



**PLAN PARCIAL DE
RENOVACIÓN URBANA
NUEVO CAMPIN**



**Universidad del
Rosario**

**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y
FACULTAD DE ESTUDIOS INTERNACIONALES,
POLÍTICOS Y URBANOS**

Maestría en Derecho y Gestión Urbanística

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA -NUEVO CAMPIN-

TRABAJO DE GRADO PRESENTADO EN CUMPLIMIENTO DE LOS
REQUISITOS PARA OPTAR AL TÍTULO DE MAGÍSTER EN DERECHO Y
GESTIÓN URBANÍSTICA

AGUIRRE MADRID JUAN MANUEL
ARCILA BONILLA CHRIST
BARRERAS CORTES ROY ALEJANDRO
BUENO FLÓREZ DANIELA
MUÑOZ BOLAÑOS JAMES EDUARDO

DOCENTES:
DALIA GABRIELA NIÑO SICARD
LUIS MOLINA LÓPEZ

TUTOR:
ANDRES BERNAL BERNAL

COLEGIO MAYOR DE NUESTRA SEÑORA DEL ROSARIO
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y
FACULTAD DE ESTUDIOS INTERNACIONALES, POLÍTICOS Y URBANOS
MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

BOGOTÁ D.C. 2022

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN	9
2	OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA -NUEVO CAMPÍN-.....	12
	2.1 Objetivos General	12
	2.2 Objetivos Específicos	12
3	CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN DEL PPRU NUEVO CAMPÍN.	13
	3.1 Localización Y Delimitación	13
	3.2 Génesis del Barrio San Luis	17
	3.3 Justificación de la localización del Plan Parcial de Renovación Urbana -Nuevo Campin-	21
4	ÁMBITO DE INTERVENCIÓN Y ESTRUCTURA PREDIAL	23
5	ACTUACIÓN ESTRATEGICA CAMPÍN – 7 DE AGOSTO.....	24
6	DIAGNÓSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES EN EL PPRU -NUEVO CAMPÍN- DE ACUERDO AL DECRETO 555 DE 2021.....	26
	6.1 Clasificación del Suelo	26
	6.2 Área de actividad y usos del suelo	27
	6.3 Tratamientos urbanísticos	28
	6.4 Sistema de movilidad -red sistema de transporte público de pasajeros urbano – rural -regional	29
	6.5 Determinantes ambientales	30
	6.6 Sistema de movilidad - espacio público para la movilidad red de cicloinfraestructura y ciclo-alamedas	32
	6.7 Sistema de movilidad – espacio público para la movilidad red vial	33
	6.8 Estructura ecológica principal en el suelo urbano y de expansión urbana	34
	6.9 Sistema del cuidado y servicios sociales	35
	6.10 Caracterización del espacio público inmediato	37
	6.11 Estructura integradora de patrimonios	39
	6.12 Sistema de espacio público peatonal y para el encuentro	40
	6.13 Sistema de energía eléctrica, alumbrado público y fuentes no convencionales de energía renovables -fncer	42
	6.14 Sistema gas natural, sistemas alternativos de gas y otros combustibles	43
	6.15 Sistema de Acueducto	44
	6.16 Sistema de Alcantarillado Sanitario y Tratamiento Aguas Residuales	45

6.17 Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible.....	46
6.18 Sistema de Tecnologías de la Información.....	48
6.19 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión urbana.....	49
6.20 Edificabilidad UPL 32 -Teusaquillo-.....	50
6.21 Alturas Existentes.....	51
6.22 Estructura socioeconómica, creativa y de innovación	52
6.23 Estrategias de producción de vivienda social en suelo urbano	53
7 FORMULACIÓN DEL PPRU -NUEVO CAMPIN-	54
7.1 Norma Urbanística aplicada en el Plan Parcial	54
7.1.1 Altura de las Edificaciones:.....	54
7.1.2 Retroceso de las edificaciones contra vías y espacios públicos:	56
7.1.3 Aislamientos Laterales:	58
7.1.4 Antejardines:	59
7.2 Equipamiento Comunal Privado	59
7.3 Cesiones para espacio público	60
7.4 Estacionamientos	63
7.5 Mezcla de Usos	63
7.6 Usos propuestos.....	65
7.6.1 Residencial:.....	66
7.6.2 Comercio y Servicios:.....	66
7.6.3 Dotacional:	67
7.7 Índice de Construcción e Índice de Ocupación	68
7.8 Estándares de Calidad de Hábitat.....	68
7.9 Otras Disposiciones	69
7.10 Condiciones Generales para garantizar el proceso de reurbanización (como en caso del Plan Parcial propuesto).....	69
7.11 Áreas de Manejo Diferenciado	70
7.12 Espacio Publico	70
7.13 Red de Movilidad.....	71
8 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL	72
8.1 Unidades de Actuación Urbanística	72
8.2 Diagnostico Socioeconómico	73
8.3 Análisis Predial y Catastral.....	74

8.4	Estado Inicial de los Predios a Intervenir por el Plan Parcial.....	80
8.5	Plan de Gestión Social	81
9	MODELO FINANCIERO	85
9.1	Beneficios	86
9.2	Estudio de Mercado	86
9.2.1	Mercado de Vivienda	86
9.2.2	Mercado de Oficinas.....	90
9.2.3	Mercado de Comercio	92
9.3	Costos de Ejecución del Plan Parcial.....	94
9.3.1	Costos Directos de Construcción	94
9.3.2	Costos Indirectos y Financieros.....	94
9.3.3	Utilidades.....	95
9.4	Cargas Generales y Locales	95
9.4.1	Cargas Generales	95
9.4.2	Cargas Locales.....	96
9.5	Planteamiento Detallado por Manzana	97
9.6	Balance Financiero del Plan Parcial	99
9.7	Esquema de Reparto de Cargas y Beneficios	100
9.8	Pago Final de Suelo	101
10	GESTION FINANCIERA DEL PLAN PARCIAL	102
11	CONCLUSIONES	104
12	BIBLIOGRAFIA	106

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Valores de referencia en área de implantación.....	24
Tabla 2 <i>Altura Planteada Torres</i>	56
Tabla 3 <i>Índices de Diseño para los elementos del espacio público peatonal y para el encuentro.</i>	61
Tabla 4 <i>Normas Comunes para Estacionamientos en Áreas Urbanas</i>	63
Tabla 5 <i>Usos Permitidos en Bogotá</i>	65
Tabla 6 <i>Localización del Uso Dotacional</i>	67
Tabla 7 <i>Estándares Mínimos de Vivienda</i>	68
Tabla 8 <i>Rangos de Referencia por tipo de Calle (medida en metros)</i>	72
Tabla 9 <i>Usos Actuales por Manzana del Área de Intervención</i>	75
Tabla 10 Consolidado Levantamiento Predial por Manzana.....	81
Tabla 11 Cuadro de Áreas Plan Parcial de Renovación Urbana “Nuevo Campin”	85
Tabla 12 Ventas Totales Proyectadas del Plan Parcial	86
Tabla 13 Cuadro de Mercado Competencia Cercano -Vivienda-	87
Tabla 14 Cuadro de Mercado Competencia Cercano -Oficinas-.....	90
Tabla 15 Oferta Disponible de Oficinas por Subzonas	91
Tabla 16 Cuadro de Mercado Competencia Cercano -Comercio-	92
Tabla 17 Oferta Disponible de Comercio por Subzonas.....	93
Tabla 18 Costos Directos de Construcción.....	94
Tabla 19 Costos Indirectos de Construcción	94
Tabla 20 Utilidades estimadas por Uso	95
Tabla 21 Cargas Generales Plan Parcial	95
Tabla 22 Cargas Locales Plan Parcial.....	96
Tabla 23 Cuadro de Áreas detallado por manzana (UAU 1).....	97
Tabla 24 Cuadro de Áreas detallado por Manzanas (UAU 2).....	98
Tabla 25 Balance General (Antes de las transferencias).....	99
Tabla 26 Esquema de Reparto de Cargas y Beneficios (incluyendo Transferencias entre UAU)	100
Tabla 27 Pago Finales de Suelos luego del Plan Parcial	101
Tabla 28 Cuadro Comparativo del Espacio Público efectivo antes y después del Plan Parcial	105

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Etapa de los planes parciales.....	11
Ilustración 2 Etapas de los Planes Parciales.....	11
Ilustración 3 Localización Plan Parcial de Renovación Urbana “Nuevo Campin”.....	14
Ilustración 4 Distribución de Manzanas - Propuesta Plan Parcial Nuevo Campín.....	15
Ilustración 5 Planteamiento Urbanístico de la APP “El Campin”, adyacente al Plan Parcial de Renovación Urbana -Nuevo Campin-.....	16
Ilustración 6 Anteproyecto para la zona del Campin. Karl H. Brunner, 1934.....	17
Ilustración 7 Aerofotografía IGAC 1936, Fotografía Aérea IGAC 1947.....	18
Ilustración 8 Aerofotografía IGAC 1936, Fotografía Aérea IGAC 1947.....	18
Ilustración 9 Fotografía Aérea IGAC, 1981.....	19
Ilustración 10 Aerofotografía IGAC, 1990.....	20
Ilustración 11 Actuación Estratégica Campin – 7 de Agosto.....	25
Ilustración 12 Mapa Uso Predominante por Manzana, Bogotá.....	26
Ilustración 13 Áreas de Actividad y Usos de Suelo CU.5.2.....	27
Ilustración 14 Tratamientos Urbanísticos CU.5.1.....	28
Ilustración 15 Sistema de Movilidad Red del Sistema de Transporte Público de Pasajeros Urbano - Rural – Regional. Plano CU-4.4.1.....	29
Ilustración 16 <i>Arbolado Urbano. Bogotá D.C. Año 2021.</i>	30
Ilustración 17 Tipos de Árboles presentes en el área de Intervención.....	31
Ilustración 18 <i>Sistema de Movilidad - Espacio Público para la Movilidad Red de Cicloinfraestructura y Ciclo-alamedas CU-4.4.2</i>	32
Ilustración 19 <i>Sistema de Movilidad-Espacio Público para la Movilidad Red Vial</i>	33
Ilustración 20 <i>Estructura Ecológica Principal en Suelo Urbano y en Expansión</i>	34
Ilustración 21 <i>Sistema del Cuidado y Servicios Sociales. CU-4.3</i>	36
Ilustración 22 <i>Rotonda Carrera 28 con Diagonal 61D</i>	37
Ilustración 23 <i>Parque El Triángulo.</i>	37
Ilustración 24 <i>Parque Intersección Av. NQS con Calle 63.</i>	38
Ilustración 25 Parque Movistar Arena.....	38
Ilustración 26 Estructura Integradora de Patrimonios. CU-3.....	39
Ilustración 27 Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro. CU-4.1.....	41
Ilustración 28 Sistema de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y FNCER.....	42
Ilustración 29 Sistema Gas Natural, Sistema Alternativos de Gas y otros Combustibles. CU-4.2.6.....	43
Ilustración 30 Sistema de acueducto. CU-4.2.1.....	44
Ilustración 31 Sistema de Alcantarillado Sanitario y Tratamiento Aguas Residuales. 4.2.2.....	45
Ilustración 32 Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible 4.2.4.....	47
Ilustración 33 Sistema de Tecnologías de la Información. 4.2.7.....	48
Ilustración 34 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión urbana.....	49
Ilustración 35 Edificabilidad UPL 32 Teusaquillo 5.4.32.....	50

Ilustración 36 Alturas de las Construcciones en el área de intervención	51
Ilustración 37 Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación. CU.6	52
Ilustración 38 Estrategias de Producción de vivienda social en suelo urbano. CU.6.1	53
<i>Ilustración 39 Sectorización de Obstáculos por alturas del Espacio Aéreo de Bogotá</i> <i>Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral.</i>	55
<i>Ilustración 40 Esquema de determinación del paramento de aislamiento y retroceso en el Plan</i> <i>Parcial</i>	57
<i>Ilustración 41 Esquema de determinación del Aislamiento Lateral en el Plan Parcial</i>	58
<i>Ilustración 42 Plano CU-5.5 Dimensionamiento de Antejardines</i>	59
Ilustración 43 Esquema de Mezcla de Usos Propuestos para el Plan Parcial	64
<i>Ilustración 44 Estándar Perfil Vial Propuesto en el Plan Parcial</i>	71
<i>Ilustración 45 Unidades de Actuación Urbanística</i>	73
Ilustración 46 Estrategia Moradores.....	82
Ilustración 47 Estrategia "Sense of Place"	84
Ilustración 48 Ventas en la Subzona Vs. Oferta, Proyectos en Oferta	88
Ilustración 49 Rotación Mensual y Trimestral, Ventas Mes por Proyecto.	89
Ilustración 50 Evolución de Ventas y Arriendos 12 meses (m ²) -promedio mes-	90
Ilustración 51 Evolución de la Rotación del Inventario Anual	91
Ilustración 52 Evolución Ventas y Arriendos 12 meses (promedio mes m ²)	93
Ilustración 53 Grafica Resumen del Balance General del Plan Parcial (antes de Trasferencias)	99
Ilustración 54 Gráfica Resumen del Pago Final luego del Plan Parcial	101
Ilustración 55 Esquema Plan de Financiación del Plan Parcial	102
Ilustración 56 Graficas de Comparativo de Suelo Público y Privado antes y después del Plan Parcial	105

1. INTRODUCCIÓN

La Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones” genera mecanismos que permiten promover el ordenamiento adecuado del territorio y el uso equitativo y racional del suelo bajo los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Para alcanzar estos principios y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, la Ley 388 de 1997 diseñó el Plan de Ordenamiento Territorial como el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal y distrital que comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, con el fin de disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. Dichos planes de ordenamiento definen como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Adicional a los planes de ordenamiento territorial, la legislación nacional creó unos instrumentos de gestión del suelo, entre ellos, los Planes Parciales, diseñados como instrumentos que desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y que tiene como finalidad la regulación del uso del suelo, así como la definición del planeamiento general, que posibilite la correspondiente urbanización y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

De acuerdo con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, estos planes parciales deberán incluir por lo menos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, entre otros.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.
5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

A nivel nacional, el principal marco legal de los Planes Parciales está consignado en las siguientes normas:

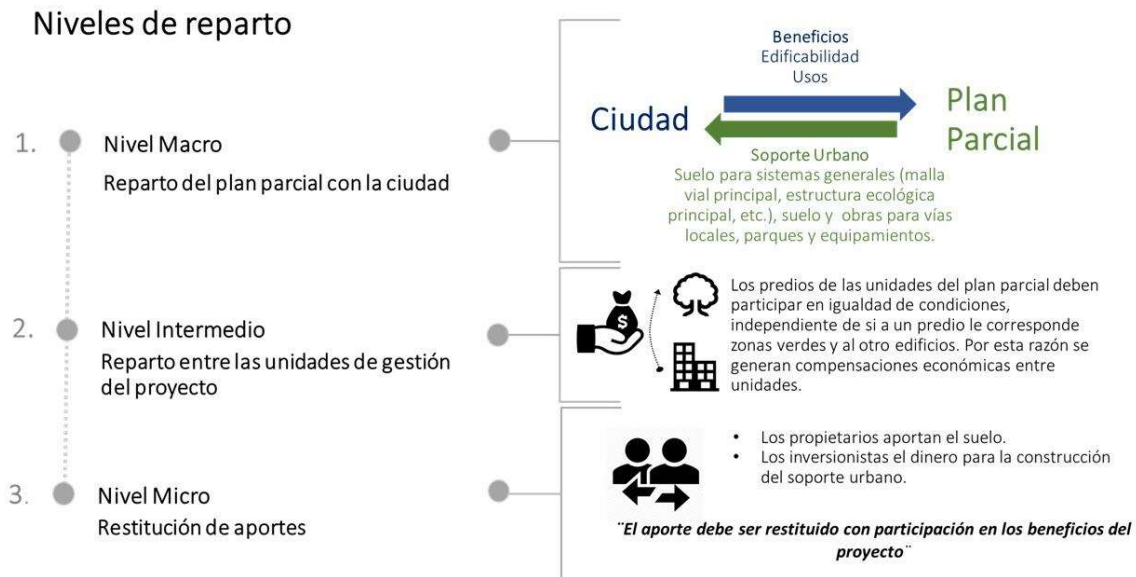
- LEY 388 DE 1997. Define y reglamenta de forma general los Planes Parciales
- DECRETO 019 DE 2012 ANTITRÁMITES. Modificó el artículo 27 de la ley 388 de 1997 sobre procedimiento de los planes parciales
- DECRETO 1077 DE 2015. Compilatorio del sector vivienda, ciudad y territorio
- DECRETO 1232 DE 2020. Modifica el Decreto 1077 De 2015 En cuanto a La Concertación de los Planes Parciales con las Autoridades Ambientales

Ilustración 1 Etapa de los planes parciales



Fuente. <http://sdp.gov.co>

Ilustración 2 Etapas de los Planes Parciales



Fuente. <http://sdp.gov.co>

2 OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA -NUEVO CAMPÍN-

2.1 Objetivos General

Transformar y recuperar el área a intervenir revitalizando y redensificado de manera articulada y planificada con el sector aledaño, promoviendo la permeancia de los moradores con una igual o mejor calidad de vida mejorando la calidad ambiental y paisajista, calidad en el espacio público y con reactivación económica.

2.2 Objetivos Específicos.

- a) Promover el relacionamiento de usos de vivienda, comercial y equipamientos de una manera armonizada.
- b) redistribuyendo los beneficios económicos del desarrollo territorial para el conjunto de la población e incentivando la captura pública de valor
- c) Promover la apropiación e integración del Bien de Interés Cultural “Hogar de Ancianos, de la Hermanitas de los Pobres –Mi Casa-” de tal manera que se pueda renovar y articular al planteamiento arquitectónico del plan parcial.
- d) Mejorar las condiciones del espacio público existente en el sector.
- e) Generar elementos de gestión que permitan adelantar la renovación del sector de una manera viable.
- f) Generar una alameda comercial que dialogue y conecte con el equipamiento del Movistar arena, promoviendo un nuevo perfil al sector.
- g) Reconocer la importancia del potencial sector y desarrollo respondiendo a estas nuevas exigencias.

3 CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO DE INTERVENCIÓN DEL PPRU NUEVO CAMPÍN

3.1 Localización Y Delimitación

El Plan Parcial propuesto se ubica dentro de la Actuación Estratégica “10- Campin/ 7 de Agosto”, dicha actuación cuenta con una diversidad de áreas cada una con sus características propias pudiéndose identificar 4 áreas principales: el sector del 7 de agosto, con su vocación dirigida a los servicios automotrices combinados con usos residenciales y de comercio; el sector de Quinta Mutis con predominancia residencial, con un importante uso dotacional educativo (de la sede “Quinta Mutis” del Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario) y con un componente de servicios automotrices; el sector de El Rosario, sector en un proceso de transformación y densificación; y finalmente el sector de El Campín, sector predominante residencial con el importante componente de la zona deportiva, recreativa y cultural del Estadio El Campín y el Movistar Arena, contando también con una oferta de usos dotacionales y zonas comerciales.

Sobre este último sector es en el cual se desarrolla el proyecto de Plan parcial, dado que es el sector que ofrece un mayor potencial de confluencia de relaciones, potenciales y preexistencias que hacen de este lugar un sitio de especial interés como detonante en diferentes dimensiones espaciales y de conexión con la ciudad.

Convirtiéndose en un “detonante positivo” para una nueva ciudad planificada y consciente de su entorno y des potenciales. Se observa que las diferentes dimensiones del ordenamiento territorial tienen una confluencia en este lugar, convirtiendo en un lugar especial y adecuado para la intervención planteada a través del Plan Parcial de Renovación Urbana. Esto puede evidenciarse de una mejor forma a través de la propuesta de Modelo de Ocupación conceptual mostrado en la siguiente imagen:

Ilustración 3 Localización Plan Parcial de Renovación Urbana “Nuevo Campin”.



En este modelo se puede identificar: desde la Estructura Ecológica Principal la potencial relación que se puede establecer entre “Gran Parque Simón Bolívar” (que incluye el Parque El Lago, La Biblioteca Virgilio Barco, en parque Simón Bolívar en sí, entre otros) y el Plan parcial planteado. Dentro de esta relación también se involucra el Canal El Salitre en el otro sentido, siendo a su vez una potencial relación norte -sur en línea con los proyectos de conexión ecosistémica a través de los cuerpos de agua existentes en la ciudad.

Ilustración 4 Distribución de Manzanas - Propuesta Plan Parcial Nuevo Campín



Fuente: Google Maps 2022. Elaboración Propia.

Esta relación no solamente es de tipo ecosistémica, sino que a su vez es una relación funcional de conexión entre los diferentes nodos de equipamientos deportivos y culturales en cada extremo del eje occidente -oriente, lo cual se constituirá en un circuito funcional de la ciudad. Esta relación en una menor escala también puede transmitirse a los sectores periféricos, haciendo del lugar del plan propuesto de un sitio nodal de encuentro y transformación.

Por otro lado, el sector cuenta con importantes equipamientos del sistema del cuidado, como son el Ancianato de las “Hermanitas de los Pobres”, el colegio Nuestra Señora del Pilar y el Centro de Innovación -Saber Digital- RedP- de la Secretaría de Educación y el Centro de Innovación “Ciudad Maestra” de la secretaría de Educación y el IDEP. Lo cual potencializa aún más el carácter de nodo de equipamiento, motivo por el cual reforzar este carácter se vuelve una premisa dentro del planteamiento, buscando la generación de nuevos espacios, así como la potencialización de los ya existentes.

Otro punto importante que refuerza aún más la escogencia del sitio es la propuesta a hoy en proceso de factibilidad de la alianza público-privada para repotencializar y desarrollar el equipamiento del estadio “El Campín” (incluyendo las áreas de los clubes de Tenis, los parqueaderos públicos y el Campincito). Dado la positiva experiencia que se tuvo con el mismo tipo de alianza al repotencializar y desarrollar el polígono del Movistar Arena, ahora se busca esto mismo con el Estadio El Campín y sus zonas adyacentes. Lo cual genera nuevos espacios deportivos, culturales, de comercio y de servicios, los cuales también influyen en el entorno inmediato donde el Plan Parcial propuesto es la forma de responder y armonizarse con este futuro e impactante nuevo desarrollo. Y qué mejor forma que pensando la nueva ciudad desde la organizada planificación del territorio a través del Plan parcial propuesto, no dejando este desarrollo a arbitrio del desarrollo predio a predio sin una coherencia integral.

En conclusión, se justifica la escogencia del sitio, por lo especial del lugar y por los potenciales positivos que se pueden desarrollar en este en pro de una nueva ciudad, lo cual también busca los lineamientos establecidos por la actuación estratégica indicados anteriormente.

Ilustración 5 Planteamiento Urbanístico de la APP “El Campín”, adyacente al Plan Parcial de Renovación Urbana -Nuevo Campin-

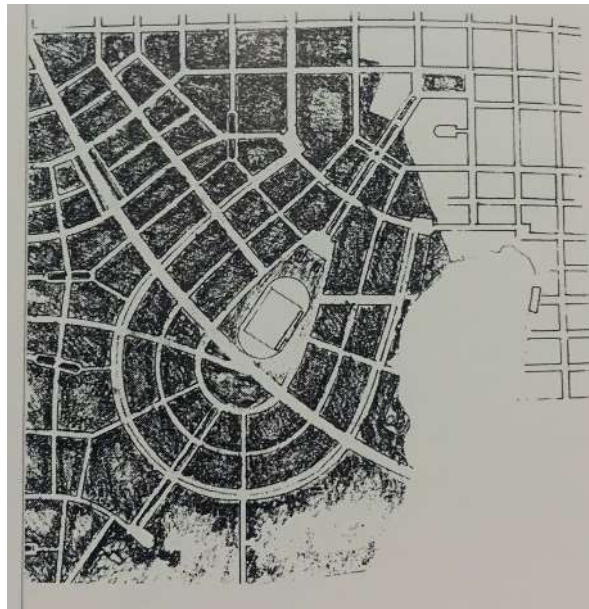


Fuente://www.elespectador.com/bogota/en-que-el-proyecto-de-renovacion-del-estadio-el-campin-en-bogota/

3.2 Génesis del Barrio San Luis

El origen del barrio San Luis y la urbanización el Campin, está ligada a la construcción del estadio municipal de la ciudad, en los terrenos de la hacienda del mismo nombre y de propiedad de Luis Camacho Matiz. El desarrollo de este escenario se dio a instancias del gobierno nacional, y el municipio para conmemorar la celebración del cuarto centenario de su fundación, lo incluyó en 1935 dentro de su plan de obras.

Ilustración 6 Anteproyecto para la zona del Campin. Karl H. Brunner, 1934.



Fuente: Hofer, A. (2003). Karl Brunner y el urbanismo europeo en América Latina. El Ancora Editores, Corporación La Candelaria.

Varios hacendados de la época entre los que se encontraba Camacho Matiz ofrecieron sus terrenos para la construcción del estadio, y después de dos años una junta encargada para definir y llevar a cabo la obra, de la cual hacía parte Karl Brunner por entonces director del Departamento de Urbanismo de Bogotá, determinó que en los terrenos de la hacienda San Luis se construiría el estadio, el cual fue inaugurado en 1938.

Hacia 1940 se protocolizó el plano de la urbanización el campin elaborado por el departamento de urbanismo de la ciudad, y que abarcaba los terrenos restantes de la hacienda San Luis. Para el desarrollo de este proyecto Brunner tuvo dos conceptos, por un lado la forma de “herradura” haciendo referencia al hipódromo, vecino de la época de los terrenos de la hacienda y de otro la que finalmente quedó en el diseño, la de organizar el trazado en función del estadio, haciendo confluir

sobre este a manera de plaza todos los accesos desde la Avenida Caracas y la Avenida Cundinamarca (hoy Avenida Carrera 30).

Ilustración 7 Aerofotografía IGAC 1936, Fotografía Aérea IGAC 1947



Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Alcaldía Mayor de Bogotá, Archivo de Bogotá. (2010). Bogotá Vuelo al Pasado. Villegas Editores.

Ilustración 8 Aerofotografía IGAC 1936, Fotografía Aérea IGAC 1947



Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Alcaldía Mayor de Bogotá, Archivo de Bogotá. (2010). Bogotá Vuelo al Pasado. Villegas Editores.

Una vez formalizado el origen de la urbanización, Camacho Matiz y familia se dieron a la tarea de vender a diferentes urbanizadores y promotores inmobiliarios, la mayor parte de los terrenos por manzanas. Ernesto y David Puyana en asociación con Ospinas y Cía., Consorcio Bavaria S.A. fueron algunos de los privados en adquirir terrenos para desarrollarlos. Pero también el estado con el Banco Central Hipotecario – BCH hizo presencia adquiriendo algunas manzanas.

Ilustración 9 Fotografía Aérea IGAC, 1981.



Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Alcaldía Mayor de Bogotá, Archivo de Bogotá. (2010). Bogotá Vuelo al Pasado. Villegas Editores.

destinadas para la construcción de viviendas para empleados municipales. El banco urbanizó el predio y la firma Cuellar, Serrano, Gómez, construyó las viviendas para empleados diseñadas por Gabriel Serrano, consolidando en la década del 50 al barrio San Luis como un área residencial de condición socioeconómica media.

Ilustración 10 Aerofotografía IGAC, 1990.



Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Alcaldía Mayor de Bogotá, Archivo de Bogotá. (2010). Bogotá Vuelo al Pasado. Villegas Editores.

3.3 Justificación de la localización del Plan Parcial de Renovación Urbana - Nuevo Campin-

El Plan Parcial propuesto se ubica dentro de la Actuación Estratégica “10- Campin/ 7 de Agosto”, dicha actuación cuenta con una diversidad de áreas cada una con sus características propias pudiéndose identificar 4 áreas principales: el sector del 7 de agosto, con su vocación dirigida a los servicios automotrices combinados con usos residenciales y de comercio; el sector de Quinta Mutis con predominancia residencial, con un importante uso dotacional educativo (de la sede “Quinta Mutis” del Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario) y con un componente de servicios automotrices; el sector de El Rosario, sector en un proceso de transformación y densificación; y finalmente el sector de El Campin, sector predominante residencial con el importante componente de la zona deportiva, recreativa y cultural del Estadio El Campin y el Movistar Arena, contando también con una oferta de usos dotacionales y zonas comerciales. Sobre este último sector es en el cual se desarrolla el proyecto de Plan parcial, dado que es el sector que ofrece un mayor potencial de confluencia de relaciones, potenciales y preexistencias que hacen de este lugar un sitio de especial interés como detonante en diferentes dimensiones espaciales y de conexión con la ciudad. Convirtiéndose en un “detonante positivo” para una nueva ciudad planificada y consiente de su entorno y des potenciales. Se observa que las diferentes dimensiones del ordenamiento territorial tienen una confluencia en este lugar, convirtiéndolo en un lugar especial y adecuado para la intervención planteada a través del Plan Parcial de Renovación Urbana. Esto puede evidenciarse de una mejor forma a través de la propuesta de Modelo de Ocupación conceptual mostrado en la siguiente imagen:

En este modelo se puede identificar: desde la Estructura Ecológica Principal la potencial relación que se puede establecer entre “Gran Parque Simón Bolívar” (que incluye el Parque El Lago, La Biblioteca Virgilio Barco, en parque Simón Bolívar en sí, entre otros) y el Plan parcial planteado. Dentro de esta relación también se involucra el Canal El Salitre en el otro sentido, siendo a su vez una potencial relación norte -sur en línea con los proyectos de conexión ecosistémica a través de los cuerpos de agua existentes en la ciudad. Esta relación no solamente es de tipo ecosistémica, sino que su vez es una relación funcional de conexión entre los diferentes nodos de equipamientos deportivos y culturales en cada extremo del eje occidente -oriente, lo cual se constituirá en un circuito funcional de la ciudad. Esta relación en una menor escala también puede transmitirse a los sectores periféricos,

haciendo del lugar del plan propuesto de un sitio de nodal de encuentro y transformación.

Por otro lado, el sector cuenta con importantes equipamientos del sistema del cuidado, como son el Ancianato de las “Hermanitas de los Pobres”, el colegio Nuestra Señora del Pilar y el Centro de Innovación -Saber Digital- RedP- de la Secretaría de Educación y el Centro de Innovación “Ciudad Maestra” de la secretaria de Educación y el IDEP. Lo cual potencializaría aún más el carácter de nodo de equipamiento, motivo por el cual reforzar este carácter se vuelve una premisa dentro del planteamiento, buscando la generación de nuevos espacios, así como la potencialización de los ya existentes.

Otro punto importante que refuerza aun más la escogencia del sitio es la propuesta a hoy en proceso de factibilidad de la alianza público-privada para repotencializar y desarrollar el equipamiento del estadio “El Campin” (incluyendo las áreas de los clubes de Tenis, los parqueaderos públicos y el Campincito). Dado la positiva experiencia que se tuvo con el mismo tipo de alianza al repotencializar y desarrollar el polígono del Movistar Arena, ahora se busca esto mismo con el Estadio El Campin y sus zonas adyacentes. Lo cual generar nuevos espacios deportivo, culturales, de comercio y de servicios, los cuales también influirán en el entorno inmediato donde el Plan Parcial propuesto es la forma de responder y armonizarse con este futuro e impactante nuevo desarrollo. Y que mejor forma que pensando la nueva ciudad desde la organizada planificación del territorio a través del Plan parcial propuesto, no dejando este desarrollo a arbitrio del desarrollo predio a predio sin una coherencia integral.

En conclusión, se justifica la escogencia del sitio, por lo especial del lugar y por los potenciales positivos que se pueden desarrollar en este en pro de una nueva ciudad, lo cual también busca los lineamientos establecidos por la actuación estratégica indicados anteriormente.

