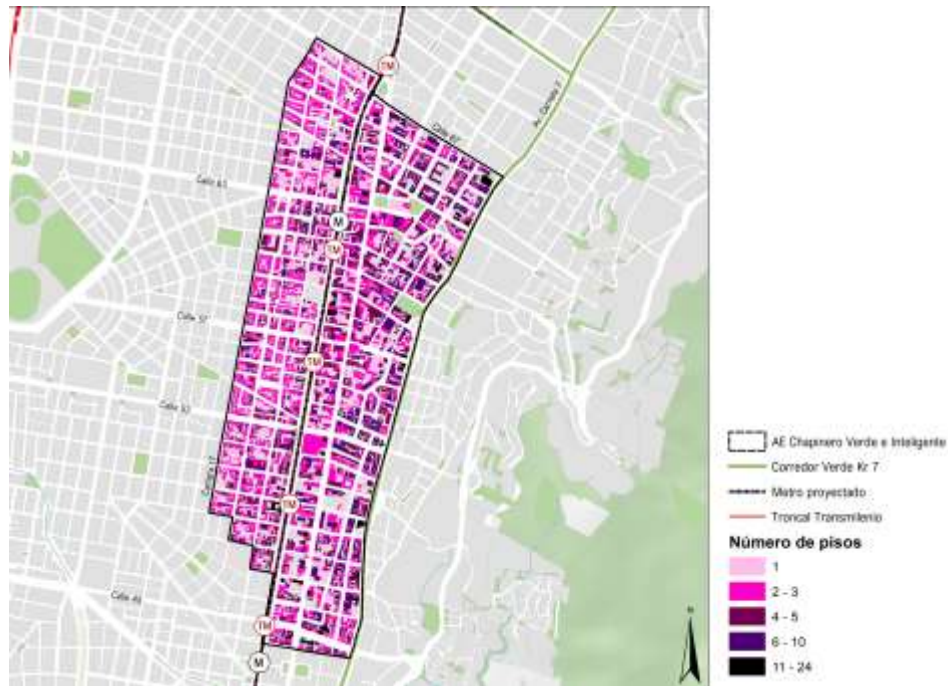
Fuente: elaboración propia con información catastral UAEC

e) Alturas de las edificaciones existentes

Se tienen en cuenta las alturas de las edificaciones existentes, así como el estado de las mismas y el entorno, con el fin de descartar sectores muy consolidados y con unas condiciones de entorno urbano que no requieran la intervención de un instrumento como el plan parcial.

En la siguiente imagen se puede observar la altura en pisos de las construcciones existentes:

Ilustración 8 Altura de las edificaciones existentes AE Chapinero Verde e Inteligente



Fuente: elaboración propia con información catastral UAECB

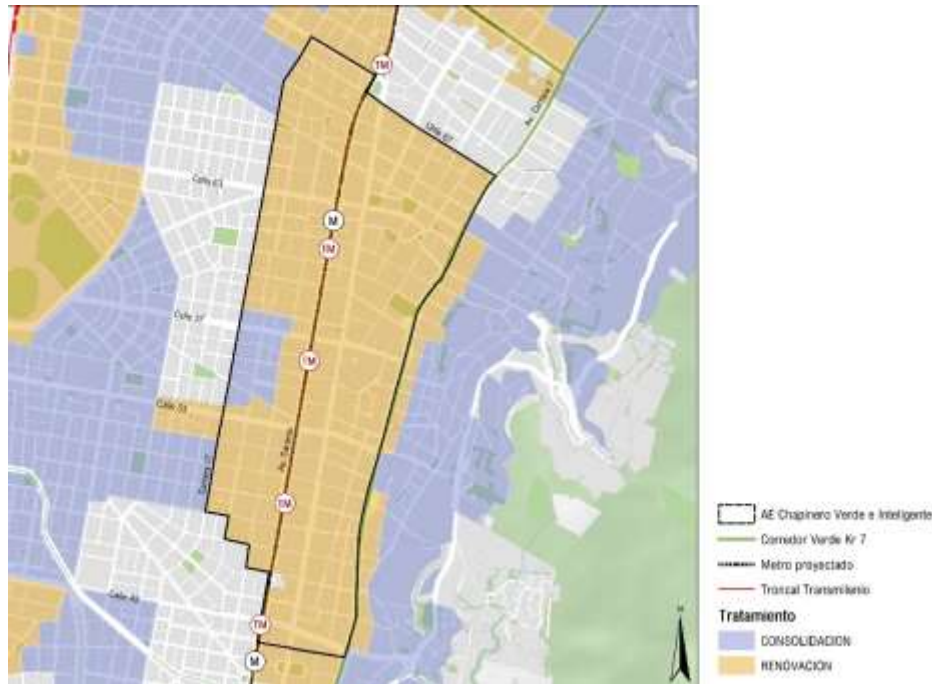
f) Tratamiento urbanístico

Se prioriza el tratamiento de renovación urbana, sin embargo, no se descarta el tratamiento de consolidación, teniendo en cuenta la posibilidad de aplicarle tratamiento de renovación urbana cuando se realicen intervenciones de manzana completa según lo dispuesto en el numeral 2² del artículo 302 del POT de Bogotá Decreto 555 de 2021.

En la siguiente imagen se observan los tratamientos aplicables a la AE Chapinero Verde e Inteligente:

² Artículo 302, numeral 2 del Decreto 555 de 2021 *“Los predios sometidos al tratamiento de consolidación que cumplan con la totalidad de las siguientes condiciones: que el ámbito del proyecto objeto de licenciamiento sea igual una manzana y que a la manzana objeto de licenciamiento le aplique las áreas de actividad estructurante o de grandes servicios metropolitanos”*

Ilustración 9 Tratamientos urbanísticos AE Chapinero Verde e Inteligente



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

El resultado del cruce de las variables analizadas y la revisión de las condiciones físicas actuales de deterioro de algunas zonas de la AE, dieron como resultado un polígono localizado entre las calles 57 y 68 y la Av. Caracas y Carrera 17, el cual será descrito detalladamente en los numerales 2.2, 2.3 y 2.4 del presente documento y el cual cuenta preliminarmente para efectos de su localización con las siguientes características:

- Proximidad con la estación 15 "Calle 63" de la línea 2 del Metro, a una distancia caminable menor a 10 minutos
- Frente hacia la Av. Caracas, un elemento estructurante como eje de movilidad sostenible, actividad económica y oferta de servicios y hacia Calle 57 un eje de conexión con el nodo de equipamientos El Campin.
- La mayor parte de las edificaciones existentes se encuentran entre 1 a 3 pisos
- El promedio por manzana del valor por m² de terreno es menor con respecto a otros sectores al interior de la AE
- El polígono se encuentra en un proceso de deterioro urbano y social con presencia de equipamientos educativos existentes.

1.3.2 Localización y delimitación del Plan Parcial

El Plan Parcial “Chapinero: Centralidad Educativa y del Cuidado” se encuentra localizado en la localidad de Barrios Unidos, la Unidad de Planeamiento Local – UPL Teusaquillo y la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente.

Ilustración 10 Localización del Plan Parcial



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

El polígono se encuentra delimitado de la siguiente manera:

Tabla 1 Límites del plan parcial

Norte	Calle 60 y Calle 59
Occidente	Carrera 17
Sur	Calle 57
Oriente	Av. Caracas (Carrera 14)

Fuente: elaboración propia

El polígono está conformado por 11 manzanas catastrales y 279 predios del barrio Chapinero Occidental, con un área bruta de 70.754,74 m² (7,07 ha)

1.3.3 Áreas generales iniciales del polígono de intervención

De los 70.772,25 m2 del área bruta del plan parcial, 14.280,17 m2 (20,2%) son malla vial existente y 56.492,08 m2 (79,8%) son área predial.

Tabla 2 Área generales existentes

ID	Descripción	Área (m2)	Área (ha)	% Sobre AB
1	ÁREA BRUTA (AB)	70.772,25	7,08	100,0%
2	Malla vial intermedia y local	14.280,17	1,43	20,2%
2.1	Calle 58	3.466,50	0,35	4,9%
2.2	Calle 58A	1.512,08	0,15	2,1%
2.3	Calle 58B	553,28	0,06	0,8%
2.4	Calle 59	916,89	0,09	1,3%
2.5	Calle 59A	250,80	0,03	0,4%
2.6	Carrera 14A	1.845,64	0,18	2,6%
2.7	Carrera 15A	632,95	0,06	0,9%
2.8	Carrera 15A BIS	1.726,76	0,17	2,4%
2.9	Carrera 16	2.718,45	0,27	3,8%
2.10	Carrea 16 A	656,82	0,07	0,9%
3	Área predial	56.492,08	5,65	79,8%
3.1	Manzana 34	3.010,90	0,30	4,3%
3.2	Manzana 32	6.017,15	0,60	8,5%
3.3	Manzana 36	2.744,44	0,27	3,9%
3.4	Manzana 18	4.188,05	0,42	5,9%
3.5	Manzana 19	5.250,12	0,53	7,4%
3.6	Manzana 23	2.230,02	0,22	3,2%
3.7	Manzana 35	2.707,79	0,27	3,8%
3.8	Manzana 20	3.939,13	0,39	5,6%
3.9	Manzana 33	6.904,26	0,69	9,8%
3.10	Manzana 17	8.614,02	0,86	12,2%
3.11	Manzana 06	10.886,20	1,09	15,4%

Fuente: elaboración propia con información catastral UAECB

1.4 Marco normativo para la formulación del plan parcial

Para el Plan Parcial *“Chapinero: Centralidad Educativa y Sostenible”*, el marco normativo vigente y aplicable, se inicia con la Constitución Política de 1991, como norma de superior jerarquía, que faculta a los municipios y departamentos para la organización de su territorio y preceptúa como principios rectores del ordenamiento territorial en Colombia: La prevalencia del interés general sobre el particular, el reparto equitativo de cargas y beneficios

y la función social y ecológica de la propiedad, de los cuales son base para la proyección del PPRU.

Seguidamente y no menos importante la Ley 9 de 1989 “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.”, que a pesar de que se derogó gran parte de su articulado, actualmente continúa vigente el artículo 39, que define los planes de renovación urbana y su finalidad, consistente en detener los procesos de deterioro físico y ambiental en los centros urbanos y de conformidad con el decreto 555 de 2021, el reverdecimiento de la ciudad y más cuando se trata de un sector de gran valorización como Chapinero.

En este orden de ideas, se trae a colación la Ley 388 de 1997, ley de ordenamiento territorial que es el marco regulatorio general del derecho urbano y fue la base para la expedición de los POT de cada municipio, así como de los instrumentos que actualmente aplicamos, como los planes parciales definido en el artículo 19 y reglamentado a través del Decreto No. 2181 de 2006, copilado en el Decreto 1077 de 2015.

1.4.1 Plan de Ordenamiento Territorial – POT - Decreto 555 de 2021

Tratamiento de Renovación Urbana

En el artículo 303 del POT se establece la exigencia de plan parcial para las actuaciones urbanísticas en el tratamiento de renovación urbana cuando los interesados quieran superar el índice de construcción efectivo de 7.0 y que dentro de la delimitación del instrumento se pueden incluir predios clasificados en tratamientos urbanísticos diferentes al de renovación urbana.

El artículo 301 define el tratamiento de renovación urbana como el cual 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. El tratamiento se concreta con la modalidad de *“revitalización”* la cual permite el desarrollo mediante licencia o a través de plan parcial.

Ilustración 13 Tratamientos urbanísticos



Fuente: Decreto 555 de 2021

El Plan Parcial *“Chapinero: Centralidad Educativa y Sostenible”*, se compone por 11 manzanas de las cuales 7 se encuentran dentro del tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización y 4 manzanas en el tratamiento de consolidación, las cuales de conformidad con el inciso 3 del artículo 303 del decreto 555 de 2021 *“(…) La delimitación podrá incluir predios clasificados en tratamientos urbanísticos diferentes al de renovación urbana, caso en el que harán parte de las áreas de manejo diferenciado del proyecto”*, se incluirán dentro de la delimitación del polígono del plan parcial, dejándose como áreas de manejo diferenciado que hacen parte de la propuesta urbanística y participaran dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios, de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 498 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

Área de Verificación (AV) del plan parcial

Según lo dispuesto en los artículos 303 y 328 del Decreto 555 de 2021, el Área de Verificación (AV) para los planes parciales debe ser mínimo 3 ha e incluye los siguientes elementos:

- Malla vial intermedia y local
- Espacio público y equipamientos de proximidad existentes
- Controles ambientales
- Áreas privadas

Teniendo en cuenta lo anterior, la totalidad de las áreas que conforman el polígono de planificación se incluyen en el Área de Verificación – AV así,

- Malla vial intermedia y local: 14.280,17 m²
- Áreas privadas: 56.492,08 m²

AV = 70.772,17 m² (7,07 ha)

Área de Actividad Estructurante AAE – Receptora de Vivienda de Interés Social

El área de planificación se encuentra en el **Área de Actividad Estructurante** la cual se encuentra definida en el artículo 240 como 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, esta área de actividad se compone de dos zonas, el plan parcial se encuentra en la **Zona Receptora de Vivienda de Interés Social**, la cual 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.

Ilustración 14 Área de Actividad



Fuente: Decreto 555 de 2021

1.4.1.2 Unidad de Planeamiento Local – UPL 25 Teusaquillo

El plan parcial se encuentra localizado al interior de la UPL 25 Teusaquillo al nor-orient de esta, cercana al punto de intersección con las UPL Barrios Unidos y UPL Cerros:

Ilustración 15 UPL 25 Teusaquillo



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado, SDP

El POT delimita un total de 33 Unidades de Planeamiento Local – UPL, las cuales se encuentran definidas en el artículo 490 como instrumentos de planeación y gestión participativa mediante el cual se concreta el modelo de ocupación territorial a escala local dando solución a problemáticas y potenciando las oportunidades locales. Los elementos y disposiciones específicas de las diferentes UPL se encuentran supeditadas a una reglamentación.

La UPL 25 Teusaquillo se encuentra reglamentada mediante el Decreto 574 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"*

No se evidenciaron proyectos que se crucen con el polígono de planificación.

1.4.1.2 Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente

Las Actuaciones Estratégicas – AE se encuentran definidas en el artículo 491 y corresponden a instrumentos de segundo nivel, son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial.

El plan parcial se encuentra en la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente, cuyas directrices están adoptadas mediante Resolución 2000 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*”

Ilustración 16 Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente



Fuente: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, RENOBO

Se identifica como el plan parcial puede aportar desde su formulación a la conformación del modelo de ciudad que busca la pieza de la Actuación Estratégica a las siguientes directrices:

CIUDAD INTELIGENTE

Implementación de redes inteligentes de electricidad para la optimización del uso de energía e iluminación enfocada al ciudadano.

REACTIVACIÓN ECONÓMICA

Desarrollo de proyectos inmobiliarios multifuncionales donde se incentive modelos de colectiva, vivienda estudiantil, alquiler de corta estadía y de descanso para profesionales de la salud, así como la generación de vivienda de interés social.

REVERDECER

Integración ambiental y paisajística del territorio a partir de la generación de una red de zonas verdes y corredores de conectividad ecológica local.

