



DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
DIAGNÓSTICO Y FORMULACIÓN

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA ALTO REVERDECER

AUTORES

LIZETH ALEJANDRA AVILA AVILA
LIZETTE GRAJALES QUINTERO
JORGE ANDRÉS MARULANDA GARCÍA

TUTOR

JUAN PABLO SERNA CARDONA

MAGISTER EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
MAESTRÍA EN DERECHO Y GESTIÓN URBANÍSTICA

BOGOTÁ – COLOMBIA

2024

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	5
OBJETIVOS	7
OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL	8
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	8
JUSTIFICACIÓN	9
1. LOCALIZACIÓN GENERAL	10
1.1. CONTEXTO HISTÓRICO DE LA ZONA DE ESTUDIO	11
1.1.1. Descripción de la localidad de Teusaquillo	12
1.1.2. Historia del Barrio Chapinero	13
2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	14
3. PERTINENCIA	15
FASE DE DIAGNÓSTICO	18
4. MARCO NORMATIVO	18
4.1. LEY 9 DE 1989	18
4.2. LEY 388 DE 1997	19
4.3. LEY 2079 DE 2021	20
4.4. DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006, DECRETO 4300 DE 2007	22
4.5. DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015	23
4.6. DECRETO 555 DE 2021 - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - BOGOTÁ REVERDECE 2022-2035	23
4.6.1. Modelo de Ocupación	23
4.6.2. Unidad de Planeamiento Local – UPL Teusaquillo - Reglamentada a través del Decreto Distrital 574 de 2023	24
4.6.3. Distrito Creativo El Campin	27
4.6.4. Proyecto Integral de Proximidad	29
4.6.5. Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente - AECVI	30
4.6.6. Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana	33
4.6.7. Área de actividad estructurante	33
5. DIAGNÓSTICO DE LOS SISTEMAS TERRITORIALES DE ACUERDO AL DECRETO 555 DE 2021 - ESTRUCTURAS TERRITORIALES	35
5.1. Estructura Ecológica Principal - EEP	35
5.2. Estructura Integradora de Patrimonios – EIP	37

5.3.	Estructura Funcional y del Cuidado – EFC	40
5.3.1.	Espacio Público Peatonal para el Encuentro	41
5.3.2.	Sistema de Movilidad	43
5.3.3.	Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales.....	45
5.3.4.	Sistema de servicios públicos	46
5.4.	Estructura socioeconómica creativa y de innovación - EESECI	48
6.	CONDICIONES TERRITORIALES ACTUALES.....	49
6.1.	IDENTIFICACIÓN PREDIAL Y DIVISIÓN CATASTRAL.....	50
6.2.	ÁREAS ACTUALES DIVIDIDAS ENTRE LO PRIVADO Y LO PÚBLICO	51
6.3.	USOS ACTUALES	53
6.3.1.	Residencial.....	54
6.3.2.	Comercial.....	57
6.3.3.	Mixto	59
6.3.4.	Dotacional	60
6.3.5.	Parqueaderos	61
6.3.6.	Abandonado	62
6.3.7.	Sin Construcción	63
6.4.	ÁREAS CONSTRUIDAS Y ALTURA EN PISOS EXISTENTES.....	63
6.5.	POBLACIÓN EXISTENTE.....	66
6.6.	VALORES DEL MERCADO	67
	CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO	69
	FASE DE FORMULACIÓN.....	71
7.	ÁREAS ACTUALES DEL POLÍGONO DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	71
7.1.	ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO – AMD	71
7.2.	CUADRO DE ÁREAS RESULTANTE PARA LA FORMULACIÓN.....	75
8.	DIRECTRICES DEL DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021 PARA LA FORMULACIÓN	76
8.1.	DETERMINACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	76
8.1.1.	Cesión para espacio público peatonal para el encuentro	80
8.1.2.	Cesión para equipamiento comunal público.....	81
9.	PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA ALTO REVERDECER	82
9.1.	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL	84
9.1.1.	Cesión para espacio público peatonal para el encuentro	85

9.1.2.	Cesión para equipamiento comunal público.....	90
9.1.3.	Cesión para malla vial local	91
9.1.4.	Unidades de Actuación Urbanística y configuración predial.....	137
9.1.5.	Usos y productos inmobiliarios	139
9.1.6.	Ingresos por ventas vs. Costos de la construcción	150
9.1.7.	Proyección volumétrica	152
9.2.	POLÍTICA DE MORADORES	164
9.2.1.	Estructura predial	165
9.2.2.	Caracterización de moradores	166
9.2.3.	Caracterización Sociodemográfica de la Población Localizada en el Plan Parcial.....	167
9.2.4.	Caracterización de acuerdo a la estructura predial existente.....	170
9.2.5.	Condiciones Sociales del área de Influencia del Plan Parcial	173
9.2.6.	Plan de Gestión Social	181
9.2.7.	Costos asociados a la política de moradores.....	184
9.2.8.	Estrategias de gestión suelo, políticas de compensación y restitución	185
9.3.	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS	191
9.3.1.	Ingresos totales después de aplicar política de moradores	191
9.3.2.	Cálculo de la Utilidad.....	193
9.3.3.	Valor del suelo urbanizado.....	194
9.3.4.	Balance general del plan parcial.....	198
9.4.	MODELO DE GESTIÓN	200
9.5.	MODELO DE FINANCIACIÓN.....	206
	CONCLUSIONES DE LA FORMULACIÓN	207
	BIBLIOGRAFÍA	210
	ÍNDICE DE FIGURAS	213
	ÍNDICE DE IMÁGENES.....	214
	ÍNDICE DE PLANOS	215
	ÍNDICE DE CUADROS	215

INTRODUCCIÓN

Bogotá, de manera explosiva ha experimentado un crecimiento acelerado en las últimas décadas, este crecimiento ha sido directamente proporcional a las problemáticas y retos sociales, lo que ha generado una serie de desafíos en términos de planificación urbana y desarrollo sostenible. En este contexto, el presente trabajo tiene como objetivo presentar un plan parcial de renovación urbana que permita en una pieza de ciudad determinada, abordar los desafíos actuales y futuros que enfrenta la ciudad, integrando al territorio lo que social, estructural y/o ambientalmente se encuentra en deterioro.