Tabla 1 Valores de referencia en área de implantación

No. DE MANZANA	Vr. CATASTRAL	Vr. COMERCIAL	Vr. Real Comercial
M1	\$1.099.682	\$1.292.487	
M2	\$1.894.126	\$2.250.000	\$8.772.642
M3	\$1.893.824	\$2.250.000	\$6.427.279
M4	\$1.907.555	\$2.250.000	\$7.530.583
M5	\$1.900.107	\$2.250.000	\$6.746.861
M6	\$1.903.770	\$2.258.727	\$6.131.950
M7	\$1.904.201	\$2.259.869	\$6.079.150
M8	\$3.355.930	\$5.008.896	\$9.506.880

Fuente: Elaboración Propia

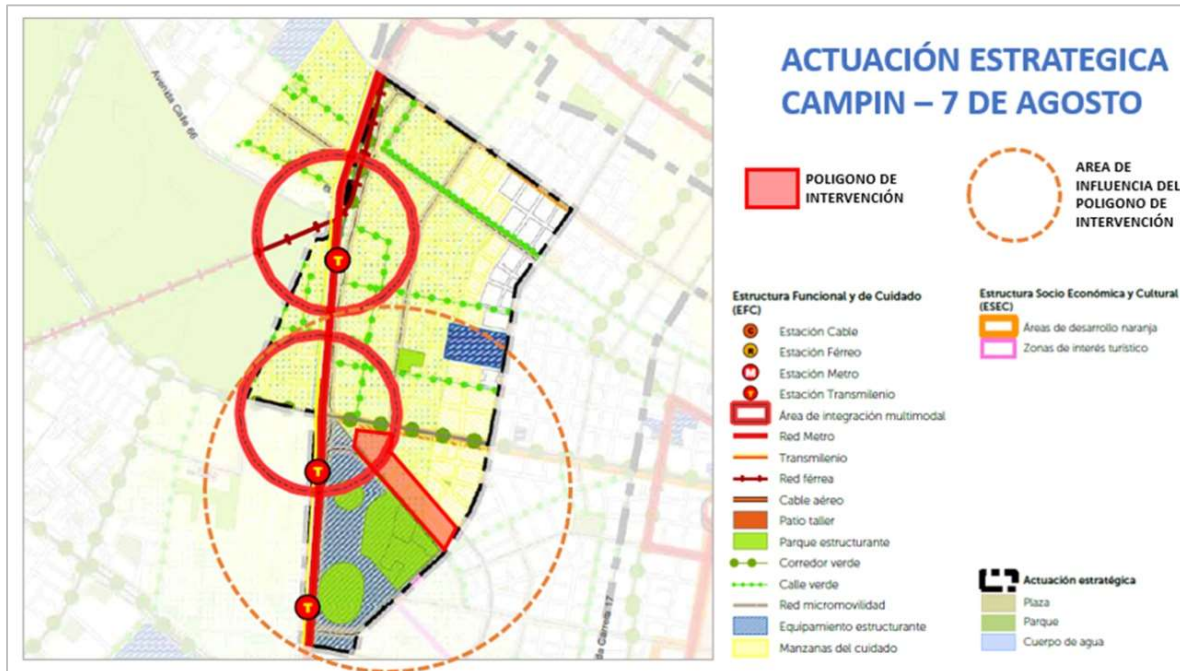
5 ACTUACIÓN ESTRATEGICA CAMPÍN – 7 DE AGOSTO

El POT en el artículo 478 define a las Actuaciones Estratégicas como intervenciones urbanas integrales que se desarrollan en unos ámbitos espaciales delimitados, donde a su vez confluyen proyectos o estrategias que concretan el modelo de ocupación territorial que busca el modelo de ordenamiento del POT. Se busca a través de las intervenciones detonar un proceso de revitalización y desarrollo de áreas de ciudad en búsqueda de una nueva ciudad.

Para el caso específico del Plan Parcial de Renovación Urbana -Nuevo Campin-, este se ubica en la Actuación Estratégica -Campin – 7 de Agosto-, la cual dentro de sus objetivos busca: densificar y optimizar las estructuras urbanas existentes,

potencializar nuevos espacios públicos y relaciones con el entorno inmediato teniendo en cuenta la cercanía de importantes nodos (como los son el Parque Simón Bolívar y el complejo del estadio el Campin), y promover la generación de nuevos centros de encuentro para la ciudad.

Ilustración 11 Actuación Estratégica Campin – 7 de Agosto



Fuente: Cartografía oficial Decreto 555 de 2021

6 DIAGNÓSTICO DE LOS SISTEMAS GENERALES EN EL PPRU -NUEVO CAMPÍN- DE ACUERDO AL DECRETO 555 DE 2021

6.1 Clasificación del Suelo

Se puede evidenciar que, actualmente el uso que tiene el polígono es, en su mayoría, residencial y con baja actividad comercial, lo cual hace que se desaproveche la ubicación estratégica que tiene la zona por su cercanía con los equipamientos deportivos y la red de zonas verdes predominantes para la ciudad aledañas. Dada su buena localidad y la conexión vial existente, se propone un uso mixto en el sector de la calle 61c.

Ilustración 12 Mapa Uso Predominante por Manzana, Bogotá

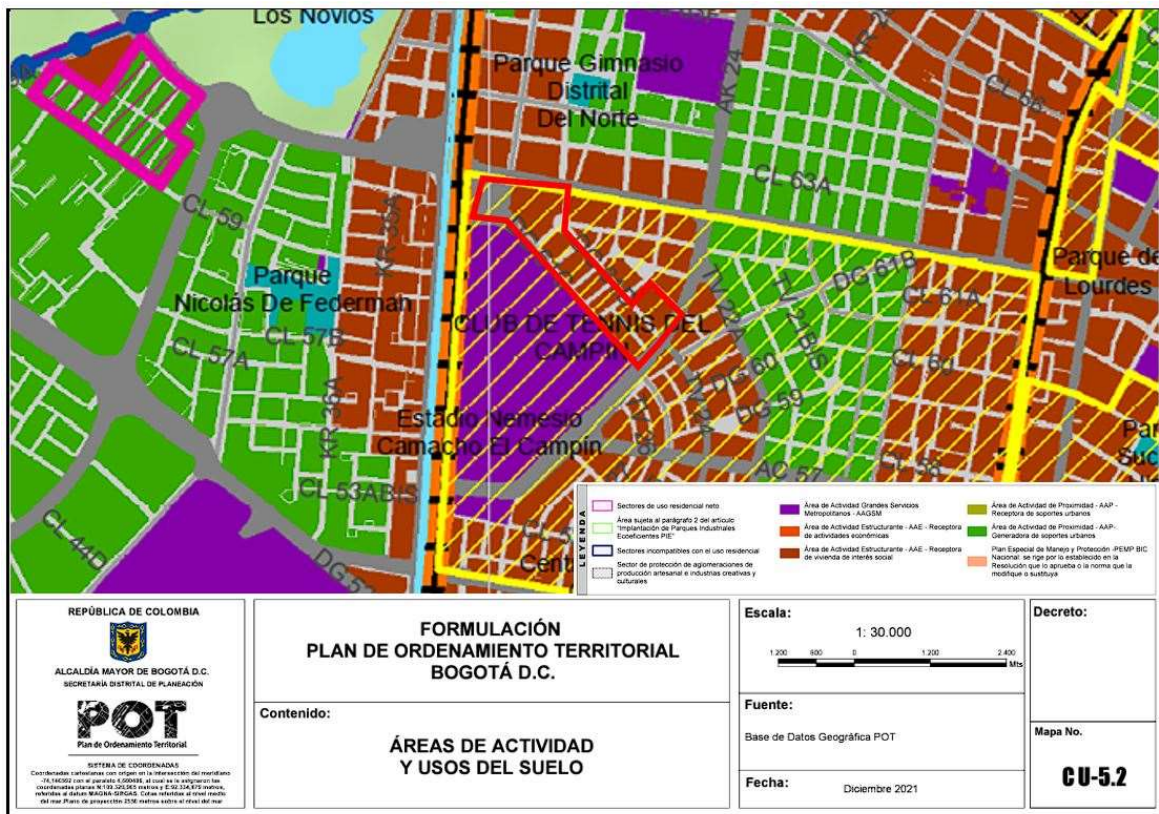


Fuente. <https://mapas.bogota.gov.co/>

6.2 Área de actividad y usos del suelo

El área de intervención del Plan Parcial se ubica totalmente en el Área de Actividad Estructurante (AAE) -Receptora de Vivienda Interés Social, área definida por el literal a. del numeral 1. Del artículo 240 como: **“Zona receptora de vivienda de interés social**. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.”. Igualmente se indica que hace parte de a un “Área Distrito Naranja – Distrito Creativo”, pese a que no se encuentra incluida dentro de las 12 áreas definidas dentro del Decreto 280 de 2020. Esto también se evidencia en el plano CU-6 “Estructura Económica, Creativa y de Innovación”.

Ilustración 13 Áreas de Actividad y Usos de Suelo CU.5.2

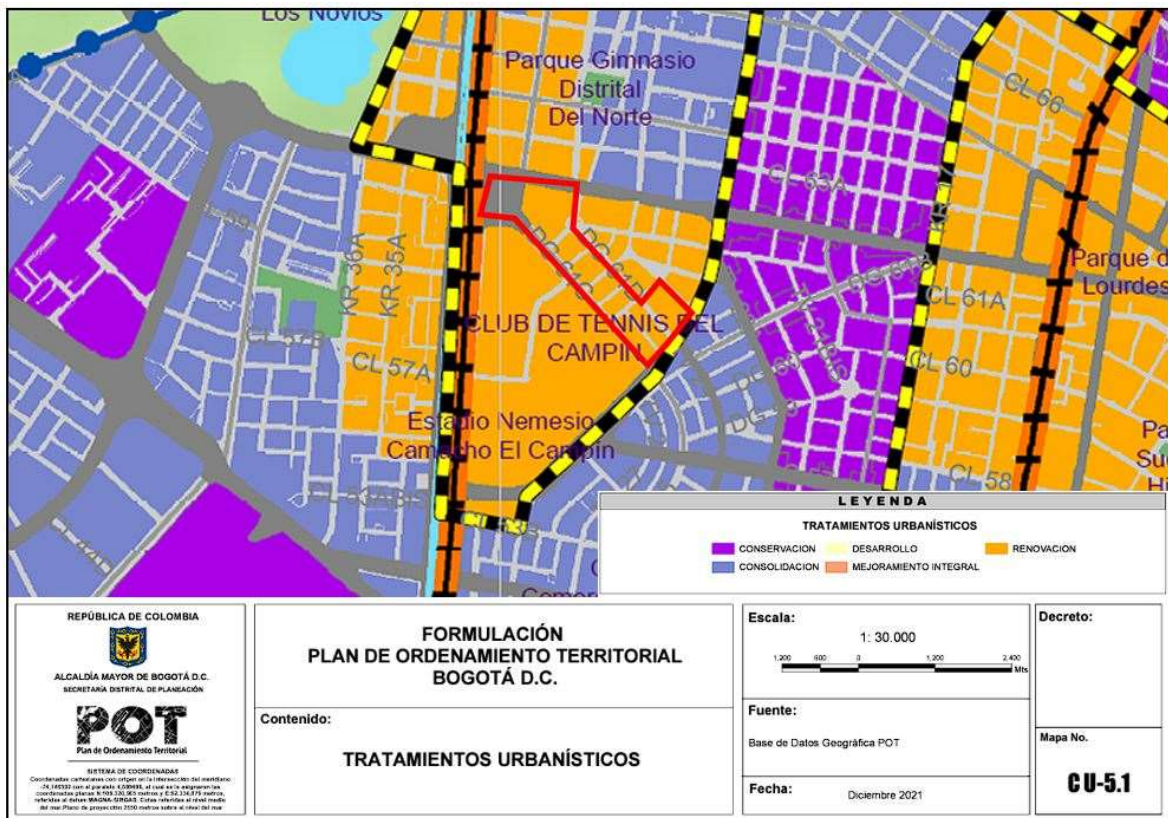


Fuente: Cartografía oficial Decreto 555 de 2021

6.3 Tratamientos urbanísticos

El área de intervención del Plan Parcial se ubica totalmente en un el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana. De acuerdo con el artículo 301 del POT, este tratamiento: "...orienta y regula la transformación recuperación de sectores de ciudad, con el fin potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente, e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades, promoviendo su uso eficiente y sostenible."

Ilustración 14 *Tratamientos Urbanísticos CU.5.1*

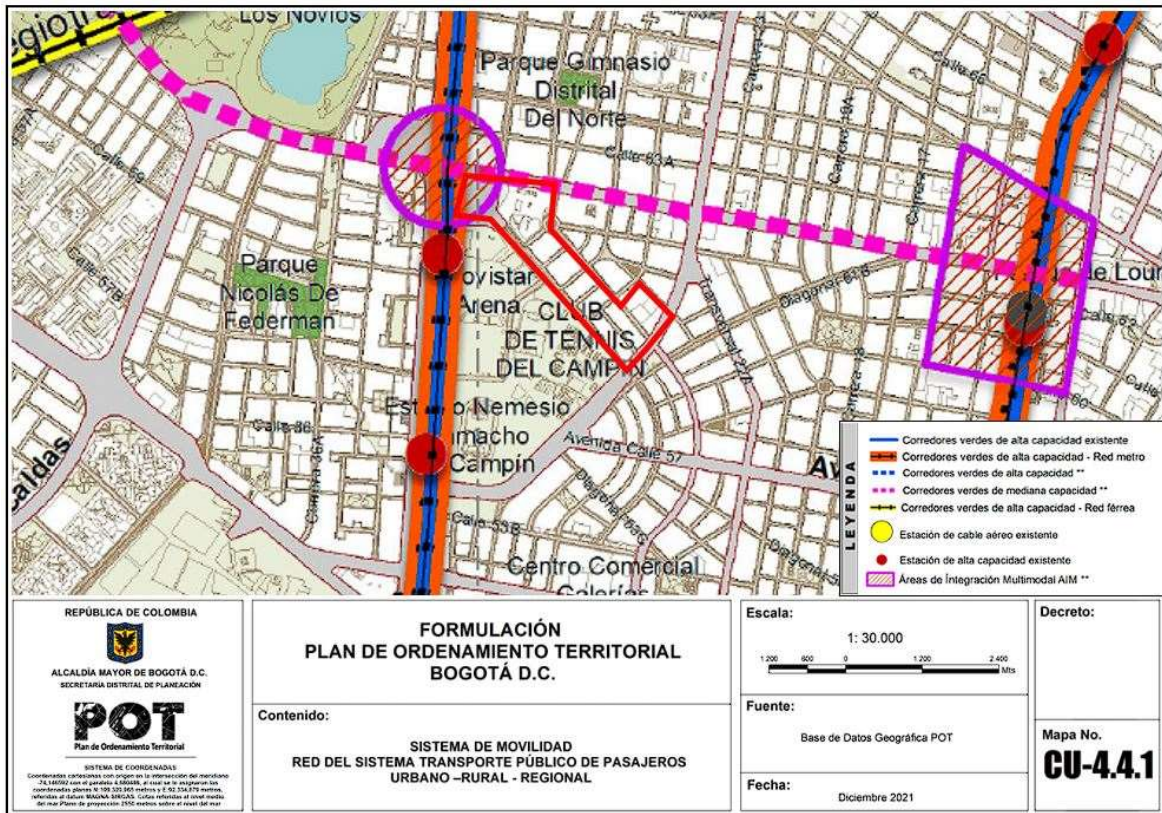


Fuente: Cartografía oficial Decreto 555 de 2021

6.4 Sistema de movilidad -red sistema de transporte público de pasajeros urbano – rural -regional

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra cerca a importantes infraestructuras de corredores de transporte público, como son: el existente corredor verde de alta capacidad de la Avenida Norte Quito Sur (Cra. 30), la cual cuenta con su infraestructura de soporte de las estaciones de alta capacidad de “Movistar Arena” y “El Campin”; a futuro se plantea en Corredor verde de alta capacidad -Red Metro- de la Línea 3 (Soacha-Bosa-Ciudad Bolívar-Centro) a lo largo de la Avenida NQS (Cra. 30), y el Corredor verde de mediana capacidad a lo largo de la Av. José Celestino Mutis (Cll. 63). Respecto a éstos últimos, su trazado y localización definitiva son únicamente indicativos y podrán modificarse a futuro, dado que su factibilidad, diseño y construcción aún no se encuentran definidos por el distrito. Igualmente, el cruce de la Av. NQS (Cra. 30) con Av. José Celestino Mutis (Cll. 63), se plantea como un “Área de Integración Multimodal - AIM”, al ser un punto de encuentro de las diferentes redes descritas antes, igualmente su trazado y localización definitiva son únicamente indicativos y podrán modificarse a futuro.

Ilustración 15 Sistema de Movilidad Red del Sistema de Transporte Público de Pasajeros Urbano - Rural – Regional. Plano CU-4.4.1



Fuente: Cartografía oficial Decreto 555 de 202

6.5 Determinantes ambientales

Ilustración 16 Arbolado Urbano. Bogotá D.C. Año 2021.



Fuente. IDECA 2021.

Dentro del área de intervención existen 148 especies arbóreas, con alturas desde 1m hasta los 7mts. Estos árboles están plantados en los andenes que componen el sector.

Las especies, varían entre Caballero de la Noche, Caucho, Calistemo, Sangregado, Chicala (Flor Amarillo), Cerezo, Sietecuecos Nazareno entre otras.

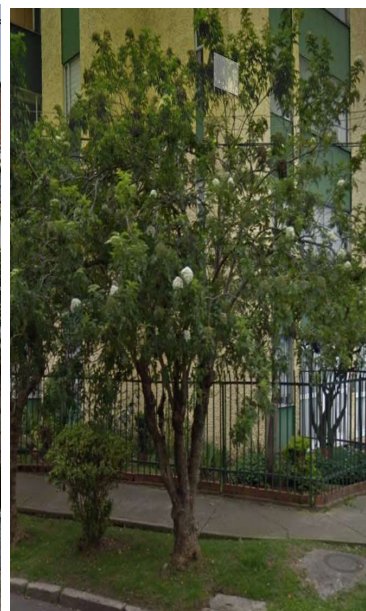
Ilustración 17 Tipos de Árboles presentes en el área de Intervención



Chicala



Calistemo



Sauco

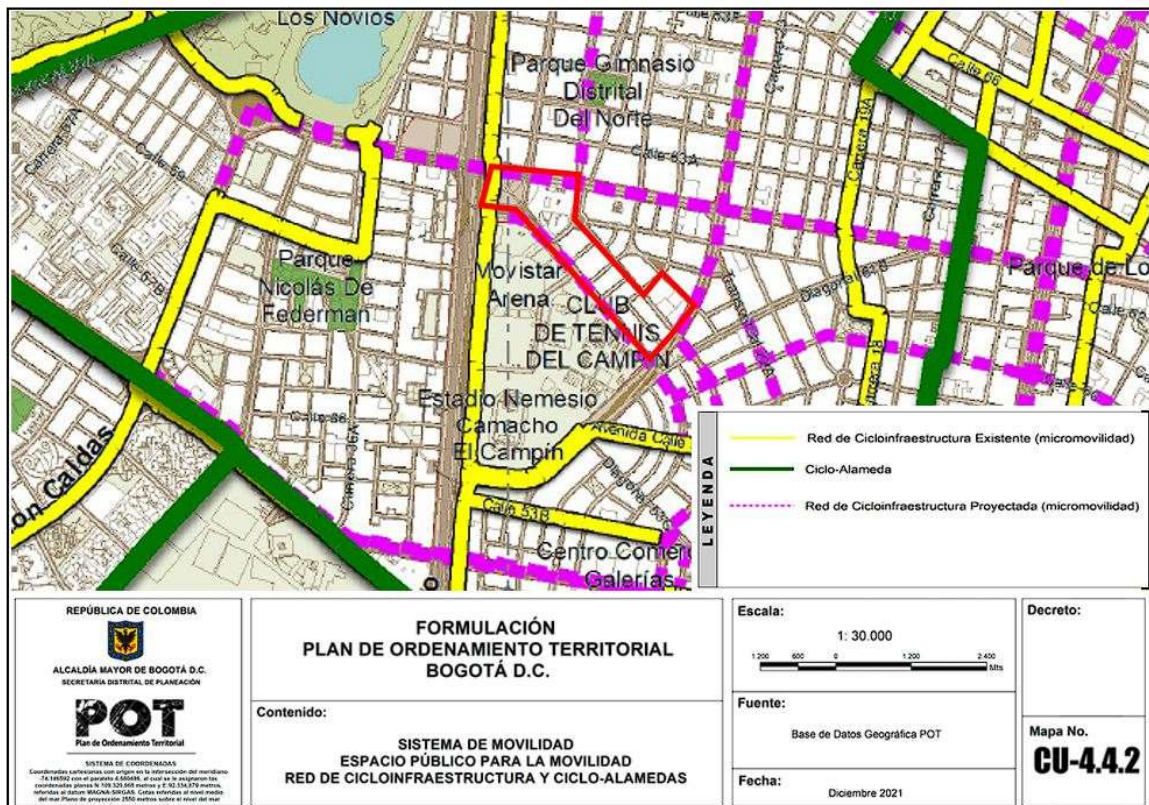
Fuente: Google Maps 2021.

En cuanto a la inclinación del terreno, se puede evidenciar que es un terreno plano en su mayoría con una pequeña pendiente llegando a la Avenida Carrera 24, lo cual determina que no existe impedimento geotécnico para desarrollar el proyecto.

6.6 Sistema de movilidad - espacio público para la movilidad red de cicloinfraestructura y ciclo-alamedas

El área de intervención del Plan Parcial cuenta en la cercanía con la Red de Cicloinfraestructura (micromovilidad) que va a lo largo de la Av. NQS (Cra. 30) y la que desde esta toma la Av. Colombia (Cra. 24) y continua por la Av. las Palmas (Cll. 57). Sin embargo, se plantea a futuro ampliar esta red con sobre los ejes de la Av. José Celestino Mutis (Cll. 63), la Diag. 61C y la Av. Colombia (Cra. 24).

Ilustración 18 Sistema de Movilidad - Espacio Público para la Movilidad Red de Cicloinfraestructura y Ciclo-alamedas CU-4.4.2

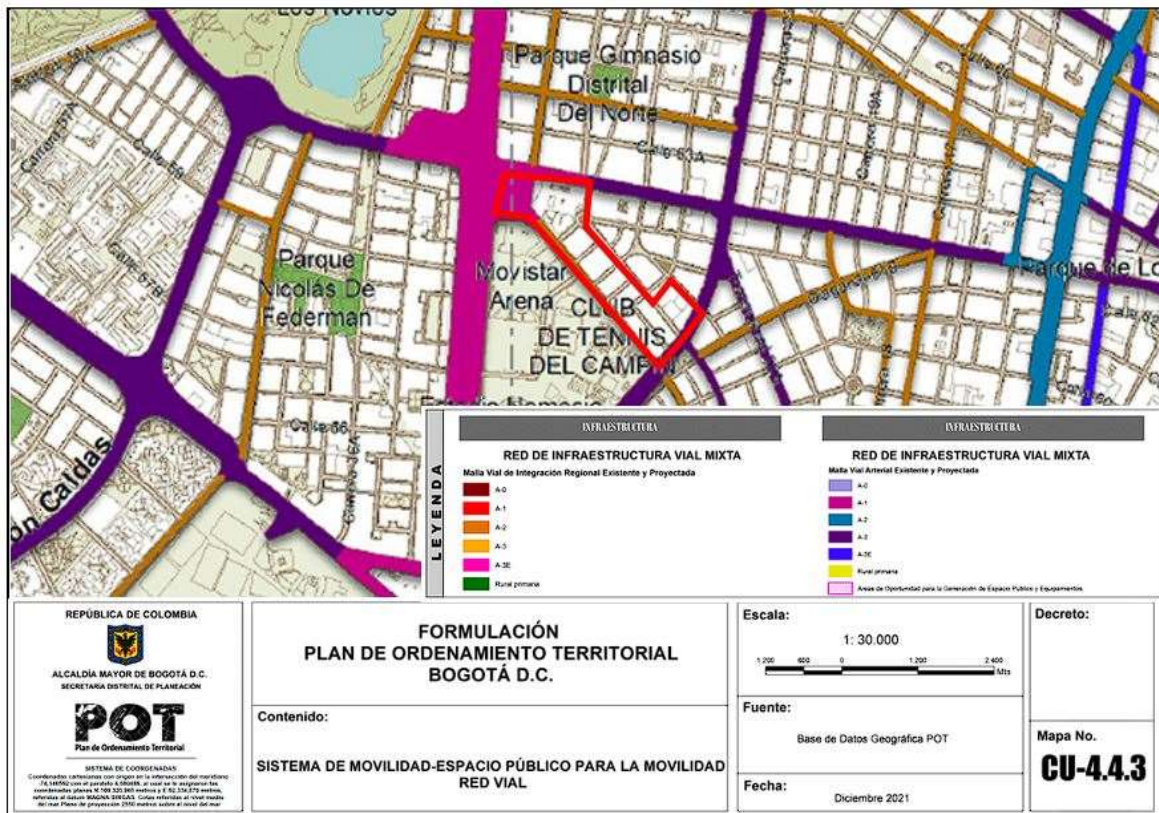


Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.7 Sistema de movilidad – espacio público para la movilidad red vial

El área de intervención del Plan Parcial está enmarcado e inmersa dentro del espacio público para movilidad -Red Vial. Los principales ejes de la Malla Arterial son: la Av. NQS (Cra. 30) vía A-1, la Av. José Celestino Mutis (Cll. 63) vía A-3 y la Av. Colombia (Cra. 24) vía A-3. De la Malla Vial Intermedia es: la Diag. 61C vía I-5. El resto de las vías dentro del área de intervención corresponden a vías locales tipo L-7 y L-8 dependiendo del perfil vial de éstas

Ilustración 19 Sistema de Movilidad-Espacio Público para la Movilidad Red Vial

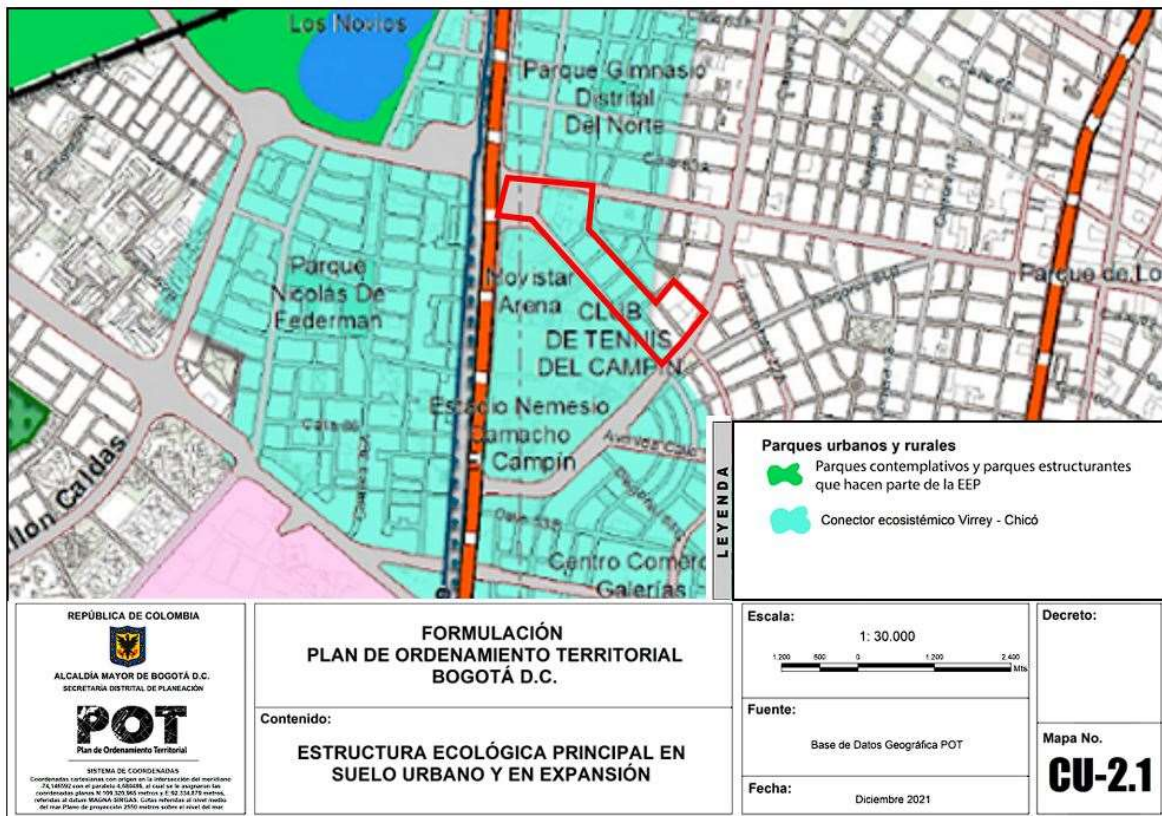


Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.8 Estructura ecológica principal en el suelo urbano y de expansión urbana

El área de intervención del Plan Parcial, en una gran parte hace parte de la denominada área del “Conector Sistémico Virrey – Chicó”, proyecto y estrategia que busca consolidar la Estructura Ecológica Principal mediante conectividad y complementariedad entre el sistema hídrico (en el caso particular el “Canal El Salitre”) los parque de borde, los parques distritales de montaña, las áreas protegidas y los demás elementos de la Estructura Ecológica principal y la Estructura Ecológica de Restauración. En la cercanía también se encuentra la definida “Área Complementaria para la Conservación” del “Gran Parque Simón Bolívar” (que incluye el Parque El Lago, La Biblioteca Virgilio Barco, en parque Simón Bolívar en sí, entre otros).

Ilustración 20 Estructura Ecológica Principal en Suelo Urbano y en Expansión



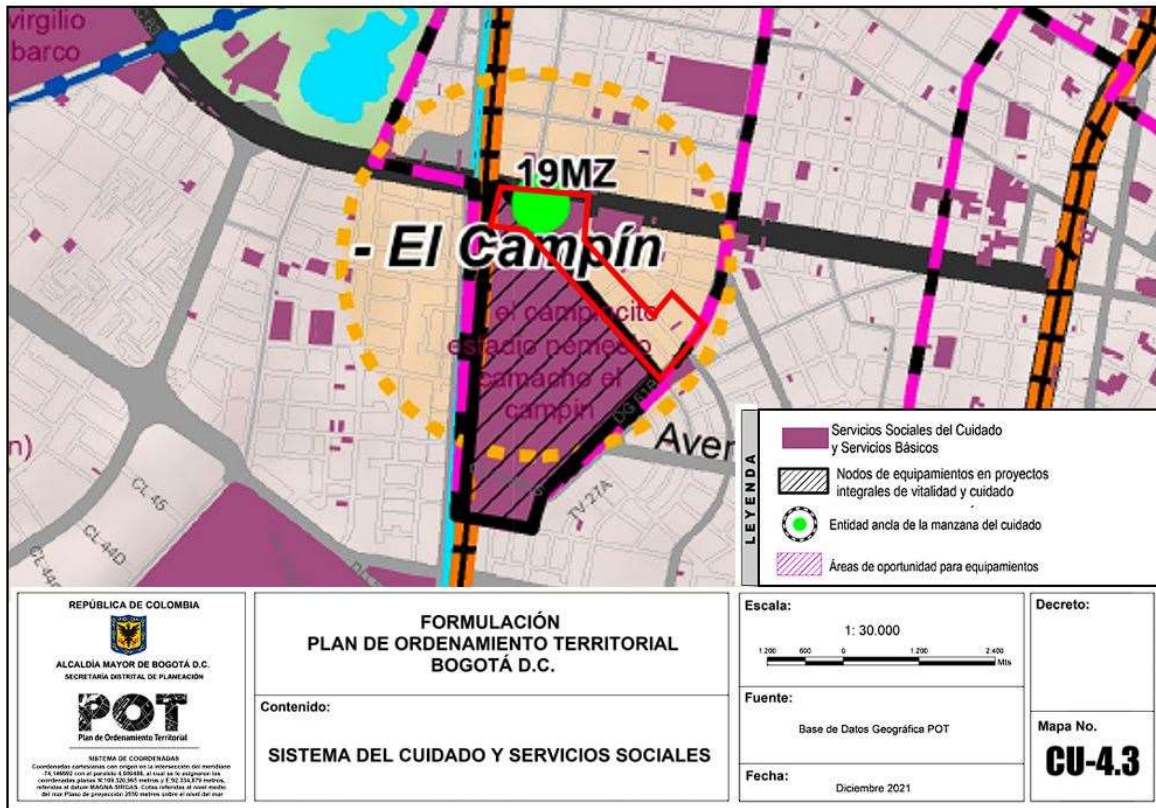
Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.9 Sistema del cuidado y servicios sociales.

Dentro del área de intervención del Plan Parcial, se ubican los equipamientos del Sistema de Cuidado de Servicios Sociales de: Ancianato de las “Hermanitas de los Pobres”, el Centro de Innovación -Saber Digital -RedP- de la Secretaría de Educación, y dos Jardines Infantiles los cuales actualmente no existen ya que fueron reemplazados por desarrollos de vivienda multifamiliar. En la cercanía, aunque fuera del área de intervención, se encuentran el: Colegio Nuestra Señora del Pilar, el Centro de Innovación “Ciudad Maestra” de la secretaría de Educación y el IDEP, así como un centro de Idiomas Orientales y un Jardín Infantil (este último cerrado luego de la Pandemia COVID-19). Obviamente, adyacente al área de intervención del Plan parcial, se ubica el gran equipamiento del Estadio “El Campín” (incluyendo las áreas de los clubes de Tenis, los parqueaderos públicos y el Campincito y el Movistar Arena.

Por otro lado, claramente la zona hace parte de la estrategia y proyecto del Nodo de equipamientos en proyectos integrales de vitalidad y cuidado, en el denominado “Nodo El Campín”. Este se consolidará dentro de una red de nodos de equipamientos a nivel urbano, con el fin de promover mayor cobertura de prestación de servicios sociales con criterio de multifuncionalidad.

Ilustración 21 Sistema del Cuidado y Servicios Sociales. CU-4.3



Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.10 Caracterización del espacio público inmediato

El sector del barrio Campin, tiene vías vehiculares en buen estado las cuales cuentan con andenes en concreto en su mayoría en también en buen estado. El sentido de las vías es mixto o de doble flujo, en algunas zonas suele existir empozamiento de agua a causa de la lluvia, pero en ningún caso llega al desbordamiento o inundación de las vías.

Ilustración 22 *Rotonda Carrera 28 con Diagonal 61D*



Fuente. Google Maps 2021.

Ilustración 23 *Parque El Triángulo.*



Fuente. Google Maps 2021.

Ilustración 24 Parque Intersección Av. NQS con Calle 63.



Fuente. Google Maps 2021.

Estos tres (3) parques conforman las zonas verdes aprovechables del barrio, las cuales son utilizadas en su mayoría por la población residente del sector, salvo el ultimo parque que corresponde a la oreja de la intersección de la Av. NQS (Cra. 30) con Av. José Celestino Mutis (Cll. 63) el cual rara vez es utilizado por la población flotante, salvo para el cruce peatonal.