Generación de nuevo espacio público de manera equilibrada en función del cumplimiento diferencial de las cargas urbanísticas derivadas del desarrollo de los predios de oportunidad y cualificación del existente a través de la implementación de soluciones basadas en la naturaleza.

MOVILIDAD SOSTENIBLE

Definición de 12 súper-manzanas en el ámbito de la AE que distribuyan y categoricen la movilidad mediante corredores vehiculares, ciclo infraestructura y calles pacificadas y peatonales, que conecten las estaciones de metro con las estaciones del Corredor Verde de la Carrera Séptima.

Implementación de una estrategia de distribución logística y transporte de último kilómetro que consolide zonas exclusivas para la actividad de carga y descarga desarrolle la distribución al interior de la AE e implemente soluciones innovadoras.

CUIDADO

Desarrollo de una red de servicios sociales y del cuidado por medio de la conformación de doce súper-manzanas del cuidado con la recualificación y construcción de equipamientos híbridos y multifuncionales con enfoque poblacional diferencial y de género.

PATRIMONIO

Recuperación y mantenimiento de los inmuebles de interés cultural priorizados, teniendo en cuenta su articulación con el contexto urbano con el manejo de cerramientos e intervenciones de espacio público, previa definición de las intervenciones necesarias para su puesta en valor

De conformidad con el artículo 478, 485 y 491 del Decreto 555 de 2021, son intervenciones urbanas integrales e instrumentos de planeación, que tienen la facultad de reglamentación respecto al uso, ocupación, gestión del suelo y las formas de cálculo y cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

Facultad que se ratifica a través del **artículo 479 “Objetivos generales y lineamientos específicos de las actuaciones estratégicas”**, del decreto en mención, donde incluye entre sus lineamientos específicos para la formulación y adopción de las Actuaciones Estratégicas los siguientes:

(...)

2. Lineamientos específicos:

a. Definir las zonas que requieran una reconfiguración de la estructura urbana, incluyendo de ser el caso sustituciones de espacio público.

(...)

i. Definir las condiciones de reparto de cargas y beneficios y las alternativas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para cada tratamiento que corresponda, dentro del mismo ámbito de la actuación estratégica. (...)

Así mismo, **el inciso 3.4 de artículo 3 del Decreto No. 558 de 2023 “Condiciones para la formulación de las actuaciones estratégicas y para el licenciamiento urbanístico de estas áreas”**, faculta que, mediante la adopción de las actuaciones estratégicas, se establezcan las condiciones para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas dentro de los procesos de Licenciamiento urbanístico o de plan parcial.

Conforme a lo expuesto, es evidente que el Decreto 555 de 2021 y Decreto 558 de 2023, facultó a las actuaciones estratégicas, para que, mediante su formulación y adopción, se tomen decisiones determinantes para la viabilidad de los proyectos, en el caso en particular los planes de parciales, que por su delimitación requieren de situaciones normativas propias para su debida ejecución, en temas como uso, ocupación, gestión del suelo y específicamente en las condiciones del reparto equitativo de cargas y beneficios como las formas de cálculo y cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

Sin embargo, actualmente la AE de Chapinero Verde e Inteligente para hacer efectiva está facultad normativa de reglamentación, requiere de su adopción mediante decreto, ya que solo cuenta con la iniciativa de formulación (Oficio 1-2023-17037) y las directrices para la definición de lo público (Resolución No. 2000 de 2023 de la Secretaría Distrital de Planeación).

Conforme a lo expuesto, para el ejercicio de la formulación del plan parcial se considera formulada y adoptada la AE mediante propuesta de Decreto, incorporando lineamientos específicos sobre la base cálculo y formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, definidas en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

2 DIAGNÓSTICO DE ESTRUCTURAS TERRITORIALES

2.1 Delimitación del área de influencia del plan parcial

Para el diagnóstico de las estructuras territoriales se delimitó un área de influencia del plan parcial con un área de 200,9 has, para esta delimitación se tuvo en cuenta principalmente la infraestructura vial y de transporte de la siguiente manera:

Norte Calle 63 y sur Calle 53: los cuales corresponden a elemento de articulación transversal desde la Av. Carrera 30 y el nodo de equipamiento de El Campín, hasta el Corredor Verde de la Carrera 7ma, que además se cruza en la Av. Caracas con la estación 16 de la Primera Línea del Metro y dos estaciones de Transmilenio.

Oriente Corredor Verde de la Carrera 7ma: un elemento de articulación para la movilidad sur-norte con un proyecto de inversión pública.

Occidente Av. Carrera 30 – NQS: troncal del sistema Transmilenio y con proyección para el Regiotram del Norte, donde se encuentra el nodo de equipamientos El Campín.

Ilustración 17 Delimitación del Área de Influencia



Fuente: elaboración propia

2.2 Estructura Ecológica Principal - EEP

La Estructura Ecológica Principal – EEP se encuentra definida en el Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 41 como 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.

Está conformada por 4 componentes principales que son:

- Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas – SINAP
- Zonas de conservación
- Áreas de Especial Importancia Ecosistémica
- Áreas Complementarias para la Conservación

En el área de influencia del plan parcial se evidencia que existen únicamente los siguientes dos elementos:

1. Canal Salitre en el Av. Carrera 30, el cual hace parte del componente de Áreas de Especial Importancia Ecosistémica en la categoría Sistema hídrico como un cuerpo hídrico natural.
2. El Conector ecosistémico Virrey – Chico el cual hace parte de los proyectos del subprograma de protección a los elementos de importancia ambiental, en donde se busca la recuperación y restauración de cobertura nativa en los componentes del conector.

Ilustración 18 Estructura Ecológica Principal en el Área de Influencia



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

En el área del Plan Parcial no existen elementos de la Estructura Ecológica Principal.

2.3 Estructura Integradora de Patrimonios - EIP

La Estructura Integradora de Patrimonios – EIP se encuentra definida en el artículo 80 del Decreto 555 de 2021, Plan de Ordenamiento Territorial como la estructura que integra el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio.

El componente del Patrimonio cultural material se encuentra conformado de la siguiente manera:

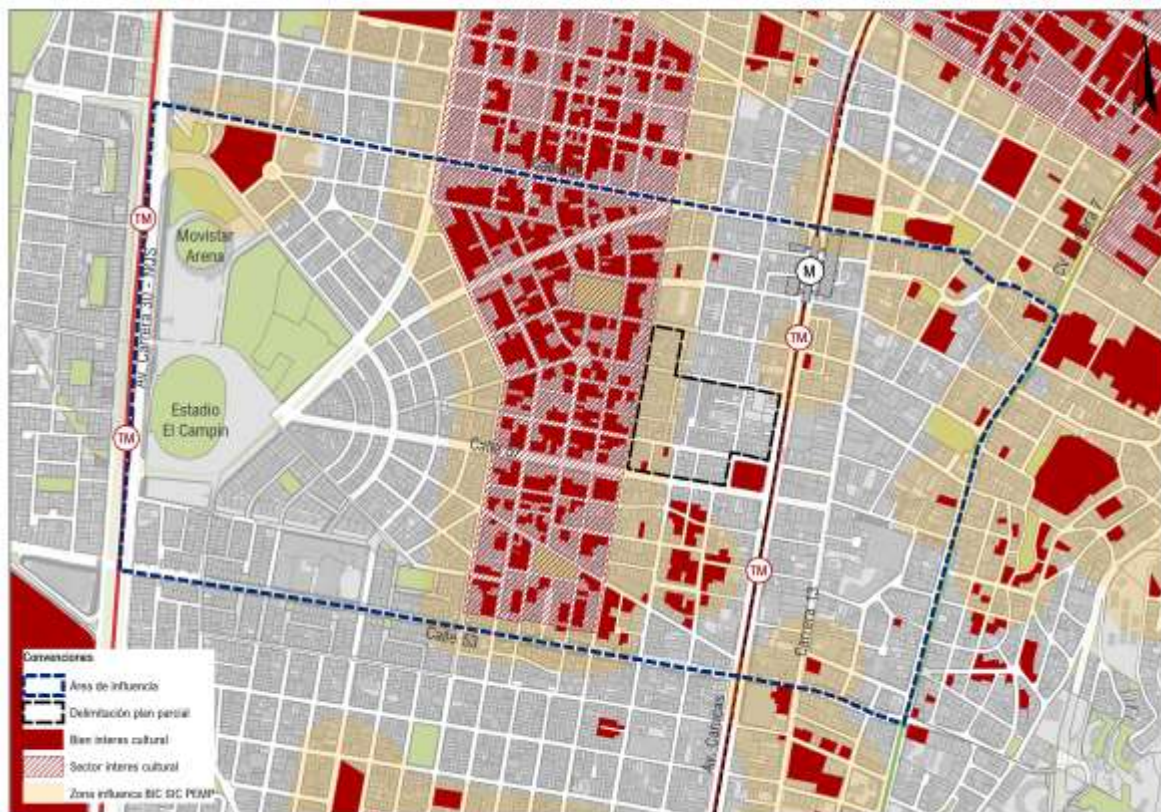
- a) Bienes de Interés Cultural del Grupo Urbano
 - Sectores de interés urbanístico con desarrollo individual
 - Sectores de interés urbanístico con vivienda en serie
 - Sectores de interés urbanístico con conjuntos o agrupaciones
 - Sectores Antiguos
 - Espacios públicos con valor patrimonial
- b) Bienes de Interés Cultural del Grupo Arquitectónico

- Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional
- Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital
- c) Bienes de Interés Cultural del Grupo de Ingeniería
- d) Bienes muebles de Interés Cultural situados en el espacio público, áreas privadas afectas al uso público o áreas privadas
- e) Caminos históricos

En el área de influencia del plan parcial se identifica el Sector de Interés Cultural “San Luis” y hay un total de 616 Bienes de Interés Cultural de los cuales 594 son de categoría de conservación tipológica y 13 de conservación integral.

Por otro lado, se identifican unas zonas de influencia como “*área de protección del entorno patrimonial*” las cuales tienen según lo estipulado en el numeral 5 del artículo 82 del Decreto 555 de 2021 el requerimiento de solicitar autorización al Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC para la realización de intervenciones.

Ilustración 19 Estructura Integradora de Patrimonios en el Área de Influencia



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

En el polígono del plan parcial se identifican 2 Bienes de Interés Cultural de conservación tipológica, la sede del Colegio Manuela Beltrán, una casa en donde se prestan servicios educativos y comercio y una casa aparentemente con uso residencial:

Tabla 3 Bienes de Interés Cultural ámbito Plan Parcial

Dirección	Categoría	Pisos	Área (m2)
CL 58 16 17	Conservación tipológica	2 y altillo	190,61
AC 57 16 A 4	Conservación tipológica	2	281,27

Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

Además, al encontrarse en colindancia con el Sector de Interés Cultural San Luis el POT 4 de las manzanas del polígono se encuentran como "áreas de protección del entorno patrimonial" lo que significa que como parte del procedimiento para la adopción del plan parcial se debe realizar la respectiva articulación con el IDPC sobre la norma de esas manzanas.

Ilustración 20 Diagnóstico Estructura Integradora de Patrimonios en el polígono del plan parcial



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

2.4 Estructura Funcional y del Cuidado - EFC

La Estructura Funcional y del Cuidado se encuentra definida en el artículo 88 del Decreto 555 de 2021 y corresponde principalmente a la estructura de soporte del territorio, de la cual depende la accesibilidad a sus servicios, la conectividad, la prestación de servicios del cuidado y el goce y disfrute de espacio público.

Se encuentra conformada por los siguientes sistemas:

- Sistema de espacio público peatonal para el encuentro
- Sistema de Movilidad
- Sistema del Cuidado y Servicios Sociales
- Sistema de Servicios Públicos

2.4.1 Sistema de Espacio Público peatonal para el encuentro

Los componentes que hacen parte del Sistema de Espacio Público peatonal para el encuentro se encuentran definidos en el artículo 90 del Decreto 555 de 2021 y 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.

Los elementos que componen el sistema de espacio público son los siguientes:

1. Parques de la Red Estructurante
2. Parque de la Red de Proximidad
3. Plazas: espacios libres y abiertos y bordeados por edificaciones
4. Plazoletas
5. Zonas verdes
6. Espacios de encuentro rural
7. Espacios privados de uso para el encuentro
8. Elementos complementarios:

En el Área de Influencia se idéntica un parque estructurante correspondiente al Parque Sucre o Parque de los Hippies, 15 parques de proximidad y 2 plazas.

Iustración 21 Estructura Integradora de Patrimonios en el Área de Influencia



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

Parque estructurante del área de influencia:

Tabla 4 Parque estructurante área de influencia

ID	Identificador Único	Nombre	Área (m2)
1	02-019	SUCRE O HIPPIES	7.010,66

Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

Parques de proximidad en el área de influencia:

Tabla 5 Parques de proximidad en el área de influencia

ID	Identificador Único	Nombre	Área (m2)
1	02-111	CHAPINERO CENTRAL(BOMBEROS)	1.780,99
2	02-119	CHAPINERO CENTRAL	339,71
3	13-021	URBANIZACION SAN LUIS	467,55
4	13-005	URBANIZACION DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO	4.573,20
5	13-003	URBANIZACION SAN LUIS	7.880,98

6	13-001	URBANIZACIÓN ANTIGUO HIPODROMO- GALERIAS	3.824,63
7	13-007	URBANIZACIÓN GALERIAS	1.706,57
8	13-056	URBANIZACION SAN LUIS	512,12
9	13-117	URBANIZACIÓN GALERIAS	426,63
10	13-095	URBANIZACIÓN GALERIAS	354,88
11	02-062	CHAPINEROCENTRAL	399,78
12	13-002	SAN LUIS 2	2.288,68
13	13-052	EL CAMPIN 1	672,16
14	13-191	CAMPIN	4.096,05
15	13-192	EL CAMPIN	13.086,47

Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

Plazas en el área de influencia:

Tabla 6 Plazas en el área de influencia

ID	Identificador Único	Nombre	Área (m ²)
1	13000781	PLAZA ACCESO AL CAMPÍN	29.803,89
2	13000461	PLAZOLETAS ESTADIO EL CAMPIN	44.117,62

Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

En el polígono del plan parcial el espacio público corresponde únicamente a las vías y no existen elementos del espacio público efectivo.

2.4.1.1 Diagnóstico del espacio público efectivo

La Batería de indicadores de espacio público del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP dice que el indicador de espacio público efectivo para Bogotá es de 4,6 m²/hab, mientras que en la Unidad de Planeación Zonal – UPZ Galerías en donde se localiza el plan parcial cuenta con un indicador de 2,6 m²/hab el cual se encuentra por debajo del promedio para toda la ciudad.

El Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial establece que la meta en materia de espacio público en su vigencia es 7 m²/hab, en donde el plan parcial con su propuesta urbanística generará espacio público efectivo y aportará con mejorar el indicador de espacio público.

2.4.1.2 Predios identificados en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital

En el visor SIGDEP de la Defensoría del Espacio Público, se identifica que en el polígono del plan parcial parte de las vías y el predio de la Colegio Manuela Beltrán se encuentra ya incorporados en el inventario de predios públicos del Distrito y cuentan con su respectivo Registro Único de Patrimonio Inmobiliario – RUPI, sin embargo, como se puede observar existen también vías internas locales que actualmente son de uso público y las cuales aún no se encuentran incorporadas a dicho inventario y en consecuencia con ausencia de aprehensión material ni título jurídico alguno.