El plan parcial propuesto busca revitalizar un polígono específico de Bogotá, ubicado en la margen izquierda del corredor vial de la avenida Caracas, promoviendo la integración de espacios públicos, la mejora de la infraestructura urbana y la inclusión de soluciones innovadoras para el transporte y la vivienda. Asimismo, se pretende fomentar la participación activa de la comunidad en el proceso de renovación, con el fin de garantizar que las decisiones tomadas reflejen las necesidades y aspiraciones de los ciudadanos.

A través de un enfoque holístico, este plan parcial de renovación urbana busca no solo mejorar la calidad de vida de los habitantes de Bogotá, sino también promover un crecimiento urbano equitativo y sostenible. Y es así como el trabajo se fundamenta en un análisis profundo de la situación actual de la ciudad, en la identificación de oportunidades para el desarrollo futuro, estableciendo zonas rentales en el espacio público que permitan su autosostenibilidad.

La renovación urbana es un tema crucial para Bogotá, dado el crecimiento rápido y a menudo desordenado que ha experimentado la ciudad, donde la expansión no planificada ha traído consigo una serie de desafíos que impactan la calidad de vida de sus habitantes, como la congestión del tráfico, la falta de espacios verdes, la deficiencia en servicios básicos y la creciente segregación socioeconómica. En respuesta a esto, el plan parcial de renovación propuesto busca abordar tales problemas de manera integral y sostenible.

Pero el enfoque del plan no se limita únicamente a la infraestructura física, sino también a la revitalización cultural, social y económica del polígono elegido para la intervención, prestando especial atención en no generar gentrificación, así como a la promoción de la equidad y la diversidad en el desarrollo urbano.

El desarrollo de la tesis, también contempla la incorporación de prácticas de diseño y arquitectura sostenible, con el propósito de minimizar el impacto ambiental y promover un entorno más saludable y resiliente para las generaciones futuras. A lo largo de este proceso, se dará prioridad a la participación activa de los residentes, comerciantes y actores locales, reconociendo que su involucramiento es fundamental para la viabilidad y el éxito a largo plazo del plan parcial. Además, se buscará fomentar alianzas estratégicas con el sector privado, la academia y las organizaciones no gubernamentales, a fin de garantizar un enfoque multidisciplinario y la asignación eficiente de recursos.

El plan parcial de renovación urbana Alto Reverdecer, de ahora en adelante identificado como PPRU Alto Reverdecer, se erige como un eslabón crucial en el modelo multiescalar propuesto por el Decreto 555 de 2021, buscando con él, cumplir los lineamientos diseñados desde la Unidad de Planeamiento Local de Teusaquillo, la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente, el Distrito Creativo Campín interconectando todo ello a través de los Proyectos Integrales de Proximidad -en especial el Corredor Barrial de Encuentro y Cuidado Calle 59 – Calle 57-, que servirán no solo de cohesión entre el PPRU Alto Reverdecer con su Unidad de Planeamiento Local, sino que, permitirá ser una pieza de interconexión con las demás, generando un foco receptor, no solo por el interés con la interconexión de transporte mediante la Avenida Caracas con su primera línea del metro y estaciones de Transmilenio; sino también por la generación de Espacio Público efectivo -Parque Estructurante-, que contribuirá a la Estructura Ecológica Principal del Distrito en consonancia con los Objetivos de Desarrollo Sostenible impartidos por la Organización de Naciones Unidas -ONU-.

El presente documento, no solo ofrecerá un marco detallado para la ejecución del plan parcial de renovación urbana, sino que también servirá como un instrumento de guía y consulta para las autoridades locales y demás agentes implicados en el desarrollo urbano de Bogotá.

OBJETIVOS

El objetivo en la tesis de maestría es analizar y evaluar el impacto del desarrollo del instrumento de planificación de plan parcial de renovación urbana con características propias de pertenecer a la actuación estratégica de Chapinero Verde e Inteligente, en relación con su proximidad a la avenida Caracas y su vinculación con la primera fase del metro de Bogotá. Además, se busca comprender cómo esta iniciativa contribuirá a la creación de un espacio público efectivo, la compensación del espacio público que se tomará, así como la implementación de un sistema de uso del espacio público general que se integre al polígono de estudio.

El análisis se enfocará en la integración de estos diferentes aspectos en la planificación y ejecución del plan parcial, buscando comprender cómo la creación y el diseño de espacios públicos efectivos pueden influir en la calidad de vida de la comunidad local, al mismo tiempo que se abordará la compensación del espacio público que será intervenido durante el proceso de renovación urbana. Se estudiará específicamente cómo se concibe y se implementa un sistema de uso del espacio público que no solo responda a las necesidades de los habitantes, sino que además se integre de manera efectiva al polígono de estudio, promoviendo la cohesión social y el bienestar general.

El objetivo final es no solo entender los efectos directos de la renovación urbana en la creación y uso del espacio público, el cual propende por generar un hito ambiental en la zona por proponer el establecimiento de un Parque de la Red Estructurante que se incorporará en la Estructura Ecológica del Distrito; sino también identificar posibles desafíos y oportunidades que surjan durante su implementación, con el fin de aportar al conocimiento existente sobre los procesos de renovación urbana en contextos urbanos complejos como el de Bogotá..

OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

La formulación del PPRU Alto Reverdecer tiene como objetivo principal transformar y recuperar el área de intervención, redensificando, revitalizando y reverdeciendo el territorio de forma articulada y planificada con las zonas aledañas, promoviendo la permanencia de los moradores con una igual o mejor calidad de vida, propendiendo también por mejorar la calidad ambiental y paisajística, calidad en el espacio público y la reactivación económica.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Para dar cumplimiento a lo anterior, se plantean los siguientes objetivos específicos.

- Desarrollar un proyecto de renovación urbana integral con mezcla de usos donde se desarrollen diferentes actividades económicas, sociales y culturales.
- Estructurar un proyecto de renovación urbana desde el espacio público para la consolidación del sector y su área de influencia.
- Articular la propuesta urbanística con la implementación de instrumentos de gestión que permitan adelantar la renovación del sector de una manera viable.
- Integrar el polígono a través del modelo Multiescalar diseñado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Redistribuir los beneficios económicos del desarrollo territorial para el conjunto de la población e incentivando la captura pública de valor.