Ilustración 25 Parque Movistar Arena.



Fuente: Google Maps 2021.

6.11 Estructura integradora de patrimonios

El área de intervención de Plan Parcial cuenta con el Bien de Interés Cultural -BIC del Ancianato de las “Hermanitas de los Pobres” (de Nivel 1, Conservación Integral) el cual además hace parte del Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales de la ciudad. Por otro lado, también se encuentra dentro de la denominada “Área Distrito Naranja – Distrito Creativo”, pese a que no se encuentra incluida dentro de las 12 áreas definidas dentro del Decreto 280 de 2020.

En la cercanía también se encuentran los Sectores de Interés Urbanístico del barrio San Luis y del barrio Pablo VI, así como los BIC de Conservación Monumental de la Universidad nacional de Colombia y de la Biblioteca Pública Virgilio Barco, y el BIC de Conservación Integral de la sede “Quinta Mutis” del Colegio mayor de Nuestra Señora del Rosario.

Ilustración 26 Estructura Integradora de Patrimonios. CU-3



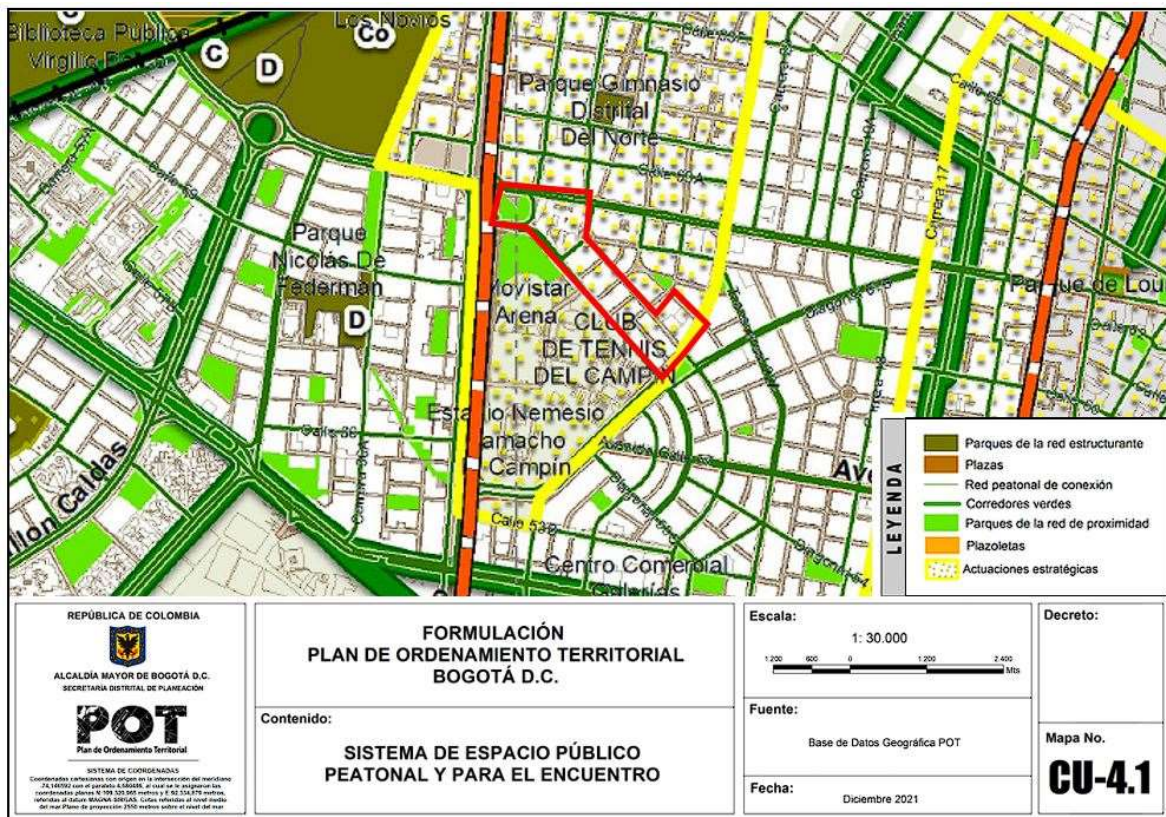
Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.12 Sistema de espacio público peatonal y para el encuentro.

El área de Intervención del Plan Parcial está definida como un área potencial para la consolidación de bosques urbanos, como una estrategia y proyecto que busca la renaturalización y/o reverdecimiento de los espacios públicos peatonales y para el encuentro a fin de cualificar las condiciones ambientales y de confort. Igualmente, dentro de esta misma estrategia y proyecto, se encuentra la conformación de Corredores Verdes a lo largo de las vías: Av. José Celestino Mutis (Cil. 63), la Diag. 61C, la Cra. 28 y la Av. Colombia (Cra. 24). Dentro del área de intervención, se encuentra el parque de la red de proximidad de la intersección de la Av. NQS (Cra. 30) con Av. José Celestino Mutis (Cil. 63).

En la proximidad del área de intervención se encuentran los parques de proximidad de: barrio “El Campin”, el adyacente al “Movistar Arena” y el de la Av. Colombia (Cra. 24) con Diag. 61C. Más alejados, aunque con una potencial relación está el “Gran Parque Simón Bolívar” (que incluye el Parque El Lago, La Biblioteca Virgilio Barco, en parque Simón Bolívar en sí, entre otros) elementos del sistema que incluye parques contemplativos, lúdicos, culturales y deportivos, de una escala mucho mayor.

Ilustración 27 Sistema de Espacio Público Peatonal y para el Encuentro. CU-4.1

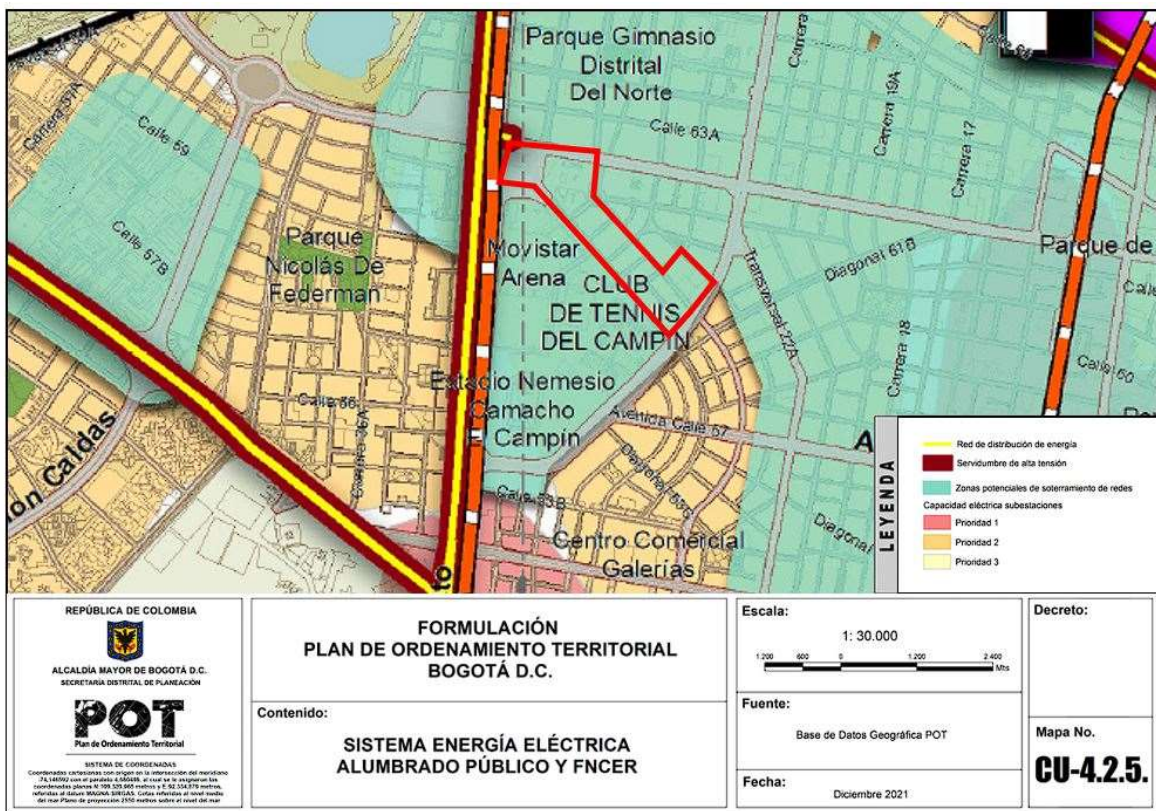


Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.13 Sistema de energía eléctrica, alumbrado público y fuentes no convencionales de energía renovables -fncer.

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra totalmente dotada del servicio de energía eléctrica y alumbrado público. El área está incluida dentro de la estrategia y proyecto de soterramiento de redes, con el fin de buscar una prestación efectiva del servicio en el marco de sostenibilidad y eficiencia eléctrica. A lo largo del eje de la Av. NQS (Cra. 30), pasa la Red de distribución de energía parte de la infraestructura de transmisión del sistema eléctrico.

Ilustración 28 Sistema de Energía Eléctrica, Alumbrado Público y FNCER.

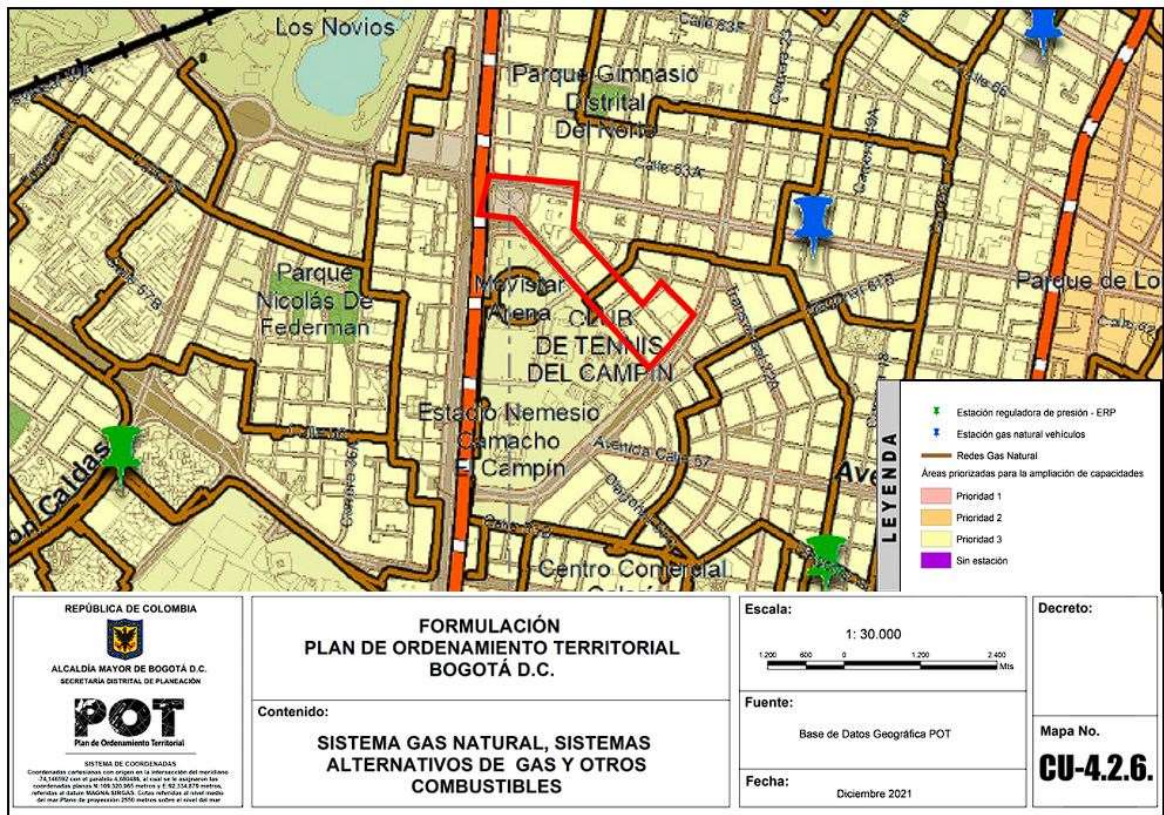


Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.14 Sistema gas natural, sistemas alternativos de gas y otros combustibles.

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra totalmente dotada del servicio de gas natural. El área, se encuentra incluida dentro de la estrategia y proyecto de ampliación de la capacidad en una tercera prioridad (aunque estas prioridades son indicativas y dependen de las decisiones y ajustes de prestador del servicio público), lo anterior con el fin de buscar una prestación efectiva del servicio en el marco de sostenibilidad y eficiencia energética. A lo largo del eje de la Av. NQS (Cra. 30), la Cll. 62 y la Cra. 27, pasa la Red de distribución de gas natural, parte del sistema de gas natural.

Ilustración 29 Sistema Gas Natural, Sistema Alternativos de Gas y otros Combustibles. CU-4.2.6

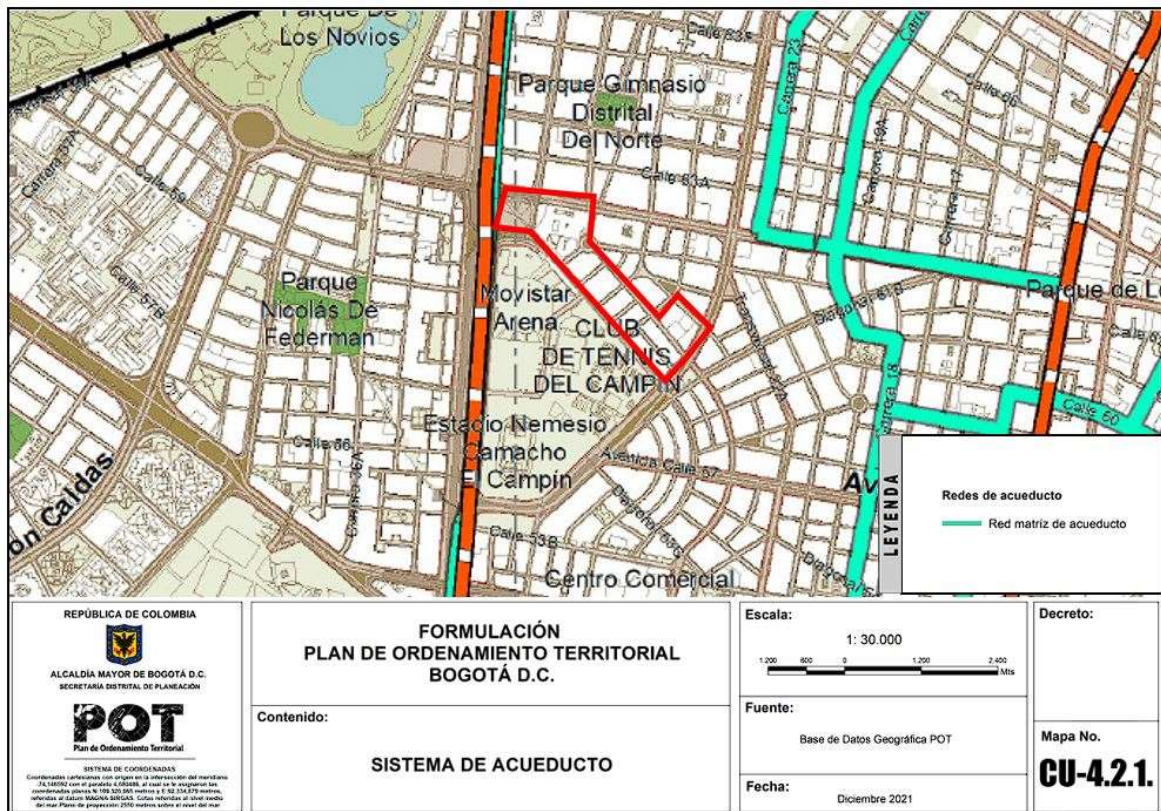


Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.15 Sistema de Acueducto.

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra totalmente dotada del servicio de acueducto.

Ilustración 30 Sistema de acueducto. CU-4.2.1



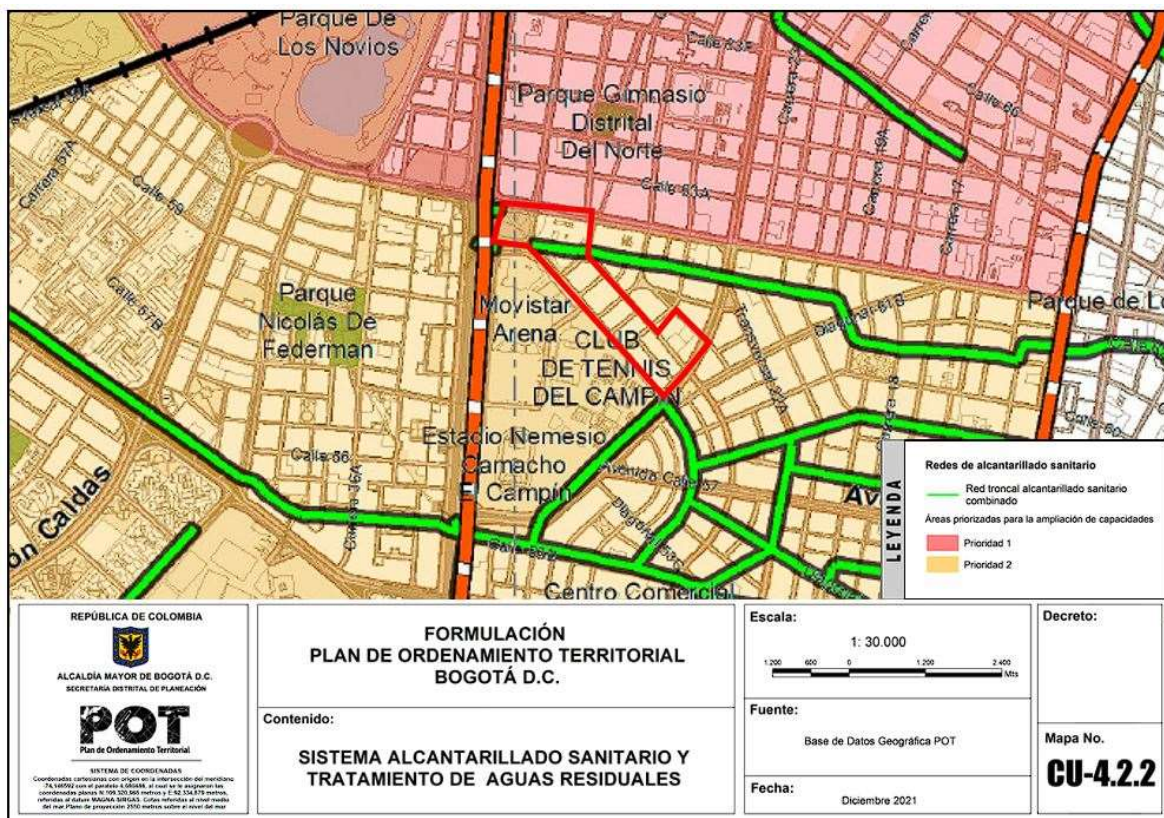
Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.16 Sistema de Alcantarillado Sanitario y Tratamiento Aguas Residuales.

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra totalmente dotada del servicio de alcantarillado sanitario. El área, se encuentra incluida dentro de la estrategia y proyecto de ampliación de la capacidad en una segunda prioridad (aunque estas prioridades son indicativas y dependen de las decisiones y ajustes de prestador del servicio público), lo anterior con el fin de buscar el fortalecimiento de la gestión integral del agua para contribuir a la descontaminación de la Cuenca del Río Bogotá.

A lo largo de la Cll. 62 desde el oriente (Chapinero Alto), pasa una Red Troncal de Alcantarillado Sanitario combinado, el cual se conecta con la Red Troncal que va a lo largo de la Av. NQS (Cra. 30), llegando ésta finalmente a la Planta de Tratamiento de “El Salitre”. Curiosamente esta red pasa a manera de servidumbre por el predio del Ancianato de la “Hermanitas de los Pobres”.

Ilustración 31 Sistema de Alcantarillado Sanitario y Tratamiento Aguas Residuales. 4.2.2



Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

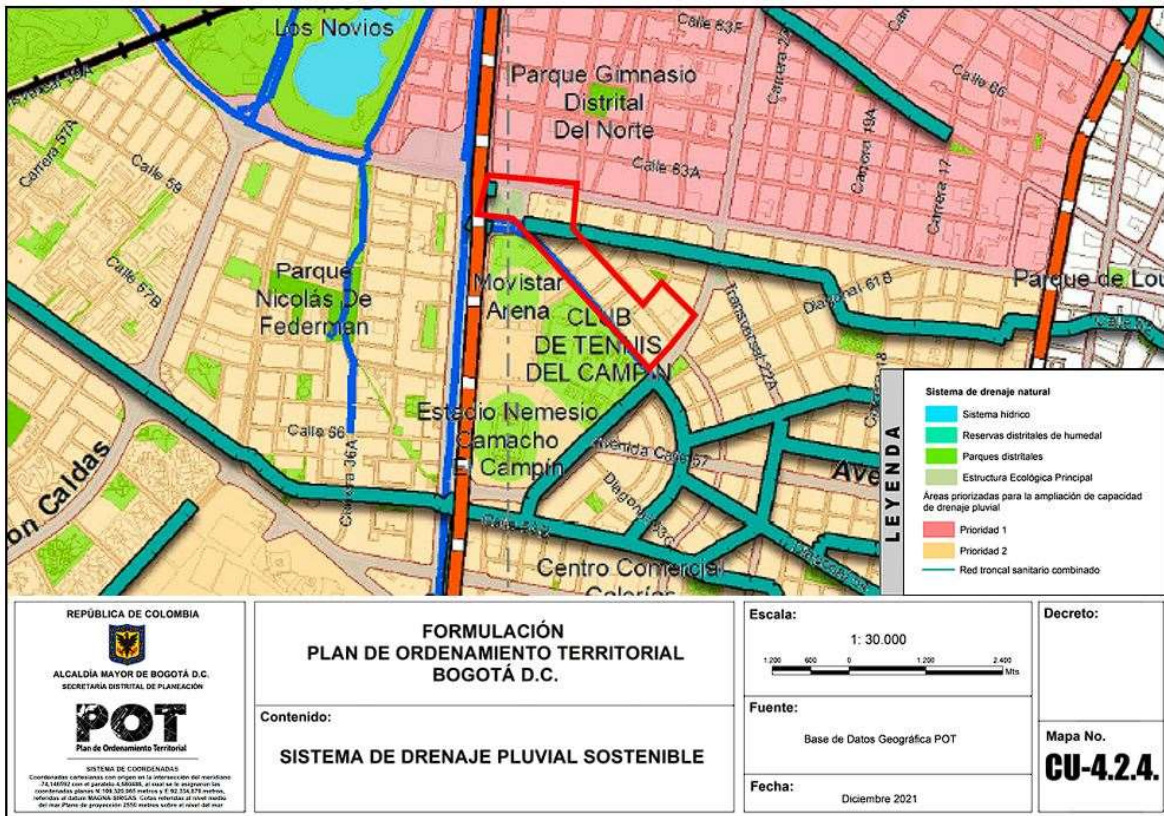
6.17 Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra totalmente dotada del servicio de drenaje pluvial. El área, se encuentra incluida dentro de la estrategia y proyecto de ampliación de la capacidad en una segunda prioridad (aunque estas prioridades son indicativas y dependen de las decisiones y ajustes de prestador del servicio público), lo anterior con el fin de buscar el fortalecimiento de la gestión integral del agua para contribuir a la descontaminación de la Cuenca del Río Bogotá. Igualmente, y dado que se encuentra una Red Troncal de Alcantarillado Sanitario Combinado a lo largo de la de la Calle 62 (desde Chapinero Alto al oriente), está establecido como estrategia/ proyecto priorizado la separación de esta red, ya que descarga en la Red Troncal Pluvial que se encuentra a lo largo de Av. NQS (Cra. 30).

Como se anotó anteriormente, dicha red de la Cll. 62 pasa a manera de servidumbre por el predio del Ancianato de la “Hermanitas de los Pobres”.

Existe adicionalmente una Red exclusiva para el drenaje pluvial, a lo largo de la Diag.61C la cual descarga en la red Troncal Pluvial que va a lo largo de la Av. NQS (Cra. 30).

Ilustración 32 Sistema de Drenaje Pluvial Sostenible 4.2.4

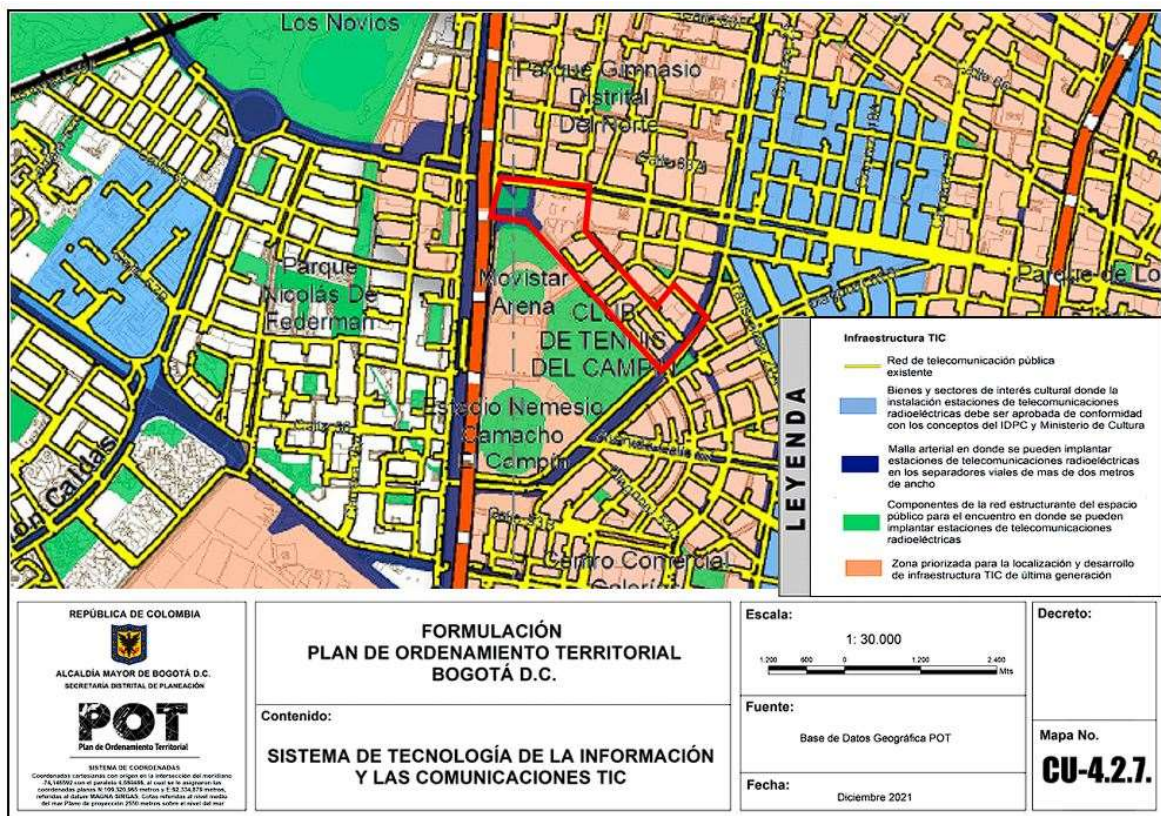


Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.18 Sistema de Tecnologías de la Información.

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra totalmente dotada del servicio de telecomunicaciones público. El área, se encuentra incluida dentro de la estrategia/ proyecto para la localización y desarrollo de infraestructura TIC de última generación. Igualmente se plantea en algunos elementos estructurantes del espacio público para el encuentro, la implantación de estaciones de comunicación radioeléctricas. Esto también ocurre en algunas zonas de la malla arterial, en los separadores de estas vías siempre y cuando sean mayores a 2.00m.

Ilustración 33 Sistema de Tecnologías de la Información. 4.2.7

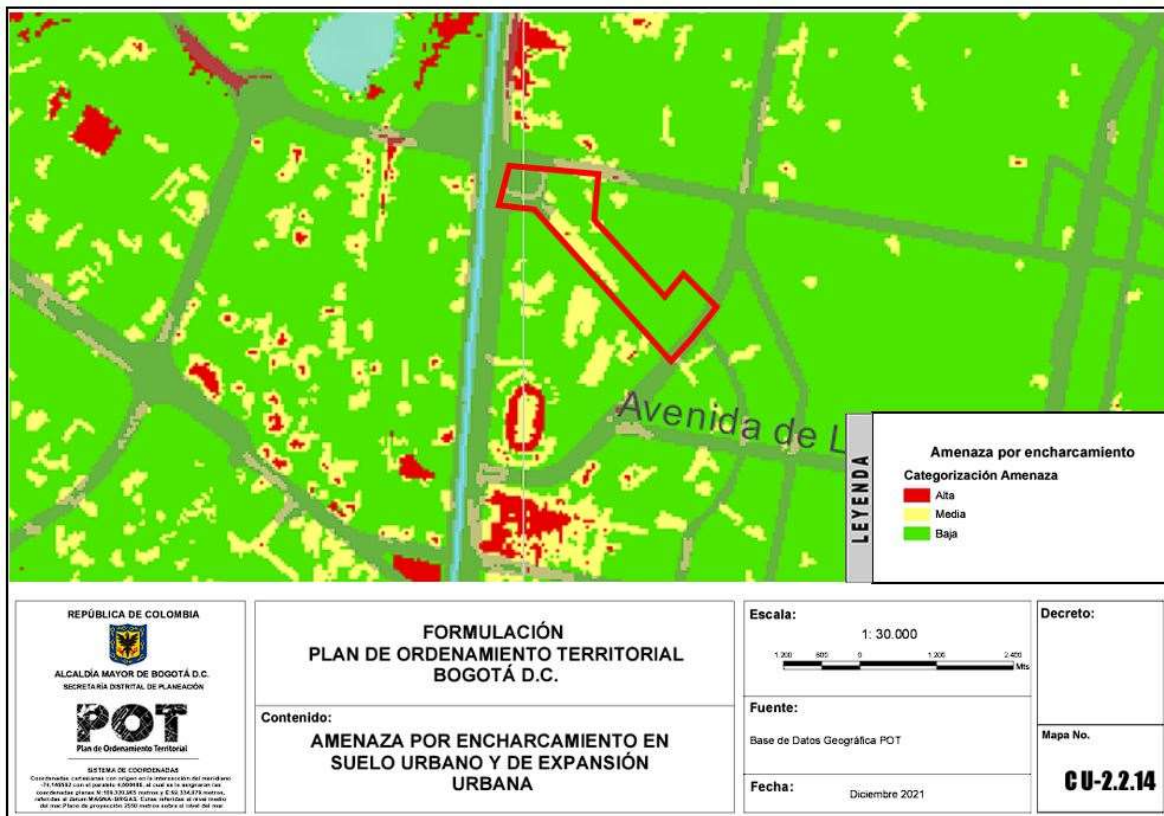


Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.19 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión urbana

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra en su mayoría dentro de la categoría de “Amenaza Baja” en cuanto a encharcamiento. Siendo únicamente unas zonas a lo largo de la Diag. 61C desde la Cra. 26A hasta la Cra. 28A categorizadas como de “Amenaza Media

Ilustración 34 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión urbana

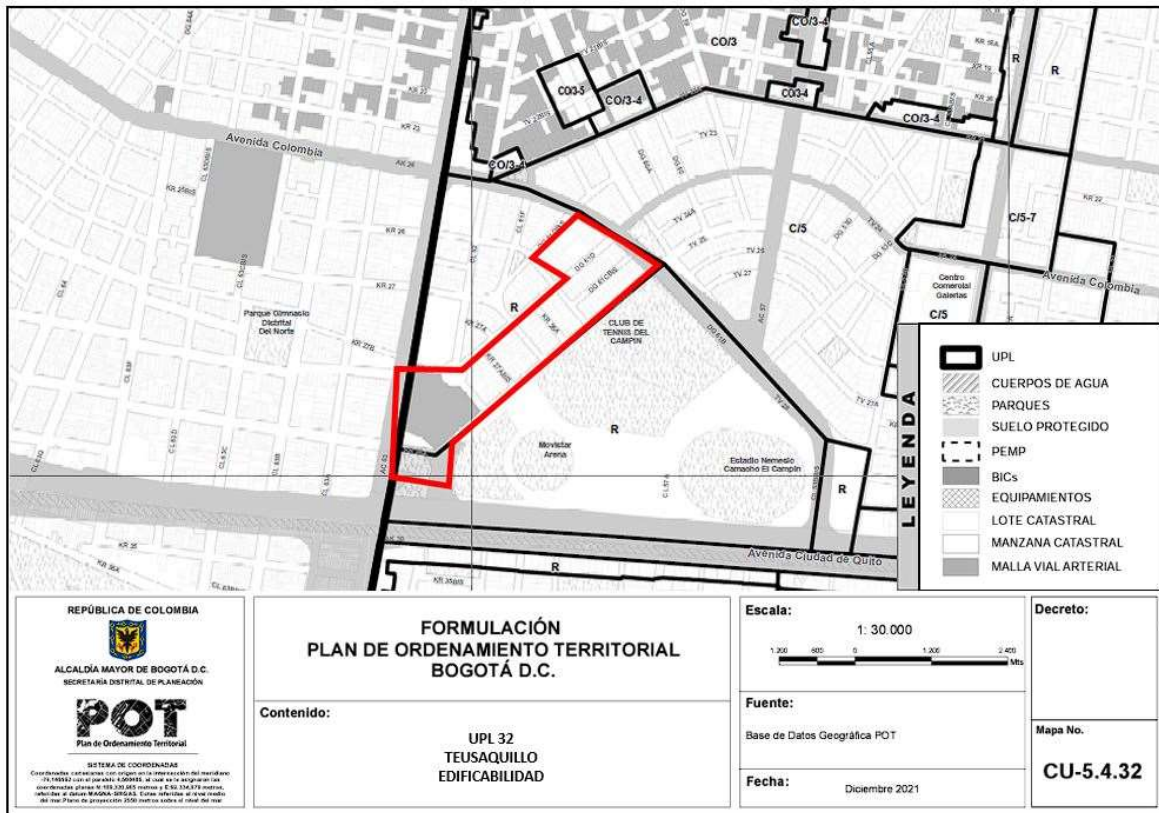


Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.20 Edificabilidad UPL 32 -Teusaquillo-

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra en su totalidad categorizada en al plano de edificabilidades de la UPL “Teusaquillo” como de Renovación Urbana. En línea con el plano de Tratamientos Urbanísticos antes indicado.