Ilustración 22 Predios incorporados en el inventario Distrital



Fuente: SIDEPA 2023

Teniendo en cuenta lo anterior, nos encontramos con la necesidad de iniciar como parte de la formulación del plan parcial un proceso con el DADEP, en donde se realice la solicitud de aprehensión material y acta de posesión, esto con el fin de establecer la estrategia de gestión de dichos predios, en el marco del proceso de redefinición del espacio público afectó al uso público y afecto al uso privado en la propuesta urbanística del plan parcial.

2.4.2 Sistema de Movilidad

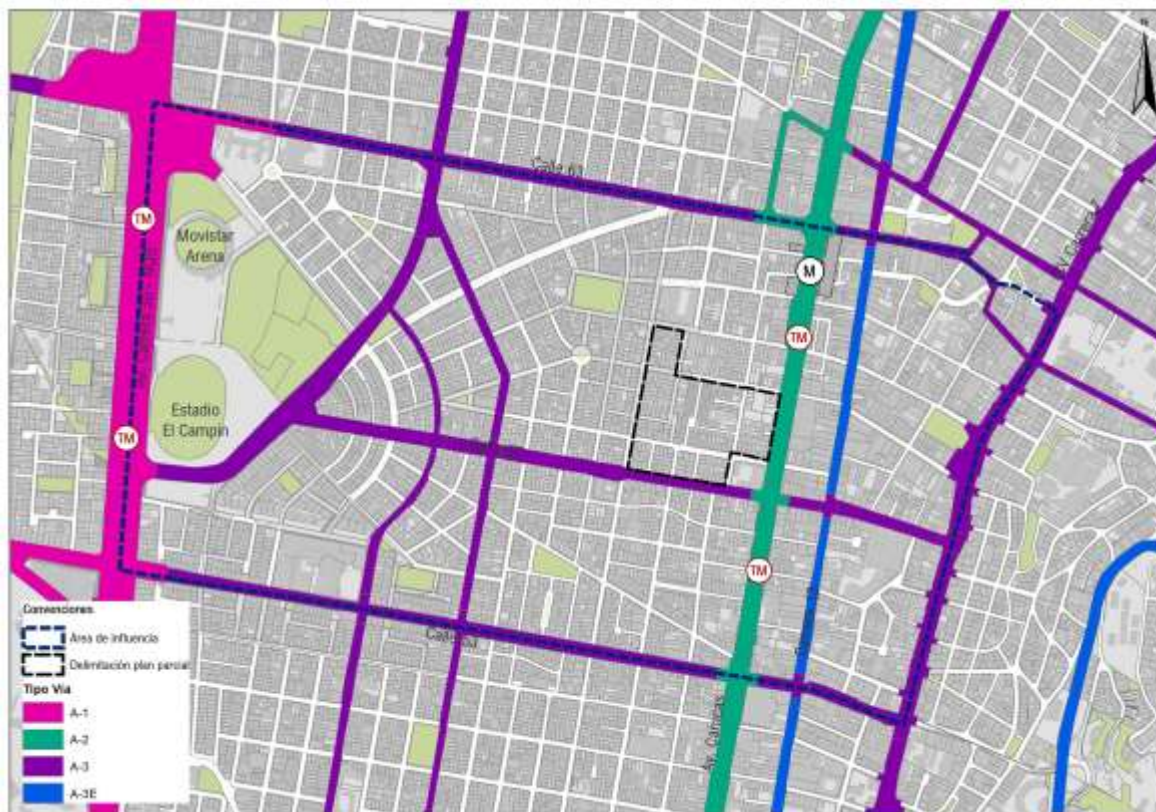
El Sistema de Movilidad se encuentra definido en el artículo 92 del Decreto 555 de 2021 como el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y mecanismos tecnológicos que dan soporte territorial a la libre circulación de los habitantes, la prestación efectiva de los servicios de transporte público, y 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.

En el presente documento para realizar el diagnóstico se dividirán en 3 categorías: subsistema vial, ciclo-infraestructura y transporte público masivo.

2.4.2.1 Subsistema vial

En el área de influencia del polígono del plan se identifican 2 ejes principales de conexión norte – sur, la Av. Carrera 30 – NQS, la Av. Caracas y el Corredor Verde de la Carrera 7 y de conexión transversal oriente – occidente la Calle 53, Calle 57 y Calle 63, los cuales conectan los cerros orientales con el nodo de equipamientos el Campin.

Ilustración 23 Subsistema vial área de influencia



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

El polígono del plan parcial se encuentra delimitado por dos vías de la malla vial arterial:

- 1) Av. Caracas – Carrera 14 con un perfil A-2 el cual tiene un ancho mínimo de 36 metros y máximo de 44 metros, la reserva vial de esta vía se cruza en **139,24 m²** con las manzanas incluidas en el plan parcial.
- 2) Calle 57 o Avenida de Las Palmas con un perfil A-3 el cual tiene un ancho mínimo de 27 metros y máximo de 34 metros, la reserva vial de esta vía se cruza en **636,57 m²** con las manzanas incluidas en el plan parcial.

Los anchos de referencia de los perfiles viales se encuentran definidos en el artículo 155 del Decreto 555 de 2021.

Al interior del plan parcial se identifican vías locales existentes de diversos perfiles y se identifica además una estructura urbana con callejones y sin continuidad vial la cual podría ser objeto de reconfiguración urbana en el marco de la formulación del plan parcial.

Ilustración 24 Subsistema vial plan parcial



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

2.4.2.2 Transporte público masivo

El polígono de intervención se encuentra localizado en un punto estratégico en cuanto a oferta de transporte público masivo existente y proyectado para la ciudad.

Sistemas existentes

Troncales de Transmilenio: el polígono se encuentra en relación directa al oriente con la troncal de Transmilenio de la Av. Caracas – Carrea 14 muy cerca de las estaciones de la Calle 63 y de la Calle 57, en el área de influencia se encuentra la troncal de Transmilenio de la Av. Carrera 30 NQS.

Sistemas proyectados

Regiotram del Norte: En la Av. Carrera 30 NQS se encuentra la actual Línea Férrea del Norte que hoy es utilizada por el corredor turístico y donde se encuentra proyectado el Regiotram del Norte, que inicia en el sector de Ciudad Salitre hasta el municipio de Zipaquirá. Actualmente se encuentra en estructuración técnica.

Primera Línea del Metro: En la Av. Caracas – Carrera 14 se encuentra proyectada una línea de Metro elevada y se encuentra a 200 metros de la Estación 15 del sistema. En la imagen se puede observar que el plan parcial se encuentra a una distancia caminable menor a 10 minutos desde la estación.

Ilustración 25 Subsistema vial plan parcial



Fuente: elaboración propia

2.4.2.3 Ciclo-infraestructura

Se identifican varios elementos existentes y proyectados de ciclo- infraestructura en el área de influencia del plan parcial, los cuales será elementos claves para la conexión con la nueva infraestructura proyectada en la formulación del plan parcial, se destaca principalmente el proyecto de la Ciclo-alameda del Nuevo Milenio el cual se encuentra en desarrollo por parte del Instituto de Desarrollo Urbano y será un elemento estructurante ya que cruza el plan parcial.

Ilustración 26 Ciclo-infraestructura existente



Fuente: elaboración propia con información IDU y Decreto 555 de 2021

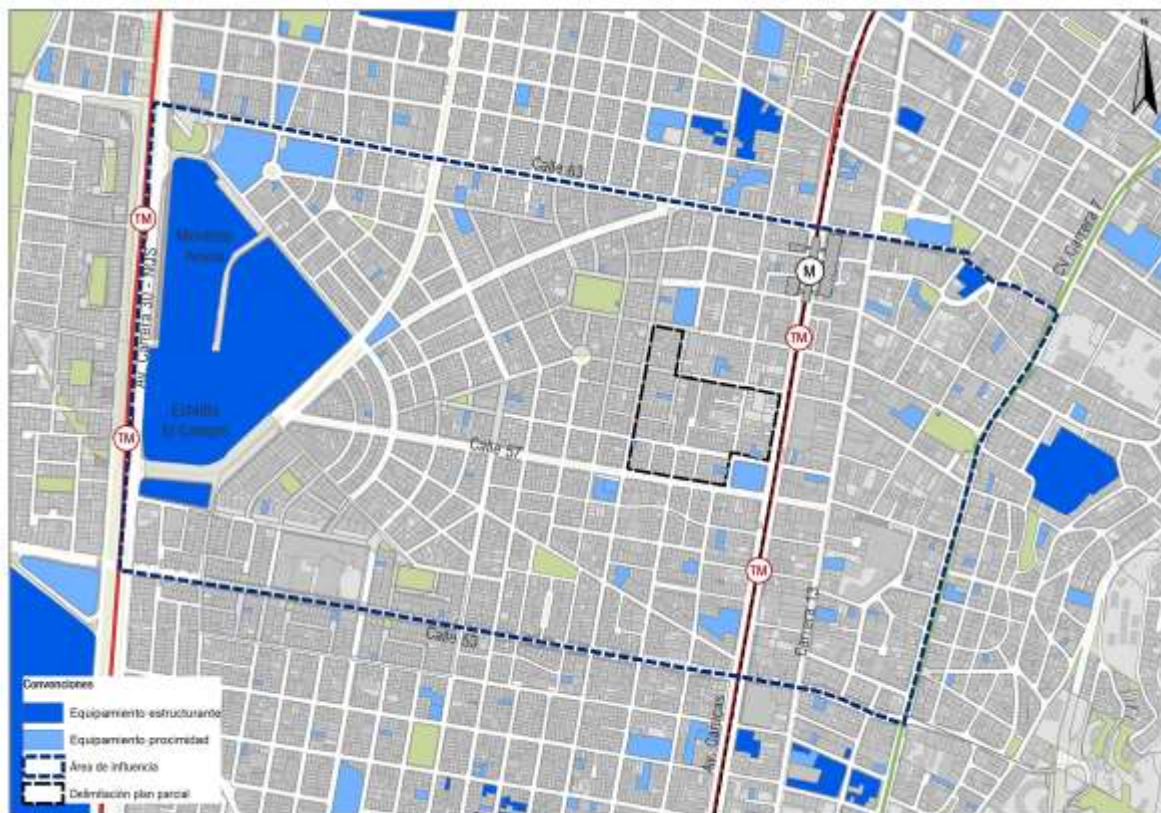
2.4.3 Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales

El Sistema del Cuidado y Servicios sociales se encuentra definido en el artículo 94 del Decreto 555 de 2021 como 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.

Los equipamientos se dividen en dos categorías, los estructurantes que corresponden a una escala a nivel de ciudad y se encuentran en las Áreas de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos y Estructurante y los equipamientos de proximidad que corresponden a una escala más local y se encuentran generalmente en Área de Actividad Estructurante y de Proximidad.

En el área de influencia del plan parcial hay 58 equipamientos de proximidad y 4 equipamientos estructurantes lo cuales son la Fundación Universitaria Konrad Lorenz y el nodo El Campin con la Liga de Tenis, el estadio y el Centro de eventos Movistar Arena:

Ilustración 27 Equipamientos Existentes



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

Es importante resaltar que en relación por proximidad al plan parcial se encuentran los siguientes equipamientos estructurantes: al occidente el nodo El Campin, al norte la Fundación Universitaria Los Libertadores, el oriente la sede Chapinero de la Universidad de La Salle y al sur la Sede del SENA de Chapinero y la Universidad Santo Tomás.

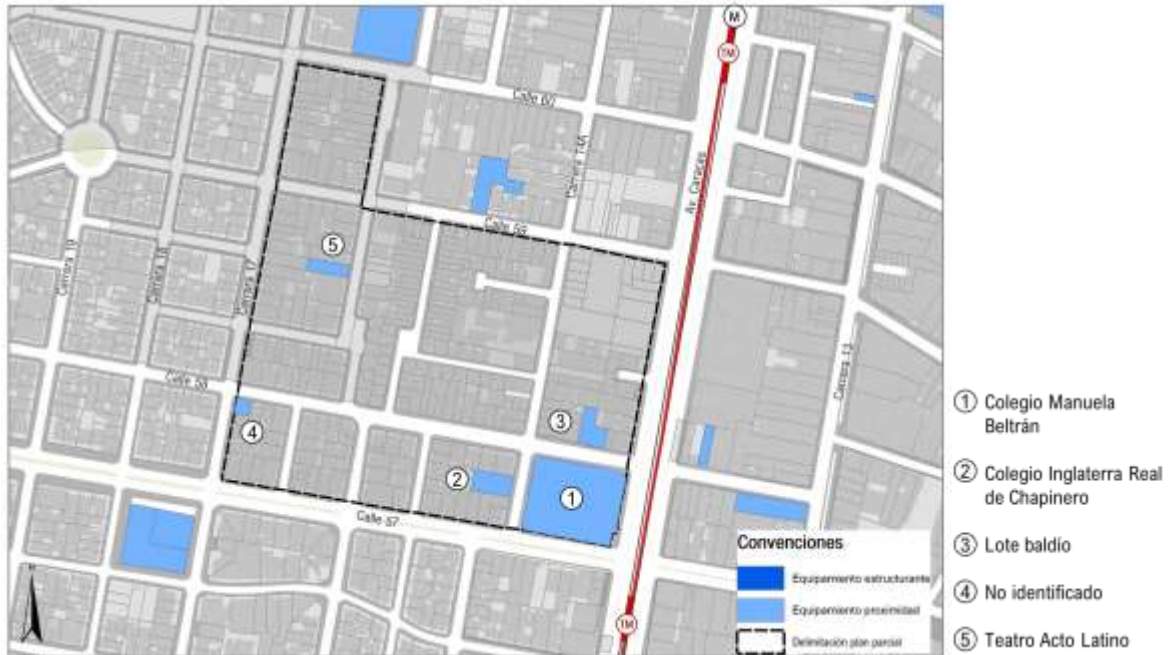
Ilustración 28 Proximidad a equipamientos relevantes



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

En el área de planificación hay un total 4 equipamientos existentes de proximidad, el número 1 correspondiente al Colegio Manuela Beltrán no está en el polígono, pero es parte importante de la pieza urbana, el número 3 aunque aparece marcado como equipamiento corresponde a un terreno no edificado y el número 4 corresponde a una construcción de 3 pisos la cual no se pudo identificar su uso.

Ilustración 29 Equipamientos existentes ámbito de planificación



Fuente: elaboración propia con información Decreto 555 de 2021

Mediante del Decreto 427 del 2023 se adoptó el Plan del Sistema de Cuidado y Servicios Sociales del Plan de Ordenamiento Territorial el cual contiene disposiciones específicas sobre localización, programas e intervenciones para equipamientos.

En el diagnóstico de las UPL del sector Centro Ampliado dentro de las cuales hace parte la ULP 25 Teusaquillo identifica que esta UPL tiene una oferta de 12,53 m² de equipamientos por habitantes, lo cual es bastante alto en relación con el estándar de la ciudad de 3,17 m²/hab.

Por otro lado, se evidencia que, si bien se presenta una buena oferta de equipamientos, se identifica un déficit de centros de infancia y de adulto mayor, así como de jardines, colegios y servicios ambulatorios.