JUSTIFICACIÓN

La implementación de este plan parcial de renovación urbana responde a la necesidad apremiante de abordar los desafíos urbanos que enfrenta la ciudad de Bogotá. El propósito central es mejorar la calidad de vida de sus habitantes, garantizando entornos urbanos más funcionales, sostenibles, equitativos y atractivos para vivir, trabajar y disfrutar. Este enfoque busca redefinir los espacios urbanos en función de las necesidades actuales y las aspiraciones futuras de la población, fomentando la cohesión social y la inclusión.

Es imperativo intervenir en áreas específicas de la ciudad, que se encuentren en deterioro devenido por aspectos sociales, ecológicos, físicos; para promover un desarrollo urbano más armónico y cohesionado. La falta de planificación y la carencia de espacios públicos de calidad han generado un entorno urbano caótico, con consecuencias negativas para la salud, la seguridad, el bienestar emocional y la convivencia de sus habitantes. La renovación propuesta no solo busca corregir deficiencias estructurales, sino también fortalecer la identidad y el sentido de pertenencia de las comunidades locales.

Con la apuesta de renovación planteada, se busca evitar la proliferación de problemas urbanos crónicos, como la segregación socioeconómica, la degradación ambiental y la obsolescencia de la infraestructura. Además, ofrece la oportunidad de revalorizar zonas marginales o subutilizadas, transformándolas en espacios dinámicos, seguros y atractivos para los ciudadanos. La renovación urbana es necesaria para potenciar el desarrollo económico, fortalecer la identidad cultural y preservar el patrimonio arquitectónico de la ciudad.

El enfoque multidimensional de este plan parcial de renovación urbana representa una novedad significativa, ya que integra aspectos físicos, sociales, culturales y ambientales en una estrategia coherente. Además, la participación activa de la comunidad y la promoción de la sostenibilidad como eje transversal del plan lo hace innovador. La adopción de prácticas de

diseño y arquitectura sostenible, así como la atención prioritaria a la inclusión social, lo posicionan como un proyecto pionero en el contexto urbano de Bogotá.

1. LOCALIZACIÓN GENERAL

En una visualización satelital del territorio de Bogotá, el polígono del PPRU Alto Reverdecer se encuentra en la zona central de la ciudad de Bogotá, marcadas por los ejes viales de la Avenida NQS (Carrera 30), la Avenida Caracas (carrera 14) al oriente, con otro eje vial de gran importancia como lo es la Avenida José Celestino Mutis (calle 63) al norte y la calle 53 al sur. Como se aprecia en **Figura 1**, entre estos cuatro ejes viales se delimita completamente la pieza urbana del Distrito Creativo Campin y, en su zona nororiental se encuentra demarcada una zona de estudio general que a su vez se encuentra inmersa dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Teusaquillo (32).

Figura 1. Identificación del polígono del plan parcial en el modelo multiescalar del Decreto 555 de 2021



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Maps

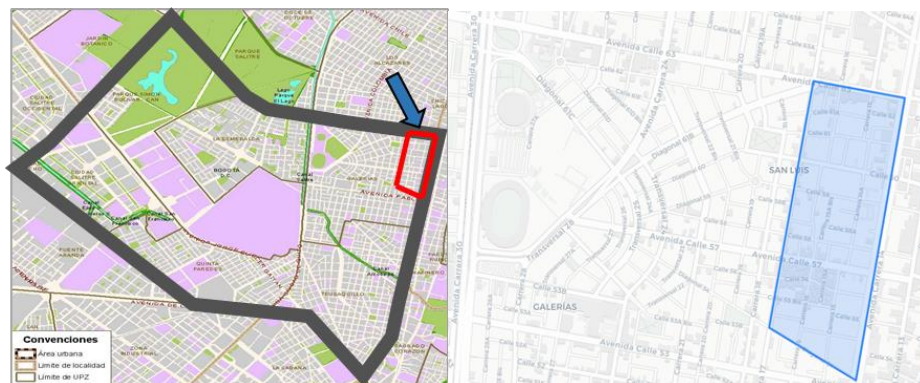
En esta misma zona demarcada se identifica también el polígono correspondiente a la Actuación estratégica Chapinero Verde e inteligente (11), que en conjunto con la UPL

Teusaquillo constituyen dos escalas territoriales cruciales en el análisis de formulación del PPRU Alto Reverdecer que será desarrollado en apartados posteriores.

1.1. CONTEXTO HISTÓRICO DE LA ZONA DE ESTUDIO

Si bien la zona de estudio se encuentra en la UPL Teusaquillo, las manzanas escogidas se localizan en el barrio Chapinero occidental, lo que hace que las dinámicas comerciales, habitacionales ubiquen más a los residentes del sector más relacionados con la UPL Chapinero. Esto se evidencia al analizar el sector donde se observa una tipología predial diferente a la que se encuentra en al Barrio San Luis, el cual colinda con el barrio Chapinero occidental por el costado occidental. Existe gran diversidad de población y de actividades, por lo que la mezcla de usos y estratos es muy común.

Figura 2. Identificación de la zona del plan parcial dentro de la UPL Teusaquillo



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Maps

La zona de estudio, al ser un área de influencia del sector comercial de chapinero, presenta diversas formas de usos y ocupación del suelo, actividades y dinámica urbanas que han sido influenciadas por del desarrollo de dicha centralidad y de la ciudad.

Se observa gran deterioro en las edificaciones que se encuentran el costado occidental de la Avenida Caracas, lo que ha disminuido el potencial económico del sector, pues se han presentado cambios de usos e incompatibilidad de los mismos, lo que ha promovido que los residentes originales se desplacen a otras zonas de la ciudad y que las construcciones que

eran originalmente de dos pisos sean cambiadas por construcciones de 4 y 5 pisos, incluso más. Por otro lado, en el costado oriental la Avenida Caracas se encuentra una mayor dinámica comercial que ha impulsado los procesos de renovación del sector; aunque este se ha desarrollado predio a predio, por lo que ahora se observan edificios con grandes alturas.

Actualmente en el sector se desarrollan actividades y usos de alto y mediano impacto, que generan desequilibrios con el sector residencial presente aun en la zona, siendo esta una de las causantes del deterioro.