Ilustración 35 Edificabilidad UPL 32 Teusaquillo 5.4.32



Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.21 Alturas Existentes

La zona de intervención cuenta con una densidad mas bien baja, donde predominan las viviendas unifamiliares de 2 y 3 pisos, con algunos edificios multifamiliares de baja altura de 5 y 6 pisos. Los inmuebles dotacionales no son tampoco de gran altura siendo de 3 a 4 pisos. Ni siquiera sobre los principales ejes de movilidad del sector se observan grandes alturas.

Ilustración 36 Alturas de las Construcciones en el área de intervención



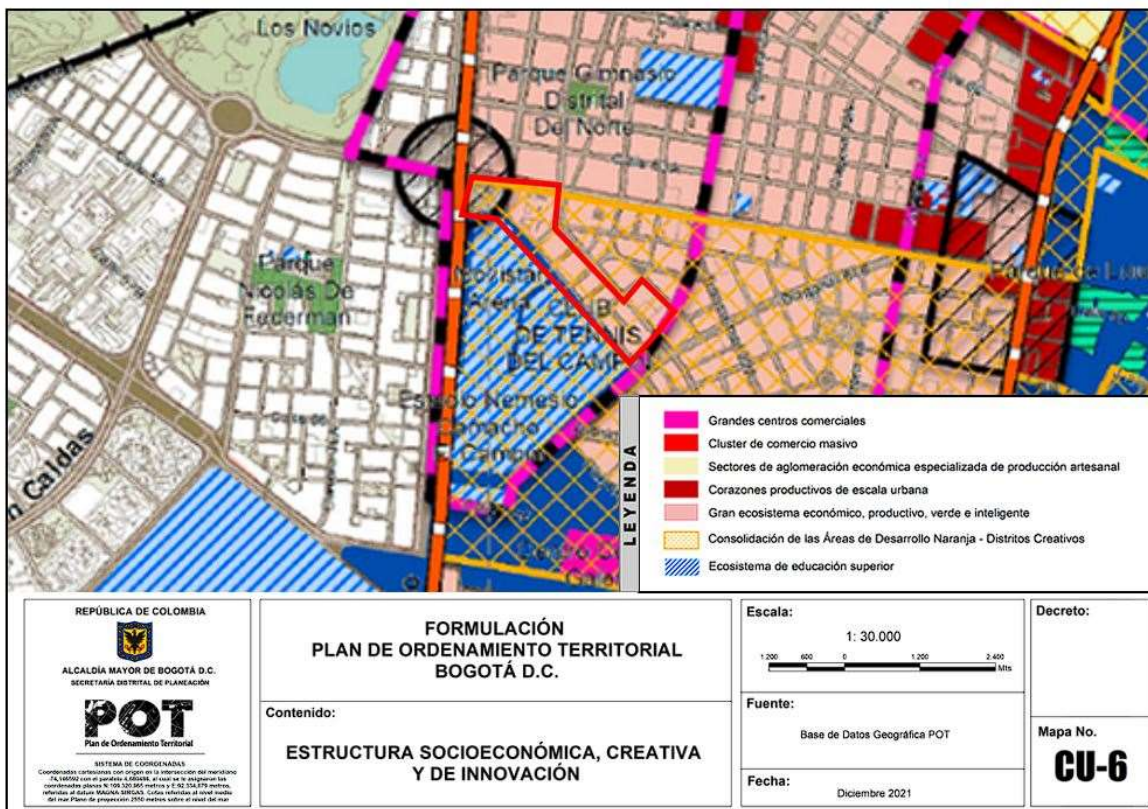
Fuente: Elaboración propia.

6.22 Estructura socioeconómica, creativa y de innovación

El área de intervención del Plan Parcial se encuentra totalmente dentro del “Gran Ecosistema económico, productivo verde e inteligente”, dentro de los lineamientos de fortalecimiento de las zonas de aglomeración especializadas que constituyen nodos económicos fundamentales. Igualmente, como se indicó respecto al plano CU-5.2 “Áreas de Actividad”, se indica que también pertenece a un “Área Distrito Naranja – Distrito Creativo”, pese a que no se encuentra incluida dentro de las 12 áreas definidas dentro del Decreto 280 de 2020. Se presume su futura conformación e inclusión dentro de la mencionada normativa.

Esta busca la consolidación de distritos creativos espontáneos o inducidos que promuevan la confluencia de capital humano altamente especializado e innovador que generen nuevos modelos productivos, de negocio y de mercado.

Ilustración 37 Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación. CU.6



Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

6.23 Estrategias de producción de vivienda social en suelo urbano

En el área de intervención del Plan Parcial, la totalidad de las manzanas se establecen como: Zonas prioritizadas para la producción de vivienda social nueva y para el reúso de edificaciones.

Ilustración 38 Estrategias de Producción de vivienda social en suelo urbano. CU.6.1



Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

7 FORMULACIÓN DEL PPRU -NUEVO CAMPIN-

Una vez determinada el Área de Verificación de proyecto, y las Obligaciones Urbanísticas necesarias por norma, se procedió a diseñar las diferentes áreas del proyecto del Plan Parcial aplicando las normas urbanísticas establecidas dentro del POT y en el “Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, con el fin de poder determinar las Áreas definitivas de: Espacio Público Nuevo, Espacio Público Existente (a ampliar y adecuar), Áreas de Manejo Diferenciado, Áreas de Reserva Vial, y Áreas Privadas. Las Normas Urbanísticas aplicadas fueron las siguientes.

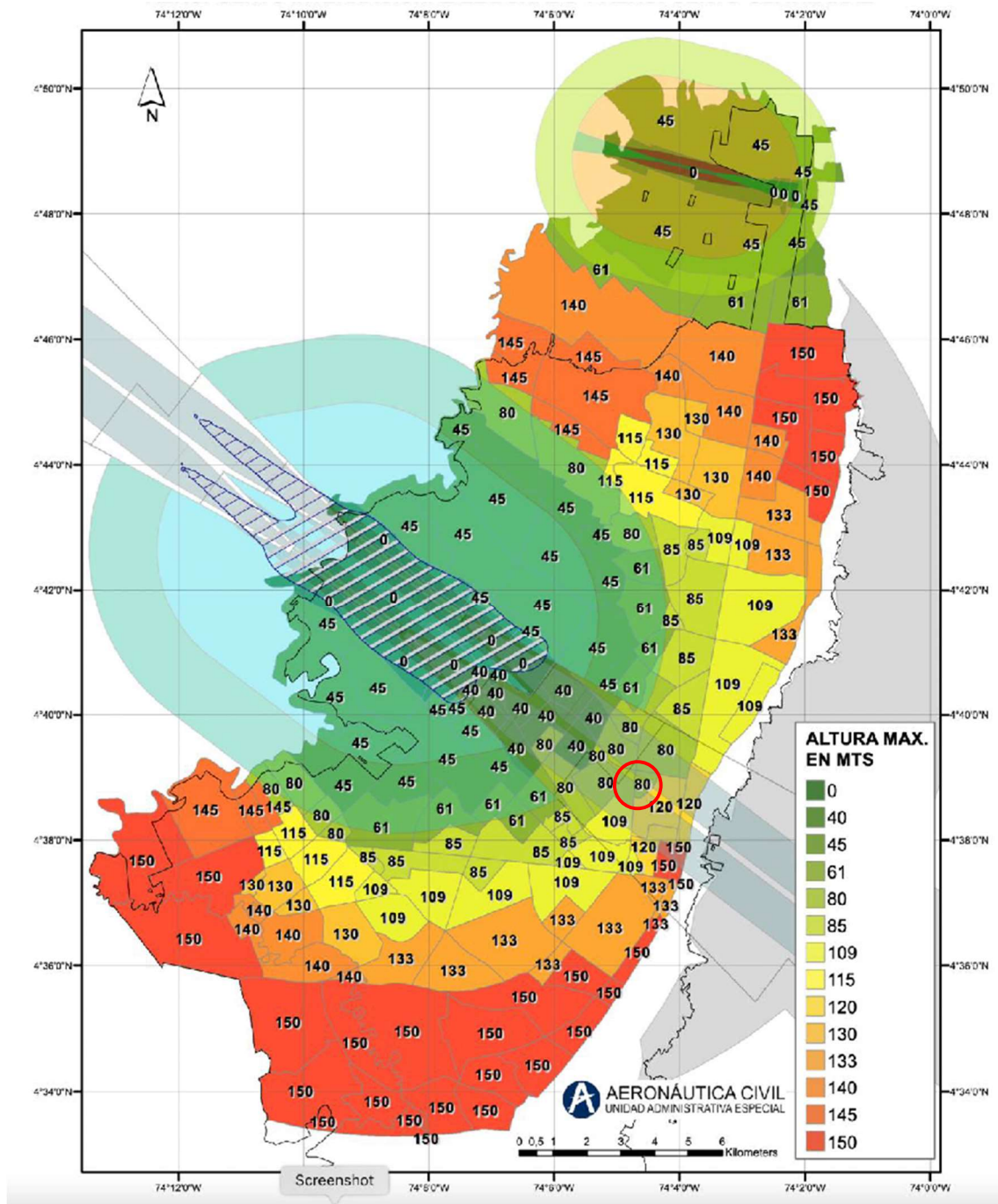
7.1 Norma Urbanística aplicada en el Plan Parcial

7.1.1 Altura de las Edificaciones:

Teniendo en cuenta lo indicado en numeral 2. del artículo 260, el cual indica que para el tratamiento de renovación urbana: “... la altura máxima será la resultante de la correcta aplicación de las normas del tratamiento urbanístico respectivo.” y también en línea con el artículo 328, que indica que para los Planes Parciales de Renovación Urbana el Índice de Construcción Efectivo (Ice) será el “Resultante”, da a entender que el único límite es el establecido por el numeral 1.1 del “Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos” referente a “Limitantes generales de altura a toda edificación en el área urbana”.

En este aparte se indica que ninguna edificación podrá superar los limitantes establecida por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil (Aerocivil) o la entidad que haga sus veces, de lo indicado como altura sobre el nivel del terreno del mapa de “Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá”, el cual se presenta a continuación con la ubicación del proyectado Plan Parcial:

Ilustración 39 Sectorización de Obstáculos por alturas del Espacio Aéreo de Bogotá Aeropuerto Internacional El Dorado y Aeropuerto Guaymaral.



Fuente: Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil). 2021.

En este plano puede observarse que la ubicación del Plan Parcial proyectado se encuentra en el límite de los 80.00m sobre el nivel del terreno.

Ahora bien, a partir de este límite se proponen torres con alturas de 24 pisos, que de acuerdo a la configuración de alturas por pisos indicada a continuación por la siguiente tabla, se logra una altura de 77.00m, por debajo del límite indicado anteriormente.

Tabla 2 Altura Planteada Torres

ALTURA PLANTEADA TORRES				
Piso	Altura (m)	Numero de Pisos	Altura Total (m)	Observación
Primer Piso	4.20	1	4.20	Teniendo en cuenta que se plantea en los primeros pisos el uso comercial, se fija el límite de este nivel a lo permitido por el literal b. del numeral "1.2 Altura libre mínima y máxima por piso" del "Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"
Pisos del 2 al 5	3.00	4	12.00	
Piso 6	3.80	1	3.80	Teniendo en cuenta que se plantea este nivel como un área importante para el Equipamiento Comunal Privado, se fija el límite de este nivel a lo permitido por el literal a. del numeral "1.2 Altura libre mínima y máxima por piso" del "Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"
Pisos 7 a 24	3.00	18	54.00	
Nivel Técnico Cubierta	3.00		3.00	Este nivel no se contabiliza dentro del número de pisos planteado, de acuerdo al literal c. del numeral "1.3 Altura máxima total de las edificaciones, en número de pisos" del "Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos"
TOTALES		24	77.00	

Fuente: Elaboración propia

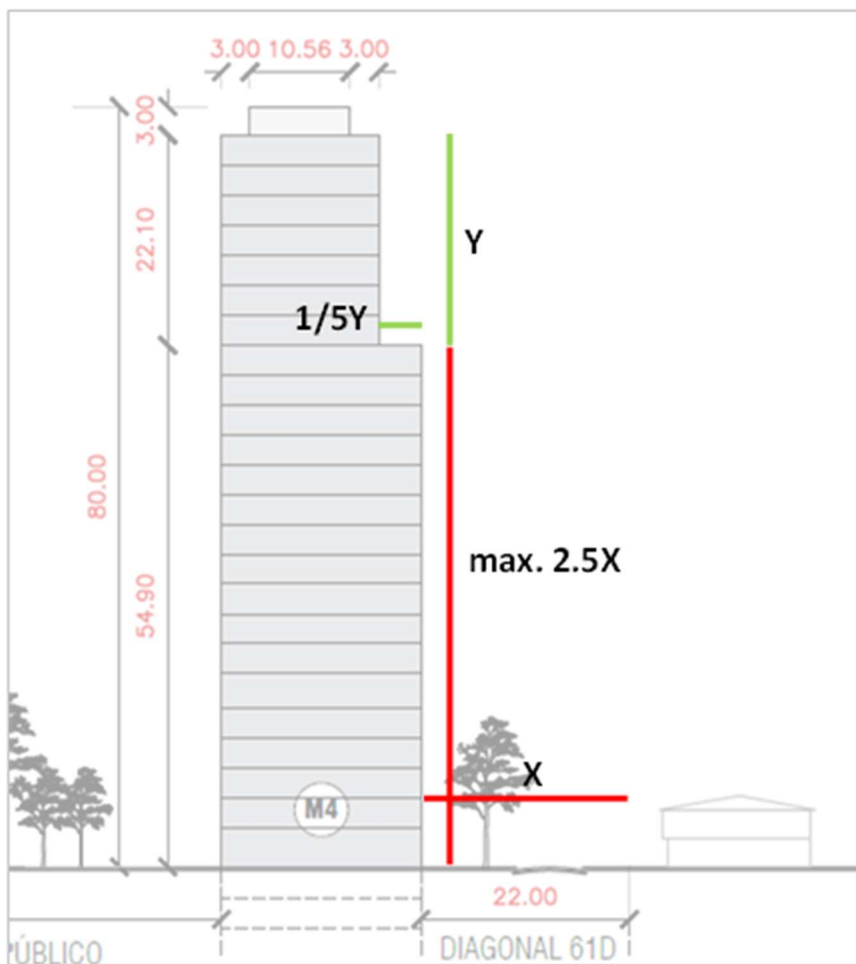
7.1.2 Retroceso de las edificaciones contra vías y espacios públicos:

Este será el establecido por lo indicado en literal a. del numeral "1.4 Retrocesos de las edificaciones contra vías y otros espacios públicos" del "Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos". Donde se aplicará que: "... la altura de la edificación sobre el plano de fachada no podrá superar (2.5) veces la distancia que hay entre la línea de paramento de construcción correspondiente y la línea de paramento del predio separado por el espacio público o vía...". Para el caso específico del Plan parcial planteado, se define una distancia de 22.00m de distancia entre la línea de paramento de construcción correspondiente y la línea de paramento del predio separado por el espacio público o vía, lo que hace que las torres alcancen una altura 53.00m es decir hasta el piso 17. De allí hasta la altura definitiva de los 24 pisos, se establece un único retroceso de 1/5 de la altura adicional restante, es decir 4.20m. Esto es establecido por el mismo literal antes mencionado.

La aplicación de este parámetro se dará sobre la mayor parte de las vías que limitan con el plan parcial planteado, como es el caso de la Diag. 61C entre Cra. 26 y 28, y la Cra. 26 entre Diag. 61D y Diag. 61D Bis. Igualmente, en las Cra. 26 y 27 entre las torres de edificios planteadas.

A continuación, se muestra un esquema del este parámetro de aislamiento y retroceso:

Ilustración 40 Esquema de determinación del parámetro de aislamiento y retroceso en el Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia

Este parámetro, no aplica en los lugares donde la distancia sea mayor a 30.00m, es decir sobre el costado de la Cll. 61C, la Av. Colombia (Cra. 24) y la Diag. 61D Bis. En línea con lo indicado en el literal d. del mismo numeral antes mencionado.

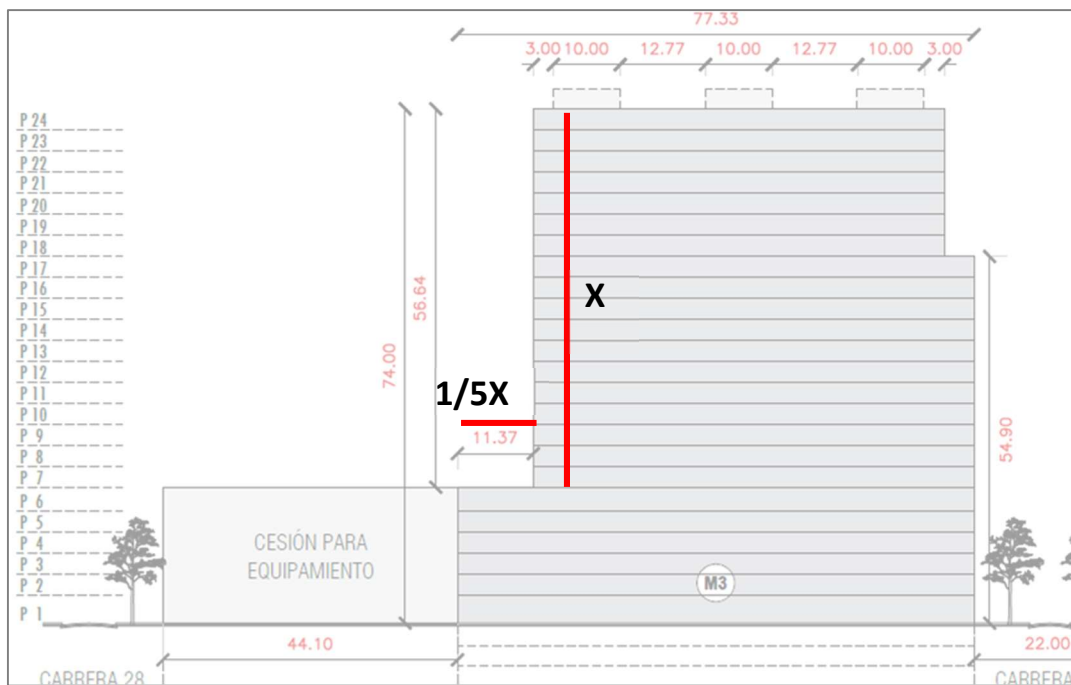
7.1.3 Aislamientos Laterales:

En el único lugar donde se plantean aislamientos laterales, es en la Manzana 3, contra el lote de cesión para equipamiento al costado occidental de ésta. Ya que se plantea la altura de la futura edificación de equipamiento en 5 pisos es decir 16.20m.

Este planteamiento hace que la nueva torre planteada adyacente, se empate hasta dicha altura y a partir de allí se plantee un aislamiento lateral equivalente 11.56m, equivalente a 1/5 de la altura restante por ese costado (57.80m). Lo anterior en línea con lo indicado por los literales b. y g. del numeral "2.1 Aislamientos Laterales" del "Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos".

A continuación, se muestra un esquema del este aislamiento lateral contra el lote para equipamiento:

Ilustración 41 Esquema de determinación del Aislamiento Lateral en el Plan Parcial



Fuente: Elaboración Propia.

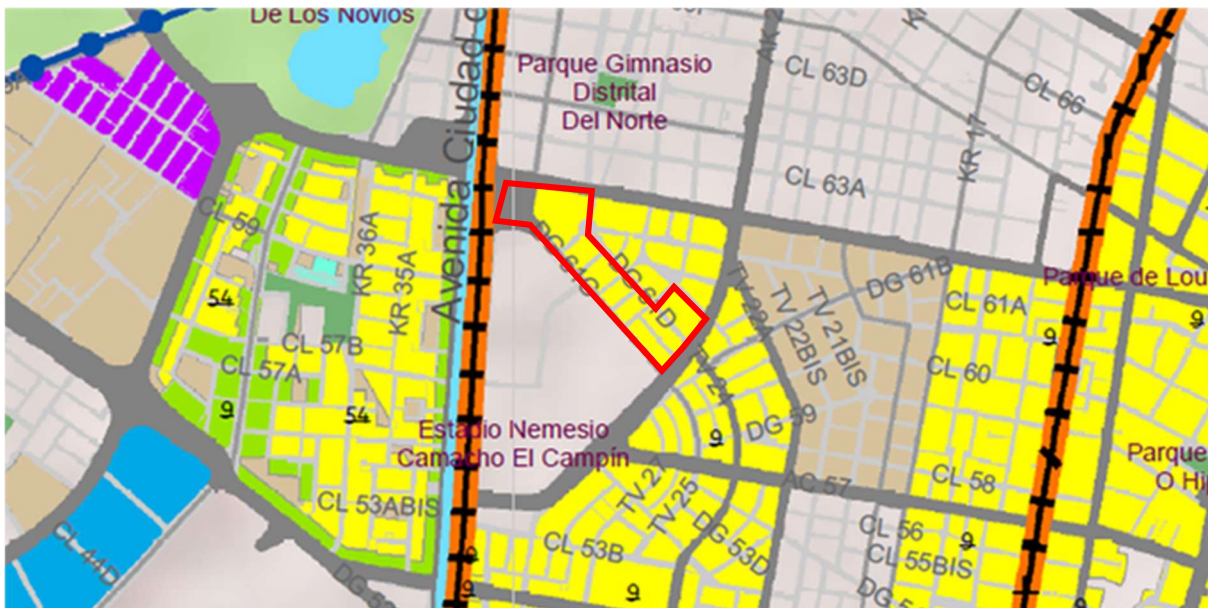
Entre las diferentes torres del propio Plan Parcial planteado, no se establecen aislamientos laterales, por lo que su configuración será de: **Tipología Continua**

(obviamente cumpliendo las condiciones de empates de: alturas, retrocesos, antejardines, voladizos; con el fin de no generar culatas en ningún caso).

7.1.4 Antejardines:

El área de intervención del plan parcial indica que la totalidad del área tendría una dimensión de antejardines de 3.50m. Sin embargo y teniendo en cuenta lo indicado en el numeral 3. “Antejardines” del “Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”, para el tratamiento de renovación urbana no se exigen antejardines, siendo únicamente necesarios en los casos en que se deba cumplir con las condiciones de empate con un antejardín existente. Este es el caso por ejemplo, del futuro empate que tendría el futuro edificio de equipamiento a construir sobre el lote a ceder de la Manzana 3, contra las nuevas torres planteadas.

Ilustración 42 Plano CU-5.5 Dimensionamiento de Antejardines



Fuente: Cartografía Oficial Decreto 555 de 2021

7.2 Equipamiento Comunal Privado

Sobre este aparte se dará cumplimiento a lo dispuesto dentro del numeral “6. Equipamiento Comunal Privado” del “Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”. Sin embargo, para el caso particular del Plan Parcial

planteado se proyecta dejar todos los pisos 6 de las torres como una importante proporción de este equipamiento.

Se deberá seguir lo establecido como exigencias y destinación de este equipamiento lo indicado en el literal b. del numeral “6.2 Exigencia y destinación del equipamiento comunal privado” del “Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”.

7.3 Cesiones para espacio público

Es importante resaltar que el espacio público planteado en el Plan Parcial responde a los criterios indicados en el artículo 122 del POT, garantizando:

- a. Accesibilidad
- b. Vitalidad
- c. Seguridad
- d. Conectividad Ambiental

Por otro lado, la propuesta de Espacio Público dentro del Plan Parcial proyecta la generación de zonas para: Parques Contemplativos (en su gran mayoría en el planteamiento del Plan, al ser una de las principales directrices de éste siendo un elemento fundamental de conectividad ambiental y ecosistémica, así como conectividad funcional con el “Gran Parque Simón Bolívar” y el desarrollo de la APP “El Campín” y el Movistar Arena), Parques Lúdicos (para el disfrute actividades lúdicas y recreativas de varios grupos de edades presentes en el nuevo desarrollo) y Parque Cultural (específicamente en la Plazoleta Planteada de la Av. Colombia con Cll. 63DBis, puerta de entrada del desarrollo de la Manzana 6, la cual cuenta Comercio, Oficinas y Vivienda, y se proyectara como un nodo dentro del futuro “Área de Innovación – Desarrollo Naranja “El campin”). Lo anterior en línea con lo indicado en artículo 123 del POT.

En cuanto los índices de diseño para los elementos del espacio público peatonal y para el encuentro, el artículo 126 del POT indica lo siguiente:

Tabla 3 Índices de Diseño para los elementos del espacio público peatonal y para el encuentro.

Elementos del Sistema de espacio público peatonal para el encuentro	Superficies			Cobertura vegetal			Índices para edificaciones permanentes o temporales	
	% Superficie verde natural (mínima)	% Superficie dura semipermeable e impermeable (máxima)	Total superficies	Bosque urbano en superficie verde natural (mínima)	Cobertura arbórea en superficie dura (mínima)	Total Cobertura vegetal	Índice de ocupación (máximo)	Índice de construcción (máximo)
	S1	S2		C1	C2		IO	IC
Parque contemplativo	75%	25%	100%	50%	10%	60%	0.1	0.1
Parque lúdico	65%	35%	100%	40%	10%	50%	0.1	0.5
Parque cultural	55%	45%	100%	30%	20%	50%	0.15	0.6
Parque deportivo	50%	50%	100%	30%	20%	50%	0.15	0.8
Plaza y plazoleta	10%	90%	100%	N/A	20%	20%	0.1	0.1
Zonas verdes	90%	10%	100%	60%	N/A	60%	N/A	N/A
Franja de paisajismo y para la resiliencia urbana (*)	60%	40%	100%	30%	20%	50%	N/A	N/A
APAUP(*)	10%	90%	100%	N/A	20%	20%	N/A	N/A

S1 Superficie verde natural: Superficies naturales en césped o cubresuelos que permite la infiltración natural y el paso de aguas lluvias hacia el suelo natural en plena tierra. En los casos en que existan cuerpos lénticos naturales o artificiales en los elementos del sistema, su área será cuantificada dentro de este tipo de superficie. En Franjas de Paisajismo y para la calidad urbana el mínimo de superficie verde natural varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo "Franjas Funcionales del Espacio Público para la Movilidad."

S2 Superficie dura: En todos los elementos señalados, se deberá construir un porcentaje mínimo del 10% de la superficie dura en materiales semipermeables como decks, pavimentos permeables, adoquín ecológico y pisos filtrantes que permitan la retención y/o infiltración del agua lluvia hacia el suelo, entre ellas las tipologías mayores y menores de Sistemas Urbanos de Drenaje Sustentable -SUDS. En parques de borde el porcentaje de superficie dura en materiales semipermeables deberá ser como mínimo del 15%. En Franjas de Paisajismo y para la Calidad Urbana el máximo de superficie dura varía según la localización de la franja, de acuerdo a lo establecido en el artículo "Franjas Funcionales del Espacio Público para la Movilidad". En sotanos bajo parques se deberán adecuar jardines y zonas verdes como mínimo en el 35% de la superficie dura de sus cubiertas.

C1 Bosques urbanos: Cobertura arbórea agrupada en masa o línea, con entretazado o superposición de las copas, con una composición vegetal diferencial, que integra especies nativas y naturalizadas con diferentes portes (árboles altura superior a 5 m), los cuales facilitan el tránsito, la andación y el refugio de fauna silvestre. Contribuyen a la protección del patrimonio natural y cultural de la ciudad y aumentando la calidad del paisaje, reducen la contaminación del aire, aportan a la regulación climática, brindan sombra y proporcionan beneficios para la salud mental y físico de las personas. Este tipo de cobertura se puede acompañar de arbustos, jardines y/o huertos y cobertura arbórea dispersa.

C2 Cobertura vegetal en superficie dura: Porcentajes mínimos del área total del espacio público peatonal para el encuentro cubiertos por árboles en contenedores o macetas. Estas coberturas son medidas con base en el 50% de la proyección del diámetro de copa de los individuos en edad adulta.

IO Índice de ocupación: Índice máximo calculado sobre el área total del parque para la implantación de edificaciones, y construcciones temporales de soporte al espacio público, según se establece en el presente Plan. En todo caso, este índice se contabilizará dentro de las superficies duras y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del parque.

IC Índice de construcción: Expresado por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total del pedón. En espacios públicos de encuentro de la red de proximidad únicamente se permite la instalación de los módulos previstos en el manual de mobiliario que se requieran para complementar el uso recreativo y sus actividades cineas, y se contabilizarán dentro de los índices para edificaciones permanentes o temporales aquí señalados, a excepción de los equipamientos de seguridad (A).

(*) APAUP: Áreas privadas ajenas al uso público. Se exceptúan los antejardines que deberán cumplir con las condiciones para la franja de áreas privadas ajenas al uso público.

Fuente: POT Digital, Art. 126, Decreto 555 de diciembre 29 de 2021 y elaboración propia.

Donde se deberá dar cumplimiento a los porcentajes indicados para los tipos de elementos señalados, que son los que se propondrán dentro del Plan Parcial

Para las zonas verdes generadas por el Plan Parcial (áreas menores a 400m²), se ceñirán a lo indicado por el artículo 124 del POT. Propendiendo el reverdecimiento y el componente natural el planteamiento de estos espacios.

Cabe resaltar que el planteamiento del Plan Parcial propone la intervención del de la zona verde al interior de la intersección de la Av. NQS (Cra. 30) con la Av. José Celestino Mutis (Cll. 63), la cual cuenta con área de 4,935.78m². Esta área se convertirá en la “puerta de entrada” al Plan Parcial desde el punto de vista de Espacio Público; su intervención esta soportada en lo indicado por el literal c. del numeral 5. del artículo 154 del POT el cual indica: “...En los separadores viales, orejas y glorietas, se pueden adecuar áreas para la recreación y el encuentro, siempre que se garantice el acceso seguro para los usuarios y su endurecimiento no sea superior al 25%...”, en ese orden de ideas se preverá la garantía de

accesibilidad proponiendo un pompeyano ancho sobre al punto intermedio de la oreja de la intersección con el fin seguridad de la conexión peatonal propuesta.

En definitiva, aparte del carácter intrínseco de esta zona, a futuro podrá complementar el concepto de conexión de una forma más fuerte con los costados opuestos de la Av. NQS (Cra. 30) y de la Av. José Celestino Mutis (Cll. 63) a través de intervenciones públicas como grandes puentes peatonales o conexiones similares.

Finalmente, los demás criterios de diseño y especificaciones se dará cumplimiento a lo dispuesto dentro del numeral “7. Cesiones del Espacio Público” del “Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”.

7.4 Estacionamientos

De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 389 del POT se proveerá de un área para estacionamientos con base en el Área de Actividad donde se ubica el Plan Parcial (Estructurante – Zona Receptora de vivienda de interés social) indicado en la siguiente tabla:

Tabla 4 Normas Comunes para Estacionamientos en Áreas Urbanas

Área de actividad	EXIGIDO	OPCIONAL	
	% área mínima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área máxima destinada para estacionamientos sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos	% área adicional destinada para estacionamiento sujeta a pago compensatorio calculado sobre el área construida del proyecto para el cálculo de estacionamientos
Estructurante			
Receptora de vivienda de interés social	No se exige un mínimo de área destinada a estacionamientos	Hasta el 10%	Hasta el 15%

Fuente: POT Digital, Art. 389, Decreto 555 de diciembre 29 de 2021 y elaboración propia.