El sector se posiciona como un sector con mucho potencial para la localización de centralidades de equipamientos públicos en puntos estratégicos con alta accesibilidad.

2.4.4 Sistema de Servicios Públicos

El Sistema de Servicios Públicos está definido en el artículo 98 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

2.5.1 Lotes y unidades prediales

El plan parcial tiene un total de 71.269 M2, de los cuales el 72% del área son de predios privados, el 4% son de lotes y 24% de suelo público. Los suelos públicos están representados únicamente por vías y espacio dotacional público, no cuenta con zonas de parques o plazoletas que fomente la interacción social, economía, recreativa o cultural para los moradores de la zona.

Tabla 7 Lotes y unidades prediales

Predios y lotes	# Total de Predios	Área Terreno
Predios privados	703	51.295
Lotes	14	2.712
Suelo publico	11	17.262
Total	728	71.269

2.5.2 Densidad por Manzanas

El polígono cuenta con un índice de construcción promedio de 1,4 pisos, lo cual demuestra la necesidad de hacer una intervención en el territorio con el fin de generar un mayor aprovechamiento del suelo, ya que nos encontramos en una zona estratégica de la ciudad, siendo un polo de desarrollo que concentra servicios que mejoran la calidad de vida de los hogares. Por lo tanto, es esencial generar un desarrollo urbanístico que permita la concentración de más hogares en esta zona.

Tabla 8 Densidad por manzana actual

Manzana	IC	# de Predios
6	0,8	230
7	1,1	1
17	1,5	72
18	1,9	70
19	1,0	57
20	2,0	24

23	1,8	22
32	1,2	27
33	1,6	151
34	0,7	27
35	1,8	29
36	1,7	18
Total	1,4	728

Fuente: elaboración propia con información UAECD 2023

2.5.3 Vetustez promedio en año

Analizando el nivel de antigüedad de la construcción de los predios al interior del polígono se identifica que el promedio de edad de las construcciones es de 49 años, lo cual hace viable una transformación urbanística en este territorio. En la manzana 7 se identifica una vetustez inferior, lo cual se debe a varias remodelaciones que a tenido el Colegio Manuela Beltrán, el cual es un BIC que se pretende incluir en el desarrollo del presente Plan Parcial. Exceptuando el BIC del cálculo se tiene un promedio de Vetustez en el polígono de 52 años de antigüedad de las construcciones.

Tabla 9 Vetustez promedio

Manzana	Promedio de Vetustez en años
Manzana 6	42
Manzana 7	27
Manzana 17	61
Manzana 18	45
Manzana 19	66
Manzana 20	57
Manzana 23	51

Manzana 32	59
Manzana 33	26
Manzana 34	64
Manzana 35	60
Manzana 36	71
Total	49

Fuente: elaboración propia con información UAECD 2023

2.5.4 Usos actuales del suelo

En la siguiente tabla se identifican las áreas por uso de cada una de las manzanas que componen el plan parcial, en donde se identifica que el 49% del área del construida corresponde al uso comercial, seguido por el 43% de uso residencial, siendo estos dos los usos principales que se desarrollan en el territorio.

Tabla 10 Usos actuales del suelo

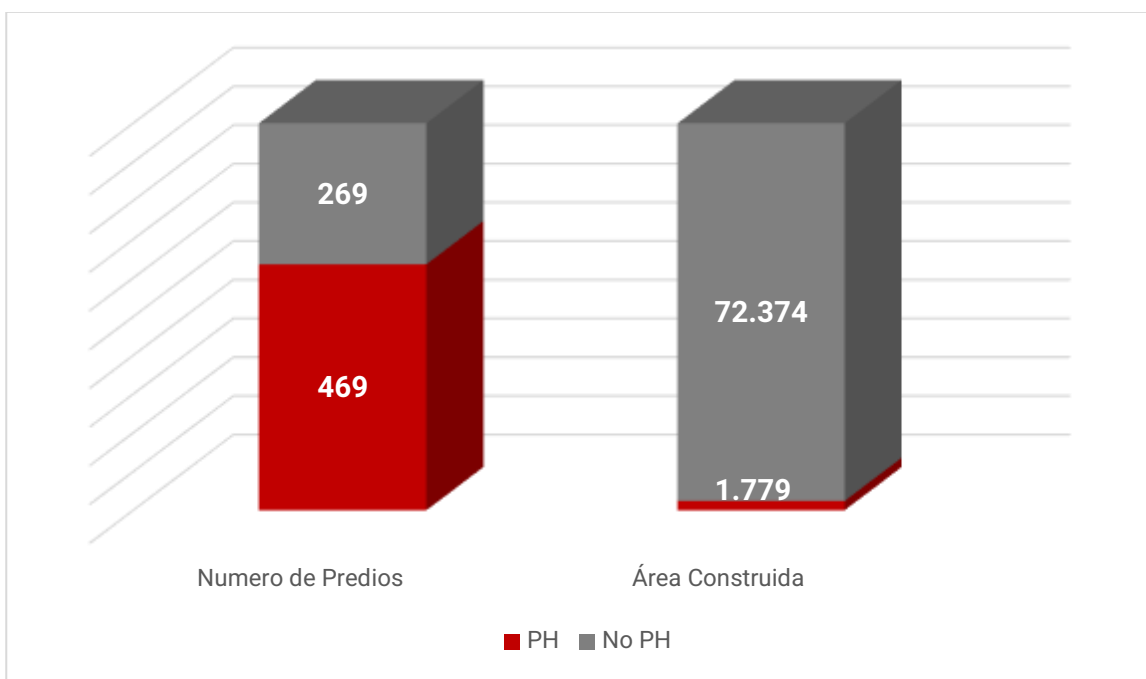
Uso	Área de Terreno	Part. %	Uso	Área construida	Part. %
Residencial	27.910	49%	Residencial	31.773	43%
Comercial	20.590	36%	Comercial	36.637	49%
Dotacional público	1.245	2%	Dotacional público	1.316	2%
Dotacional privado	4.157	7%	Dotacional privado	4.393	6%
Parqueaderos	24	0%	Parqueaderos	35	0,05%
Urbanizado no edificado	2.566	5%	Urbanizado no edificado	0	0%
Total	56.492	100%	Total	74.153	100%

Fuente: elaboración propia con información UAECD 2023

2.5.5 Configuración de la propiedad en el plan parcial

A continuación, se ilustra gráficamente la participación de los predios PH y No PH en el polígono objeto de renovación, del total del área construida de los predios No PH representan un 98% y los PH un 2%. Haciendo esta misma comparación en unidades inmobiliarias se tiene un resultado opuesto, pues los PH pesan un 64% y los No PH tan son un 36% del total de predios que componen este polígono. En el ejercicio de identificar el territorio se concluye que el número de predios PH tienen un área muy pequeña, la cual corresponde a dos edificaciones que albergan gran número de locales los cuales hoy se encuentran abandonados y la edificación está totalmente deteriorada.

Gráfico 1 Configuración de la propiedad



Fuente: elaboración propia con información UAEC 2023

Ilustración 31 Configuración de la propiedad plan parcial



Fuente: elaboración propia con información UAED 2023

2.5.6 Valor del suelo

Las condiciones actuales de los lotes y unidades prediales en lo que respecta a densidad, vetustez, usos y condiciones de la propiedad inciden de forma directa con el valor del suelo del polígono seleccionado, el cual tiene en Avalúo de referencia promedio por manzana de \$3.322.727 por M2. Comparándolo con el valor promedio de las manzanas en el área de influencia, el polígono tiene un valor inferior en un 22,4% a los valores de las manzanas vecinas, tenido estas una media de \$4.065.909 por M2, lo cual beneficia e incentiva la renovación urbana en el polígono objeto de estudio.

Tabla 11 Valor de referencia por manzana

Manzanas	Valor de Referencia X Manzana
6	\$ 3.400.000
17	\$ 3.400.000
18	\$ 3.550.000
19	\$ 3.400.000

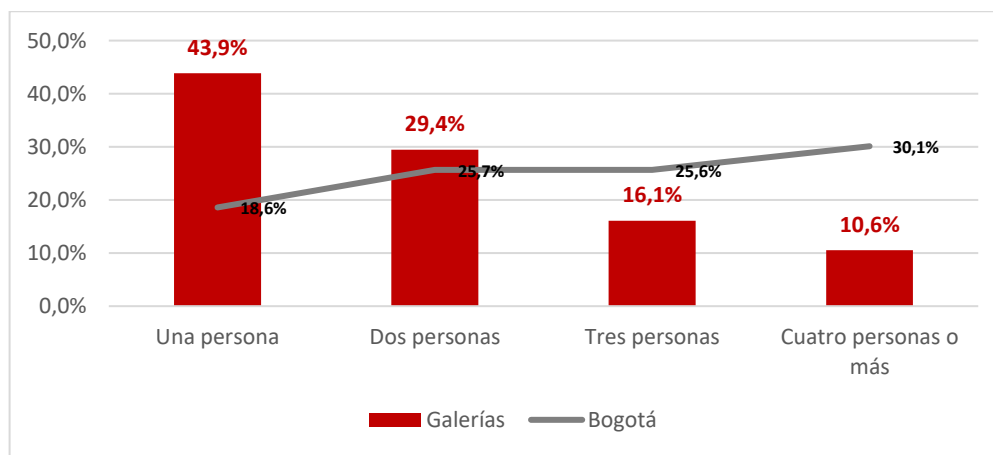
20	\$ 2.900.000
23	\$ 3.400.000
32	\$ 3.400.000
33	\$ 3.400.000
34	\$ 3.400.000
35	\$ 2.900.000
36	\$ 3.400.000
Total	\$ 3.322.727

La información analizada en el presente capítulo está basada en la encuesta Multipropósito 2021 del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, la cual alberga cifras socioeconómicas que permite hacer un análisis de caracterización de la población que residen en el polígono objeto de estudio.

2.5.7 Configuración de los hogares

En cuanto a lo que respecta a la configuración y tamaño de los hogares, la zona de Galerías en donde se encuentra el polígono objeto de estudio se destaca por ser la segunda zona de la ciudad en donde predominan más hogares unipersonales. El 43,9% de los hogares son de una persona, seguido de un 29,4% de hogares conformados por 2 personas. La configuración de los hogares promedio en Bogotá tienden a ser mayor los que superan las cuatro personas.

Gráfico 2 Configuración de los hogares

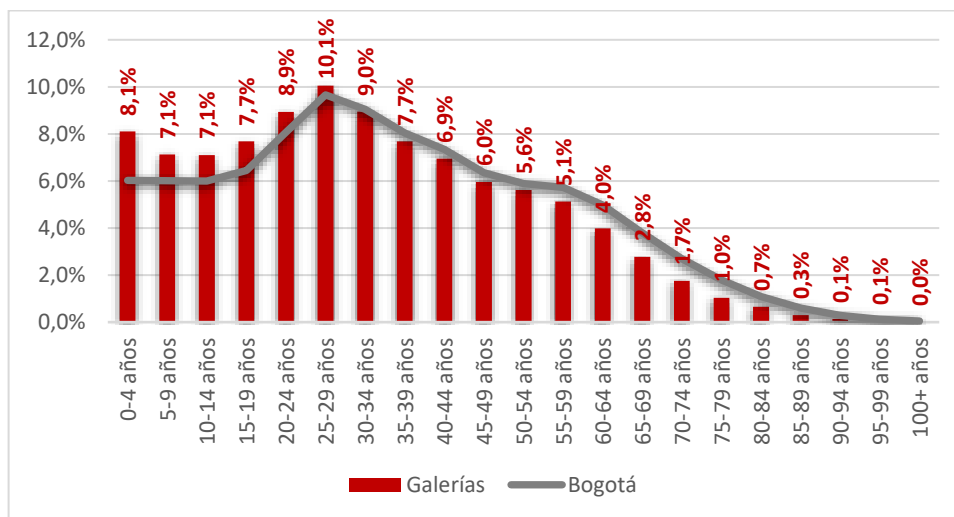


Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de la Encuesta Multipropósito 2021.

2.5.8 Población por ciclo de vida

Caracterizando la población que se encuentra en el polígono objeto de estudio se identifica que hay una mayor participación de personas entre los 0 años de edad hasta los 29 años, estando por encima del promedio de Bogotá. En otras palabras, el polígono está conformando en una menor proporción por personas en la tercera edad y más número de personas en la primar infancia, infancia, adolescencia y juventud que el promedio de Bogotá.

Gráfico 3 Población por ciclo de vida

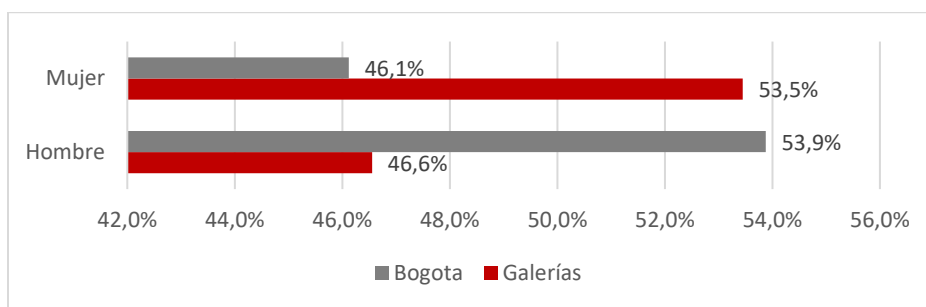


Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de proyecciones de población Bogotá – DANE.

2.5.9 Hogares por sexo del jefe/a (participación %)

El siguiente grafico permite analizar que en el polígono de estudio hay una mayor proporción de mujeres como jefe del hogar que hombre, siendo el 53,5% de los hogares encabezados por mujeres. Frente al comportamiento de Bogotá, esta participación de las mujeres es totalmente distinta, pues es mayor la participación del hombre como jefe del hogar que el de la mujer.

Gráfico 4 Hogares por sexo del jefe

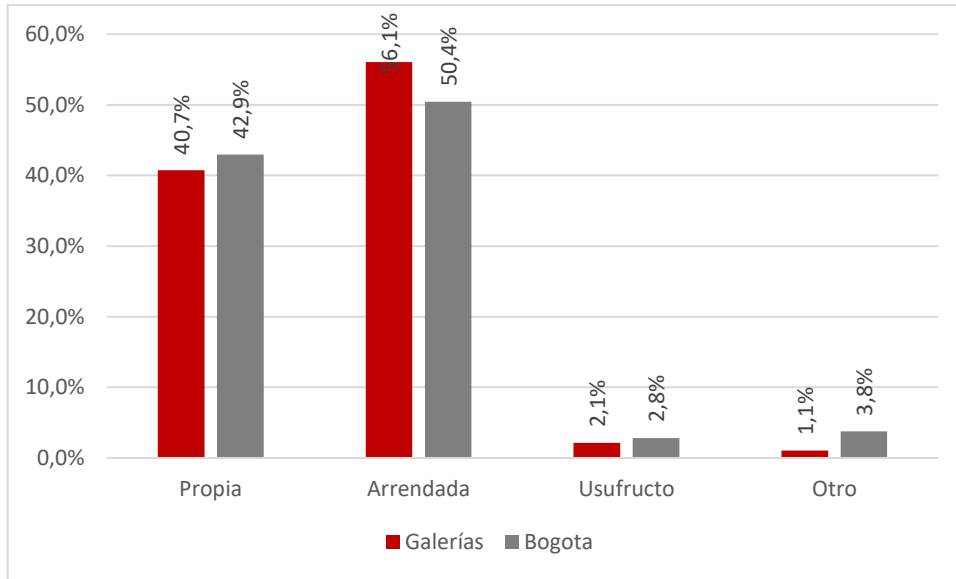


Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de proyecciones de población Bogotá – DANE.