1.1.1. Descripción de la localidad de Teusaquillo

Teusaquillo limita al norte con la calle 63, al oriente con la avenida Caracas, al sur con la diagonal 22, la Avenida Eldorado y la Avenida Las Américas, y al oeste con la Avenida carrera 68. Con una extensión de 1,419 hectáreas, su topografía plana y su ubicación sobre la llanura lacustre de los ríos Salitre y Fucha la hacen menos propensa a deslizamientos. Su sistema hídrico incluye el lago artificial del Parque Simón Bolívar y los canales derivados de los ríos Arzobispo y San Francisco.

La localidad se compone principalmente de zonas residenciales consolidadas y cualificadas, aunque también alberga áreas dotacionales, clasificado por el Plan de Ordenamiento Territorial clasifica su suelo como urbano, con áreas protegidas. La población es de aproximadamente 137,641 habitantes, con una alta afluencia diaria de visitantes.

Administrativamente Teusaquillo se divide en seis Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), cada una con características y usos del suelo específicos, con presencia de sitios de interés arquitectónico y/o turístico, entre los que se encuentran:

- Estadio El Campín: remodelado en 2000 y luego para el Mundial Sub-20 en 2011.
- Parque Simón Bolívar: con amplias instalaciones deportivas y recreativas.
- Biblioteca Virgilio Barco: destacada por su diseño arquitectónico de Rogelio Salmona.
- Hospitales: Clínica Nueva, Clínica Cafam de la 51 y Clínica Fundadores.

También se deben abordar problemas sociales como la "pobreza oculta", que afecta a hogares de estratos 3 y 4, así como preocupaciones ambientales relacionadas con la gestión de residuos sólidos y el deterioro del medio ambiente. Se menciona una disminución de la población infantil y un aumento en la población adulta mayor, así como una disminución en la percepción de pobreza y un aumento en la conformidad con los ingresos.

Es importante abordar estos temas desde una perspectiva local y global para comprender mejor los desafíos y oportunidades que enfrenta Teusaquillo como una parte integral de la ciudad de Bogotá.

1.1.2. Historia del Barrio Chapinero

El barrio Chapinero está situada en el nororiente de la ciudad y comprende tres principales áreas urbanas: Chapinero propiamente dicho, El Lago y Chicó. Junto con Santa Fe, La Candelaria y Teusaquillo, forma parte de las localidades más tradicionales de Bogotá. Además de su zona urbana, Chapinero también incluye una extensa área rural en los cerros orientales de la ciudad.

A lo largo de su historia, Chapinero ha experimentado importantes cambios. En el siglo XIX, fue conocido como El Villorio, un pequeño asentamiento que comenzó a poblarse después de la Independencia, principalmente por alfareros y artesanos. Posteriormente, en 1885, adoptó el nombre de Chapinero debido a la fabricación y venta de zuecos por parte de Antón Hero Cepeda de Cádiz.

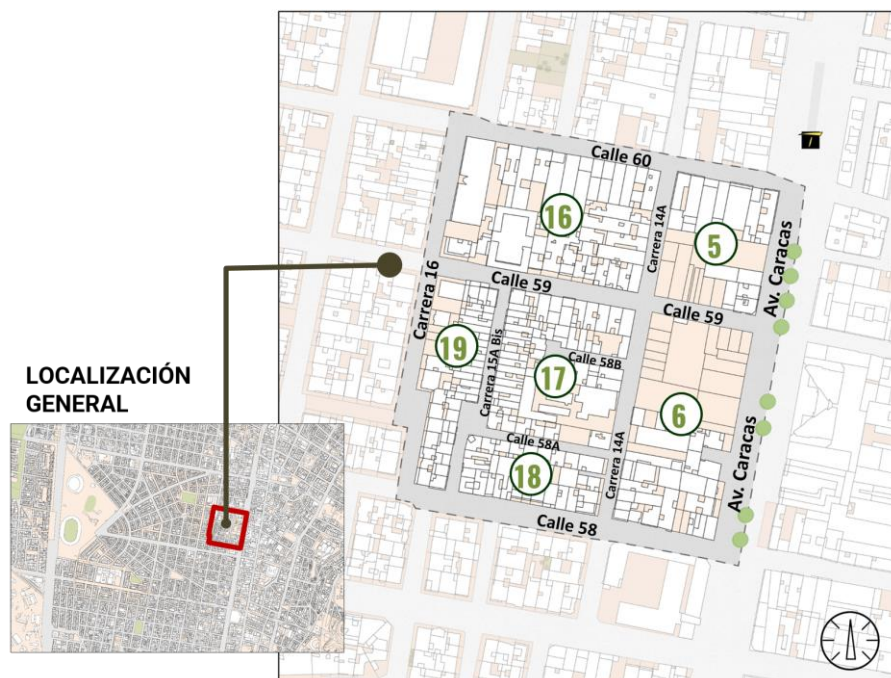
Durante ese siglo, se construyeron casas campestres para los acaudalados de Bogotá, y la zona se convirtió en un importante corredor vial con la llegada del primer tranvía en 1884. A lo largo del siglo XX, Chapinero experimentó un crecimiento significativo, impulsado por avances como la electrificación, la llegada de los primeros automóviles y la inauguración de importantes vías como la Avenida Caracas y la Avenida Chile.

En la segunda mitad del siglo XX, Chapinero cambió su orientación de residencial a comercial, experimentando también cambios demográficos significativos. Tras el Bogotazo en 1948, se convirtió en el refugio de las clases privilegiadas de la ciudad, consolidándose como un importante centro comercial y de diversión nocturna.

En el siglo XXI, Chapinero continuó siendo un área de importancia en la ciudad, especialmente con la implementación del sistema de transporte masivo Transmilenio en el año 2000. Hoy en día, Chapinero es considerado el centro de la nueva metrópoli de Bogotá, conocido por su prosperidad y diversidad. En 2006, una parte de la localidad fue declarada la zona gay de Bogotá, marcando un paso importante en la integración de la comunidad LGBT en la ciudad.