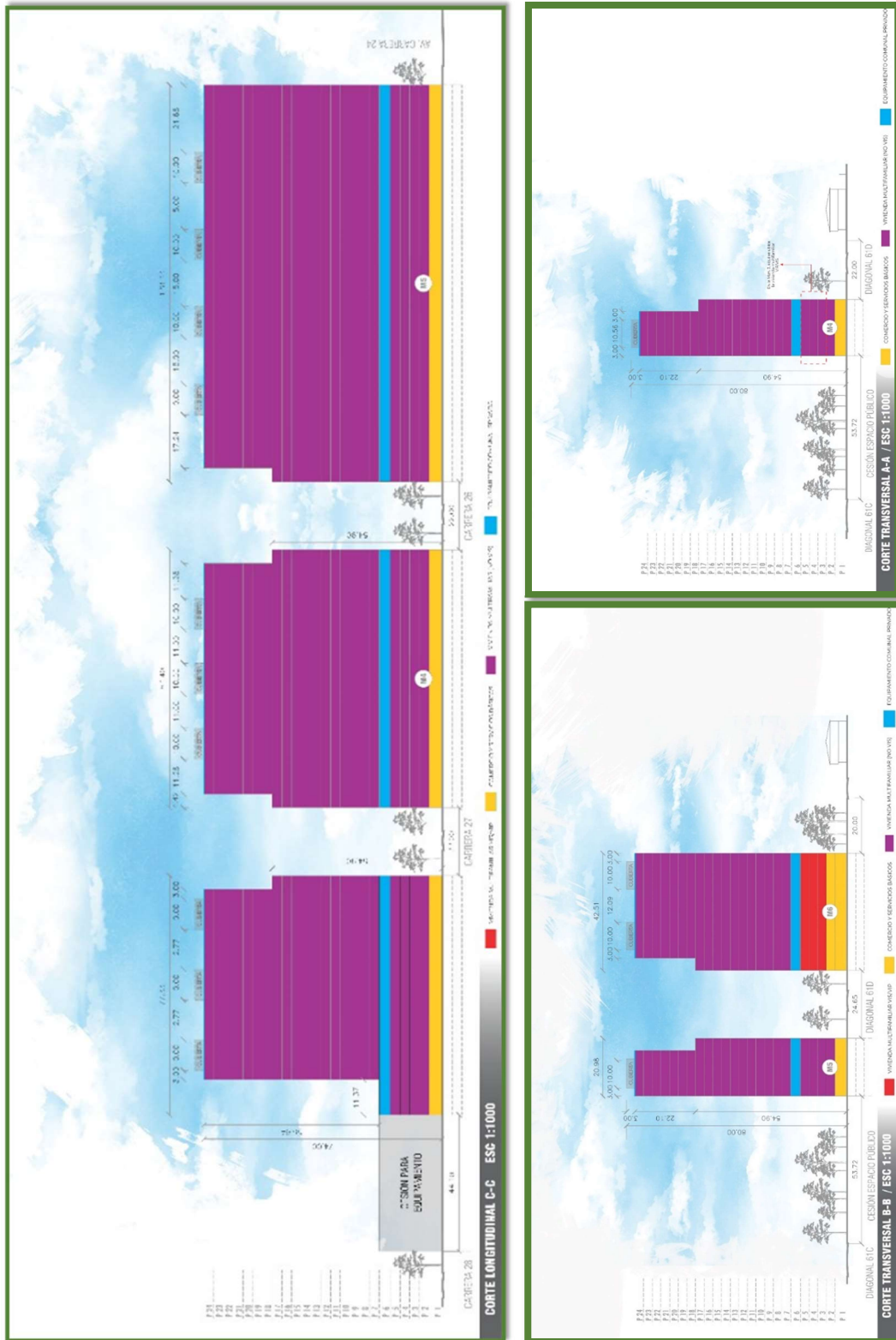
Se optará por el porcentaje de área máxima destinada para estacionamientos equivalente a 10% del área construida total (máximo). La aplicación de lo anterior hace que las torres del Plan parcial tengan 2 niveles de sótano. Sin embargo y dado que se permite acceder a un porcentaje adicional sujeto a pago compensatorio, esta opción no se toma para el cálculo del balance financiero del Plan, pero eventualmente podría aplicarse en el desarrollo definitivo y futuro del Plan Parcial.

Lo referente a diseño, dimensionamiento y disposiciones de estas áreas se seguirá lo establecido por el numeral “9. Estacionamientos” del “Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”.

7.5 Mezcla de Usos

El Plan Parcial propuesto se alinea con lo indicado por el artículo 305 en lo referente a Mezcla de Usos en el tratamiento de renovación urbana, dado que la totalidad de las torres se plantea el uso comercial en los primeros pisos, y en particular en la Manzana 6 se plantea el uso de comercio en los 2 primeros pisos y Servicios de Oficinas de los pisos del 3 al 5. Los demás pisos de las torres están conformados por el Uso Residencial (tanto VIP/VIS como NO VIS). Lo anterior, cumple muy por encima con lo estipulado como mínimo por dicho artículo (este indica un mínimo del 8% de otros usos en planteamiento total del área construida).

Ilustración 43 Esquema de Mezcla de Usos Propuestos para el Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia.

7.6 Usos propuestos

Con base en lo indicado en el artículo 233 y 243, los usos planteados dentro del plan parcial son los siguientes, teniendo en cuenta que éste se ubica en una “Área Estructurante, Zona Receptora de Vivienda de interés Social” (Art. 240, numeral 1, literal a.):

Tabla 5 Usos Permitidos en Bogotá

USO		ÁREA DE ACTIVIDAD																	
		PROXIMIDAD				ESTRUCTURANTE				GRANDES SERVICIOS METROPOLITANOS									
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR - BIFAMILIAR*	P 2b				C 2b				R 2b, 2a, 2c									
		MA1 MAB				MA1 MAB				MA1 MAB									
	MULTIFAMILIAR - COLECTIVA*	P 1, 2b MU2				C 1, 2b MU2				R 1, 2, 2a, 2c, 2b MU2									
		MU2				MU2				MU2									
HABITACIONALES CON SERVICIOS	MA1 MAB				MA1 MAB				MA1 MAB										
USO		Área construida en el uso en m² por predio																	
		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000		TIPO 1 Menor a 500		TIPO 2 Entre 500 y 4.000		TIPO 3 Mayor a 4.000							
COMERCIO Y SERVICIOS	COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS	C 5, 1a, 2a		C 4, 1a, 2a MU1 MU2				C 2b		C 5, 1a MU1 MU2 MU3		C		C MU1 MU2		C 6 MU1 MU2 MU3			
		BIA	AIA	BIA	AIA			BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA		
		MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB			MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB			
	SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	C 7, 2a		C 7, 2a MU3		C 7, 2a MU2 MU3		C		C MU3		C MU2 MU3		P		P MU3		P MU2 MU3	
		BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB			
	SERVICIOS ESPECIALES	R 10, 11, 2a						C 11		C 5, 11 MU1 MU2 MU3		C 5, 11 MU1 MU2 MU3		C 11		C 11 MU1 MU2 MU3		C 11 MU1 MU2 MU3	
		BIA	AIA					BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA	BIA	AIA
		MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB			MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB	MA1 MA2 MA3 MA7 MAB			

Fuente: POT Digital, Art. 243, Decreto 555 de diciembre 29 de 2021 y elaboración propia.

7.6.1 Residencial:

Teniendo en cuenta el desarrollo de vivienda multifamiliar en altura dentro del plan parcial. Este será el uso más representativo del planteamiento, incluye la vivienda tanto VIP/ VIS y NO VIS.

7.6.2 Comercio y Servicios:

Como complemento al uso residencial del plan parcial se plantea el desarrollo de comercio y servicios. Se contemplan las categorías de: Comercio y Servicios Básicos Tipo 2 (entre 500m² y 4,000m²); Servicios de Oficinas Tipo 3 (mayor a 4,000m²); y Servicios Especiales Tipo 1 (menor a 500m²). La escogencia de este último uso se da para dar la posibilidad de ofrecer dentro de la oferta comercial del proyecto algunos establecimientos que ofrezcan el expendio de bebidas alcohólicas tales como pequeños bares o gastrobares, pero siempre en una proporción menor de acuerdo con el tipo indicado (menor a 500m²).

a. Las condiciones de uso para el uso residencial son:

Las edificaciones con usos residenciales deberán localizar usos diferentes en el piso de acceso frente a la calle, según las especificaciones previstas en el presente Plan. Esta condición no se exige para Bienes de interés Cultural del grupo arquitectónico, ni para los polígonos señalados en el mapa de áreas de Actividad del presente Plan como “Sectores incompatibles con el uso residencial”.

La condición 25 no aplica, al no encontrarse el Plan Parcial en la zona de influencia del Aeropuerto El Dorado.

b. Las condiciones de usos para los usos comercial y de servicios son:

Los establecimientos están sujetos a las disposiciones y perímetros de las actividades económicas previstos en el Código de Seguridad y Convivencia Ciudadana, acuerdos distritales y normas concordantes o reglamentarias.

La condición 15 no aplica, al no encontrarse el Plan Parcial en un Sector de Interés urbanístico. Sin embargo, los parqueaderos planteados del proyecto son subterráneos.

Igualmente se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el POT en lo referente a acciones de mitigación ambiental y urbanístico (art. 245 y 248) indicados en cada uso planteado por el plan parcial, y aplicando las acciones de mitigación indicadas en el art. 246 de acuerdo nivel del impacto ambiental. A grandes rasgos las mitigaciones necesarias ambientales y urbanísticas de los usos planteados son:

MA1 – Control de Ruido

MA8 – Áreas de Amortiguamiento

MU1- Zonas de Transición: Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado destinado al tránsito y permanencia de peatones.

MU2 – Andenes: Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio que contenga el, o los accesos peatonales garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).

MU3 – Operación Completa al interior: Destinación de áreas operativas y funcionales para carga y descarga, acumulación de vehículos, parqueo temporal y maniobrabilidad vehicular, con operación completa al interior de la edificación o espacio que desarrolla el uso, que no obstruya la función del espacio público.

Igualmente, y dado que se genera una obligación urbanística de suelo para equipamiento (de acuerdo con el Art. 329), los usos planteados sobre este predio corresponderán a:

7.6.3 Dotacional:

Albergarán el equipamiento del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales del Tipo 2 (con un área construida *mayor* a 4,000m² y hasta 15,000m²).

Tabla 6 Localización del Uso Dotacional

LOCALIZACIÓN DEL USO LIBRE EN TODAS LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD REGLAMENTACIÓN EN EL SUBCAPÍTULO DEL SISTEMA DE CUIDADO Y SERVICIOS SOCIALES		
DOTACIONAL	TIPO 1	NINGÚN TIPO DE MITIGACIÓN URBANÍSTICA (MU) TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 2	MI11 Y MI12 TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8
	TIPO 3	MU1, MU2 Y MU3 TIPO DE MITIGACIÓN AMBIENTAL MA1 Y MA8

Fuente: POT Digital, Art. 243, Decreto 555 de diciembre 29 de 2021 y elaboración propia.

Finalmente, en cuanto a las Acciones de mitigación a la movilidad y Estudios de movilidad, estos serán necesarios dado el impacto del Plan Parcial en la movilidad del sector, por las dimensiones de la intervención y la variedad de usos que se plantean en este. Será necesario profundizar en estos aspectos a través de la realización de: Estudios de Análisis Estratégico (EAE), Estudios de Transporte y Tránsito (ETT) y Estudio de Demanda y Atención de Usuarios (EDADU). De acuerdo a lo indicado en el artículo 250 del POT.

7.7 Índice de Construcción e Índice de Ocupación

Como se comentó con anterioridad, el artículo 260 indica que el Índice de Construcción corresponderá a la correcta aplicación de las normas urbanísticas sobre los predios a desarrollar (para el tratamiento de Renovación Urbana); al igual el artículo 328 indica que al desarrollar Planes Parciales en el tratamiento de renovación urbana el **Índice de Construcción Efectivo (ICe)** será el “**resultante**”. También es claro que de acuerdo con el numeral 4. del artículo 304 del POT, éste Índice de Construcción Efectivo (Ice) podrá superar el 7.0 previa adopción del Plan Parcial.

Por otro lado, respecto al **Índice de Ocupación (IO)**, éste también será el “**resultante**” de la correcta aplicación de la normativa urbanística, tanto la indicada por el POT como la que indica el “Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”. Definiendo a partir de los retrocesos necesarios, las de ocupación de primer piso, así como las áreas de antejardines y demás Áreas Privadas Afectas al uso Público -APAUP-.

7.8 Estándares de Calidad de Hábitat

Es importante este aspecto, en especial teniendo en cuenta la exigencia VIP/ VIS que tendrá el Plan Parcial propuesto. De acuerdo a lo indicado en el parágrafo 1 del artículo 384 del POT: “Parágrafo 1. En todos los tratamientos urbanísticos, para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de Vivienda de Interés Social y Prioritario a que se refiere este Plan, el área mínima habitable de dichas unidades será de 42 metros cuadrados (m²).” (subrayado fuera del texto). Por lo anterior el área para dichas unidades será la anteriormente definida por norma.

Para la vivienda NO VIS, se seguirán los estándares mínimos indicados en el artículo mencionado y contenidos en la siguiente tabla:

Tabla 7 Estándares Mínimos de Vivienda.

Tipo de vivienda	Área mínima habitable	Configuración y espacios mínimos	Estándar de metros cuadrados por habitación
Vivienda VIP y VIS. Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar NO VIS - VIP	36 metros cuadrados (m ²)	Cocina, baño, dos cuartos de habitación, zona multifuncional para la reunión social, el trabajo y la actividad física	18 m ²

Fuente: POT Digital, Art. 384, Decreto 555 de diciembre 29 de 2021 y elaboración propia.

Igualmente, los productos de vivienda NO VIS ofrecidos en el Plan Parcial son de áreas de: 55, 90 y 120 m², escogidos con base en estudio de mercado de vivienda adelantado.

7.9 Otras Disposiciones

Para la normativa relacionada con: Sótanos y Semisótanos, Voladizos, Cubiertas, y Rampas peatonales y escaleras; el diseño definitivo del proyecto seguirá lo dispuesto por “Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”.

7.10 Condiciones Generales para garantizar el proceso de reurbanización (como en caso del Plan Parcial propuesto)

Se seguirá lo establecido por el numeral “10. Condiciones Generales para garantizar el proceso de Urbanización o Reurbanización” del “Anexo 05 -Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos”. El Plan Parcial planteado se alinea a lo allí dispuesto mediante:

Garantizar la continuidad de la malla vial intermedia y local construida. En donde la propuesta de reconfiguración de 3 vías del presente Plan Parcial se da en vías que no cumplen esta condición. Las demás vías que se mantienen amplían y adecuan en el Plan cumplen este lineamiento y fue la prerrogativa de su permanencia.

Involucrar al Instituto de Desarrollo Urbano IDU o la entidad competente para la realización del seguimiento y acompañamiento técnico de la elaboración de los estudios y diseños, y de la construcción de las diferentes obras de espacio público y de movilidad. Esta entidad será la encargada de expedir la constancia de cumplimiento de especificaciones técnicas.

Ceder toda intervención nueva de espacio público, así como el lote para equipamiento, al distrito. Se entregará al IDU o la entidad competente de recibir estas áreas con las especificaciones técnicas establecidas para cada caso.

7.11 Áreas de Manejo Diferenciado

El Plan Parcial proyectado incluye unas áreas de manejo diferenciado correspondientes específicamente a lo planteado dentro de Manzana 2. En dicha manzana se ubican tanto el Ancianato de las “Hermanitas de los Pobres”, como el Centro de Innovación -Saber Digital -RedP- de la Secretaría de Educación; ambos inmuebles son Equipamientos parte de la Estructura del Cuidado de la ciudad, donde adicionalmente el primero tiene la condición de ser un Bien de Interés Cultural - BIC (Tipo 1 -Conservación Integral). Con base en lo indicado por el artículo 498 del POT, su condición como “Áreas de Manejo Diferenciado” se sustenta al ser Bien de Interés Cultural del grupo arquitectónico para el caso del Ancianato de las “Hermanitas de los Pobres”; y como Equipamiento existente que tienen la condición de permanencia en el presente Plan, para el caso de ambos inmuebles.

Igualmente, sustentado en el mencionado artículo, tendrán un manejo diferenciado dentro del esquema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial. Y serán sujetos a cualquiera de los esquemas de gestión de suelo y financiación que propone el Plan, así como los que plantea el POT.

Para el caso específico del Plan, el Ancianato de las “Hermanitas de los Pobres” es principalmente el área que juega un rol relevante dentro del Plan. Ya que aporta parte de su terreno (carga), para sumar una parte dentro del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de espacio público del Plan y en contraprestación (beneficio) recibe el pago por esta franja a un valor superior del precio de referencia para ese suelo.

7.12 Espacio Público

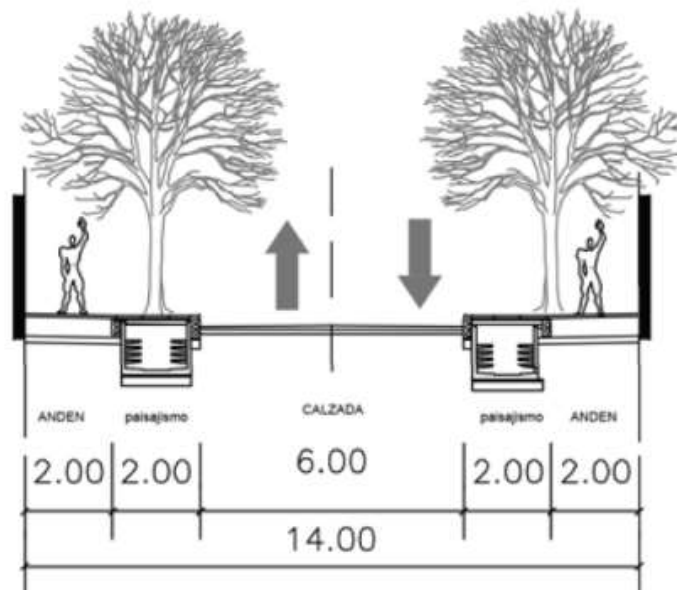
El Plan Parcial propuesto da una especial relevancia al espacio público, al ser uno de los principales ejes del ordenamiento, convirtiéndose adicionalmente en un elemento de atracción para la mixtura de usos, pero a su vez un conector ecosistémico y funcional que potencia relaciones con su entorno inmediato. La alameda que va paralela a la Diag. 61C es el principal elemento de espacio público, convirtiéndose en una transición al impacto que va a tener a futuro el desarrollo de la APP de “El Campin”, y a su vez una conexión desde la Av. NQS (Cra. 30) hasta la Av. Colombia (Cra. 24) que puede incluso ir más allá de estos límites, pudiendo expandirse hasta el gran parque “Simón Bolívar”, el barrio San Luis y el sector de Galerías.

7.13 Red de Movilidad

Dentro de la intervención del Plan Parcial, se amplia y adecuan los perfiles viales existentes. Buscando una estandarización, cualificación y conservación de las continuidades y conexiones viales existentes. Se plantea el siguiente Perfil Vial tipo, que se replicará a las vías locales del Plan, el cual sigue los lineamientos establecidos por el artículo 155 del POT en cuento a las dimensiones de los

diferentes elementos del Perfil Vial, buscando una calidad desde el punto de vista funcional vial pero también teniendo en cuenta sus aportes ambientales y paisajísticos.

Ilustración 44 Estándar Perfil Vial Propuesto en el Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con el mencionado artículo los rangos de referencia para el tipo de calle planteado (tipo L-7) son los siguientes:

Tabla 8 Rangos de Referencia por tipo de Calle (medida en metros)

RANGOS DE REFERENCIA POR TIPO DE CALLE (Medidas en metros)							
PERFIL COMPLETO			FRANJAS FUNCIONALES ANCHOS MÍNIMOS				
TIPO DE CALLE	ANCHO MÍNIMO	ANCHO MÁXIMO	CIRCULACION PEATONAL	CICLOINFRA ESTRUCTURA	TRANSPORTE PÚBLICO	FRANJA VEHICULAR	PAISAJISMO Y CALIDAD
A-0	90	>100	13	8	28	13	23
A-1	54	66	7	6	17	10	13
A-2	36	44	6	3	7	7	11
A-3	27	34	6	3	7	3	8
A-3E	22	27	6	3	6	3	4
I-4	22	<27	5	3	0	6	8
I-5	18	<22	5	1,7	0	3	6
I-6	16	<18	6	1,7	0	3	3
L-7	13	<16	4	1,7	0	3	3
L-8	10	<13	4	0	0	3	2
L-9	7	<10	4	0	0	0	3
L-10	4	6	4	0	0	0	0

Fuente: POT Digital, Art. 126, Decreto 555 de diciembre 29 de 2021 y elaboración propia.

8 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL

8.1 Unidades de Actuación Urbanística

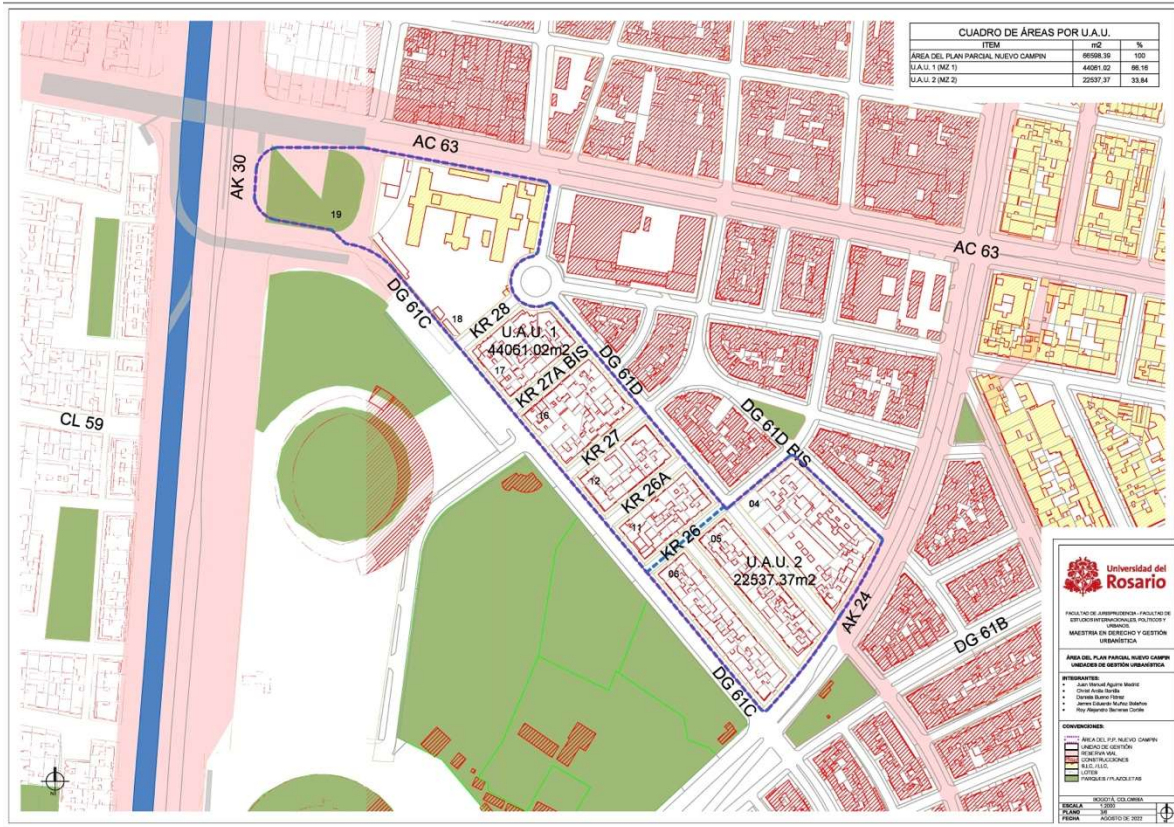
Para la ejecución de la Plan Parcial la propuesta que se realizó fue la asociación de propietarios en dos Unidades de Actuación Urbanística. Esto con base a la necesidad de liquidación financiera necesaria para ejecutar cada una de

La división realizada obedece a lograr un cierre y una autonomía financieros en cada una de las unidades, los ingresos por ventas suficientes para soportar las cargas necesarias para ejecutar en cada una de las UAU

Dentro de la Unidad de Actuación Urbanística 1 se proponen 584 apartamentos de los cuales 124 son VIS/VIP, en cuanto a comercio se logró proponer la generación de 2704 m², logrando así una mezcla de usos y así mismo cumpliendo uno de los objetivos principales de la actuación urbanística Campín.

Ahora en la Unidad de Actuación Urbanística 2 se proponen 866 apartamentos, con 8193 m² de comercio y 7777 m² de servicios de oficina, con esto se busca reubicar el porcentaje de oficinas que se tenía en el sector así como lograr un mayor aprovechamiento en el suelo que promueva la mezcla de usos.

Ilustración 45 Unidades de Actuación Urbanística



Fuente: Elaboración propia.

8.2 Diagnostico Socioeconómico

Las 8 manzanas del Plan Parcial EL NUEVO CAMPIN se encuentran clasificadas en estrato 4, lo cual, no corresponde a los índices de pobreza registrados por la Encuesta Multipropósito para la UPZ Galerías y que corresponde a la actuación estratégica No. 10 (CAMPIN – 7 DE AGOSTO, se clasifica como residencial consolidado, predomina la vivienda propia 58%; le sigue la vivienda en arrendo 36% , y otras formas de tenencia 16%.

De acuerdo a datos suministrados por el Censo DANE 2018, en el sector del Campin que se va a intervenir, habitan un promedio de 680 personas, en un numero de 348 inmuebles en un porcentaje mayor de mujeres. La manzana 04 con una mayor densidad de la población con un 22%, seguida por la manzana 16 y 17, después por la manzana 05 y 06 y finalmente las manzanas 11 y 12. Esta distribución de

población responde a los usos del suelo de estas manzanas, donde el uso residencial es el que predomina.

Las edades predominantes se encuentran entre los 30 y 45 años con un 33%, también encontramos un grupo entre los 46 y los 59 años con un 30%, seguido por un grupo poblacional entre los 60 y 79 años con un 26% y por último un grupo entre los 0 y los 14 años con un 11%.

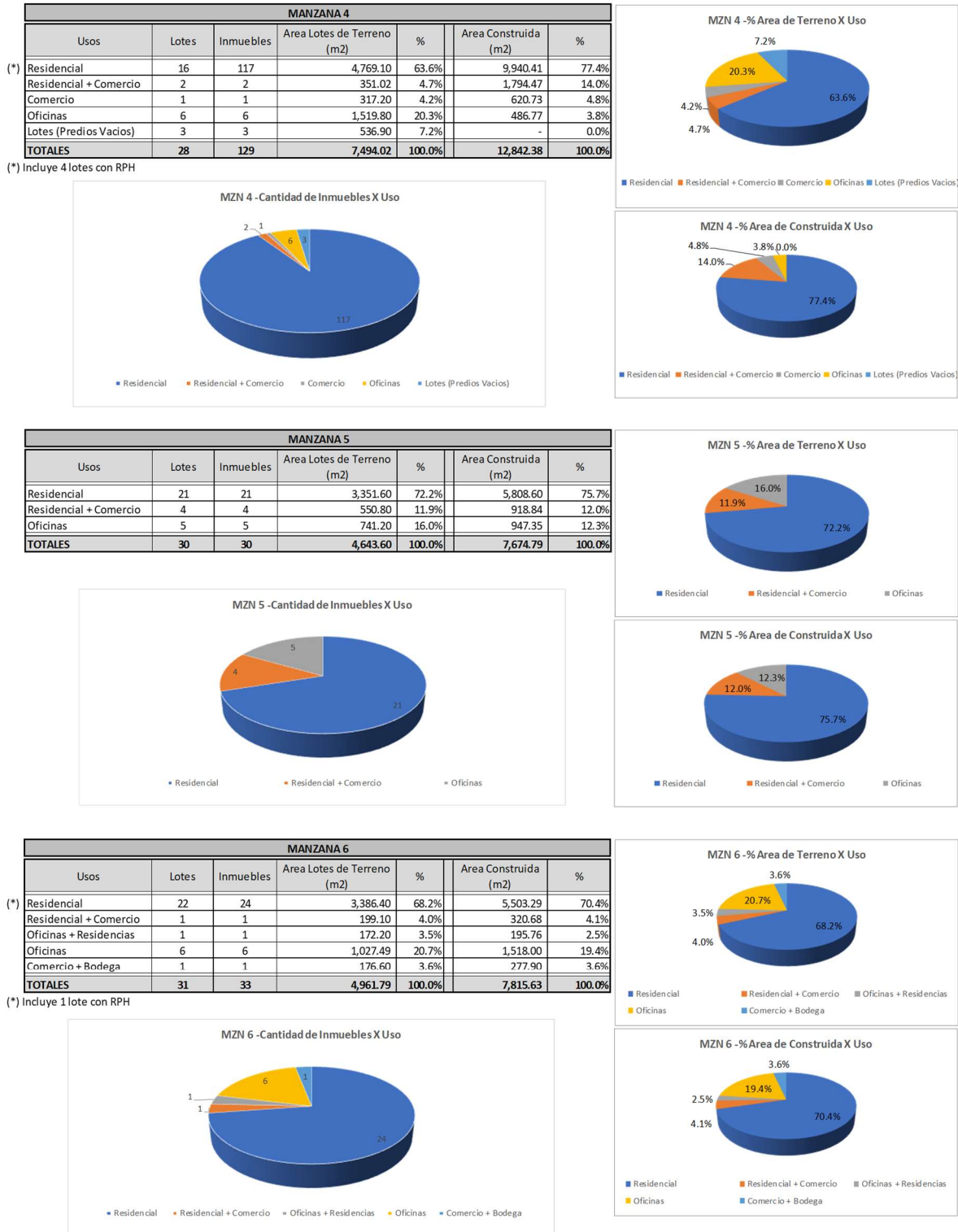
El porcentaje educativo de la población es bastante alto cerca del 98% de las personas que residen en el área de intervención tienen educación Básica y Media y un 69% cuentan con educación superior.

En este sector encontramos una tipología predominante de las viviendas tipo casa en su mayoría con una vetustez superior a los 30 años, con un porcentaje superior al 80% y solo un 20% lo ocupa el tipo apartamento, este fenómeno se da por la antigüedad del sector y su bajo uso comercial, con un arraigo muy alto a sus viviendas siendo estos residentes en un alto porcentaje oriundos de la ciudad de Bogotá.

8.3 Análisis Predial y Catastral

A partir del análisis predial y catastral específico predio a predio de cada una de las manzanas de la intervención del Plan Parcial, se tiene el siguiente resumen por cada una de las manzanas en cuanto a: número de predios, número de lotes, área de terreno y área de construcción clasificado por cada uso presente en cada manzana.

Tabla 9 Usos Actuales por Manzana del Área de Intervención

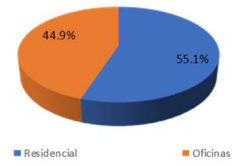


Fuente: Elaboración propia.

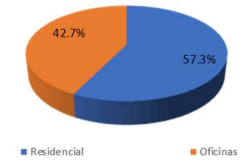
MANZANA 11						
Usos	Lotes	Inmuebles	Area Lotes de Terreno (m2)	%	Area Construida (m2)	%
(*) Residencial	10	23	1,759.38	55.1%	2,881.99	57.3%
Oficinas	4	4	1,434.94	44.9%	2,144.55	42.7%
TOTALES	14	27	3,194.32	100.0%	5,026.54	100.0%

(*) Incluye 3 lotes con RPH

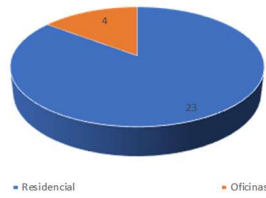
MZN 11 -%Area de Terreno X Uso



MZN 11 -%Area de Construida X Uso



MZN 11 -Cantidad de Inmuebles X Uso

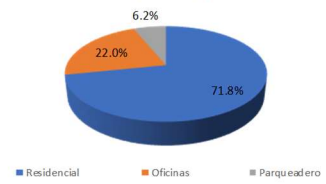


■ Residencial ■ Oficinas

MANZANA 12						
Usos	Lotes	Inmuebles	Area Lotes de Terreno (m2)	%	Area Construida (m2)	%
(*) Residencial	13	51	2,311.37	71.8%	4,135.08	77.2%
Oficinas	4	4	709.40	22.0%	1,124.84	21.0%
Parqueadero	1	1	200.10	6.2%	99.00	1.8%
TOTALES	18	56	3,220.87	100.0%	5,358.92	100.0%

(*) Incluye 3 lotes con RPH

MZN 12 -%Area de Terreno X Uso



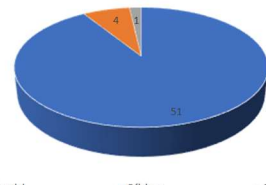
■ Residencial ■ Oficinas ■ Parqueadero

MZN 12 -%Area de Construida X Uso



■ Residencial ■ Oficinas ■ Parqueadero

MZN 12 -Cantidad de Inmuebles X Uso

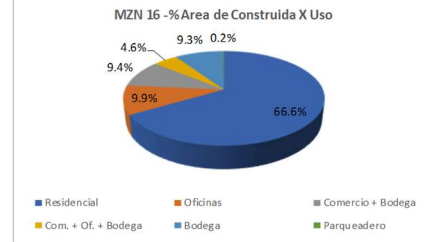
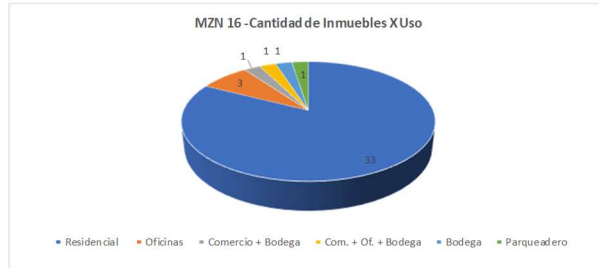
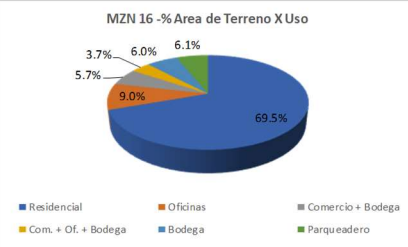


■ Residencial ■ Oficinas ■ Parqueadero

Fuente: Elaboración Propia.