2.5.10 Tenencia de vivienda

En cuanto a la tenencia de vivienda la mayoría de hogares se encuentran en un 56,1% en la modalidad de arrendamiento y un 40,7% habitan de forma propia.

Gráfico 5 Tenencia de la vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de la base de datos de proyecciones de población Bogotá – DANE.

2.6 Estudio de mercado inmobiliario

Los análisis aquí expuestos son insumos claves para identificar y medir el potencial de desarrollo que tiene el Plan Parcial Chapinero centralidad educativa y sostenible. Identificar la dinámica del mercado de vivienda nueva va a permitir obtener los precios por M2 a los que se tiene un ritmo de ventas éxitos, además de identificar el potencial de demanda y tipos de productos que permitan el correcto desarrollo del proyecto de renovación urbana.

Mercado de vivienda nueva

Soportado en las bases de información de Galería Inmobiliaria, se identifica que el mercado actual de la zona se divide en 3 segmentos, vivienda de interés social, No VIS estrato 4 y vivienda turística. Analizando indicadores claves de la zona como lo son ritmos de ventas, rotación en meses de la oferta actual y precios por M2, se identifica una oportunidad para desarrollar viviendas multiestrato de acuerdo con los siguientes hallazgos:

- **Vivienda de interés social:** Este mercado está compuesto por 11 proyecto activos que suma una oferta 1.097 unidades, vendiendo un promedio mensual de 63.3 unidades, a esta velocidad de comercialización el mercado tardaría 17 meses en agotar el total de unidades.
- **Vivienda No VIS E-4:** Actualmente este mercado viene con una reducción de su oferta, con tan solo 57 unidades disponibles, repartidas en 6 proyectos, al ritmo de venta actual tardaría 11 meses en agotarse la oferta. Estas unidades se están comercializado a un valor promedio \$ 9.799.115 por M2.
- **Vivienda Turística:** El mercado de la vivienda con destinación turística muestra un fortalecimiento en la zona, ya que tanto sus ritmos de ventas, oferta, rotación y precio de M2 son superiores al mercado tradicional No VIS. Actualmente, el precio M2 de estas viviendas en la zona es de \$ 11.120.270.

Tabla 12 Mercado de vivienda nueva

Segmento	Oferta Total	# de Proyectos	Ventas 12 meses	Ritmo de ventas	Rotación en meses	Precio M2 Promedio
VIS	1.097	11	760	63,3	17,3	153 SMMLV
No VIS (Estrato 4)	57	6	60	5,0	11,4	\$ 9.799.115
Viviendas Turísticas	83	6	251	20,9	4,0	\$ 11.120.270

Mercado de vivienda usada

De acuerdo como lo enmarca el Decreto 563 de 2023, *“Por medio del cual se reglamenta la protección a moradores y actividades productivas en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”*, es clave hacer una identificación del número de ofertas de unidades inmobiliarias a la venta y en arriendo al interior de la UPL con el propósito de lograr reubicar a los moradores involucrados en el proyecto. Además, entender los precios por M2 que se están comercializado los inmuebles en la zona, con el fin de garantizar unas negociaciones justas, que obedezcan las dinámicas actuales de precios. La información aquí expuesta esta soportada en el visor inmobiliario de la Unidad Admirativa Especial de Catastro Distrital, el cual reúne todas las ofertas publicadas en los diferentes portales web, aportando a un monitoreo constante de la dinámica del mercado usado en Bogotá.

En la delimitación de la UPL, se identifica un total 1.466 inmuebles ofrecidos en arriendo, de los cuales 912 casas y 554 son apartamentos, en lo que respecta a la oferta en venta,

actualmente hay 380 inmuebles, 219 son casas y 161 son apartamentos. Estudiando los precios M2 de arriendo y de venta se determina que las casas oscilan en precio promedio M2 de \$ 19.686 y de \$ 3.623.375 respectivamente, y los precios de apartamentos oscilan en \$ 16.783 y \$ 3.300.372 por M2 respectivamente.

Tabla 13 Mercado de vivienda usada

Vetustez	Arriendo		Venta	
	Casa	Apartamentos	Casa	Apartamentos
1-9 años	357	140	862	161
10-19 años	298	149	706	240
20-39 años	168	125	450	126
>39 años	89	140	219	161
Suma	912	554	2,237	688

Vetustez	Arriendo M2		Venta M2	
	Casa	Apartamentos	Casa	Apartamentos
1-9 años	\$ 22.973	\$ 13.006	\$ 3.925.465	\$ 2.835.490
10-19 años	\$ 20.483	\$ 20.032	\$ 3.558.220	\$ 3.620.312
20-39 años	\$ 19.018	\$ 21.086	\$ 3.637.052	\$ 3.910.197
>39 años	\$ 16.268	\$ 13.006	\$ 3.372.764	\$ 2.835.490
Promedio	\$ 19.686	\$ 16.783	\$ 3.623.375	\$ 3.300.372

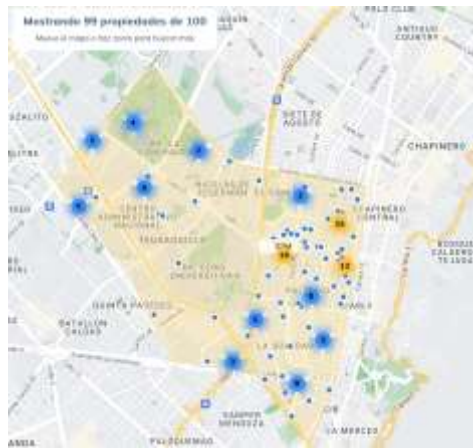
Mercado de comercio nuevo y usado

La información aquí presentada se construye con ofertas de locales publicados en el portal www.fincaraiz.com, en donde se identifica que el comercio nuevo de la zona se está vendiendo a un precio M2 promedio de \$ 12.529.624 y arrendado a \$ 79.124. En lo que respecta al mercado usado, se observa que el precio promedio M2 de arriendo y venta de la zona excluyendo los inmuebles nuevos es de \$ 51.323 y 7.492.502 respectivamente.

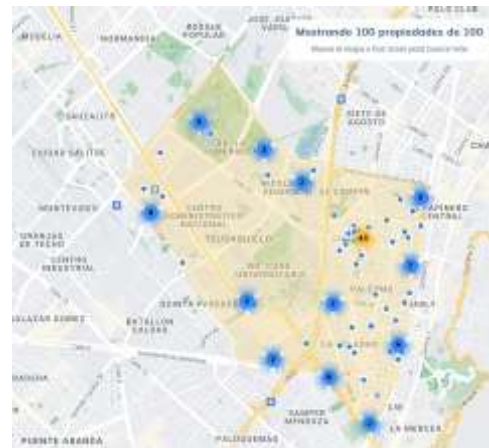
Tabla 14 Mercado de comercio nuevo y usado

Vetustez	Arriendo M2	Venta M2
Nuevo	\$ 79.124	\$ 12.529.624
1-9 años	\$ 73.263	\$ 11.601.504
10-19 años	\$ 50.941	\$ 6.381.314
20-39 años	\$ 40.564	\$ 6.702.240
>39 años	\$ 40.522	\$ 5.284.950
Promedio	\$ 50.755	\$ 6.644.854

Comercio para arriendo



Comercio en venta



3 FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

3.1 Política de moradores y actividades productivas

3.1.1 Caracterización de los moradores y las actividades productivas

La metodología utilizada en este capítulo está basada en la encuesta multipropósito publicada por el DANE a corte de 2021. En este informe se incluye un apartado que realiza una caracterización profunda de los hogares por UPL, que para el Plan Parcial Chapinero centralidad educativa y sostenible hace parte de la UPL Galerías.

En el Anexo de Hogares de la encuesta se logra identificar los hogares por tipo de tenencia de vivienda, para el caso de estudio se incorporó una metodología que toma los factores porcentuales por tipo de tenencia establecida en la encuesta para la UPZ Galerías, el cual se multiplica por el número de hogares al interior del polígono. El número de hogares del polígono está dado por la cantidad de predios residenciales establecidos por las bases catastral que definen el uso de cada inmueble.

Tabla 15 Caracterización de la tenencia de la vivienda

P.P. Chapinero	Hogares	%
Hogares	461	100,0%
Propia, totalmente pagada	149	32,3%
Propia, la están pagando	37	8,1%
Arriendo o subarriendo	258	56,1%
Leasing	15	3,3%
Usufructo	10	2,1%
Otra forma de tenencia (Posesión sin título, ocupante de hecho, propiedad colectiva)	5	1,1%

Caracterización No residencial

En lo que respecta a este componente, se identifica en la base de información catastral la clasificación de uso para cada uno de los predios, el cual está compuesto de la siguiente manera:

Actividad Económica	# de moradores	Área Construcción
Comercio en centros comerciales	97	382
Comercio en corredor comercial	120	36.558
Comercio puntual	6	921
Dotacional privado	7	4.393
Dotacional público	3	6.125
Parqueaderos	11	35

3.1.2 Estrategia para la implementación de la Política de Moradores y Actividades Productivas en el Plan Parcial

El Plan Parcial *“Chapinero: Centralidad Educativa y Sostenible”*, integra la política de moradores y actividades productivas en el marco de su formulación, atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 555 de 2021 y el Decreto 563 de 2023, cuyo objetivo principal es la permanencia y mejoramiento de la calidad de vida de los moradores.

Es de ahí, que se determinaron las obligaciones del desarrollador y las estrategias sociales y los lineamientos a implementar para la vinculación de los beneficiarios, teniendo en cuenta la caracterización de la población y los usos existentes en el área objeto del plan parcial.

Así mismo, con el fin de determinar las obligaciones de cada residente, los moradores los dividimos; en los titulares de actividades productivas, los poseedores, arrendatarios y usufructuarios y los propietarios, quienes a la vez se subdividen en los que permanecen en el proyecto y los que no.

A quienes se les asigno un porcentaje de vinculación al proyecto urbanístico de conformidad con el estudio de diferentes planes parciales con tratamiento de renovación urbana de carácter privado y público, adoptados en Bogotá. De donde se desprende que el menor se asigna a los moradores que permanecen en el proyecto en calidad propietarios inversionista y la mayor vinculación de propietarios se da bajo la modalidad de canje de m2 con m2.

En este orden de ideas, a cada morador se le plantean las siguientes estrategias de vinculación y negociación:

En el caso de los propietarios que deciden hacer parte del proyecto urbanístico:

El propietario puede optar por las dos opciones de negociación, Canje de m2 por m2 o la participación como inversionista. De adquirir la primera opción, el propietario podrá aportar su bien inmueble y recibir un inmueble de reemplazo en el proyecto urbanístico en el que se hará de manera proporcional al valor comercial de su bien inmueble y adicionalmente dependiendo del tiempo al que se vincule al proyecto, contará con beneficios adicionales de canje en los usos residencial y comercial, accediendo a viviendas no vis de estrato 4 o 5, vivienda con servicios habitacionales estudiantil y vivienda turística.

Por el contrario, si se acoge a la negociación de propietario inversionista y se vincula al proyecto dentro de los primeros 18 meses, a éste se le garantizará una tasa del 18% efectiva anual.

En el caso de los propietarios que no deciden hacer parte del proyecto urbanístico:

Los propietarios del inmueble deciden NO participar en proyecto urbanístico, pueden de manera voluntaria vender el inmueble y de hacerlo dentro de los primeros 18 meses de gestión del proyecto, se les ofrecerá un incentivo del 20% adicional del valor comercial del mismo y pagará lo correspondiente a la movilización.

Por otro lado, en cuanto a las obligaciones transitorias de mudanza, pago de arrendamiento y reconocimiento del lucro cesante e indemnizaciones, las mismas se les garantizará a los propietarios y titulares de actividades productivas.

Ahora, para los moradores que no son propietarios, como poseedores, arrendatarios y usufructuarios, se les garantiza el derecho de preferencia para la adquisición de inmueble dentro del plan parcial, quienes tendrá un plazo máximo de dos meses para aceptar o rechazar la oferta por escrito y adicionalmente se les brindará una opción de relocalización dentro de la misma UPL.

Finalmente, durante todo el proceso de diagnóstico y formulación del plan parcial, se garantiza el mecanismo de comunicación con los moradores y titulares de actividades productivas, ubicando dentro del polígono del plan parcial una sede de atención al público, mediante la cual se resuelva, aclare y brinde la información adecuada y correspondiente a cada uno de los habitantes.

Ilustración 32 Esquema implementación política de protección a moradores y actividades productivas

Decreto 563 de 2023

	Caracterización	Negociación	Obligaciones desarrollador	Estrategia	
Moradores	 Propietarios 708	63% Permanece	58% Canje metros cuadrados 	<ul style="list-style-type: none"> • Arriendo (36 meses) • Movilización • Indemnización (si aplica) 	Establecer una equivalencia para el canje según valor de m2 e incentivo según periodo de negociación
		37% No permanece	5% Participación inversionista 	Se retribuyen las utilidades al inversionista	Asumir movilización
			37% Venta del inmueble 	<ul style="list-style-type: none"> • Pago por avalúo comercial • Alternativa relocalización 	Asumir movilización % de indemnización Valor comercial + 20% adicional
	Poseedor Arrendatario Usufructuario		Derecho de preferencia para adquisición de inmueble en el plan parcial		
Actividades Productivas	Titular de la actividad productiva		<ul style="list-style-type: none"> • Movilización • Lucro cesante 		
Plan de Gestión Social	Identificación de población vulnerable	<ul style="list-style-type: none"> • Comercio informal • Personas en condición de discapacidad • Habitante de calle • Consumidores de estupefacientes • Trabajo sexual 	Articulación con programas Distritales	<ul style="list-style-type: none"> • Cursos IPES/SENA – comercio informal • Hogares de paso para alta dependencia - SDIS • Casa refugio y atención psicosocial – SDIS • Subsidio TP público para personas con discapacidad • Subsidios SDHT para vivienda nueva 	

Fuente: elaboración propia

3.1.3 Costos de implementación de la Política de Moradores y Actividades Productivas en el Plan Parcial

El cálculo en dinero estimado para la política de moradores esta segmentado por dos tipos: propietarios de inmuebles/predios y titulares de actividades productivas. Teniendo en cuenta lo anterior, se propone unos esquemas de negociaciones diversos, que permitan incentivar a los moradores con diferentes caminos de negociación que se adapten a sus condiciones. Son 3 los tipos de negociación para los propietarios, de las cuales se toman en cuenta los siguientes aspectos:

- **Canje M2 a M2:** Este tipo de negocio pretenden vincular al morador al Proyecto a cambio de M2 de vivienda y comercio que se desarrollen en un futuro. Adicionalmente, el promotor del plan parcial se compromete a darle otros beneficios al morador como lo es: pago de arrendamiento de vivienda de remplazo en lo que se construye la nueva vivienda (con un máximo de 36 meses), establecer la base del canje de acuerdo con un avalúo comercial y cubrir los gastos de movilización.