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Figura 3. Delimitación del área de estudio para la formulación del plan parcial



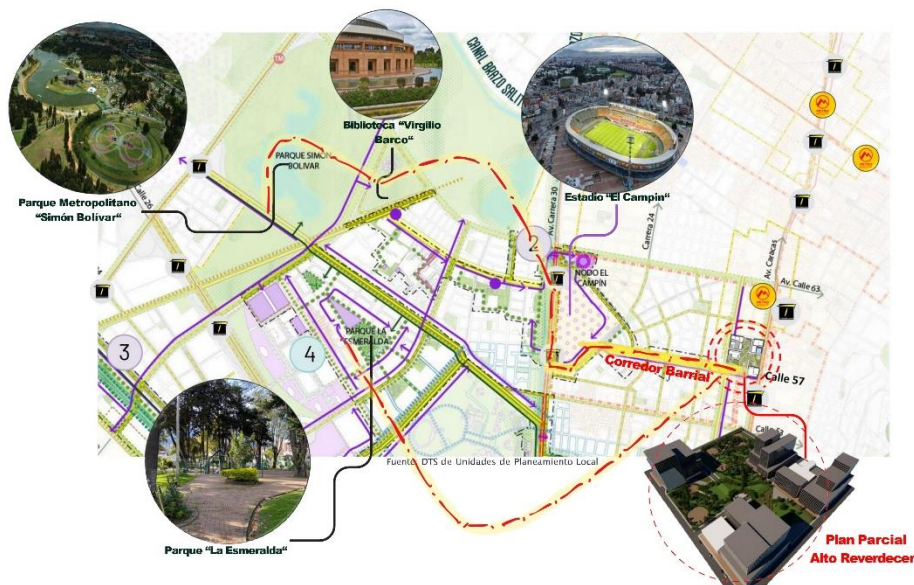
Fuente: Elaboración propia a partir de Google Maps y base catastral

Dentro del área de estudio señalada en la figura de la localización general, el PPRU Alto Reverdecer se proyecta en el polígono delimitado entre la Avenida Caracas al oriente (carrera 14); que se constituye en un eje articulador y de desarrollo para el proyecto y la carrera 16, al occidente, y entre las calles 58, al sur y calle 60 al norte.

3. PERTINENCIA

Teniendo como referente la propuesta multiescalar planteada en el Decreto 555 de 2021, a través de la propuesta de renovación urbana planteada con Alto Reverdecer, se abarca una estructura eslabonada que permita el cumplimiento de los lineamientos diseñados para el encuentro y la proximidad en una ciudad de 15 a 30 minutos, de esta manera se quiere explicar el nombre y como se articula con la propuesta de pieza urbana para la ciudad.

Figura 4. PPRU Alto Reverdecer "Una oportunidad para la proximidad y el encuentro"



Fuente: Elaboración propia a partir de plano de la UPL 32 e imágenes tomadas de Google

Alto, significa según la Real Academia Española, levantado, elevado sobre la tierra y como sinónimo contiene la palabra prominente que en su significado es algo que sobresale a lo que está a su inmediación o alrededor; por su parte, reverdecer, se define directamente del

POT de Bogotá, el cual en su artículo 3 fija como política la de reverdecimiento que en cita textual es:

Se orienta a la restauración de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos, para disminuir la huella de carbono de Bogotá, a través del uso racional y controlado de los recursos naturales, la protección del corredor de páramos de Sumapaz- Chingaza - Guerrero y del complejo de alta montaña, la economía de energía y el uso de energías renovables, la descarbonización de la movilidad priorizando al peatón, el incentivo de la movilidad sostenible, el reverdecimiento general del espacio público, renaturalizando corredores de movilidad arteriales, intermedios y locales, mayor capacidad de resiliencia frente a los riesgos que nos impone el cambio climático y atención a las necesidades de recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y fortalecimiento de las cadenas de gestión de residuos en el Distrito Capital, en el marco del concepto de economía circular y de desarrollo urbano sostenible. (Decreto 555. 2021, art. 3)

Como introito de lo pretendido a desarrollar en este documento técnico soporte, se quieren dar algunos ítems a tener en cuenta y a analizar cuando el presente culmine, estos son:

i) imponencia de los edificios y su altura: una zona con una altura relativamente baja, donde una vez finalizado el desarrollo que se plantea, tendrá edificios de más de 20 pisos de altura; **ii)**

Componente de vegetación (ambiental) implementación de especies que mitiguen los impactos de la contaminación: Con la obligación impuesta de destinar el 65% del área de terreno para cesión y creación de espacio público, del cual, un 30% debe dejarse en un solo globo para configurar un parque de proximidad, el plan parcial va un poco más allá, donde con la propuesta se plantea el generar un Parque de más de dos hectáreas, convirtiéndolo así en un parque de la Red Estructurante, incluyéndolo dentro de la Estructura Ecológica del Distrito y generando una contribución desde el punto de vista ambiental; **iii) Sistema de espacio público y peatonal para el encuentro de gran escala que garantizan la conectividad:** Al establecer

con pasos elevados una interconexión entre todas las unidades de actuación del Plan Parcial, se encontró una solución para la continuidad de movilidad en el mismo, sumado al hecho que tiene acceso directamente por la Avenida Caracas con el Servicio de Transporte Masivo Transmilenio y con una estación a unos cuantos metros de la primera línea proyectada del Metro de Bogotá; **y iv) Reconversión de áreas endurecidas:** Alternativa obtenida a través del Decreto Distrital 072 de 2023, mediante el cual se establecen mecanismos para la sustitución, compensación y cambio de uso del Espacio Público, entre otras; buscando generar una mejor calidad en el espacio públicos para los habitantes, de esta manera y dada la inoperatividad vial de algunas calles en el polígono, se reconfiguró con el fin de disponer más área a la zona blanda comprendida por el parque que hará parte de la red estructurante y de la estructura ecológica principal.

FASE DE DIAGNÓSTICO

4. MARCO NORMATIVO

La renovación urbana en Colombia se entiende como un conjunto de estrategias y acciones enfocadas en la rehabilitación de áreas urbanas que pueden estar deterioradas o subutilizadas; se refiere a intervenciones planificadas que buscan mejorar las condiciones físicas, económicas y sociales de un territorio, a través de la modernización de infraestructuras, la revitalización de espacios y la promoción de un desarrollo sostenible y equitativo. Los Planes Parciales de Renovación Urbana son herramientas fundamentales para implementar estas mejoras de manera efectiva, asegurando un enfoque equitativo de la transformación física y social del territorio.

El Plan Parcial Alto Reverdecer se formula con base en los lineamientos del Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021, “Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá y las normas que lo complementan”, las cuales se fundamentan en las siguientes disposiciones de la norma nacional.