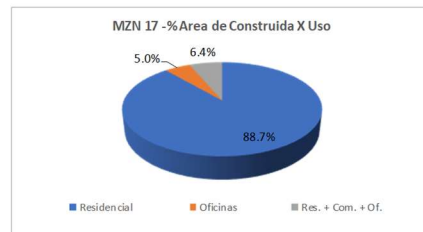
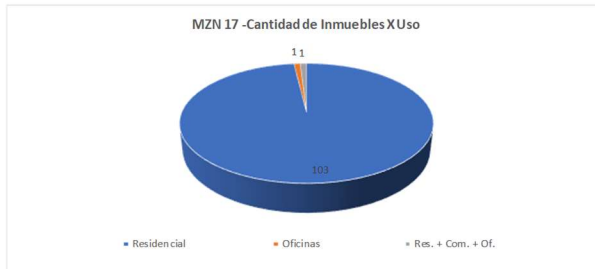
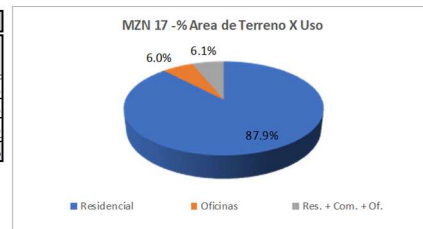
MANZANA 16						
Usos	Lotes	Inmuebles	Area Lotes de Terreno (m2)	%	Area Construida (m2)	%
(*) Residencial	18	33	3,317.70	69.5%	4,746.39	66.6%
Oficinas	3	3	431.32	9.0%	702.94	9.9%
Comercio + Bodega	1	1	271.50	5.7%	671.03	9.4%
Com. + Of. + Bodega	1	1	175.00	3.7%	331.05	4.6%
Bodega	1	1	286.10	6.0%	659.40	9.3%
Parqueadero	1	1	289.10	6.1%	16.00	0.2%
TOTALES	25	40	4,770.72	100.0%	7,126.81	100.0%

(*) Incluye 3 lotes con RPH

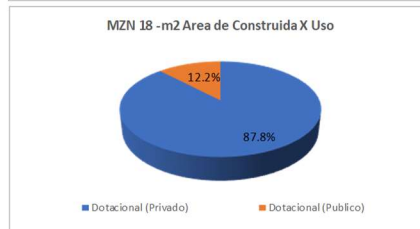
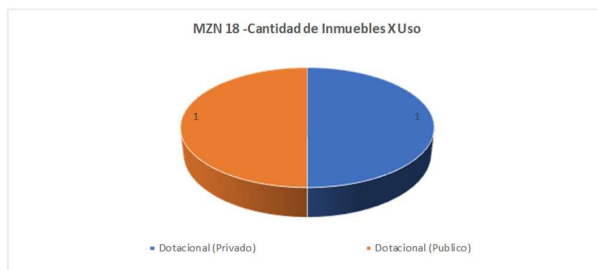
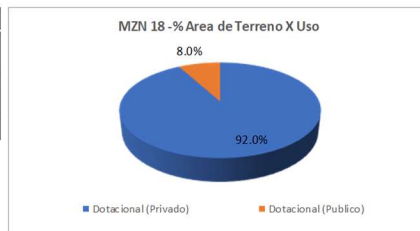


MANZANA 17						
Usos	Lotes	Inmuebles	Area Lotes de Terreno (m2)	%	Area Construida (m2)	%
(*) Residencial	15	103	3,737.21	87.9%	6,552.05	88.7%
Oficinas	1	1	255.00	6.0%	367.20	5.0%
Res. + Com. + Of.	1	1	261.50	6.1%	469.70	6.4%
TOTALES	17	105	4,253.71	100.0%	7,388.95	100.0%

(*) Incluye 3 lotes con RPH



MANZANA 18						
Usos	Lotes	Inmuebles	Area Lotes de Terreno (m2)	%	Area Construida (m2)	%
Dotacional (Privado)	1	1	13,652.19	92.0%	6,821.88	87.8%
Dotacional (Publico)	1	1	1,190.60	8.0%	943.92	12.2%
TOTALES	2	2	14,842.79	100.0%	7,765.80	100.0%

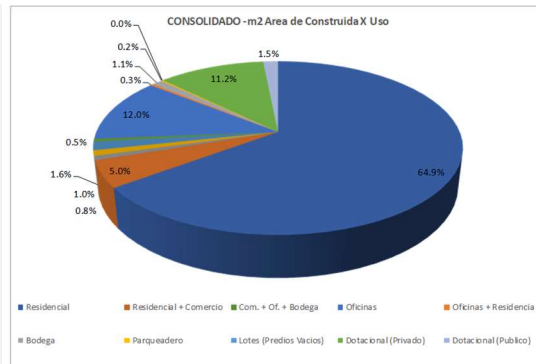
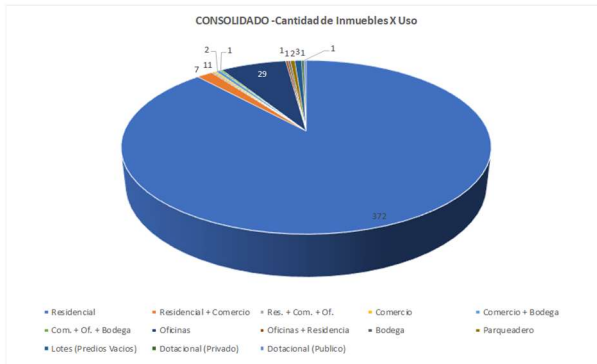
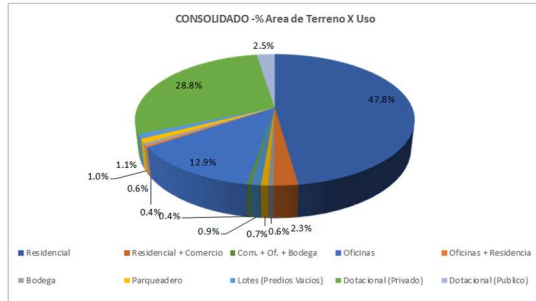


Fuente: Elaboración propia.

Los datos consolidados de las 8 manzanas de la intervención son los siguientes:

CONSOLIDADO						
Usos	Lotés	Inmuebles	Area Lotés de Terreno (m2)	%	Area Construida (m2)	%
(*) Residencial	115	372	22,632.76	47.8%	39,567.81	64.9%
Residencial + Comercio	7	7	1,100.92	2.3%	3,033.99	5.0%
Res. + Com. + Of.	1	1	261.50	0.6%	469.70	0.8%
Comercio	1	1	317.20	0.7%	620.73	1.0%
Comercio + Bodega	2	2	448.10	0.9%	948.93	1.6%
Com. + Of. + Bodega	1	1	175.00	0.4%	331.05	0.5%
Oficinas	29	29	6,119.15	12.9%	7,291.65	12.0%
Oficinas + Residencia	1	1	172.20	0.4%	195.76	0.3%
Bodega	1	1	286.10	0.6%	659.40	1.1%
Parqueadero	2	2	489.20	1.0%	115.00	0.2%
Lotés (Predios Vacíos)	3	3	536.90	1.1%	-	0.0%
Dotacional (Privado)	1	1	13,652.19	28.8%	6,821.88	11.2%
Dotacional (Publico)	1	1	1,190.60	2.5%	943.92	1.5%
TOTALES	165	422	47,381.82	100.0%	60,999.82	100.0%

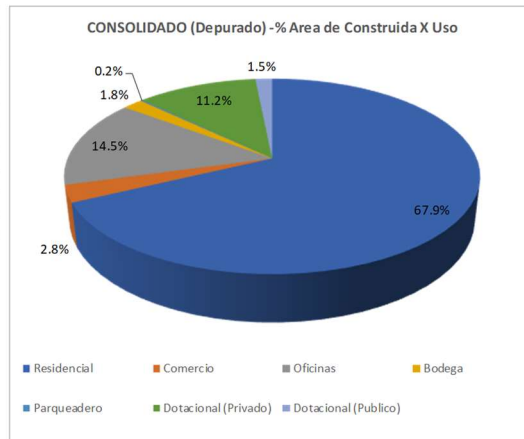
(*) Incluye 17 lotés con RPH



Fuente: Elaboración propia.

Depurando la diversidad de clasificaciones de usos, dejando únicamente los usos principales para los m2 de construcción consolidado, sería de la siguiente forma:

CONSOLIDADO (Depurado por usos Principales)		
Usos	Area Construida (m2)	%
Residencial	41,413.75	67.9%
Comercio	1,721.51	2.8%
Oficinas	8,861.45	14.5%
Bodega	1,122.31	1.8%
Parqueadero	115.00	0.2%
Dotacional (Privado)	6,821.88	11.2%
Dotacional (Publico)	943.92	1.5%
TOTALES	60,999.82	100.0%



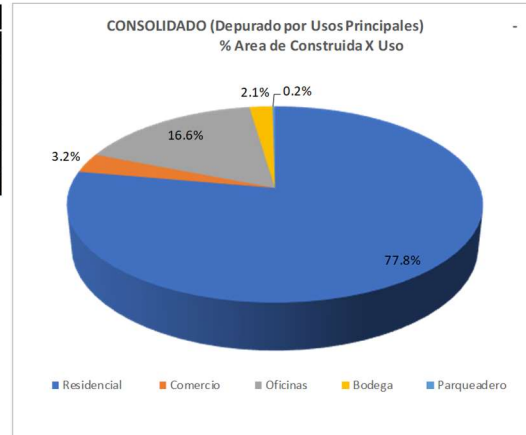
Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo y teniendo en cuenta que los inmuebles dotacionales (privado y público), van a permanecer dentro del área de intervención del Plan Parcial. Si no se tienen en cuenta dentro del consolidado anterior quedaría de la siguiente forma:

(*)

CONSOLIDADO (Depurado por usos Principales)		
Usos	Area Construida (m2)	%
Residencial	41,413.75	77.8%
Comercio	1,721.51	3.2%
Oficinas	8,861.45	16.6%
Bodega	1,122.31	2.1%
Parqueadero	115.00	0.2%
TOTALES	53,234.02	100.0%

(*) No se incluyen los 2 inmuebles Dotacionales de la Manzana 2



Fuente: Elaboración Propia.

De los anteriores datos se puede concluir, que el uso predominante actual dentro de área de intervención del plan parcial corresponde al Uso Residencial (77.8% del área construida), siendo en segundo lugar el Uso de Oficinas (16.6% del área construida). Los usos Comerciales, de Bodegas y Parqueaderos son bastante minoritarios siendo menos de 3.2% del total del área construida.

Este análisis soporta el carácter predominante residencial del Plan Parcial propuesto, donde también el uso de oficinas es importante incluirlo por la preexistencia vista anteriormente en los datos y con el fin de poderse constituir en un nodo de oficinas, buscando a futuro ser parte importante de la futura y propuesta "Área de Innovación – Distrito Naranja "El Campin". Por otro lado, se potencia y propone más Uso Comercial con el fin de buscar ser un punto de atracción y diversidad de la zona, como soporte y complemento también de la futura intervención de la APP El Campin.

Finalmente, los anteriores datos también son fundamentales para la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo, en especial en lo referente a la política de Moradores a aplicar en la intervención del Plan Parcial.

8.4 Estado Inicial de los Predios a Intervenir por el Plan Parcial

En primera instancia y con el fin de poder plantear el modelo financiero del plan parcial, es necesario determinar el valor inicial del suelo de los predios que entraran dentro del desarrollo del Plan Parcial.

Para determinar este valor se partió de 3 avalúos practicados por la firma Castillo, Medina Arquitectos SAS (arq. Héctor Castillo Medina) en 2016, en el sector del barrio "El Campin" (en el cuadrante comprendido por la Av. José Celestino Mutis - Cll. 63-, la Av. Colombia -Cra. 24-, la Cll. 61C y la Cra. 28A). En promedio el valor del terreno x m² de éstos 3 avaluos es de \$2'760,000 x m², que indexado al año 2022 se tendría un valor final de \$3'500,000 x m².

Este valor de \$3'500,000 x m² se aplica a la sumatoria de los terrenos de inmuebles que no cuentan con RPH, así como a los lotes vacíos, esto son 26,278.59m². Esto da \$91'975.065,000.

Adicionalmente se le reconoce un pago por las construcciones que se ubican sobre estos lotes, a razón de \$1'200,000 x m² (teniendo en cuenta la vetustez promedio de 50-60 años, y estado de conservación) esto son 39,391.62m². Esto da \$38'060,196,000 .

Para los inmuebles en RPH, éstos se recibirán al actual valor comercial de los proyectos de similares características los cuales están en promedio a \$6'500,000 x m². (según La Galería Inmobiliaria), las áreas construidas en RPH son: 39,391.62m². Cabe anotar que dentro de este valor se tuvo en cuenta el reconocimiento diferenciado de los parqueaderos a \$20'000,000 x und. Y los depósitos a \$2'000,000 x und. Todo lo anterior da \$100'640,348,000.

Finalmente, aplicando estos criterios a cada uno de los predios en cada una de las manzanas, el valor final del suelo de la intervención del plan parcial sería \$230,675'609,000. Como se observa a continuación:

Tabla 10 Consolidado Levantamiento Predial por Manzana

CONSOLIDADO LEVANTAMIENTO PREDIAL POR MANZANA										
UAU	Manzana	Lotes	Inmuebles	Área Terreno (m2)	%	Área Construcción (m2)	%	Vr. X m2 Terreno	Vr. Inicial	%
UAU 2	4	28	129	7,494.02	23.0%	12,842.38	24.1%	\$ 9,235,338.71	\$ 69,209,813,000.00	30.0%
	5	30	30	4,643.60	14.3%	7,674.79	14.4%	\$ 5,483,320.70	\$ 25,462,348,000.00	11.0%
	6	31	33	4,961.79	15.2%	7,815.63	14.7%	\$ 5,580,564.88	\$ 27,689,591,000.00	12.0%
UAU 1	11	14	27	3,194.32	9.8%	5,026.54	9.4%	\$ 6,274,105.91	\$ 20,041,502,000.00	8.7%
	12	18	56	3,220.87	9.9%	5,358.92	10.1%	\$ 7,157,118.42	\$ 23,052,148,000.00	10.0%
	16	25	40	4,770.72	14.7%	7,126.81	13.4%	\$ 5,978,773.02	\$ 28,523,052,000.00	12.4%
	17	17	105	4,253.71	13.1%	7,388.95	13.9%	\$ 8,627,093.76	\$ 36,697,155,000.00	15.9%
(*)	TOTALES	163	420	32,539.03	100.0%	53,234.02	100.0%	\$ 7,089,197.47	\$ 230,675,609,000.00	100.0%

(*) Se excluye la Manzana 18, al ser esta una Area de Manejo diferenciado que cuenta con un esquema reparto de cargas y beneficios particular.

Fuente: Elaboración Propia.

8.5 Plan de Gestión Social

Más que cumplir con la transformación de un sector de la ciudad, con nuestro plan parcial queremos resaltar la importancia del componente social a través del desarrollo de un proyecto pensando en la vivienda, el hábitat y el medio ambiente. Con las estrategias planteadas tenemos el fin de promover la permanencia de los moradores y evitar la gentrificación, esto, a través de políticas sociales que acompañen los procesos de identificación, formulación, implementación y seguimiento de los proyectos, haciendo énfasis en enfoques metodológicos en el proceso social con el objetivo de garantizar la apropiación y empoderamiento del hábitat, permitiendo un vínculo de interacción efectiva entre los residentes y el espacio, gracias a las dinámicas propuestas que se dan por la mixtura de usos de suelo y, teniendo en cuenta los componentes y condicionantes que determinan y orientan las situaciones por resolver, como los sueños colectivos del territorio.

Lo anterior, en atención a uno de los principales objetivos de la renovación urbana, establecido en el artículo 39 de la ley 9na de 1989, donde se establece que uno de dichos objetivos es el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación y, atención a proteger a los propietarios y ocupantes primarios, se ha optado por brindarles diferentes mecanismos que protejan y garanticen la seguridad jurídica de la tenencia.

Ilustración 46 Estrategia Moradores



Fuente: Elaboración Propia.

En concordancia con los instrumentos reglamentados en el Decreto 448 de 2014, se otorgará un derecho preferencial a los propietarios originales y poseedores que, después del análisis castrar de la zona y del diagnóstico socioeconómico, el resultante muestra 348 unidades de vivienda que harán parte del programa de gestión que serán priorizados dentro de la propuesta urbanística planteada. Ahora bien, según el censo de 2018 del DANE, actualmente se cuenta con 680 moradores los cuales serán objeto de las siguientes políticas y mecanismos a implementar:

En primera instancia se dará prioridad en **ofrecerles las unidades inmobiliarias que se deriven del proyecto antes del lanzamiento a ventas al público abierto**, generando un esquema de equivalencias entre el bien aportante y el bien resultante que recibirían en el nuevo proyecto, garantizando un beneficio mutuo entre este morador y el promotor del plan parcial sin afectar negativamente el cierre financiero de nuestro proyecto. Teniendo en cuenta que dichos productos inmobiliarios presentan un mayor valor que sus inmuebles originales y con una proyección favorable de valorización a futuro.

Con el ánimo de que los moradores se sientan cómodos en el proceso de traslado, se plantea el programa de **arrendamiento transitorio**. Consistente en el pago del canon de arrendamiento por el periodo comprendido entre la entrega de la vivienda original a la entidad encargada de la gestión del proyecto y la entrega de la vivienda de remplazo, por un valor equivalente al canon que se pague en la misma zona, por

viviendas de características similares, lo cual será acreditado durante el proceso de formulación del plan parcial con datos provenientes de páginas web o revistas especializadas o la información que reporten por lo menos dos firmas arrendadoras registradas en la Secretaría del Hábitat.

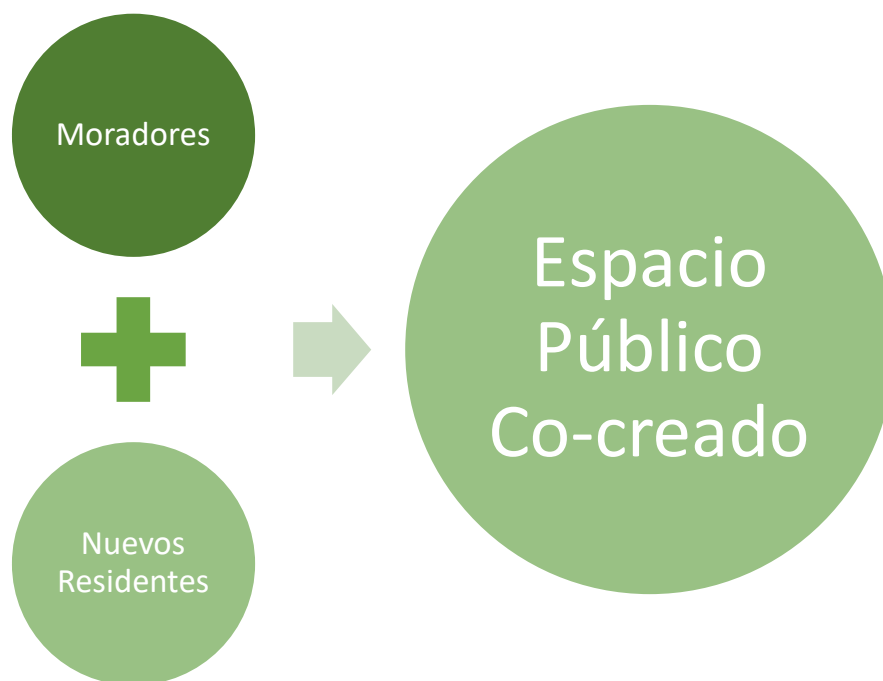
El anterior, estaría acompañado del **plan de movilización**. Corresponde al reconocimiento del pago en dos oportunidades de los gastos de mudanza, que se hace a propietarios originales que residan en la zona del plan parcial o proyecto y equivaldrá en total máximo a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos la mitad en el momento de la entrega del inmueble para la ejecución del proyecto y la otra mitad cuando el propietario original inicie el regreso a la vivienda resultante del proyecto. Garantizando así, el retorno de los moradores a la zona.

Como inicio de la ponderación que tiene el componente social en nuestro plan parcial, se genera la propuesta de diseño de las unidades de vivienda de 90 y 120 metros cuadrados pensadas en suplir las necesidades de los residentes actuales que, están habituados a **viviendas amplias y cómodas**. Esta estrategia nos brinda herramientas para persuadir a los moradores a regresar los nuevos inmuebles.

Complementando la estrategia precedente, se plantea ofrecer a los moradores que opten por residir en la zona más aislada del bullicio, la actividad comercial y deportiva, propia del sector; teniendo en cuenta que contamos con población que está catalogada dentro del segmento de adultos mayores y sabemos que estas dinámicas los han llevado a poner en venta muchos de los inmuebles de la zona de estudio.

Un aspecto importante para nuestro proyecto es la **relevancia de los espacios públicos**, los cuales serán cualificados con zonas de estancia y espacios contemplativos aptos para los adultos mayores, además de los diferentes espacios propuestos para otros grupos etarios, los cuales se estiman que sean aproximadamente 4.495 los residentes de este proyecto, según el promedio de 3.1 habitantes por unidad de vivienda que estima el DANE en su último censo poblacional. Cumpliendo así con la adecuación según los requerimientos del déficit del espacio público.

Ilustración 47 Estrategia "Sense of Place"



Fuente: Elaboración Propia.

Por último, la política social más importante que planteamos es la referente a la estrategia exitosa del 2017 “**Sense of Place**” la cual consiste en la generación de espacios de co-creación con la comunidad actual, en la que los moradores logren la identificación de la esencia del sector, la cual se vea reflejada en el diseño e implementación del espacio público, con el fin de mantenerla y así, vincular a los moradores no solo en el resultado final, sino en los procesos de formulación e implementación logrando el acompañamiento y garantizando la apropiación del resultante. Dicho vínculo, permite que los moradores participantes del proceso creen lazos con el espacio público propuesto y deseen regresar al nuevo hábitat.

Esta estrategia también será orientada a los nuevos residentes de la zona ya que se impulsará e incentivará su participación, aprovechando para que, aun antes de residir en el territorio, se puedan generar lazos con el espacio público y con los antiguos moradores del Plan Parcial. Esto lo que conlleva es a la generación de un tejido social entre los antiguos y nuevos, a partir de metodologías de co-creación del espacio, generando una mayor vínculo y construye una comunidad de querientes que logre la apropiación, el cuidado y mantenimiento del espacio público en el entorno de sus hogares.

9 MODELO FINANCIERO

Tabla 11 Cuadro de Áreas Plan Parcial de Renovación Urbana “Nuevo Campin”

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA NUEVO CAMPIN						1	2
CUADRO GENERAL DE ÁREAS						UAU 1	UAU 2
ITEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA	% / A.B.			66.16%	33.84%
1	ÁREA BRUTA TOTAL	66,598.39 m²	100.00%			44,061.02 m²	22,537.37 m²
2	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO	12,862.06 m²	19.31%			12,862.06 m²	0.00 m²
2.1	A.M.D.	12,862.06 m ²	19.31%			12,862.06 m ²	0.00 m ²
				% / A.O.R.	% / A.N.U.		
3	ÁREA OBJETO DE REPARTO	53,736.33 m²	100.00%			31,198.96 m²	22,537.37 m²
4	ÁREA DE RESERVA POR AFECTACION VIAL	3,495.91 m²	6.51%			3,169.60 m²	326.31 m²
4.1	Área de Reserva Avenida Carrera 30 (NQS)	685.43 m ²	1.28%			685.43 m ²	
4.2	Área de Reserva Carrear 28A	1,529.82 m ²	2.85%			1,529.82 m ²	
4.3	Área de Reserva Diagonal 61C	434.38 m ²	0.81%			434.38 m ²	
4.4	Área de Reserva Avenida Calle 63	519.97 m ²	0.97%			519.97 m ²	
4.5	Área de Reserva Avenida Carrera 24	326.31 m ²	0.61%				326.31 m ²
5	ÁREA NETA URBANIZABLE (A.N.U.)	50,240.42 m²	93.49%	100.00%		28,029.36 m²	22,211.06 m²
6	CONTROLES AMBIENTALES	436.71 m²	0.81%	0.87%		0.00 m²	436.71 m²
6.4	C.A. 04 - Avenida Carrera 24 (entre Dg 61D BIS y Dg 61D BIS)	436.71 m ²	0.81%	0.87%			436.71 m ²
7	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN PROPUESTAS	36,579.89 m²	68.07%	72.81%		23,461.21 m²	12,739.79 m²
7.1	CESIÓN PARA PARQUES Y ZONAS VERDES	25,811.00 m²	48.03%	51.37%		16,886.51 m²	8,545.41 m²
7.1.1	Cesiones para Parques	4,395.78 m²	8.18%	8.75%		4,395.78 m²	0.00 m²
7.1.1.1	Parque (MZ 1)	4,395.78 m ²	8.18%	8.75%		4,395.78 m ²	
7.1.2	Cesiones para Zonas Verdes	21,415.22 m²	39.85%	42.63%		12,490.73 m²	8,545.41 m²
7.1.2.1	Zona Verde 01 (MZ 2)	1,458.98 m ²	2.72%	2.90%		1,565.21 m ²	
7.1.2.2	Zona Verde 02 (MZ 3)	6,396.17 m ²	11.90%	12.73%		6,396.17 m ²	
7.1.2.3	Zona Verde 03 (MZ 4)	4,529.35 m ²	8.43%	9.02%		4,529.35 m ²	
7.1.2.4	Zona Verde 04 (MZ 5)	6,962.75 m ²	12.96%	13.86%			6,962.75 m ²
7.1.2.5	Zona Verde 05 (MZ 6)	2,067.97 m ²	3.85%	4.12%			1,582.66 m ²
7.2	PLAZOLETAS	484.21 m²	0.90%	0.96%		0.00 m²	484.21 m²
7.2.1	Plazoleta 01	484.21 m ²	0.90%	0.96%			484.21 m ²
7.3	VÍAS LOCALES	9,203.90 m²	17.13%	18.32%		5,493.73 m²	3,710.17 m²
7.3.1	Diagonal 61D - (Adecuación y ampliación)	2,854.44 m ²	5.31%	5.68%		994.33 m ²	1,860.11 m ²
7.3.2	Diagonal 61D DIS - (Adecuación y ampliación)	387.56 m ²	0.72%	0.77%			387.56 m ²
7.3.3	Diagonal 61C - (Adecuación y ampliación)	1,866.19 m ²	3.47%	3.71%		1,529.96 m ²	336.23 m ²
7.3.4	Carrera 28 - (Adecuación y ampliación)	1,300.21 m ²	2.42%	2.59%		1,300.21 m ²	
7.3.5	Carrera 27 - (Adecuación y ampliación)	1,101.41 m ²	2.05%	2.19%		1,101.41 m ²	
7.3.6	Carrera 26 - (Adecuación y ampliación)	1,354.69 m ²	2.52%	2.70%		564.66 m ²	790.03 m ²
7.3.7	Carrera 24 - (Adecuación y ampliación)	336.24 m ²	0.63%	0.67%			336.24 m ²
7.3.8	Calle 63 - (Adecuación y ampliación)	3.16 m ²	0.01%	0.01%		3.16 m ²	
7.4	CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO	1,080.78 m²	2.01%	2.15%		1,080.97 m²	0.00 m²
7.4.1	Equipamiento	1,080.78 m ²	2.01%	2.15%		1,080.97 m ²	
8	ÁREA ÚTIL TOTAL*	13,223.82 m²	24.61%	26.32%		4,831.80 m²	8,392.02 m²
8.1	ÁREA ÚTIL PRIVADA**	13,223.82 m²	24.61%	26.32%		4,831.80 m²	8,392.02 m²
8.1.1	Área Útil Total	2,250.36 m ²	4.19%	4.48%		2,250.36 m ²	
8.1.2	Área Útil Total	2,581.44 m ²	4.80%	5.14%		2,581.44 m ²	
8.1.3	Área Útil Total	3,871.07 m ²	7.20%	7.71%			3,871.07 m ²
8.1.4	Área Útil Total	4,520.95 m ²	8.41%	9.00%			4,520.95 m ²
8.2	ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO (A.P.A.U.P.)	0.00 m²	0.00%	0.00%		0.00 m²	0.00 m²
8.2.1	A.P.A.U.P. 01	0.00 m ²	0.00%	0.00%			

* Incluye áreas afectas al uso público

** Descontadas las áreas privadas afectas al uso público

CESIONES NUEVAS DE ACUERDO A LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PLANTEADAS

Fuente: Elaboración propia

9.1 Beneficios

Con base en el planteamiento de distribución de usos en cada manzana, así como los valores a ofrecer por cada producto inmobiliario soportados por el estudio de mercado, se proyectan los beneficios esperados representados en los valores de ventas totales por cada manzana y UAU, así como por cada tipo de producto.

Tabla 12 Ventas Totales Proyectadas del Plan Parcial

VENTAS TOTALES								
Usos	UAU 1			UAU 2			TOTAL	
	A. Vendible (m2)	Vr. Venta. X m2	Total	A. Vendible (m2)	Vr. Venta X m2	Total	A. Vendible (m2)	Total
Vivienda VIP	2,199.02	\$ 2,619,048	\$ 5,759,330,612	0.00	\$ 2,619,048	\$ -	2,199.02	\$ 5,759,330,612
Vivienda VIS	2,932.02	\$ 4,166,667	\$ 12,216,761,905	0.00	\$ 4,166,667	\$ -	2,932.02	\$ 12,216,761,905
Vivienda Multifamiliar NO VIS	40,269.96	\$ 10,500,000	\$ 422,834,548,500	84,463.67	\$ 10,500,000	\$ 886,868,493,000	124,733.62	\$ 1,309,703,041,500
Comercio y Servicios Básicos	2,704.06	\$ 12,000,000	\$ 32,448,672,000	8,192.72	\$ 12,000,000	\$ 98,312,640,000	10,896.78	\$ 130,761,312,000
Servicios de Oficinas	0.00	\$ 9,000,000	\$ -	7,777.46	\$ 9,000,000	\$ 69,997,095,000	7,777.46	\$ 69,997,095,000
SUBTOTALES X UAU	48,105.05		\$ 473,259,313,017	100,433.84		\$ 1,055,178,228,000	148,538.89	\$ 1,528,437,541,017
Usos	Und.	Vr. Venta. X und.	Total	Und.	Vr. Venta. X und.	Total	Und.	Total
Parqueaderos	254	\$ 30,000,000	7,620,000,000	491	\$ 30,000,000	14,730,000,000	745	\$ 22,350,000,000
TOTALES X UAU			480,879,313,017	100,433.84		\$ 1,069,908,228,000		\$ 1,550,787,541,017

Fuente: Elaboración propia.

9.2 Estudio de Mercado

Teniendo en cuenta los usos propuestos dentro de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Nuevo Campin”, a continuación, se muestra el estudio de mercado de cada uno de éstos, así como la dinámica que ha venido presentando dentro de su mercado inmobiliario. Lo anterior justifica los valores de mercados planteados dentro del modelo financiero del Plan.