Tabla 16 Propuesta equivalencia de m2 de reemplazo

Usos	No VIS Estrato 4	No VIS Estrato 5	Colectivas estudiantil	Vivienda Turística	Comercio
Residencial	1.0	0.9	0.9	0.9	0.8
Comercio en corredor comercial	1.3	1.2	1.1	1.1	1.0

- **Compra de inmueble o predio:** Este tipo de negociación se le ofrece al morador comprar su inmueble al valor establecido por un avalúo comercial, con un pago adicional del 20% sobre el avalúo comercial, además de cubrir los gastos de movilización.
- **Propietario inversionista:** Para este tipo de negociación, se le ofrece al morador realizar un avalúo comercial de su inmueble para definir el valor a invertir, de acuerdo con lo anterior se le ofrece participar en el proyecto con una tasa de retorno del 15% efectiva anual. Además, se le cubrirán los gastos de movilización.
- **Titulares de actividades productivas:** Para el caso de este tipo de moradores, que puede ser propietarios de inmuebles o no, se les ofrece una indemnización por el 25% de sus ventas durante 12 meses. Esta indemnización se realiza con el fin valorar los esfuerzos adicionales que tendrán que realizar los emprendedores en volver a posicionar su negocio en una ubicación distinta. Además, se les ofrece cubrir los gastos de movilización.

Tabla 17 Costeo política de protección a moradores y actividades productivas

Tipo de negociación	Predios	AT	Área construida	Total Costos	% Por tipo de vinculación
M2 construido del inmueble aportado, por m2 construido del inmueble de reemplazo.	384	32.580	42.018	\$ 361.630.803.655	58%
M2 construido según avalúo comercial del inmueble aportado y se entrega proporcional al valor del m2 de inmueble de reemplazo	314	22.965	27.399	\$ 26.736.128.880	38%
Propietario inversionista	36	2.834	3.421	\$ 38.769.038.367	5%
Total costo de la Política de Moradores	734	58.379	72.838	427.135.970.902	100%

Titulares de actividades económicas	221	1.757	36.637	44.943.396.442	100%
--	------------	--------------	---------------	-----------------------	-------------

Propietarios + Titulares de actividades económicas	\$ 472.079.367.344
---	---------------------------

3.2 Propuesta de reglamentación normativa para formulación del plan parcial

Para el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana *“Chapinero: Centralidad Educativa y Sostenible”*, se formula en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 555 de 2021 y proponiendo la formulación y adopción de la AE de Chapinero Verde E Inteligente donde se incorporé los lineamientos específicos sobre la base cálculo y formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, definidas en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Para ello, se planteó tres escenarios de modelación normativa, el primero aplicando en estricto sentido el artículo 328 del decreto en mención, el segundo cambiando la base del cálculo de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de área de verificación por área de terreno y el tercero incluyendo el escenario anterior y modificando las formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, permitiendo el pago compensatorio en dinero. De los cuales se concluye que en los escenarios 1 y 2, se obtiene muy poca área útil y el valor del suelo es muy alto.

Es de ahí que, atendiendo a la naturaleza y facultad de las actuaciones estratégicas de reglamentar los lineamientos específicos de los proyectos o estrategias de intervención dentro de la actuación, dan origen a la propuesta del decreto *“Por medio del cual se adopta la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente, y se dictan otras disposiciones”*, de conformidad con los lineamientos del acápite de actuaciones estratégicas del presente documento, se propone la siguiente reglamentación:

Área base de cálculo de las obligaciones urbanísticas

El área base para el cálculo de las obligaciones urbanísticas para los planes parciales de renovación urbana será el área de terreno, la cual, de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 317 del Decreto 555 de 2021, se comprende por el área privada resultante del predio o los predios objeto de licenciamiento, descontando zonas de reserva vial.

Lo anterior, entendiendo que las cesiones obligatorias gratuitas son una de las obligaciones urbanísticas que se generan como una contraprestación a la que se obligan los propietarios de terrenos al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta Magna, y en ejercicio del poder de intervención del Estado en el uso del suelo, con el fin de conseguir el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

De lo expuesto se resalta que la obligación de cesión impuesta por la norma no se realiza a título gratuito, sino en contraprestación por el beneficio que recibe el propietario con la posibilidad de urbanizar el inmueble, bajo la órbita del principio de la distribución equitativa de cargas y beneficios, generando un equilibrio entre los beneficios que se otorgan, tal como lo estipula el artículo 265 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá.

Sin embargo, el artículo 328, determina que el área base para el cálculo de las obligaciones urbanísticas es el área de verificación, entendida esta como toda el área del polígono, incluyendo el espacio público existente (malla vial intermedia y local, parques, plazas y plazoletas, controles ambientales y equipamientos públicos).

Incurriendo en vulneración de los principios de coherencia y de no contradicción, con el párrafo 2 del Artículo 269, el cual reza su tenor:

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

(...)

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

(...)”

De igual forma, el Numeral 1.6.2. Condiciones específicas de las cesiones de espacio público para los diferentes tratamientos del Anexo del Decreto 603 de 2024, en su aparte referido a *“Elementos para cumplimiento de las cesiones de espacio público”*, señala que *“el área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio”*.

Forma de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

Si bien es cierto, que de conformidad con los artículos 479 del Decreto 555 de 2023 y el numeral 3.4 del artículo 3 del Decreto 558 de 2023, faculta a las actuaciones estratégicas de reglamentar las formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, las mismas no deben de ir en contravía de lo dispuesto en el plan de ordenamiento territorial.

Por lo que cabe traer a colación lo dispuesto en el artículo 269 del Decreto 555 de 2021, que hace parte de la sección 2 - Condiciones generales aplicables a todos os Tratamientos Urbanísticos, del CAPÍTULO 5 Normas Urbanísticas:

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

Parágrafo 3. Las áreas privadas afectas al uso público y las áreas de mitigación de impactos urbanísticos no se contabilizarán dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. Se podrá acceder a la posibilidad de pago compensatorio de las cesiones para espacio público mediante la disposición de áreas privadas afectas al uso público que cumplan funciones análogas, de acuerdo con las condiciones y equivalencias que se definen en el Manual de normas comunes a los tratamientos Urbanísticos.”

Mediante el cual se establece la posibilidad de acceder al pago compensatorio en dinero de las cesiones de espacio público, cuya fórmula y característica a compensar serán de conformidad con lo dispuesto en el artículo 318 ibidem.

Obteniendo como resultado de la propuesta normativa, el siguiente articulado:

“ARTÍCULO 13: FORMA DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:
El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para planes parciales de renovación urbana, se dará bajo las siguientes condiciones:

- 1. Cesión en suelo para carga general: En el ámbito del plan parcial de renovación urbana, se deberá dejar en suelo el área requerida para cargas generales.*
- 2. Cesión en suelo para carga local para espacio público en sitio: En el ámbito del plan parcial de renovación urbana, el cálculo de la cesión en suelo de espacio público se realizará de conformidad con la siguiente fórmula:*

$$CSs = AT * 30\%$$

Donde:

CSs= Área a ceder en sitio en m2 de suelo.

AT= Área de Terreno en m2 de suelo.

30%= Porcentaje mínimo de cesión de suelo para espacio público en sitio.

NOTA: El proyecto urbanístico puede disponer de más área para espacio público a ceder de ser requerido.

3. Cesión en suelo o en área construida para la obligación urbanística para equipamiento público: En el ámbito del plan parcial de renovación urbana, se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida.
4. Pago compensatorio en dinero (PD): Se podrá realizar el pago compensatorio al fondo o mecanismo establecido para tal fin del área de la obligación resultante después de disponer las obligaciones urbanísticas en sitio y metros cuadrados construidos.

Parágrafo 1: Para la forma de cumplimiento de obligaciones urbanísticas en pago compensatorio en dinero (PD), en ningún caso podrá superar 32% del área de terreno.

ARTÍCULO 14: FÓRMULA PARA LIQUIDAR EL PAGO COMPENSATORIO EN DINERO (PD): El pago compensatorio en dinero se efectuará al fondo o el mecanismo establecido para tal fin, los proyectos que opten por cumplir mediante el pago compensatorio en dinero tendrán que aplicar la siguiente fórmula:

$$PD = (AT * Ar) * Vref * d$$

Donde:

PD: Valor pago compensatorio en dinero en pesos (COP)

AT: Área del terreno en m² de suelo.

Ar: Área de la obligación resultante después de disponer las obligaciones urbanísticas en sitio y metros cuadrados construidos, sin superar el 32% del área de terreno.

Vref: Valor de referencia del AT del plan parcial de renovación urbana 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.

d= el valor d se calculará de acuerdo con la progresividad que se muestra a continuación.

- a. Hasta el 31 de diciembre de 2024 así: $d=0,25$
- b. Hasta el 31 de diciembre de 2027 así: $d=0,45$
- c. Desde el 1 de enero de 2028 así: $d=0,75$

Finalmente, para conocer en detalle la argumentación completa del análisis normativo realizado para reglamentar y adoptar la AE de Chapinero Verde e Inteligente, el borrador del decreto hacer parte de los anexos que hacen parte integral del trabajo de grado.

3.3 Áreas de Manejo Diferenciado – AMD

Las Áreas de Manejo Diferenciado – AMD se encuentran definidas en el artículo 498 del Plan de Ordenamiento Territorial como áreas dentro del instrumento que pueden tener un manejo especial según cada caso específico, adicionalmente, en el párrafo 1 estipula que *“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”*

Teniendo en cuenta lo anterior, la formulación del plan parcial delimita 5 AMD así;

AMD 1 y 2: Corresponden a las manzanas que tienen asignado el tratamiento de consolidación, a las cuales es aplicable las disposiciones del artículo 303 que determina que los planes parciales podrán incluir predios clasificados en tratamientos urbanísticos diferentes al de renovación urbana, caso en el que harán parte de las áreas de manejo diferenciado del proyecto.

Las AMD 1 y 2 hacen parte de la propuesta urbanística y se incluyen en el esquema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial.

AMD 3 y 4: Son edificaciones recientes y consolidadas de más de 7 pisos, las cuales son identificadas con la causal para ser AMD del numeral 9 del artículo 498 *“9. Edificaciones que se definan en la formulación del plan parcial como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial”*

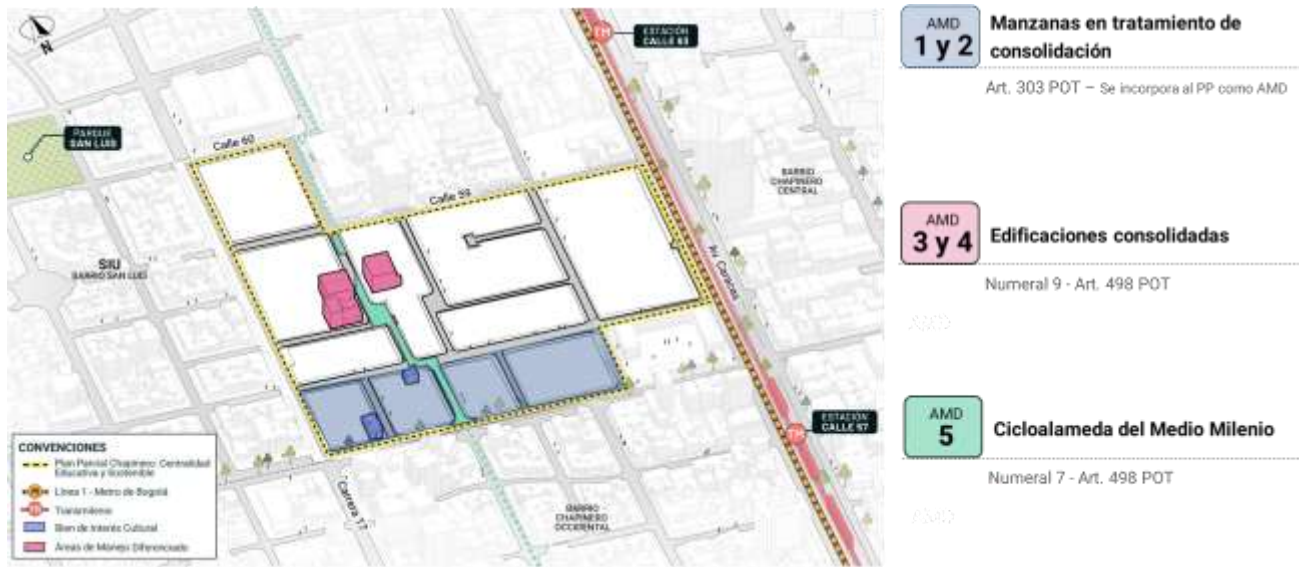
Las AMD 3 y 4 se excluyen del reparto de cargas y beneficios del plan parcial.

AMD 5: Esta AMD corresponde al suelo el cual será intervenido por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, para la construcción del proyecto de la Ciclo-alameda del Medio Milenio, el cual es incluido como AMD según el numeral 7 del artículo 498 *“7. Inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras de infraestructura del plan vial, parques, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos”*

La AMD 5 se excluye del reparto de cargas y beneficios del plan parcial ya que el proyecto cuenta con financiación Distrital.

En la siguiente imagen se identifican las 5 AMD en la delimitación del plan parcial:

Ilustración 33 Áreas de Manejo Diferenciado - AMD



Fuente: elaboración propia

3.4 Reconfiguración morfológica del área de planificación

Como base para la formulación urbanística del plan parcial se plantea la realización de una reconfiguración morfológica de la infraestructura vial, ya que actualmente en el polígono existen vías sin continuidad o que solo funcionan como accesos a predios actuales, las cuales se proponen que sean sustituidas en la propuesta urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto Distrital 555 de 2021.

El área a sustituir no se contabiliza dentro del área de cesión de conformidad con el parágrafo 2 del art. 269 del Decreto 555 de 2021.

Del total de los 14.280,17 m² de la malla vial se sustituirán un total de **6.320,71 m²** de la siguiente manera:

- Ampliación de la malla vial que se mantiene: **1.421,96 m²**
- Nuevo espacio público efectivo: **4.898,75 m²**

En la siguiente imagen se puede identificar el área a sustituir y el área sustituida para ampliaciones viales:

Ilustración 34 Reconfiguración morfológica



Fuente: elaboración propia

3.5 Propuesta urbanística y cumplimiento de obligaciones urbanísticas

El planeamiento urbanístico del plan parcial se realiza de conformidad con las especificaciones técnicas para la conformación de los espacios públicos descritas en el Decreto 603 de 2022 que corresponde al Anexo 5. Normas comunes a todos los tratamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, y a las formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para los planes parciales reglamentadas en el marco del decreto de adopción de la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente, las cuales se encuentran descritas en numeral 3,2 del presente documento.