4.1. LEY 9 DE 1989

Si bien la Ley 9 de 1989 no menciona específicamente de los Planes Parciales de Renovación Urbana; sí sienta las bases para la planificación y gestión del desarrollo municipal y distrital. La Ley 9 de 1989 Introduce principios como la función social y ecológica de la propiedad, el desarrollo sostenible, y la participación ciudadana en los procesos de planificación urbana. Además, establece directrices para las expropiaciones por motivos de utilidad pública o interés social, los mecanismos de financiación de las actuaciones urbanísticas y la protección a los moradores en planes de renovación urbana.

En el artículo 39, dispone lo siguiente:

Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. (Ley 9. 1989).

4.2. LEY 388 DE 1997

La Ley 388 de 1997, conocida como Ley de Desarrollo Territorial, establece las directrices para la planificación y gestión del suelo urbano y rural en Colombia a través de los principios fundamentales de la prevalencia del interés general sobre el particular, el reparto equitativo de cargas y beneficios y la función social y ecológica de la propiedad. Su objetivo es promover el desarrollo sostenible a través de la utilización eficiente del suelo, la preservación del espacio público, la protección del medio ambiente, y la mejora de la calidad de vida de la población. Define instrumentos de planificación como los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), los Planes Parciales, y las Unidades de Actuación Urbanística, entre otros.

De acuerdo a esta Ley los Planes Parciales son instrumentos a través de los cuales se desarrolla y detalla el ordenamiento de áreas urbanas específicas dentro de los Planes de Ordenamiento Territorial. Los planes parciales son fundamentales para la renovación urbana, ya que permiten la intervención y transformación de áreas que requieren mejoramiento, actualización de infraestructuras de servicios públicos, o adaptación a nuevas necesidades urbanísticas, siempre buscando el desarrollo sostenible y la mejora de la calidad de vida de los habitantes. Su definición textual es la indicada en el artículo 19, así:

Planes parciales. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. (Ley 388. 1997)

4.3. LEY 2079 DE 2021

A través de la ley 2079 de 2021, se generó una modificación a La Ley 388 de 1997, en específico lo relacionado con su artículo 27, el cual establece el procedimiento para la aprobación y adopción de los planes parciales, y que en específico dispone:

ARTÍCULO 29 indica: PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES. Modifíquese el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

"ARTÍCULO 27. Procedimiento para planes parciales. Para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional cuando este último así lo prevea.

2. La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad. Para la aprobación del proyecto de plan parcial, la oficina de planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación completa del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Respecto de la radicación incompleta del proyecto de plan parcial, aplicará lo dispuesto por el artículo 17 de la ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la ley 1755 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el

silencio administrativo en los términos del numeral 2, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del Gobierno Nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. Este acuerdo debe realizarse con base en el acto administrativo de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición.

Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales correspondientes o sus delegados. En la concertación ambiental de planes parciales de iniciativa particular, las partes podrán solicitar a los interesados que lo hayan elaborado la sustentación del mismo.

Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial. No obstante, el interesado podrá efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental, dentro de un término máximo de seis (6) meses siguientes a su archivo.

Lo anterior, sin perjuicio que el interesado pueda radicar nuevamente el proyecto de plan parcial para que su trámite se adelante desde la etapa inicial.

Cuando se trate de planes parciales que desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado en este artículo, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto.

PARÁGRAFO 1. El incumplimiento de los términos previstos en el presente artículo para pronunciarse por parte de las autoridades competentes constituirá falta grave en cabeza del director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.

PARÁGRAFO 2. Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

PARÁGRAFO 3. La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial,

salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

PARÁGRAFO 4. El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

PARÁGRAFO 5. Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del Municipio o Distrito, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la nueva normatividad.

PARÁGRAFO 6 Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se suspende provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo el plan de ordenamiento territorial con base en el cual se formuló el plan parcial, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en las normas vigentes al momento de la expedición del referido acto administrativo, siempre y cuando en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario.

4.4. DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006, DECRETO 4300 DE 2007

El Decreto Nacional 2181 de 2006 reglamenta la formulación y adopción de los Planes Parciales según lo establecido en la Ley 388 de 1997 y define las unidades de actuación urbanística para el desarrollo sostenible de áreas urbanas específicas. El Decreto 4300 de 2007 complementa y actualiza aspectos del Decreto 2181 de 2006 relacionados con la formulación, adopción y gestión de Planes Parciales en Colombia, estableciendo procedimientos más detallados para la participación de propietarios y comunidades en el desarrollo y aprobación de estos planes. Este decreto contribuye a clarificar y mejorar el proceso de planificación urbana detallada.

4.5. DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015

El Decreto 1077 de 2015, es el Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, compila en un solo documento todas las normativas relacionadas con la vivienda, el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial, y las políticas relacionadas con el espacio público y el medio ambiente urbano. En su sección dedicada a los Planes Parciales, detalla el proceso para su formulación, adopción y modificación dentro del marco de los Planes de Ordenamiento Territorial; además expone las directrices para el tratamiento de renovación urbana. Capítulo 1 Instrumentos de Ordenamiento Territorial.

4.6. DECRETO 555 DE 2021 - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - BOGOTÁ REVERDECE 2022-2035

4.6.1. Modelo de Ocupación

El Artículo 6 del Decreto 555 de 2021 propone un modelo de ocupación multiescalar al indicar que:

Bogotá será un territorio articulado desde las escalas regional, distrital y local que se ordena a través de las áreas de importancia ambiental y de los patrimonios culturales; que responde a la emergencia climática y disminuye la vulnerabilidad territorial, que brinda soportes de proximidad con un mejor aprovechamiento del suelo para tener equilibrio territorial y que propicia la revitalización sobre áreas consolidadas con oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos. (Decreto 555. 2021) (Subrayado fuera de texto original)