9.2.1 Mercado de Vivienda

Teniendo en cuenta que éste uso corresponde al producto inmobiliario con mayor proporción ofrecido por el Plan Parcial. La oferta actual de proyectos de vivienda comparables es la siguiente:

Tabla 13 Cuadro de Mercado Competencia Cercano -Vivienda-

Cuadro de Mercado Competencia Cercano																
Estado	Proyecto	Vende /Construye	Tipo	Área	# Alc.	Valor x m2 (Prom.)	Valor x Unidad	Ventas			Oferta		F.I.V.	Descripción		
								Mes	Ult. 12M	Total	Prom. Ult. 12M	Disp.			Total	
C	Manzana 3 (Cra. 30 #63F -17)	C & G Ing. Y Constr.	Apto.	60	2	\$ 7,972,247	\$ 482,100,000	1	81	224	6.8	53	227	dic-19	1 Torre, 25 Pisos (15 Aptos. X Piso)	
				57	2		\$ 429,800,000									
				115	3		\$ 960,000,000									
				87	3		\$ 695,000,000									
				77	2		\$ 571,111,100									
41	1	\$ 348,100,000														
P	Gran Central (Cra. 31 #25A -50)	DOM Real Estate/ Grupo Accanto	Apto.	25	1	\$ 8,561,475	\$ 197,037,000	31	208	208	18.9	313	588	sep-21	2 Torres, 19 y 28 Pisos.	
				39	1		\$ 274,049,860									
				56	2		\$ 496,790,000									
				42	1		\$ 371,250,000									
				68	2		\$ 659,380,000									
				112	3		\$ 985,420,000									
				73	2		\$ 698,660,000									
P/C	Eon (Cil. 24 #32 -19)	Zoom Constr.	Apto.	66	2	\$ 8,794,928	\$ 643,878,100	-10	23	199	1.9	116	315	dic-18	2 Torres, 23 Pisos.	
				78	2		\$ 635,200,000									
				90	3		\$ 857,000,000									
				33	1		\$ 336,000,000									
				53	1		\$ 398,000,000									
				49	1		\$ 430,260,000									
				36	1		\$ 333,800,000									
				130	3		\$ 992,000,000									
C	Avanza Parque Central (Cra. 33 #25A -55)	Arias Serna Saravia	Apto.	64	2	\$ 9,116,322	\$ 581,750,000	0	54	255	4.5	15	270	mar-20	1 Torre, 16 Pisos (18 Aptos. X Piso)	
				93	3		\$ 860,052,000									
				31	1		\$ 280,100,000									
P	Alma 72 (Cra. 24 #71A -85)	Apiros	Apto.	40	1	\$ 8,291,470	\$ 327,800,000	8	33	33	11.0	143	360	may-22	1 Torre, 18 Pisos.	
				39	1		\$ 327,800,000									
				59	1		\$ 482,100,000									
				27	1		\$ 230,000,000									
				78	1		\$ 647,400,000									
P	Urban 72 (Cil. 72 #23 -67)	Area Cuadrada	Apto.	20	1	\$ 8,850,000	\$ 177,000,000	6	24	24	12.0	168	372	jun-22	2 Torres.	
P	EIX 76-23 (Cra. 24 #75A -20)	Hitos Urbanos	Apto.	20	1	\$ 8,485,143	\$ 168,480,000	1	129	132	10.8	48	180	jul-21	1 Torre, 19 Pisos.	
				29	1		\$ 231,484,000									
				31	1		\$ 255,620,000									
				40	1		\$ 330,352,000									
				28	1		\$ 224,250,000									
				63	2		\$ 553,112,000									
				47	2		\$ 421,873,000									
				61	2		\$ 541,614,000									
				49	2		\$ 417,495,000									
				30	1		\$ 239,825,066									
				44	2		\$ 364,780,000									
				45	2		\$ 399,540,246									
				21	1		\$ 187,456,000									
C	Udara Polo (Cil. 82Bis #27 -34)	Lab Desarrollo/ Inacar	Apto.	33	1	\$ 10,866,261	\$ 318,920,000	0	38	157	3.2	55	212	oct-20	1 Torre, 9 Pisos (10 Aptos. X Piso)	
				30	1		\$ 280,416,000									
				53	1		\$ 506,210,000									
				26	1		\$ 361,000,000									
				36	1		\$ 342,800,000									
				21	1		\$ 299,520,000									
				42	1		\$ 405,100,000									
P	El Polo (Cil. 84 #28B-45)	DOM Real Estate/ Urbanum/ Hitos Urbanos	Apto.	41	1	\$ 8,765,449	\$ 380,843,000	5	106	355	8.8	216	763	nov-20	3 Torres.	
				79	2		\$ 668,772,000									
				28	1		\$ 248,810,000									
				30	1		\$ 271,371,000									
				92	2		\$ 767,354,000									
				105	3		\$ 855,385,000									
				121	3		\$ 987,099,000									
				119	3		\$ 945,052,000									
Promedios				53	2	\$ 8,855,922	\$ 544,313,547				8.6					
Sumatorias								30	399	919			640	1760		
% de Ventas sobre la Oferta Total								2%	23%	52%			100%			

ESTADO: P= Preventas, C= En Construcción, T= Terminado, D= Detenido, R= En Rediseño

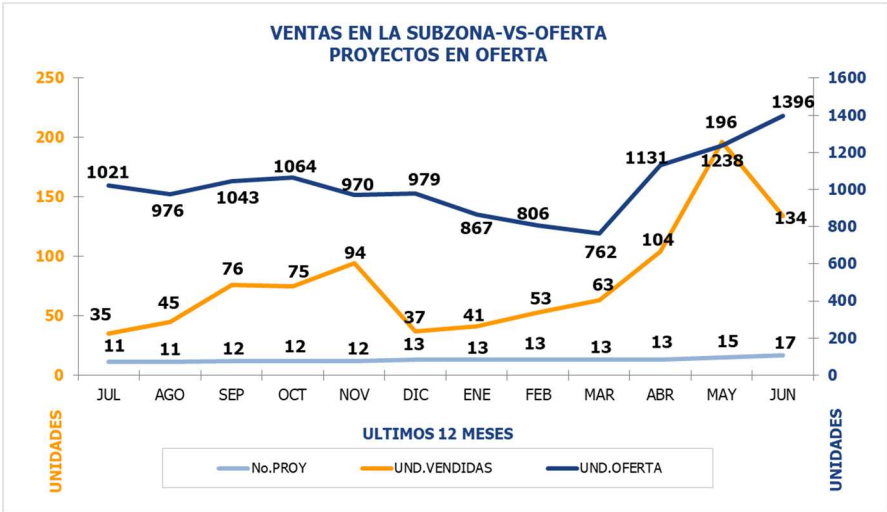
Fuente: La Galeria Inmobiliaria, junio de 2022

Se seleccionaron proyectos dentro de las localidades de Teusaquillo y Barrios Unidos, enmarcados desde la Av. de las Américas hasta la Calle 80, y de la Carrera 21 hasta la Carrera 33. Estos proyectos tienen la característica común de ser proyectos que desarrollo en altura, con una mayor densidad que sus alrededores generando un cambio en el entorno inmediato, presentando también una diversificación de usos llevándolos a hasta cierto punto a convertirse en nuevos

nodos urbanos. Ya que la propuesta planteada de Plan Parcial propone generar un nodo de atracción y diversidad dentro de la ciudad consolidada, estos son ejemplos de cómo se está comportando el mercado en este nicho específico de mercado. Como puede observarse, gran parte de los proyectos presentan diversidad de áreas con ofertas también variadas de número de alcobas, con precios entre los \$7'792,000 hasta los \$10,866,000 x m2. Es de resaltar también el tamaño de los proyectos donde la oferta de éstos va desde los 180 hasta las 763 unidades, es decir son proyectos importantes por su oferta y densidad frente al entorno inmediato. **El anterior panorama hace que la propuesta del Plan Parcial se fije, en cuanto a áreas para unidades NO VIS de 60, 90 y 120m2; y para unidades VIP/ VIS de 42m2** (aunque esta área corresponde a lo establecido por el parágrafo 1 del artículo 384 del POT, como área mínima para la acreditación del cumplimiento de la obligación de vivienda de interés social y prioritario dentro de los Planes Parciales). **Se fija un precio inicial para las viviendas NO VIS de \$10'500,000 x m2; para la vivienda VIP de 110 SMMLV; ya para la vivienda VIS de 175 SMMLV** (estos últimos de acuerdo con lo establecido por el Parágrafo segundo del artículo 90 de la Ley 1753 de 2015).

En cuanto al comportamiento del mercado de vivienda de los últimos 12 meses en la zona analizada se observa lo siguiente:

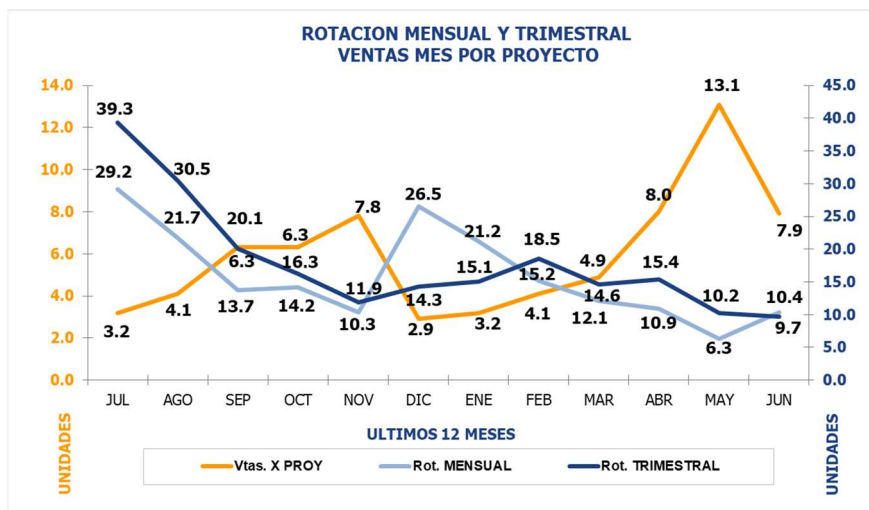
Ilustración 48 Ventas en la Subzona Vs. Oferta, Proyectos en Oferta



Fuente: La Galería Inmobiliaria, junio 2022.

Si bien el número de proyectos se ha mantenido constante, el hecho de que sean proyectos con un número importante de unidades hace que al lanzarse uno o dos proyectos se genere un incremento de unidades en oferta. Pese a esto las ventas han tenido un incremento desde diciembre de 2021.

Ilustración 49 Rotación Mensual y Trimestral, Ventas Mes por Proyecto.



Fuente: La Galería Inmobiliaria, junio 2022.

Las ventas promedio de los últimos 12 meses son consistentes con el comportamiento observado en cuanto a la comercialización en la anterior gráfica, estando en el rango de 2.9 a 13.1 und/mes. Este comportamiento hace que la rotación trimestral en el sector en estudio se encuentre con tendencia a la baja, ubicándose para el mes de junio 2022 en 9.7 meses (para la comercialización de la actual oferta con las ventas promedio mes).

9.2.2 Mercado de Oficinas

En línea con la diversificación de usos que plantea el Plan Parcial, se propone la inclusión del uso de servicio de oficinas. La oferta de este uso dentro de proyectos de vivienda, como lo plantea el proyecto, es el siguiente:

Tabla 14 Cuadro de Mercado Competencia Cercano -Oficinas-

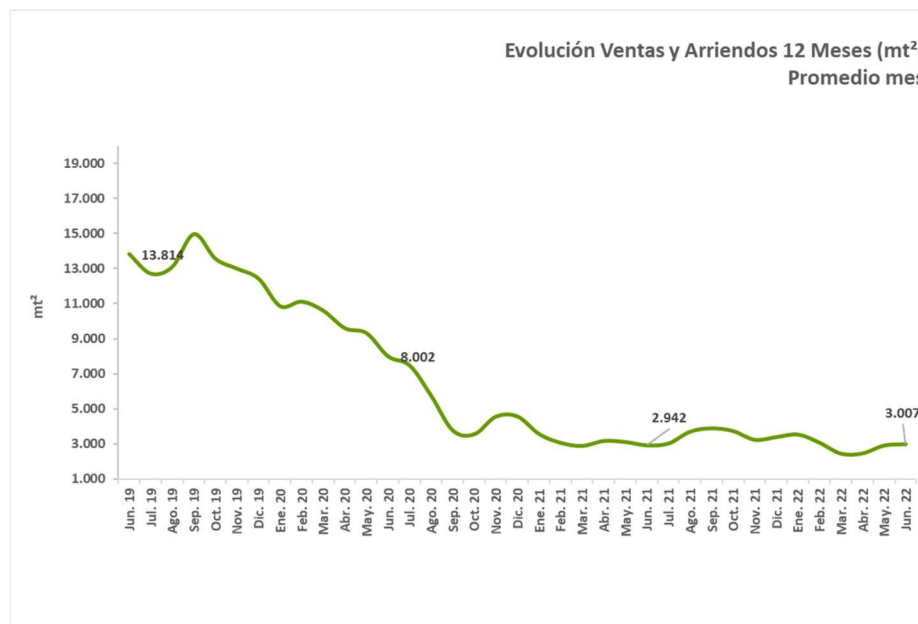
Cuadro de Mercado Competencia Cercano									
Estado	Proyecto	Vende /Construye	Tipo	Precio de venta (\$/m2)	Oferta			Fecha de Inicio Ventas	Fecha de Entrega
					Oferta Total (m2)	Oferta Disponible -jun.22-(m2)	% Comercializado		
C	Avanti Club House (Cil. 6 #26 -50)	Promotora Avanti	Compl. Vivienda	\$ 6,500,000	600	300	50%	abr-17	may-22
C	Sabana Central (Cra. 18 #14 -04)	GesMalls	Compl. Vivienda	\$ 5,500,000	1,100	800	73%	ene-18	oct-23
T	Life 72 (Cra. 14 #71 -98)	Arquitectura & Concreto	Compl. Vivienda	\$ 8,453,584	1,192	806	68%	jul-18	may-21
T	Cantabria (Av. Eldorado #78 -20)	Amarilo	Compl. Vivienda	\$ 7,313,000	1,100	1,100	100%	oct-20	ago-21
Promedios				\$ 6,941,646					
Sumatorias					3,992	3,006			
% de Ventas sobre la Oferta Total							75%		

ESTADO: P= Preventas, C= En Construcción, T= Terminado, D= Detenido, R= En Rediseño

Fuente: La Galería Inmobiliaria, junio de 2022

Los proyectos escogidos corresponden a proyectos en la centralidad de la ciudad, cercanos a corredores de transporte masivo. Sin embargo, el más similar en cuanto a características es el proyecto "Life 72", se considera que para el Plan Parcial el valor que se podría llegar a ofrecer por este uso es de **\$8'500,000xm2**.

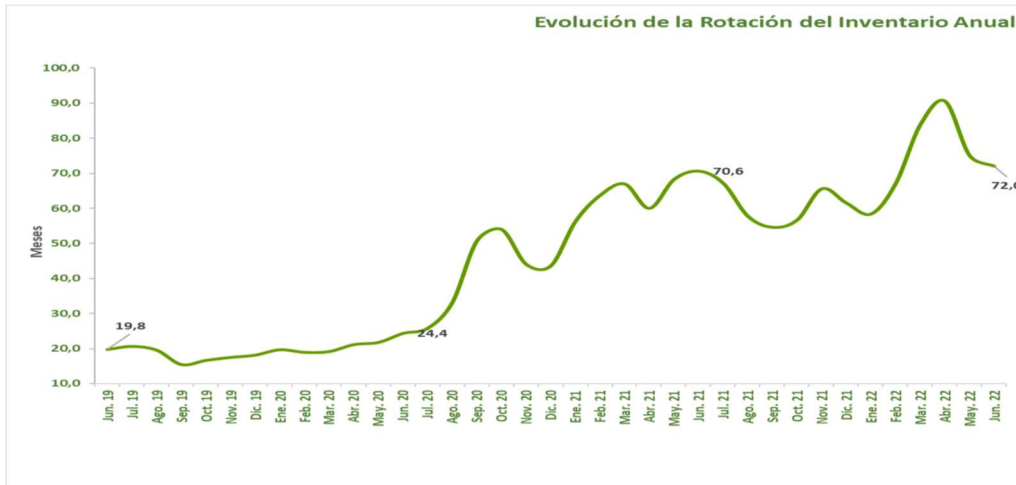
Ilustración 50 Evolución de Ventas y Arriendos 12 meses (m²) -promedio mes-



Fuente: La Galería Inmobiliaria, junio 2022.

En cuanto al comportamiento del mercado de oficinas en los últimos 12 meses, este se ha mantenido estable desde enero de 2021, actualmente se tiene un promedio de comercialización de 3,007m2/mes. Este dato sigue siendo bajo en comparación con el máximo histórico alcanzado en septiembre de 2014 (86% menos).

Ilustración 51 Evolución de la Rotación del Inventario Anual



Fuente: La Galería Inmobiliaria, junio 2022.

La rotación anual de los proyectos de oficinas sigue registrando un alto nivel, de 72 meses en junio 2022. Este nivel se ha mantenido alto debido a la baja dinámica de comercialización de las oficinas desde agosto 2020, debido en parte por la pandemia COVID-19 y el bajo nivel de comercialización de este producto en la ciudad.

Tabla 15 Oferta Disponible de Oficinas por Subzonas



Fuente: La Galería Inmobiliaria, junio 2022.

Sin embargo, en cuanto a la localización de los proyectos en oferta, el 90% está ubicado en zonas tradicionales de oficinas. Lo cual podría potencializar la

comercialización del nodo de oficinas planteado dentro del Plan Parcial al no existir una competencia cercana.

9.2.3 Mercado de Comercio

Como ultimo complemento a los usos planteados dentro del Plan Parcial, se encuentra el uso comercial. El cual específicamente se proyecta tener las categorías de: Comercio y Servicios Básicos, y Servicios Especiales (este para dar la posibilidad de algunos locales para el expendio de bebidas alcohólica como bares o gastrobares, obviamente en una proporción minoritaria).

El mercado de locales en conjuntos de vivienda es el siguiente, en sectores de similares características al del Plan:

Tabla 16 Cuadro de Mercado Competencia Cercano -Comercio-

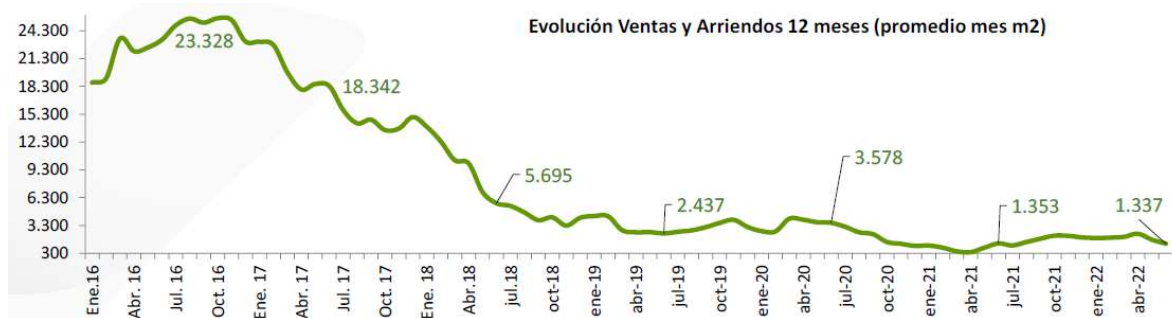
Cuadro de Mercado Competencia Cercano									
Estado	Proyecto	Vende /Construye	Tipo	Precio de venta (\$/m2)	Oferta			Fecha de Inicio Ventas	Fecha de Entrega
					Oferta Total (m2)	Oferta Disponible jun.22-(m2)	% Comercializado		
T	Salamanca (Cll. 63D #28A-38)	Amarilo	Local en Conj. de Viv.	\$ 7,200,000	1,453	1,105	76%	oct-20	dic-20
T	72 Hub (Cll. Con Cra. 24 Esquina)	Pro2	Local en Conj. de Viv.	\$ 8,800,000	5,744	2,556	44%	feb-18	oct-19
P	Torre Farfala (Cll. 10 #30-73)	Kuman	Local en Conj. de Viv.	\$ 10,000,000	314	275	88%	ago-21	oct-24
P/C	Eon (Cll. 24 #32-37)	Zoom Constr.	Local en Conj. de Viv.	\$ 13,000,000	1,292	1,162	90%	may-21	jul-24
C	Sabana Central (Cra. 18 #14-04)	GetMalls	Local en Conj. de Viv.	\$ 18,500,000	2,460	2,288	93%	ene-18	oct-23
T	North Point Mall (Cra. 7 #155-80)	Korner Arq.	Centro Zonal	\$ 12,941,000	2,000	143	7%	ene-17	ago-19
Promedios				\$ 11,740,167					
Sumatorias					13,263	7,529			
% de Ventas sobre la Oferta Total							57%		

ESTADO: P= Preventas, C= En Construcción, T= Terminado, D= Detenido, R= En Rediseño

Fuente: La Galería Inmobiliaria, junio de 2022

Al igual que los proyectos de oficinas, los proyectos escogidos corresponden a proyectos en la centralidad de la ciudad, cercanos a corredores de transporte masivo. Sin embargo, el más similar en cuanto a características es el proyecto “Eon”, se considera que para el Plan Parcial **el valor que se podría llegar a ofrecer por este uso es de \$12'000,000xm2.**

Ilustración 52 Evolución Ventas y Arriendos 12 meses (promedio mes m²)



Fuente: La Galería Inmobiliaria, junio de 2022.

En cuanto al comportamiento del mercado de comercio en los últimos 12 meses, este se ha mantenido estable desde enero de 2021, actualmente se tiene un promedio de comercialización de 1,337m²/mes. Este dato sigue siendo bajo en comparación con el máximo histórico alcanzado en octubre de 2016 (94% menos), así como en el mercado de las oficinas debido en parte por la pandemia COVID-19 y al exceso de oferta que existen en algunos sectores específicos de la ciudad.

Tabla 17 Oferta Disponible de Comercio por Subzonas

Centro Zonal				Local en Edificio			
Zona	Oferta Lanzada 12 Meses	Oferta Disponible	# Proyectos Oferta	Zona	Oferta Lanzada 12 Meses	Oferta Disponible	# Proyectos Oferta
Aut. Sur	5.582	5.582	1	Centro	4.332	4.332	2
Cota	4.543	3.314	2	Bochica	2.712	2.596	2
Chía	2.222	2.069	3	Multicen.	2.501	1.754	3
Soacha	5.039	2.029	2	Chía	3.295	1.731	4
Mosquera	1.042	1.506	1	Chicó	2.319	1.631	3
Modelía	1.425	670	1	Salitre	1.345	1.345	1
Bosa	156	156	1	Fontibón	1.171	1.171	2
Maranta	355	143	1	Mazuren	480	480	1
La Calera y Sopó	57	57	1	Cedritos	418	418	1
C/marca	120			La Carolina	367	367	1
Colina Camp.	209			Cota	140	140	1
Multicen.	121			Chapinero	320	0	
Total	20.871	15.526	13	Cordoba	15	0	
				Total	19.415	15.965	21

Fuente: La Galería Inmobiliaria, junio 2022.

Sin embargo, en cuanto a la localización de los proyectos en oferta, tanto los locales en Centros Zonales como Local en Edificio, más del 85% está ubicado en zonas tradicionales de comercio, y ninguno en la zona Teusaquillo. Lo cual podría potencializar la comercialización del comercio proyectos, y del nodo de comercio planteado dentro del Plan Parcial en la Manzana 5 al no existir una competencia cercana.

9.3 Costos de Ejecución del Plan Parcial

Con base en los valores de referencia para la ejecución de los costos de construcción (costo directo) por cada uno de los productos inmobiliarios se proyectan los valores totales de estos. También calculan los costos indirectos y financieros (los cuales se aplican como un porcentaje de las ventas, de acuerdo a las tarifas de Sociedad Colombiana de Arquitectos, y las actuales tasas de interés bancarias.

9.3.1 Costos Directos de Construcción

Tabla 18 Costos Directos de Construcción

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN								
Usos	UAU 1			UAU 2			TOTAL	
	A. Construida (m2)	Vr. Costo Directo. X m2	Total	A. Construida (m2)	Vr. Costo Directo. X m2	Total	A. Construida (m2)	Total
Parqueaderos + P. Fijo	6,986.33	\$ 2,100,000.00	\$ 14,671,293,000	13,609.22	\$ 2,100,000.00	\$ 28,579,359,900	20,595.55	\$ 43,250,652,900
Vivienda VIP + VIS	6,413.80	\$ 1,400,000.00	\$ 8,979,320,000	0.00	\$ 1,400,000.00	\$ -	6,413.80	\$ 8,979,320,000
Vivienda Multifamiliar NO VIS	60,908.58	\$ 2,700,000.00	\$ 164,453,166,000	127,199.73	\$ 2,700,000.00	\$ 343,439,271,000	188,108.31	\$ 507,892,437,000
Comercio y Servicios Básicos	3,380.07	\$ 2,500,000.00	\$ 8,450,175,000	10,240.90	\$ 2,500,000.00	\$ 25,602,250,000	13,620.97	\$ 34,052,425,000
Servicios de Oficinas	0.00	\$ 2,500,000.00	\$ -	11,110.65	\$ 2,500,000.00	\$ 27,776,625,000	11,110.65	\$ 27,776,625,000
TOTALES X UAU	77,688.78		\$ 196,553,954,000	162,160.50		\$ 425,397,505,900	239,849.28	\$ 621,951,459,900

Fuente: Elaboración propia

9.3.2 Costos Indirectos y Financieros

Tabla 19 Costos Indirectos de Construcción

COSTOS INDIRECTOS	
Tipo	% Costo X Tipo
Honorarios a Terceros	4.5%
Derechos, Seguros e Impuestos	5.0%
Honorarios de Gerencia y Construcción	5.0%
Costos de Ventas	4.5%
Publicidad y Mercadeo	5.0%
TOTAL COSTOS INDIRECTOS	24.0%

Fuente: Elaboración propia

9.3.3 Utilidades

Por otro lado, se proyectan las utilidades esperadas que para cada uso planteado dentro del Plan. Como puede evidenciarse en la siguiente tabla, siendo la utilidad promedio 15.1% (teniendo en cuenta todos los usos planteados).

Tabla 20 Utilidades estimadas por Uso

UTILIDADES					
Usos	UAU 1		UAU 2		TOTALES
	% Utilidad X Tipo	Total	% Utilidad X Tipo	Total	
Vivienda VIP + VIS	10%	\$ 1,797,609,252	10%	\$ -	\$ 1,797,609,252
Vivienda Multifamiliar NO VIS	15%	\$ 63,425,182,275	15%	\$ 133,030,273,950	\$ 196,455,456,225
Parqueaderos	15%	\$ 1,143,000,000	15%	\$ 2,209,500,000	\$ 3,352,500,000
Comercio y Servicios Básicos	16%	\$ 5,191,787,520	16%	\$ 15,730,022,400	\$ 20,921,809,920
Servicios de Oficinas	16%	\$ -	16%	\$ 11,199,535,200	\$ 11,199,535,200
TOTALES		\$ 71,557,579,047		\$ 162,169,331,550	\$ 233,726,910,597
% UTILIDAD PROMEDIO		14.9%		15.2%	15.1%

Fuente: Elaboración Propia.

9.4 Cargas Generales y Locales

De acuerdo con lo establecido por la ley 388 de 1997, se categorizan las cargas en generales y locales. A continuación, se indican cada uno y sus componentes:

9.4.1 Cargas Generales

Tabla 21 Cargas Generales Plan Parcial

CARGAS GENERALES PLAN PARCIAL				
Adecuación de Cargas Físicas X Unidad de Actuación Urbanística (m2 y \$)				
TIPO	AREA Y VR. ADECUACIÓN	UAU 1	UAU 2	TOTAL
AFECTACIONES POR RESERVA VIAL (Malla Arterial)	Area x m2	3,169.60	326.31	3,495.91
	Vr. Adecuación (\$800,000 x m2)	\$ 2,535,680,800	\$ 261,048,000	\$ 2,796,728,800
ESPACIO PUBLICO (Parque Inters. Av. NQS (Cra. 30)/ Av. José Celetino Mutis (Cll. 63)	Area x m2	4,395.78	-	4,395.78
	Vr. Adecuación (\$450,000 x m2)	\$ 1,978,101,000	\$ -	\$ 1,978,101,000
RESTAURACIÓN BIC		\$ 10,344,168,200	0	\$ 10,344,168,200
REDES SERVICIOS PUBLICOS (Matrices)		\$ 878,232,759	\$ 996,767,241	\$ 1,875,000,000
ESTUDIOS Y DISEÑOS CARGAS GENERALES		\$ 472,664,156.53	\$ 27,335,843.47	\$ 500,000,000
TOTALES		\$ 16,208,846,915.15	\$ 1,285,151,084.85	\$ 17,493,998,000.00

Fuente: Elaboración Propia.

9.4.2 Cargas Locales

Tabla 22 Cargas Locales Plan Parcial

CARGAS LOCALES PLAN PARCIAL				
Adecuación de Cargas Físicas X Unidad de Actuación Urbanística (m2 y \$)				
TIPO	AREA Y VR. ADECUACIÓN	UAU 1	UAU 2	TOTAL
ESPACIO PÚBLICO -PLAZOLETA-	Area x m2	-	484.21	484.21
	Vr. Adecuación (\$450,000 x m2)	\$ -	\$ 217,894,500	\$ 217,894,500
ESPACIO PÚBLICO -PARQUES-	Area x m2	12,384.50	9,030.72	21,415.22
	Vr. Adecuación (\$450,000 x m2)	\$ 5,573,025,000	\$ 4,063,824,000	\$ 9,636,849,000
CONTROL AMBIENTAL	Area x m2	-	436.71	436.71
	Vr. Adecuación (\$200,000 x m2)	\$ -	\$ 87,342,000	\$ 87,342,000
ANDENES Y VIAS LOCALES	Area x m2	5,493.73	3,710.17	9,203.90
	Vr. Adecuación (\$600,000 x m2)	\$ 3,296,238,000	\$ 2,226,102,000	\$ 5,522,340,000
GESTIÓN DE PROP. Y MORADORES (Subsidios como incentivos)		\$ 11,241,379,310	\$ 12,758,620,690	\$ 24,000,000,000
GESTIÓN DE PROP. Y MORADORES (Costos Adicionales)		\$ 515,229,885	\$ 584,770,115	\$ 1,100,000,000
REDES SERVICIOS PUBLICOS (Redes Locales)		\$ 2,634,698,276	\$ 2,990,301,724	\$ 5,625,000,000
ESTUDIOS Y DISEÑOS CARGAS LOCALES		\$ 1,032,348,302	\$ 767,651,698	\$ 1,800,000,000
MITIGACIÓN DE IMPACTOS		\$ 749,425,287	\$ 850,574,713	\$ 1,600,000,000
TOTALES		\$ 25,042,344,060.21	\$ 24,547,081,439.79	\$ 49,589,425,500.00

Fuente: Elaboración Propia

9.5 Planteamiento Detallado por Manzana

Al desarrollar el potencial proyecto inmobiliario en cada manzana, se generan los siguientes cuadros de áreas específicos para cada una.