3.5.1 Propuesta sistema público: cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

Teniendo en cuenta lo anterior, el área base para el cálculo de las obligaciones urbanísticas corresponde al Área de Terreno – AT, que para el plan parcial equivale a 56.492,08 m² y donde las obligaciones urbanísticas corresponden al 65% así:

- Obligaciones urbanísticas = 56.492,08 m² * 65%
- Área de obligaciones urbanísticas = **36.719,85 m²**

Los **36.719,85 m²** de obligación urbanísticas se concretan en el proyecto de la siguiente manera:

a) Cesiones obligatorias cuyo cumplimiento es en sitio:

Carga general – Malla vial arterial Calle 57: 436,27 m² (0,8% AT)

Control ambiental válido como carga local (nota 1): 1.185,38 m² (2,1% AT)

Espacio público proyectado: 22.596,8 m² (40% AT)

Cesión equipamiento público – Área inmuebles BIC (nota 2): 407,35 m² (0,7% AT)

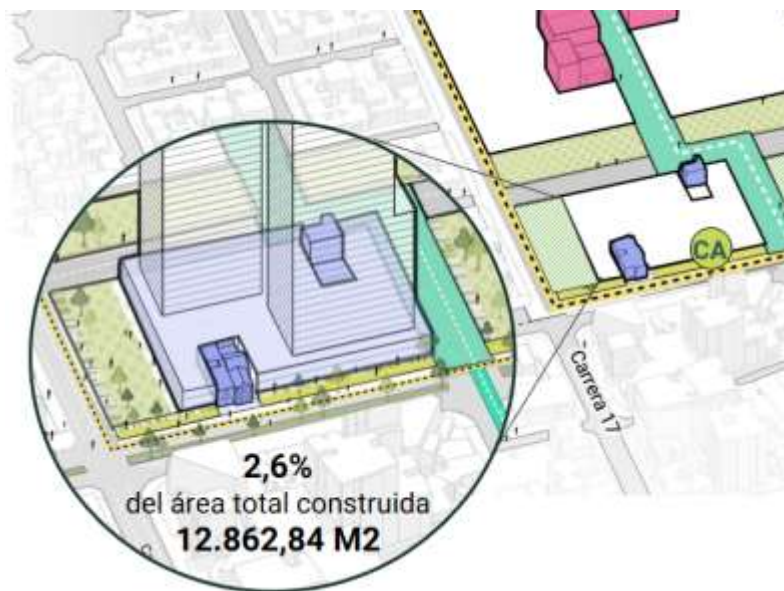
Nota 1: según las condiciones del Anexo 5 del POT, es válido el espacio público en control ambiental en una relación en donde por cada 1,5 metros de control ambiental 1 es válido como espacio público.

Nota 2: según lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 329 del POT, se podrá entregar BIC para el cumplimiento de la obligación. Teniendo en cuenta que el área mínima de equipamiento público corresponde al 3% del AT, el área de obligación restante se realizará en área construida.

b) Cesiones obligatorias en área construida que se descuenta en suelo:

Cesión equipamiento público (nota 1): 1.464, 84 m² (AT 2,6%)

Ilustración 35 Cumplimiento cesión de equipamiento público



Fuente: elaboración propia

Nota 1: en el marco de la propuesta se destinará un total de 12.862,84 m2 a equipamiento público, la cual corresponde al 2,6% del total del área construida del proyecto.

c) Pago compensatorio en dinero:

Área cesión para pago compensatorio: 10.629,18 m2 (18,8% del AT)

Cálculo valor:

$V_{ref} * \text{Área para pago} * 0,45$

$\$ 3.322.727 * 10.629,18 * 0,45$

Valor pago a incluir en reparto de cargas y beneficios: \$ 15.893.033.790

En la siguiente tabla se evidencia el cumplimiento del total de las obligaciones urbanísticas para el plan parcial:

Tabla 18 Cuadro de áreas de cumplimiento de obligaciones urbanísticas

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS (65% del AT)	36.719,85
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO	24.625,84
Malla vial arterial proyectada	436,27
Control ambiental válido como carga local	1.185,39
Espacio público proyectado	22.596,83
Área BIC destinada a equipamiento público	407,35
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN M2 DE CONSTRUCCIÓN	1.464,84
Área para equipamiento público	1.464,84
OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN DINERO	10.629,18
m2 a pagar obligación urbanística	10.629,18

En la siguiente imagen se identifica la distribución de las áreas que conforman el sistema público del plan parcial:

Ilustración 36 Propuesta urbanística del plan parcial



Fuente: elaboración propia

Indicador de espacio público por habitante

El proyecto aporta al indicador de espacio público del Distrito y de la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente, generando nuevo espacio público de calidad en la zona. Actualmente en el polígono no hay espacio público efectivo, siendo el indicador actual de 0 m² Espacio público / Habitante.

- Espacio público proyectado: 27.496 m² (incluye área sustituida)
- Habitantes proyectados: 7.749 (1,93 hab/hogar – UPZ Galerías)
- Indicador de espacio público: **3,54 m² Espacio Público / Habitante**

3.5.2 Distribución de las áreas privadas

Producto del planteamiento del sistema público del plan parcial, quedan como resultante 6 áreas útiles donde se concretará la edificabilidad del plan parcial.

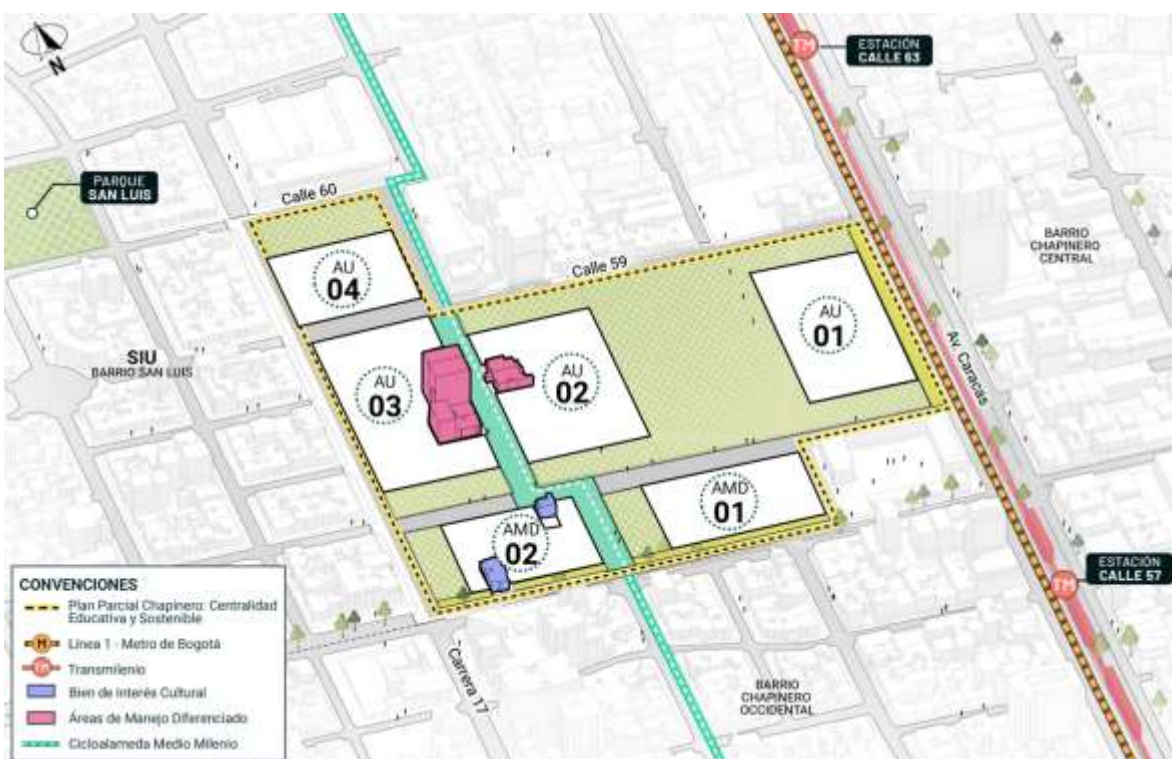
En la siguiente tabla se discriminan las áreas útiles correspondientes:

Tabla 19 Distribución de áreas privadas

ÁREA ÚTIL	29.805,17
Área Útil 1	6.406,99
Área Útil 2	6.745,07
Área Útil 3	5.525,75
Área Útil 4	3.391,01
Área Útil – AMD 1	4.462,54
Área Útil – AMD 1	3.710,09

En la siguiente imagen se puede identificar la localización y conformación de las áreas útiles del plan parcial:

Ilustración 37 Distribución de áreas privadas



Fuente: elaboración propia

Con la propuesta urbanística el área pública del plan parcial corresponde al 58% del área total del polígono de planificación el área privada al 42%, en la situación inicial del polígono 20% correspondió a área pública y 80% a área privada, evidenciando así el aporte del proyecto al sistema público.

3.6 Cuadro general de la propuesta urbanística

El plan parcial tiene un área bruta de 70.772,25 m2, en el siguiente cuadro se encuentran discriminadas áreas correspondientes al planteamiento urbanístico:

Tabla 20 Cuadro general de la propuesta urbanística

CUADRO DE ÁREAS GENERAL PROPUESTA URBANÍSTICA			
	Item	Área (m2)	% AB
1	ÁREA BRUTA - AB / ÁREA DE VERIFICACIÓN - AV (Nota 1)	70.772,25	100%
2	MALLA VIAL ARTERIAL PROYECTADA	436,27	1%
2.1	Av. Las Palmas - Calle 53	436,27	
3	AREAS DE MANEJO DIFERENCIADO (3.1 + 3.2)	6.096,36	9%
3.1	Edificaciones relevantes a mantener	1.763,27	
3.2.1	Lote 1 - Mnz 33 Barrio Chapinero Occidental	259,31	
3.2.2	Lote 2 - Mnz 33 Barrio Chapinero Occidental	236,82	
3.2.3	Lote 25 - Mnz 33 Barrio Chapinero Occidental	186,51	
3.2.4	Lote 26 - Mnz 33 Barrio Chapinero Occidental	621,43	
3.2.5	Lote 10 - Mnz 19 Barrio Chapinero Occidental	229,06	
3.2.6	Lote 11 - Mnz 19 Barrio Chapinero Occidental	230,13	
3.3	Cicloalameda del MedioMilenio	4.333,09	
4	ÁREA NETA URBANIZABLE (1- 2-3)	64.239,62	91%
5	CONTROLES AMBIENTALES - CA	1.796,04	3%
5.1	CA Av. Caracas - Carrera 14	759,73	
5.2	CA Av. Las Palmas - Calle 53	1.036,31	
6	MALLA VIAL LOCAL	4.299,21	6%
7	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS (65% del AT)	36.719,85	65%
7.1	Obligaciones Urbanísticas en suelo	24.625,84	
7.1.2	Malla vial arterial proyectada	436,27	1,2%
7.1.2	Control ambiental válido como carga local	1.185,39	3,2%
7.1.3	Espacio público proyectado	22.596,83	61,5%
7.1.4	Área BIC destinada a equipamiento público	407,35	1,1%
7.2	Obligaciones Urbanísticas en m2 de construcción	1.464,84	
7.2.1	Área para equipamiento público	1.464,84	3%
7.3	Obligaciones Urbanísticas en dinero	10.629,18	29%
7.3.2	m2 a pagar obligación urbanística	10.629,18	
8	RECONFIGURACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	4.898,75	
8.1	Área de espacio público configurada	4.898,75	
9	ÁREA UTIL	29.805,17	42%

3.7 Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU y Áreas de Manejo Diferenciado – AMD (incluidas en reparto)

En el marco de la formulación del plan parcial se propone la delimitación de Unidades de Actuación Urbanística - UAU, conforme con lo indicado en el Artículo 2.2.4.1.6.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual define Unidad de Actuación Urbanística así

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

Adicionalmente, se delimitan las AMD 1 y 2 las cuales participaran en el reparto de cargas y beneficios y hacen parte de la propuesta urbanística.

Teniendo en cuenta lo anterior, se realiza la delimitación de 4 UAU y 2 AMD así:

Ilustración 38 Delimitación de UAU y AMD (incluidas en reparto)



Fuente: elaboración propia

Como parte de la estrategia de gestión del plan parcial, cada área útil corresponde a una UAU o AMD, para facilitar la gestión y trámite de las licencias.

En el siguiente cuadro se discrimina el área bruta de cada una las diferentes UAU y AMD que se hacen parte del reparto de cargas y beneficios:

Tabla 21 Cuadro de áreas por UAU / AMD

Ítem	Área
UAU 1	12.295,6
UAU 2	20.463,1
UAU 3	8.239,7
UAU 4	7.062,9
AMD 1	9.149,7
AMD 2	7.464,9

3.8 Propuesta de edificabilidad del plan parcial

El Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 555 de 2021, establece en el artículo 304 las reglas para la aplicación del índice de construcción efectivo en el tratamiento de renovación urbana e indica en el numeral 4 “Se podrá superar el índice efectivo de siete (7.0) previa la adopción de plan parcial”, por otro lado, el Anexo 5 indica como una limitante de la altura las disposiciones de la Aeronáutica Civil, que para este caso limita la altura a 140 metros.

Para realizar la implantación volumétrica del proyecto se deberá cumplir con lo dispuesto en el Anexo 5 del POT, cumplir con las respectivas condiciones de mitigación según los usos planteados y se podrá acceder a los incentivos dispuesto en el Decreto 582 de 2023 ya que como requisito para el plan parcial se tendrán que implementar condiciones técnicas de construcción sostenible.

La edificabilidad tope en metros cuadrados incluidos en el índice de construcción por cada una de las UAU y AMD son las siguientes:

Tabla 22 Áreas construida por UAU / AMD

Ítem	Área construida
UAU 1	143.907,5
UAU 2	88.999,4
UAU 3	72.800,8
UAU 4	48.116,2

AMD 1	66.241,0
AMD 2	75.902,8

El índice de construcción resultante en el proyecto es 8,7.

En la siguiente imagen se puede observar la propuesta de edificabilidad aplicada en las áreas útiles del plan parcial:

Ilustración 39 Esquema de propuesta de edificabilidad



Fuente: elaboración propia

3.8 Cumplimiento de la obligación para destinar área construida para Vivienda de Interés Social – VIS y Vivienda de Interés Prioritario - VIP

El artículo 322 del Decreto 555 de 2021, establecer la obligación de destinar porciones de suelo a la construcción de vivienda de interés social o prioritario o su equivalente en metros cuadrados de construcción.

La obligación para los planes parciales siempre se debe concretar el sitio y corresponde según la progresividad señalada a la destinación del 6% del área construida del proyecto a Vivienda de Interés Prioritaria – VIP y el 8% a Vivienda de Interés Social – VIS.

En el marco de la formulación se garantizan los mínimos exigidos de la siguiente manera:

Tabla 23 Cálculo de obligación VIS / VIP

Base para cálculo	483.104,9
Cálculo obligación VIS - VIP	
Vivienda de Interés Social - VIS	
Porcentaje del área construida	8%
Área mínima que se debe destinar	38648,4
Área destinada en el plan parcial	41.600,0
Vivienda de Interés Prioritario - VIP	
Porcentaje del área construida	6%
Área mínima que se debe destinar	26570,8
Área destinada en el plan parcial	27.565,0

3.9 Distribución de usos

La propuesta de usos para el plan parcial responde por un lado un estudio de mercado realizado en la zona con los usos tendenciales en esta localización que corresponden principalmente a residencial, vivienda turística y comercio sobre los corredores de movilidad principales y por otro lado responde a la vocación del plan parcial que pretende consolidarse como una centralidad educativa, incluyendo usos como viviendas estudiantiles y centro de investigación.