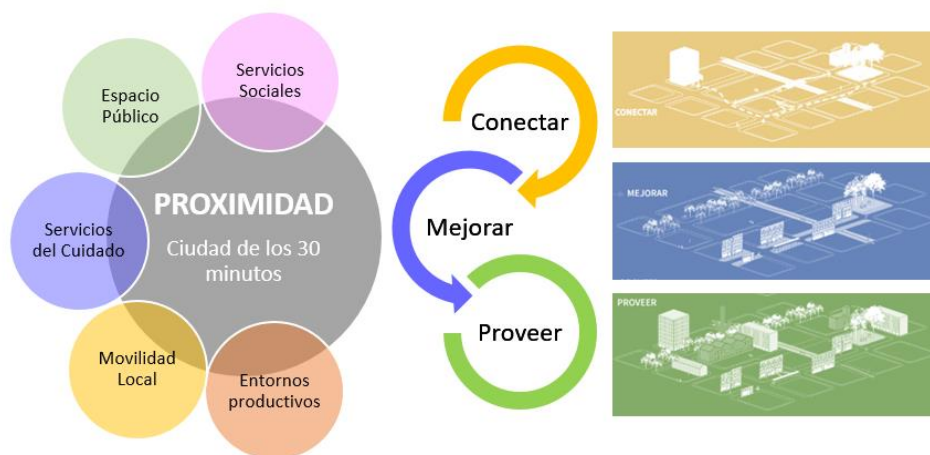
Estos lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá reflejan una planificación que busca proteger el patrimonio natural y cultural, promover el uso equitativo y racional del suelo, proporcionar infraestructura de soporte urbano como espacios públicos, equipamientos, vías y servicios públicos y prevenir desastres en los asentamientos humanos.

fortalecimiento de la Estructura Ecológica Principal, la promoción de la movilidad sostenible, la provisión de servicios de cuidado, la salvaguarda del patrimonio cultural y la dinamización de los territorios.

En las Unidades de Planeamiento Local (UPL) es donde la escala local del Modelo de Ocupación Territorial del Plan de Ordenamiento Territorial se integra con la planificación comunitaria. Esta integración busca recuperar y potenciar el disfrute de la experiencia en el espacio urbano, tanto en el ámbito residencial como en las actividades cotidianas que allí se desarrollan.

El propósito de la planificación a nivel local es mejorar la proximidad y la calidad de los servicios e infraestructuras para la población, asegurando su disponibilidad y accesibilidad. Esto se traduce en una reducción significativa de los tiempos de desplazamiento y en una mejora de las condiciones físicas de los entornos. Una oferta de servicios bien coordinada y articulada transforma las calles, crea conexiones entre puntos clave mediante rutas agradables, seguras y llenas de vida, enriquece el entorno con parques y áreas verdes que facilitan el reencuentro con la naturaleza, y potencia las instalaciones que ofrecen servicios sociales y de cuidado cerca de los hogares y lugares de trabajo.

Figura 6. Propuesta de aplicación del enfoque de proximidad en el plan parcial



Fuente: Elaboración propia con base en SDP

Esta unidad, fue delimitada teniendo en cuenta los límites geográficos de los barrios que la componen, así como la dinámica social, económica y cultural, es por ello, que se generan las posibilidades de encontrar en el polígono de estudio la situación de estar en la UPL de Teusaquillo, la Actuación Estratégica de Chapinero Verde e Inteligente y que el barrio sea Chapinero Occidental.

El área de intervención del PPRU Alto Reverdecer se encuentra completamente localizada en la UPL 'Teusaquillo'. Sin embargo, debido a su ubicación en el barrio Chapinero Occidental, tiene una estrecha relación con la UPL Chapinero y está inmersa en la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente.

Esta ubicación privilegiada por la intersección y cercanía que tiene con otras UPL y Actuaciones Estratégicas, es lo que permite al proyecto cumplir con las propuestas de cercanía hacia la ciudad, ello por cuanto busca integrarse en primera medida con el Proyecto Integral de Proximidad Corredor Barrial de Encuentro y del Cuidado, sino también con los otros tres proyectos Integrales de Proximidad de la UPL Teusaquillo que son: i) Supermanzana Ecobarrio La Esmeralda, ii) Eje de Conectividad Regiotram-Occidente y iii) Circuito Ambiental, Cultural y del Ciencia Río Arzobispo . UNAL.

4.6.3. Distrito Creativo El Campin

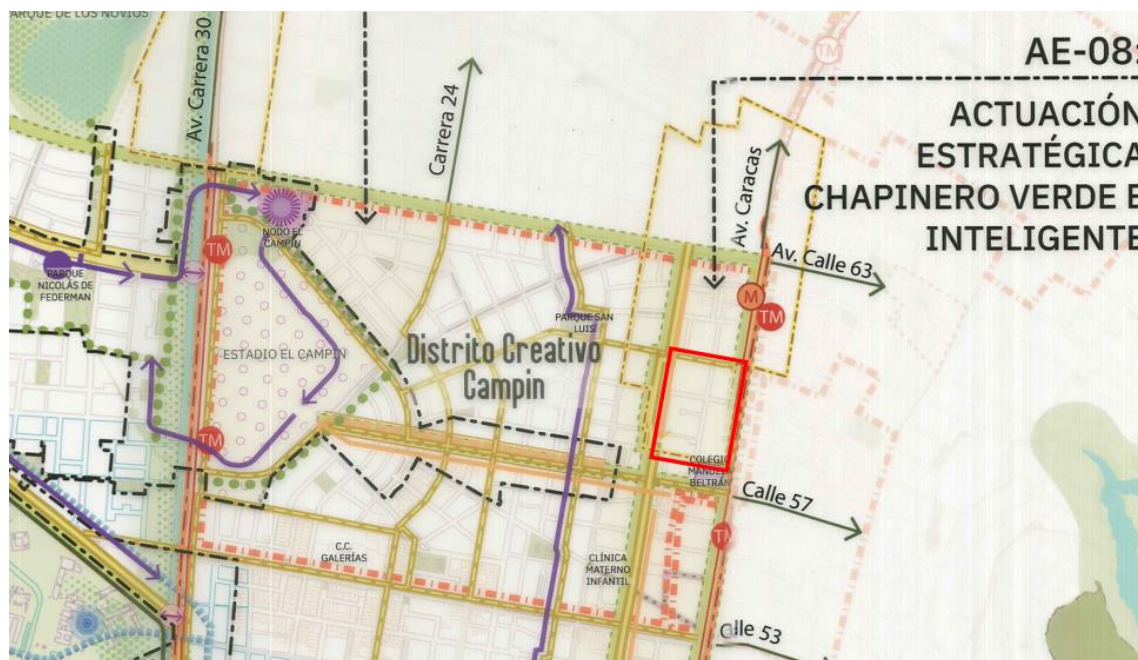
Mediante el Decreto 539 de 2023, se declararon y delimitaron los Distritos Creativos en Bogotá. Esta medida reconoce las áreas designadas como centros de actividad económica, ideales para fomentar la mejora del entorno, fortalecer el emprendimiento y generar empleo basado en la creatividad, el turismo, la innovación, la inclusión social y el acceso ciudadano a la oferta cultural y creativa de la ciudad.