Tabla 23 Cuadro de Áreas detallado por manzana (UAU 1)

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1																	
NIVEL	CUADRO GENERAL DE ÁREAS							CUADRO GENERAL DE ÁREAS									
	MANZANA 2 "VIVIENDA VIS/NO VIS, COMERCIO"				MANZANA 3 "VIVIENDA NO VIS Y COMERCIO"			MANZANA 2 "VIVIENDA VIS/NO VIS, COMERCIO"				MANZANA 3 "VIVIENDA NO VIS Y COMERCIO"					
	VIVIENDA	COMERCIO	TOTAL	I.O.	ÁREA VENDIBLE	CONST. COMUN	APTOS X 42m ² (VIP/ VIS)	APTOS X 55m ²	APTOS X 90m ²	VIVIENDA	COMERCIO	TOTAL	I.O.	ÁREA VENDIBLE	CONST. COMUN	APTOS X 90m ²	APTOS X 120m ²
LOTE			2,250.36														
SOTANO 2			1,603.45		801.725												
SOTANO 1			1,603.45		801.725												
PISO 1		1,603.45	1,603.45		1,282.76	320.69	31										
PISO 2		1,603.45	1,603.45		1,282.76	320.69	31		1,776.62								
PISO 3		1,603.45	1,603.45		1,282.76	320.69	31		1,776.62								
PISO 4		1,603.45	1,603.45		1,282.76	320.69	31		1,776.62								
PISO 5		1,603.45	1,603.45		1,282.76	320.69	31		1,776.62								
PISO 6		1,603.45	1,603.45		1,603.45				1,776.62								
PISO 7		1,367.81	1,367.81		957.47	410.34	17		1,776.62								
PISO 8		1,367.81	1,367.81		957.47	410.34	17		1,776.62								
PISO 9		1,367.81	1,367.81		957.47	410.34	17		1,776.62								
PISO 10		1,367.81	1,367.81		957.47	410.34	17		1,776.62								
PISO 11		1,367.81	1,367.81		957.47	410.34	17		1,776.62								
PISO 12		1,367.81	1,367.81		957.47	410.34	17		1,776.62								
PISO 13		1,367.81	1,367.81		957.47	410.34	17		1,776.62								
PISO 14		1,367.81	1,367.81		957.47	410.34	17		1,776.62								
PISO 15		1,367.81	1,367.81		957.47	410.34	17		1,776.62								
PISO 16		1,367.81	1,367.81		957.47	410.34	17		1,776.62								
PISO 17		1,367.81	1,367.81		957.47	410.34	17		1,776.62								
PISO 18		1,003.26	1,003.26		702.28	300.98	8		1,258.64								
PISO 19		1,003.26	1,003.26		702.28	300.98	8		1,258.64								
PISO 20		1,003.26	1,003.26		702.28	300.98	8		1,258.64								
PISO 21		1,003.26	1,003.26		702.28	300.98	8		1,258.64								
PISO 22		1,003.26	1,003.26		702.28	300.98	8		1,258.64								
PISO 23		1,003.26	1,003.26		702.28	300.98	8		1,258.64								
PISO 24		1,003.26	1,003.26		702.28	300.98	8		1,258.64								
P. FIO		100.33	100.33		100.33				125.86								
TOTAL	30,186.31	1,603.45	34,996.66		21,861.91	9,927.84	124	68	133	37,362.26	1,776.62	42,692.12		26,243.14	12,895.74	210	49
PARQUEADEROS TOTALES	134	PARQUEADEROS PRIVADOS	121	APTOS TOTALES	325	APTOS VIP	53	APTOS NO VIS	201	PARQUEADEROS TOTALES	148	PARQUEADEROS PRIVADOS	133	APTOS TOTALES	259	APTOS VIP	0
		PARQUEADEROS VISITANTES	13	APTOS NO VIS	71	APTOS VIS	71	APTOS NO VIS	0	PARQUEADEROS VISITANTES	15	APTOS NO VIS	0	APTOS NO VIS	259	APTOS NO VIS	259

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 24 Cuadro de Áreas detallado por Manzanas (UAU 2)

SITUACIÓN	UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2														TOTALES																										
	CUADRO GENERAL DE ÁREAS							CUADRO GENERAL DE ÁREAS																																	
	MANZANA 4 "VIVIENDA NO VIS Y COMERCIO"				MANZANA 5 "VIVIENDA NO VIS, SERVICIOS Y COMERCIO"			MANZANA 5 "VIVIENDA NO VIS, SERVICIOS Y COMERCIO"				MANZANA 5 "VIVIENDA NO VIS, SERVICIOS Y COMERCIO"																													
	ÁREA CONSTRUIDA		ÁREA VENDIBLE		ÁREA COMÚN		ÁREAS X APTOS X 120m2		ÁREA CONSTRUIDA			ÁREA VENDIBLE		ÁREAS X APTOS X 90m2			ÁREAS X APTOS X 120m2																								
NIVEL	VIVIENDA	COMERCIO	TOTAL	I.O.	ÁREA VENDIBLE	ÁREA COMÚN	APTOS X 90m2	APTOS X 120m2	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINAS	TOTAL	I.O.	ÁREA VENDIBLE	COMÚN	APTOS X 90m2	APTOS X 120m2																								
LOTE	3.871,07											4.520,95		1.851,775				LOTES	1.323,82																						
SOTANO 2	2.833,80				1.416,9							3.703,55		1.851,775				SOTANO 2	9.917,42																						
SOTANO 1	2.833,80				1.416,9							3.703,55		1.851,775				SOTANO 1	9.917,42																						
PISO 1	2.833,80	2.833,80	2.833,80		2.267,04	566,76	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 1	9.917,42																						
PISO 2	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 2	9.917,42																						
PISO 3	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 3	9.917,42																						
PISO 4	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 4	9.917,42																						
PISO 5	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 5	9.917,42																						
PISO 6	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 6	9.917,42																						
PISO 7	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 7	9.917,42																						
PISO 8	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 8	9.917,42																						
PISO 9	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 9	9.917,42																						
PISO 10	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 10	9.917,42																						
PISO 11	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 11	9.917,42																						
PISO 12	2.833,80	2.833,80	2.833,80	0,73	1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55	0,82	2.962,84	740,71			PISO 12	9.917,42																						
PISO 13	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 13	9.917,42																						
PISO 14	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 14	9.917,42																						
PISO 15	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 15	9.917,42																						
PISO 16	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 16	9.917,42																						
PISO 17	2.833,80	2.833,80	2.833,80		1.983,66	850,14	22			3.703,55		3.703,55		2.962,84	740,71			PISO 17	9.917,42																						
PISO 18	2.196,59	2.196,59	2.196,59		1.537,61	658,98	13			3.148,60		3.148,60		2.204,02	944,58			PISO 18	7.607,09																						
PISO 19	2.196,59	2.196,59	2.196,59		1.537,61	658,98	13			3.148,60		3.148,60		2.204,02	944,58			PISO 19	7.607,09																						
PISO 20	2.196,59	2.196,59	2.196,59		1.537,61	658,98	13			3.148,60		3.148,60		2.204,02	944,58			PISO 20	7.607,09																						
PISO 21	2.196,59	2.196,59	2.196,59		1.537,61	658,98	13			3.148,60		3.148,60		2.204,02	944,58			PISO 21	7.607,09																						
PISO 22	2.196,59	2.196,59	2.196,59		1.537,61	658,98	13			3.148,60		3.148,60		2.204,02	944,58			PISO 22	7.607,09																						
PISO 23	2.196,59	2.196,59	2.196,59		1.537,61	658,98	13			3.148,60		3.148,60		2.204,02	944,58			PISO 23	7.607,09																						
PISO 24	2.196,59	2.196,59	2.196,59		1.537,61	658,98	13			3.148,60		3.148,60		2.204,02	944,58			PISO 24	7.607,09																						
P. FIJO	219,66				219,66							314,86		2.204,02	944,58			P. FIJO	760,71																						
TOTAL	60.956,59	2.833,80	69.437,99		42.785,23	20.985,16	330	91	62.779,25	7.407,10	11.110,65	92.722,51		57.648,61	27.666,80	319	126	TOTAL AREA CONSTRUIDA	239.849,28																						
<table border="1"> <tr> <td>PARQUEADEROS TOTALES</td> <td>236</td> <td>APTOS TOTALES</td> <td>421</td> <td>PARQUEADEROS TOTALES</td> <td>309</td> </tr> <tr> <td>PARQUEADEROS PRIVADOS</td> <td>212</td> <td>APTOS VIP</td> <td>0</td> <td>PARQUEADEROS PRIVADOS</td> <td>278</td> </tr> <tr> <td>PARQUEADEROS VISITANTES</td> <td>24</td> <td>APTOS VIS</td> <td>0</td> <td>PARQUEADEROS VISITANTES</td> <td>31</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>APTOS NO VIS</td> <td>421</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>																		PARQUEADEROS TOTALES	236	APTOS TOTALES	421	PARQUEADEROS TOTALES	309	PARQUEADEROS PRIVADOS	212	APTOS VIP	0	PARQUEADEROS PRIVADOS	278	PARQUEADEROS VISITANTES	24	APTOS VIS	0	PARQUEADEROS VISITANTES	31			APTOS NO VIS	421		
PARQUEADEROS TOTALES	236	APTOS TOTALES	421	PARQUEADEROS TOTALES	309																																				
PARQUEADEROS PRIVADOS	212	APTOS VIP	0	PARQUEADEROS PRIVADOS	278																																				
PARQUEADEROS VISITANTES	24	APTOS VIS	0	PARQUEADEROS VISITANTES	31																																				
		APTOS NO VIS	421																																						
<table border="1"> <tr> <td>APTO. TOTAL</td> <td>827</td> <td>APTOS TOTALES</td> <td>445</td> <td>APTO. TOTAL</td> <td>827</td> </tr> <tr> <td>APTO. PRIV</td> <td>744</td> <td>APTOS VIP</td> <td>0</td> <td>APTO. PRIV</td> <td>744</td> </tr> <tr> <td>APTO. VISIT</td> <td>83</td> <td>APTOS VIS</td> <td>0</td> <td>APTO. VISIT</td> <td>83</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>APTOS NO VIS</td> <td>445</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>																		APTO. TOTAL	827	APTOS TOTALES	445	APTO. TOTAL	827	APTO. PRIV	744	APTOS VIP	0	APTO. PRIV	744	APTO. VISIT	83	APTOS VIS	0	APTO. VISIT	83			APTOS NO VIS	445		
APTO. TOTAL	827	APTOS TOTALES	445	APTO. TOTAL	827																																				
APTO. PRIV	744	APTOS VIP	0	APTO. PRIV	744																																				
APTO. VISIT	83	APTOS VIS	0	APTO. VISIT	83																																				
		APTOS NO VIS	445																																						
<table border="1"> <tr> <td>AREA CONSTR. PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)</td> <td>186,365,67</td> <td>AREA CONSTR. PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)</td> <td>186,365,67</td> </tr> <tr> <td>INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area Util)</td> <td>14,1</td> <td>INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area Util)</td> <td>14,1</td> </tr> <tr> <td>INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area de Verificación)</td> <td>5,2</td> <td>INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area de Verificación)</td> <td>5,2</td> </tr> </table>																		AREA CONSTR. PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)	186,365,67	AREA CONSTR. PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)	186,365,67	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area Util)	14,1	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area Util)	14,1	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area de Verificación)	5,2	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area de Verificación)	5,2												
AREA CONSTR. PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)	186,365,67	AREA CONSTR. PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)	186,365,67																																						
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area Util)	14,1	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area Util)	14,1																																						
INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area de Verificación)	5,2	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (Sobre Area de Verificación)	5,2																																						

Fuente: Elaboración Propia.

9.6 Balance Financiero del Plan Parcial

Una vez se tienen establecidos los diferentes elementos de los Ingresos (ventas de los productos Inmobiliarios), y de los Egresos (Costos de Construcción, Cargas Urbanísticas -tanto generales como locales- y las Utilidades Esperadas). Se tiene el valor del suelo residual, el cual, para el caso del actual Plan Parcial, presenta un escenario positivo al compararlo con el valor del suelo inicial de \$230'675,609,000. Los \$255,836'737,176 resultantes presentan un incremento del 10.9%.

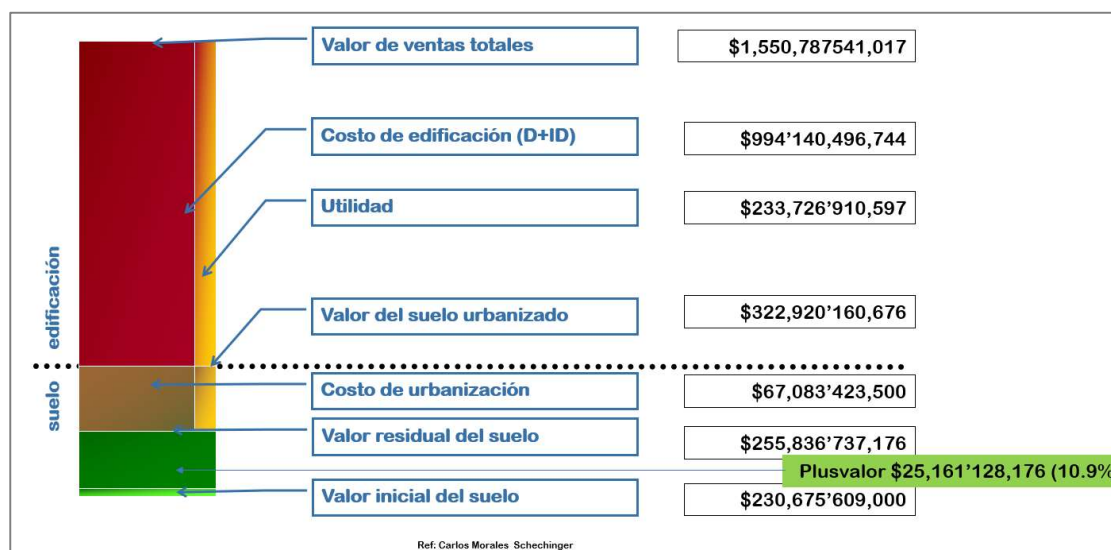
Tabla 25 Balance General (Antes de las transferencias)

BALANCE GENERAL (Antes de transferencias X Aplicación de Reparto de Cargas y Beneficios)				
	UAU 1	UAU 2	Valor miles \$	Participación
INGRESOS				
Ventas Totales (Beneficios)	\$ 480,879,313,017	\$ 1,069,908,228,000	\$ 1,550,787,541,017.01	100.00%
TOTAL INGRESOS	\$ 480,879,313,017	\$ 1,069,908,228,000	\$ 1,550,787,541,017.01	
EGRESOS				
(*) Cargas Urbanísticas Totales	\$ 41,251,190,975	\$ 25,832,232,525	\$ 67,083,423,500	4.33%
Cargas Generales	\$ 16,208,846,915.15	\$ 1,285,151,084.85	\$ 17,493,998,000	1.13%
Cargas Locales	\$ 25,042,344,060.21	\$ 24,547,081,439.79	\$ 49,589,425,500	3.20%
Costos Directos	\$ 196,553,954,000	\$ 425,397,505,900	\$ 621,951,459,900	40.11%
Costos Indirectos y Financieros	\$ 115,411,035,124	\$ 256,777,974,720	\$ 372,189,009,844	24.00%
Utilidad esperada	\$ 71,557,579,047	\$ 162,169,331,550	\$ 233,726,910,597	15.07%
TOTAL EGRESOS	\$ 424,773,759,146.15	\$ 870,177,044,694.64	\$ 1,294,950,803,840.78	83.50%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO	\$ 56,105,553,870.86	\$ 199,731,183,305.36	\$ 255,836,737,176.22	16.50%
VALOR INICIAL DEL SUELO	\$ 108,313,857,000.00	\$ 122,361,752,000.00	\$ 230,675,609,000.00	
		Plusvalor del Suelo	\$ 25,161,128,176	10.91%

(*) Cargas Generales y Locales asignadas a cada UAU por ejecución física.

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 53 Gráfica Resumen del Balance General del Plan Parcial (antes de Transferencias)



Fuente: Elaboración propia, con base en las tablas de los ejercicios prácticos de la Catedra Taller de Instrumentos de Gestión y Planificación, profesora Natalia Valencia, 2022.

9.7 Esquema de Reparto de Cargas y Beneficios

Con el fin de lograr un equilibrio los diferentes aportantes de suelo, se aplica el instrumento de repartos equitativo de cargas y los beneficios, para lograr reconocer a todos los propietarios el mismo incremento logrado del 11%. A continuación, se desarrolla el instrumento, resultando al final necesario una transferencia de \$64,651'470,847 de la UAU 2 a la UAU 1, para lograr el objetivo propuesto.

Tabla 26 Esquema de Reparto de Cargas y Beneficios (incluyendo Transferencias entre UAU)

BENEFICIOS			
ITEM	UAU 1	UAU 2	TOTALES
BENEFICIOS SEGÚN APORTE INICIAL EN m2	\$ 735,841,551,947	\$ 814,945,989,070	\$ 1,550,787,541,017
COSTOS DE CONSTR. SEGÚN APORTE UNICIAL EN m2	\$ 582,617,421,689	\$ 645,249,958,652	\$ 1,227,867,380,341
% BENEFICIOS SEGÚN GENERACIÓN DE CADA UAU	31.01%	68.99%	100.00%
BENEFICIOS SEGÚN GENERACIÓN DE CADA UAU	\$ 480,879,313,017	\$ 1,069,908,228,000	\$ 1,550,787,541,017
COSTOS DE CONSTR. SEGÚN CONSTR. FISICA	\$ 383,522,568,171	\$ 844,344,812,170	\$ 1,227,867,380,341
TRANSFERENCIA POR BALANCE DE BENEFICIOS	-\$ 254,962,238,930	\$ 254,962,238,930	-\$ 0

CARGAS			
Cargas Generales			
ITEM	UAU 1	UAU 2	TOTALES
CARGAS GENERALES SEGÚN APORTE INICIAL EN m2	\$ 8,300,821,549	\$ 9,193,176,451	\$ 17,493,998,000
% CARGAS GEN. SEGÚN EJECUCIÓN DE CADA UAU	92.7%	7.3%	100.00%
CARGAS GENERALES SEGÚN EJECUCIÓN FISICA	\$ 16,208,846,915	\$ 1,285,151,085	\$ 17,493,998,000
TRANSFERENCIA POR BALANCE DE CARGAS GENERALES	-\$ 7,908,025,366	\$ 7,908,025,366	\$ -

Cargas Locales			
ITEM	UAU 1	UAU 2	TOTALES
CARGAS LOCALES SEGÚN APORTE INICIAL EN m2	\$ 23,529,954,204	\$ 26,059,471,296	\$ 49,589,425,500
% CARGAS LOC. SEGÚN EJECUCIÓN DE CADA UAU	31.0%	69.0%	100.0%
CARGAS LOCALES SEGÚN EJECUCIÓN FISICA	\$ 25,042,344,060	\$ 24,547,081,440	\$ 49,589,425,500
TRANSFERENCIA POR BALANCE DE CARGAS LOCALES	-\$ 1,512,389,856	\$ 1,512,389,856	\$ -

BALANCE FINANCIERO FINAL			
ITEM	UAU 1	UAU 2	TOTALES
BENEFICIOS SEGÚN GENERACIÓN DE CADA UAU	\$ 480,879,313,017	\$ 1,069,908,228,000	\$ 1,550,787,541,017
COSTOS DE CONSTR. SEGÚN CONSTR. FISICA	\$ 383,522,568,171	\$ 844,344,812,170	\$ 1,227,867,380,341
CARGAS GEN. Y LOCALES SEGÚN CONSTR. FISICA	\$ 41,251,190,975	\$ 25,832,232,525	\$ 67,083,423,500
SUELO FINAL RESIDUAL	\$ 56,105,553,871	\$ 199,731,183,305	\$ 255,836,737,176
TRANSFERENCIAS TOTALES X REPARTO EQUITATIVOS DE CARGAS Y BENEFICIOS	-\$ 264,382,654,152	\$ 264,382,654,152	-\$ 0
SUELO FINAL LUEGO DE TRANSFERENCIAS	\$ 320,488,208,023	-\$ 64,651,470,847	\$ 255,836,737,176

CALCULO DE TRANSFERENCIA FINAL X % DE APORTE ORIGINAL DE SUELO X UAU			
ITEM	UAU 1	UAU 2	TOTALES
% SUELO FINAL POR APORTE PERCENT. EN \$	47.0%	53.0%	100.0%
SUELO FINAL POR APORTE DE APORTE EN \$	\$ 120,128,278,347.05	\$ 135,708,458,829	\$ 255,836,737,176
TRANSFERENCIA TOTAL POR APORTE PERCENT: EN \$	-\$ 200,359,929,676	\$ 200,359,929,676	\$ -
SUELO FINAL LUEGO DE TODAS LAS TRANSFERENCIAS	\$ 120,128,278,347	\$ 135,708,458,829	\$ 255,836,737,176

TRANSFERENCIAS DEFINITIVAS NETAS	-\$ 64,022,724,476	\$ 64,022,724,476	\$ -
----------------------------------	--------------------	-------------------	------

Fuente: Elaboración propia.

9.8 Pago Final de Suelo

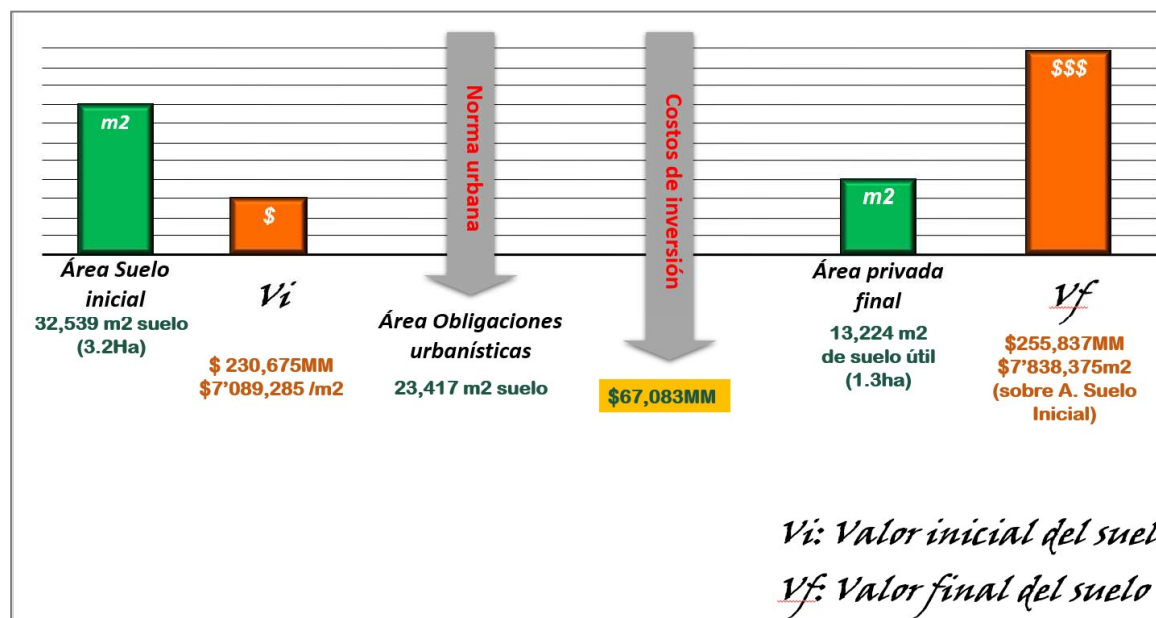
En detalle el pago a las diferentes manzanas, teniendo en cuenta el porcentaje de incidencia de su valor dentro de todo el valor del suelo es el siguiente:

Tabla 27 Pago Finales de Suelos luego del Plan Parcial

PAGO FINAL DE SUELO LUEGO DEL PLAN PARCIAL								
UAU	Manzana	Área Terreno (m ²)	Vr. Inicial X m ² Terreno	Vr. Inicial	%	Vr. Inicial X m ² Terreno	Vr. Final	% Incremento X Plusvalor obtenido
UAU 2	4	7,494.02	\$ 9,235,338.71	\$ 69,209,813,000.00	30.0%	\$ 10,242,690.73	\$ 76,758,929,196.00	10.9%
	5	4,643.60	\$ 5,483,320.70	\$ 25,462,348,000.00	11.0%	\$ 6,081,418.33	\$ 28,239,674,152.80	10.9%
	6	4,961.79	\$ 5,580,564.88	\$ 27,689,591,000.00	12.0%	\$ 6,189,269.49	\$ 30,709,855,480.11	10.9%
UAU 1	11	3,194.32	\$ 6,274,105.91	\$ 20,041,502,000.00	8.7%	\$ 6,958,459.08	\$ 22,227,545,001.45	10.9%
	12	3,220.87	\$ 7,157,118.42	\$ 23,052,148,000.00	10.0%	\$ 7,937,786.88	\$ 25,566,579,643.09	10.9%
	16	4,770.72	\$ 5,978,773.02	\$ 28,523,052,000.00	12.4%	\$ 6,630,912.51	\$ 31,634,226,911.17	10.9%
	17	4,253.71	\$ 8,627,093.76	\$ 36,697,155,000.00	15.9%	\$ 9,568,100.97	\$ 40,699,926,791.30	10.9%
TOTALES		32,539.03	\$ 7,089,197.47	\$ 230,675,609,000.00	100.0%	\$ 7,862,457.40	\$ 255,836,737,175.92	10.9%

Fuente: Elaboración Propia.

Ilustración 54 Gráfica Resumen del Pago Final luego del Plan Parcial



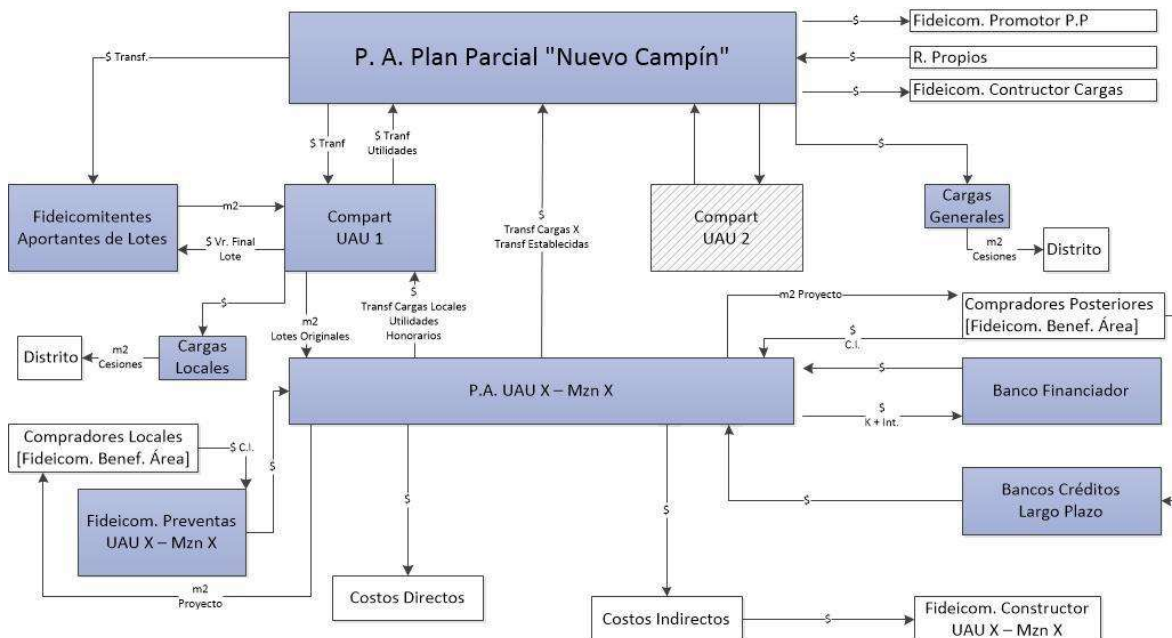
Fuente: Elaboración propia, con base en las tablas de los ejercicios prácticos de la Catedra Taller de Instrumentos de Gestión y Planificación, profesora Natalia Valencia, 2022.

10 GESTION FINANCIERA DEL PLAN PARCIAL

Teniendo en cuenta que el proyecto Plan Parcial “Nuevo Campin” es una iniciativa inmobiliaria privada, su principal fuente de financiamiento serán: 1. Compradores, a través del aporte de las cuotas iniciales de los inmuebles ofrecidos a venta. 2. Aporte de Recursos Propios por parte de (o de los) Promotor(es) del Plan Parcial y 3. Banco Financiado, quien a través de un crédito constructor apalanca una parte importante de la operación, completando el cierre financiero junto con los otros 2 actores antes descritos.

Por otro lado, y con el fin de garantizar la transparencia y el cumplimiento del objetivo de desarrollo del Plan, se constituirá un esquema fiduciario el cual se ilustra a continuación el siguiente gráfico:

Ilustración 55 Esquema Plan de Financiación del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia.

Se plantea al inicio la constitución de un Patrimonio Autónomo General (P.A. Plan parcial “Nuevo Campin”), el cual tendrá dos compartimientos por cada una de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan. Este P.A., estará encargado: de recibir en parqueo los lotes aportados por los dueños originales del suelo (Fideicomitentes aportantes de lotes), y girándoles más adelante el valor de aporte establecido; girar los recursos necesarios para la ejecución de las cargas (tanto generales como locales); recibir los aportes de Recursos Propios del Fideicomitente Promotor; recibir

y girar las transferencias resultantes de la aplicación del instrumento de reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan; recibir por parte de los diferentes P.A. de cada manzana desarrollada los recursos de trasferencias, suelo y utilidades, para luego ser girados a los Fideicomitentes aportantes de suelo y el Fideicomitente promotor del Plan Parcial. En conclusión, este P.A. se constituirá como un “paraguas” de los demás P.A. Inmobiliarios de cada manzana, para garantizar la: construcción de las cargas, la transferencia de recursos para trasferencias, suelo y utilidades.

Por otro lado, se tendrían los Patrimonios Autónomos de cada desarrollo de cada manzana; los cuales recibirán los aportes de los compradores de los diferentes productos inmobiliarios, tomarán los créditos constructores de los bancos financiadores, giraran los recursos para la ejecución de los costos de construcción del proyecto. En otras palabras, se encargarán de una forma más detallada de la administración de los recursos para la ejecución de los proyectos inmobiliarios. En una primera instancia, antes de la constitución de estos P.A. Inmobiliarios completos, se tendrán Fideicomiso de preventas hasta tanto no se cumplan las condiciones de cierre financiero (usualmente son: Licencia de construcción, carta de aprobación de un banco financiador y un punto de equilibrio de ventas), recibiendo los recursos de cuotas iniciales de los compradores. Una vez alcanzado las condiciones de cierre financiero, se liquida este Fideicomiso de Preventas e inicia el P.A. con todo su potencial para lograr la administración financiera y por ende la ejecución del proyecto.

11 CONCLUSIONES

Después de analizar, mediante la formulación del anterior plan parcial, los beneficios y las falencias que se pueden presentar, con la nueva normatividad para la renovación de los suelos de la ciudad, teniendo en cuenta las dinámicas actuales y las esperadas; concluimos que:

1. Este modelo normativo puede permitir reconfigurar la ciudad con espacios públicos generosos y de calidad, siempre y cuando se presenten las circunstancias propicias, siendo factible concretar un proyecto con las cargas mínimas exigidas si se cumplen las siguientes condiciones:
 - a) Que sea factible incrementar el valor del suelo de venta sin sobrepasar los límites de este, permitiendo ofrecer el producto final en el mercado inmobiliario sin llegar a desfasar los valores como única herramienta para lograr la estabilidad financiera.
 - b) que el valor inicial del suelo esté dentro de los costos posibles de adquirirlo, teniendo en cuenta la ubicación y la proyección de valorización.

Por ello, se infiere que el uso de esta herramienta tiene grandes limitantes para desarrollarlo en todo el territorio distrital, pero si consideramos que en algunos espacios pueden darse las condiciones que permitan lograr su viabilidad.

2. La nueva norma impacta el valor del suelo regulándolo, esto dadas las cargas urbanísticas que se deben cumplir, pues no permite que los precios se disparen y esto se refleja en el valor residual del suelo.
3. Desde la visión de la administración distrital, la ciudad se beneficia al incrementar la calidad del espacio público, así como la generación de equipamientos y la búsqueda de suplir el déficit de vivienda de interés social; aun cuando las cargas son elevadas para el gestor inmobiliario. Lo anterior procurando mejorar el hábitat general del territorio logrando a largo plazo que la ciudad pueda ser competitiva en el marco de la economía global, atrayendo a partir de altos índices de calidad de vida urbana.
4. Evidenciamos que, las cargas urbanísticas que parecen elevadas, pueden ser posibles de ejecutar gracias a la liberación de los índices de construcción y de ocupación. Al no existir dichas limitantes, los beneficios de la densificación crean evidentemente el equilibrio y permiten ejecutar correctamente el sistema de reparto de cargas y beneficios. En nuestro caso de estudio, el límite que se presentó fue que nuestra unidad de actuación urbanística está afectada por el cono de proximidad del aeropuerto Internacional del Dorado permitiéndonos un máximo de 80 metros de altura.

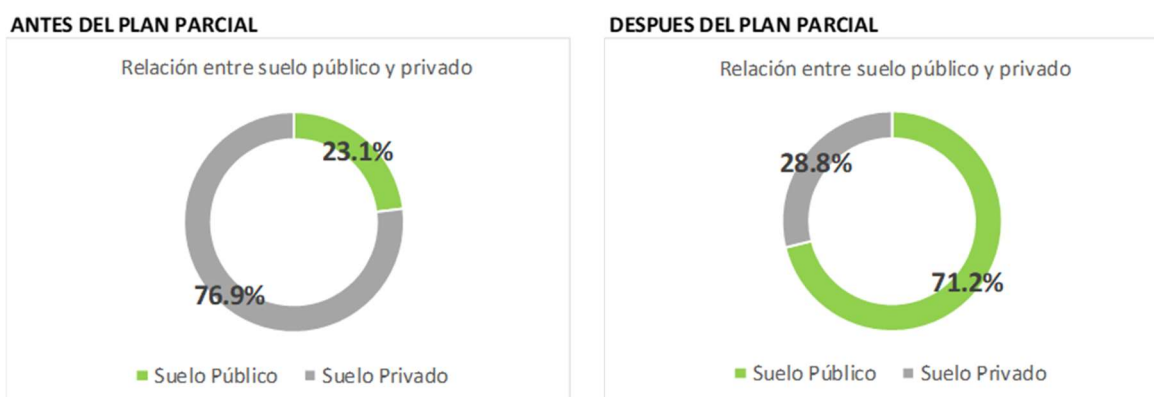
5. Para finalizar, consideramos que el POT contiene herramientas que impulsa la densificación, permitiendo la maximización del suelo. Como nos demostró nuestro ejercicio bajo las dinámicas planteadas pudimos transformar el área de estudio pasando de 348 unidades de vivienda a 1.410 unidades, lo anterior sin sacrificar calidad de vida de los futuros residentes ya que se logró aumentar el índice de espacio público de 0,8 mts² por habitante a 5,1 mts². Esto consolidando el modelo propuesto de ciudad que procura que sea compacta, garantizando la cercanía a servicios sociales y espacio público, lo cual en ultimas impulsa el gran objetivo de lograr ciudades más sostenibles que desestimulan el uso del vehículo particular y cuyas distancias cortas permite remplazarlo por medios de transporte más sostenibles.

Tabla 28 Cuadro Comparativo del Espacio Público efectivo antes y después del Plan Parcial

COMPARATIVO DEL ESPACIO PUBLICO EFECTIVO ANTES Y DESPUES DEL PLAN PARCIAL						
	Población en el ámbito del Plan Parcial		Espacio Público Efectivo		Índice de Espacio Público Efectivo por Habitante (m2/Hab.)	
Antes del Plan Parcial en el área de Intervención	680	Habitantes	544	m2	0.8	m2/Hab.
Después del Plan Parcial en el área de Intervención	4,495	Habitantes (*)	22,880	m2	5.1	m2/Hab.

(*) Población proyectada calculada a Razón de 3.1 habitantes por unidad de vivienda de acuerdo con el Informe del Censo 2018 -DANE

Ilustración 56 Graficas de Comparativo de Suelo Público y Privado antes y después del Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia, con base en las tablas de los ejercicios prácticos de la Catedra Taller de Instrumentos de Gestión y Planificación, profesora Natalia Valencia, 2022.

12 BIBLIOGRAFIA

- Hofer, A. (2003). Karl Brunner y el urbanismo europeo en América Latina. El Ancora Editores, Corporación La Candelaria.
- Colón, L. C., Mejía, G. (2019). Atlas Histórico de barrios de Bogotá 1884-1954. Instituto Distrital de Patrimonio, Universidad Nacional de Colombia.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Alcaldía Mayor de Bogotá, Archivo de Bogotá. (2010). Bogotá Vuelo al Pasado. Villegas Editores.
- Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. 18 de julio de 1997. D.O. No. 43091.
- Decreto 1077 de 2015 [Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio]. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. 26 de mayo de 2015.
- Decreto 555 de 2021 [Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.]. Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. 29 de diciembre de 2021.
- Decreto 280 de 2020 [Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.]. Por medio del cual declaran, reconocen y delimitan Áreas de Desarrollo Naranja – Distritos Creativos en Bogotá D.C. 16 de diciembre de 2020.
- La Galería Inmobiliaria. (2022). Bogotá Informe. La Galería Inmobiliaria.
- La Galería Inmobiliaria. (2022). Bogotá Presentación Comercio. La Galería Inmobiliaria.
- La Galería Inmobiliaria. (2022). Bogotá Presentación Oficinas. La Galería Inmobiliaria.