En el siguiente cuadro se pueden identificar los usos propuestos por cada una de las UAU / AMD:

Tabla 24 Propuesta de usos por UAU / AMD

Localización	Uso propuesto	Área Construida	% Participación
AMD 1	Comercio Tipo 3	7.129	1%
	Dotacional privado Tipo 3 (Centro de Investigación)	59.112	12%
AMD 2	Dotacional público Tipo 3 (Colegio)	12.863	3%
	Residencial - No VIS Estrato 4	63.040	13%
UAU 1	Comercio Tipo 3	18.468	4%
	Residencial - No VIS Estrato 5	62.720	13%
	Residencial - Vivienda Turística	62.720	13%
UAU 2	Comercio Tipo 3	32.403	7%
	Residencial - No VIS Estrato 5	3.670	1%

	Soluciones Habitacionales con Servicios -Estudiantil	52.926	10%
UAU 3	Comercio Tipo 3	26.546	5%
	Residencial - No VIS Estrato 4	18.690	4%
	Residencial - VIP	27.565	6%
UAU 4	Comercio Tipo 3	6.516	1%
	Residencial - VIS	41.600	8%
TOTAL		495.968	100%

En la siguiente imagen se puede observar la propuesta de usos del plan parcial y su localización en el territorio:

Ilustración 40 Distribución de usos



Fuente: elaboración propia

4 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

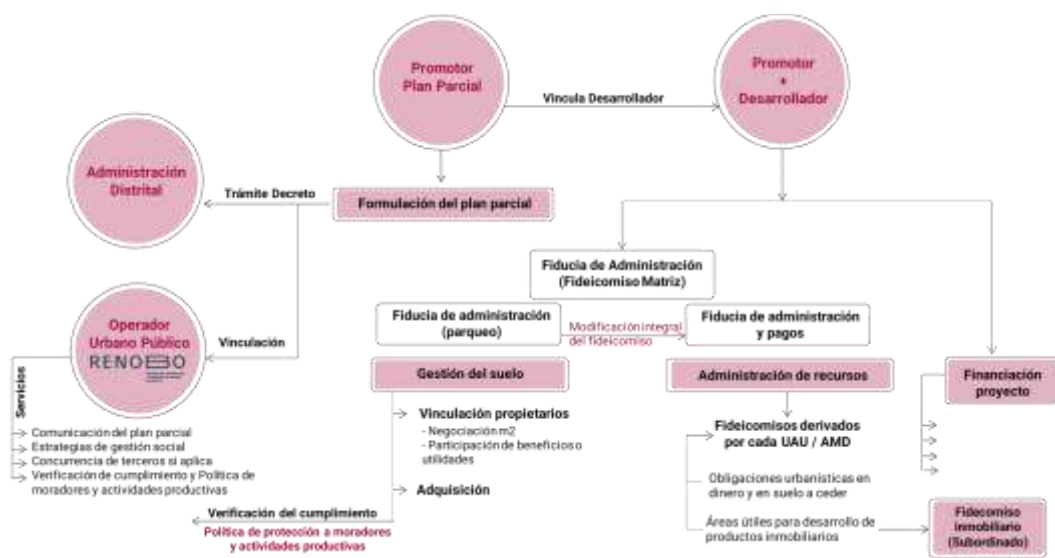
4.1 Esquema de gestión del plan parcial

En cuanto al esquema de gestión del proyecto, se busca involucrar a actores clave del sector público y privado, junto con instrumentos fiduciarios que actúen como vehículos jurídicos y financieros para administrar los recursos y predios.

Como estrategia para la prestación de servicios y el apoyo a la comunidad, se pretende vincular a un operador urbano (RenoBo) con la autoridad necesaria para implementar diversas acciones técnicas, jurídicas y sociales que faciliten el desarrollo del instrumento propuesto.

La colaboración entre el promotor y el desarrollador es fundamental para la ejecución del proyecto. A través de un contrato de fideicomiso, se busca garantizar la participación de todos los involucrados, comenzando con un fideicomiso de administración que integre a los propietarios del suelo y la adquisición de estos terrenos. Posteriormente, se prevé modificar este fideicomiso para que funcione como uno de administración y pagos, lo que permitirá recaudar recursos de diversas fuentes de financiación y garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del proyecto.

Ilustración 41 Esquema de gestión del plan parcial



Fuente: elaboración propia

4.2 Reparto de Cargas y Beneficios

En el balance general del reparto de cargas y beneficios, se inicia con el cálculo del valor de ingresos por ventas, para este cálculo se tuvo en cuenta los estudios de mercado acá expuestos, sumado al resultado obtenido en el cálculo aprovechamientos que permiten alcanzar los 354.757 M2 vendibles repartidos en usos residencial, comercial y dotacional privado. Otro de los puntos claves para el reparto cargas y beneficios es la estructura de costos directos, indirecto y urbanísticas, para esto se utilizó como fuente de información las bases del IDU en lo que respecta al costo del urbanismo y para la estructura de costos directos e indirectos se utilizó la información de una constructora. Y, por último, para el cálculo de la utilidad se realizó un estudio de caso, que permitió compilar la utilidad promedio esperada de inversionistas del sector.

Como resultado del ejercicio se cuenta con un mayor valor de suelo del 20% frente al valor inicial. El valor inicial fue calculado con los avalúos de referencia de Bogotá 2023, indexados a una tasa del 9.28%. Adicionalmente, se realizó un incremento del 25% al resultado obtenido, que sirva como cobertura para contrarrestar las posibles diferencias entre los avalúos comerciales y de referencia.

Tabla 25 Balance reparto de cargas y beneficios

Ítem	Total	Participación % ventas
1. Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 3.442.548.813.487	100,0%
2. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 1.317.532.470.343	38,3%
3. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 631.600.437.219	18,3%
4. Utilidad (U)	\$ 563.480.547.431	16,4%
5. VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 929.935.358.493	27,0%
6. Costos total de Obligaciones Urbanismo (Cu)	\$ 559.798.050.980	16,3%
7. VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 370.137.307.513	10,8%
8. Valor inicial (Vi)	\$ 309.323.436.250	9,0%
9. Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 60.813.871.263	1,8%
	Vr. Total	V. M2 de suelo bruto

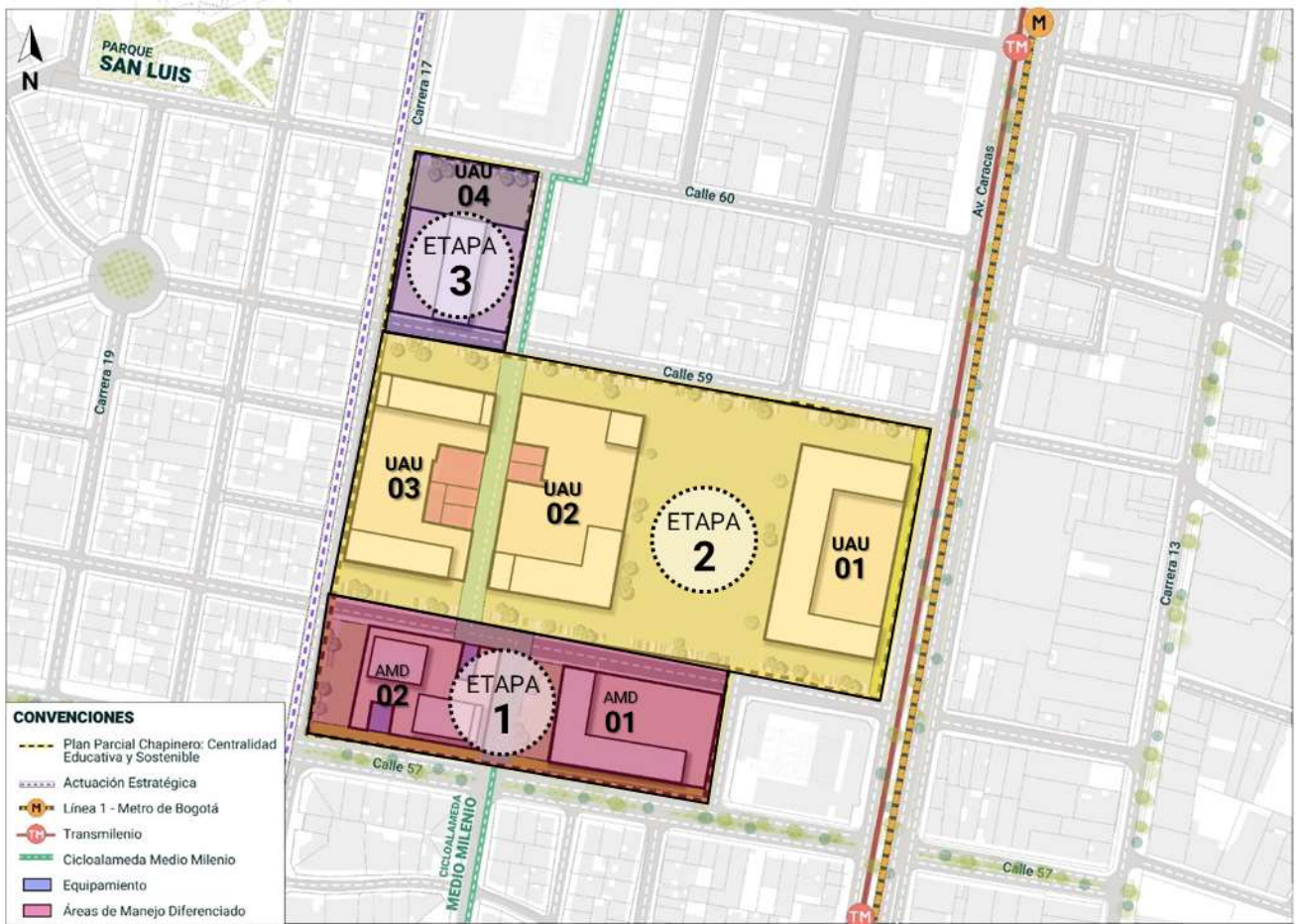
Valor inicial del suelo	\$ 309.323.436.250	\$ 5.429.774
Valor residual del suelo	\$ 370.137.307.513	\$ 6.497.283
Diferencia	\$ 60.813.871.263	\$ 1.067.509

Porcentaje de aumento	20%
------------------------------	------------

Definición de etapas y transferencias entre UAU / AMD

Con el fin de garantizar el desarrollo lógico y progresivo del proyecto, se realiza la definición de 3 etapas de ejecución, con las cuales se garantizan las respectivas transferencias entre unidades y equilibra el reparto de cargas y beneficios.

Ilustración 42 Definición de etapas

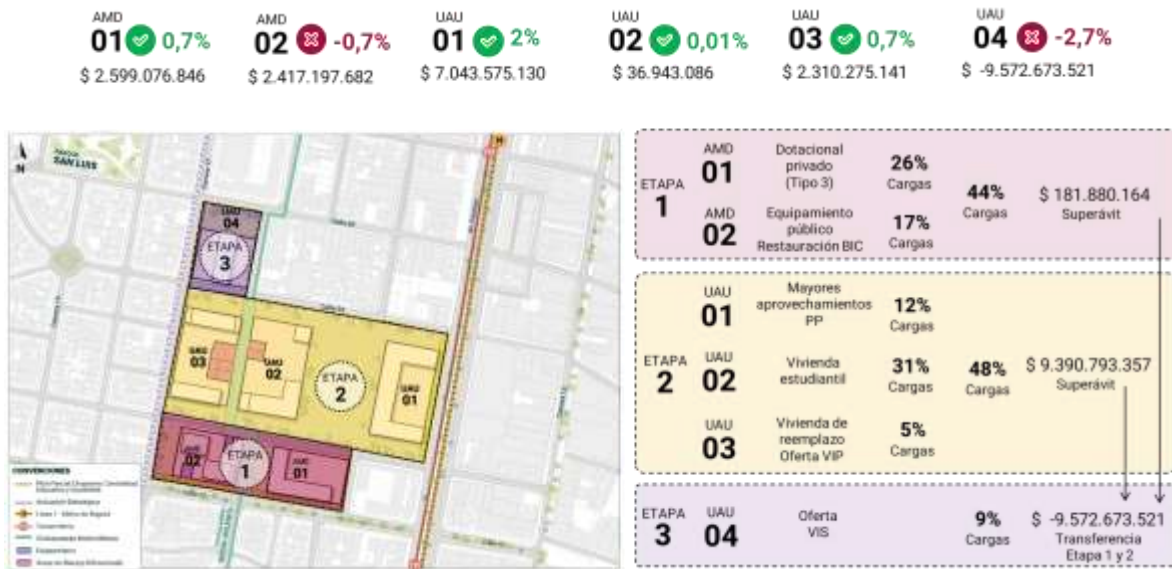


En la primera etapa que está conformada por las AMD 1 y 2 se concretan el 44% del total de las cargas del plan parcial, la AMD 1 le transfiere a la AMD 2 \$2.417.197.682 y genera en la etapa un superávit de \$181.880.164, equilibrándose así el desarrollo. En esta etapa se concreta la cesión para equipamiento público construida y en los Bienes de Interés Cultural y se concretan los m2 del uso de equipamiento privado (Centro de Investigación).

En la segunda etapa que está conformada por las UAU 1, 2 y 3 se concretan el 48% del total de las cargas del plan parcial, ninguna de estas UAU requiere transferencias para su desarrollo y generan un superávit de \$9.390.793.357. En esta etapa se concreta la obligación de vivienda VIP y se concretan los m2 de la vivienda tipo 4 la cual garantiza un canje metro a metro para la política de moradores y actividades productivas.

En la tercera etapa que corresponde a la oferta de vivienda VIS se reciben las transferencias de la etapa 1 y 2 por un total de \$9.572.673.521 y se culmina la totalidad de las cargas del plan parcial con la ejecución del 9% faltante.

Ilustración 43 Esquema de transferencias



Fuente: elaboración propia

5 CONCLUSIONES

- Desde la concepción normativa del Plan de Ordenamiento Territorial - **POT** del 2021 y las posibilidades de desarrollo del tratamiento de renovación urbana, este **NO pretende promover el desarrollo de este instrumento**. Se da posibilidad de desarrollar el suelo de renovación urbana por licenciamiento directo para manzanas completas con ICe de hasta 7, adicionalmente incluye instrumentos como **Actuaciones Estratégicas y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible** en donde es posible acceder a índices mayores a 7 y adicionalmente se pueden establecer incentivos para su desarrollo.
- En el marco de los **decretos de adopción de las Actuaciones Estratégicas** es posible con el alcance y facultad que tienen estos instrumentos precisar y dar condiciones para la **forma de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas** de manera que se articule con la Actuación Estratégica y dé como resultado un proyecto equilibrado en sus cargas y beneficios.
- El polígono al encontrarse al interior de una **Actuación Estratégica**, podría desarrollarse en el marco del **Decreto 558 de 2023** mediante la estructuración de una **Unidad Funcional**, la cual permite superar el índice de construcción de 7 y en sus contenidos mínimo incluye estudios técnicos, proyecto urbanístico, definición de etapas y reparto de cargas. Las Unidades Funcionales se estructuran mediante **una resolución del operador urbano público** de la Actuación Estratégica y **no requiere el trámite de adopción por decreto** que tiene un plan parcial.