Los Distritos Creativos tienen como objetivos promover y fortalecer las actividades del sector cultural y creativo en el Distrito Capital, según lo establecido en la Política Pública Distrital de Economía Cultural y Creativa 2019-2038. Asimismo, buscan establecer condiciones

propicias para el crecimiento económico, la creación de empleo, la innovación creativa y la transformación urbana. Además, fomentan la colaboración y la inversión tanto privada como pública para mejorar la oferta de bienes y servicios con un enfoque cultural y creativo. Finalmente, se centran en proteger y promover el patrimonio cultural, tanto material como inmaterial.

El distrito creativo Campín comprende un amplio territorio delimitado por la Avenida Caracas, la Carrera 30, la Calle 53 y la Calle 63. Con dos estaciones de Transmilenio cercanas, esta zona se destaca por su abundancia de espacios deportivos y culturales. En este distrito se encuentran parques deportivos, parques de bolsillo y vecinales, así como monumentos, centros culturales, bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de cine, exposiciones y teatros. Además, es el escenario de eventos recreativos y deportivos masivos en lugares destacados como el Movistar Arena y el Estadio Nemesio Camacho El Campín. También cuenta con áreas especializadas para la práctica libre y recreativa de deportes y actividades físicas.

Figura 8. Localización del Distrito Creativo Campín



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá D.C

4.6.4. Proyecto Integral de Proximidad

Los Proyectos Integrales de Proximidad (PIP), situados en todas las Unidades de Planeamiento Local (UPL) de la ciudad, tienen como finalidad ofrecer a los residentes una mayor cantidad de infraestructuras de servicios sociales y esenciales del cuidado, espacios públicos verdes y de alta calidad y una movilidad más accesible. El objetivo es que estos beneficios se encuentren a no más de 30 minutos de sus hogares, ya sea a pie, en bicicleta o mediante transporte público.

Cerca del área de planificación del PPRU Alto Reverdecer, se ubica el Proyecto Integral de Proximidad PIP-TEU-03, denominado Corredor Barrial de Encuentro y del Cuidado Calle 59 – Calle 57. Este proyecto propone un modelo de proximidad que se organiza a partir de la calle 59, conectando en dirección oriente-occidente la red de parques y servicios del cuidado del Distrito Creativo Campin con el nodo cultural de la Biblioteca Virgilio Barco y el nodo ambiental del Parque Metropolitano Simón Bolívar. Su objetivo es mejorar las condiciones de accesibilidad y proximidad a la oferta ambiental, cultural y de cuidado del sector.

Figura 9. Estrategias de proximidad del Corredor Barrial de Encuentro y del Cuidado Calle 59 – Calle 57



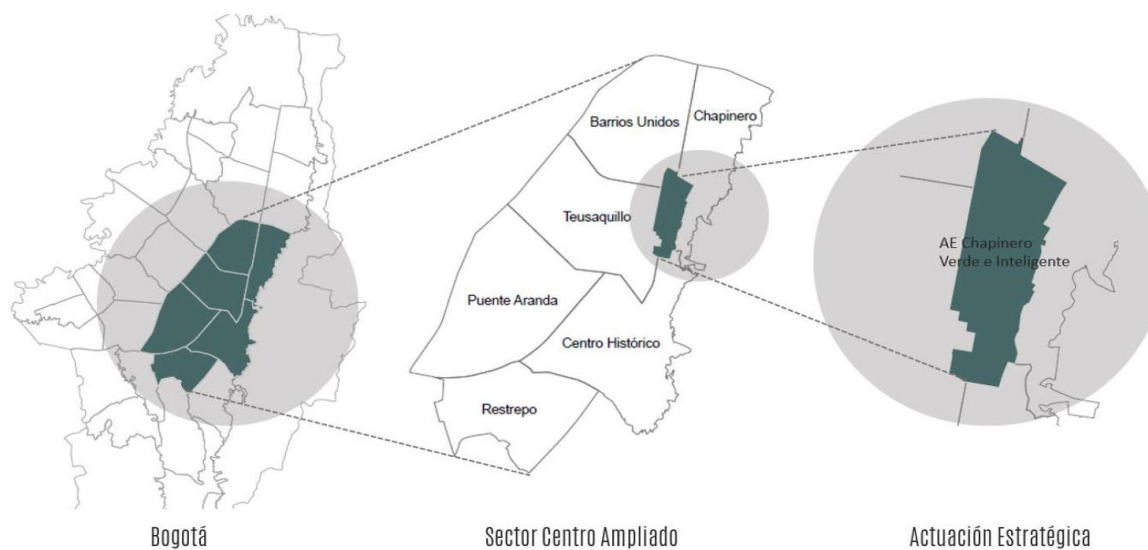
Fuente: Elaboración propia con base en SDP 2023

Igualmente, muy cerca, pero ubicada en la UPL Chapinero, se encuentra el Proyecto Integral de Proximidad PIP-CHA-05, denominado Nodo del Encuentro, Distrito Diverso – Distrito CH. Este proyecto propone un modelo de proximidad basado en una red interconectada de zonas gastronómicas, con el objetivo de mejorar las condiciones ambientales y urbanísticas del nodo occidental del barrio Chapinero, mediante el reverdecimiento de algunos ejes viales. Es importante mencionar que la propuesta urbana del PPRU Alto Reverdecer permitirá la conexión, a través de la calle 60, con el Parque de los Hippies, que forma parte del Nodo del Encuentro.

4.6.5. Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente - AECVI

Con el Decreto 555 de 2021, se avizora un desarrollo a escala del distrito que se articula en 33 Unidades de Planeamiento Local, 25 Actuaciones Estratégicas, 5 áreas de actividad y 5 tratamientos urbanísticos.

Figura 10. Localización de Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente en la ciudad



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación SDP – Bogotá

Se entiende que la Actuación Estratégica busca generar una 'intervención urbana integral', que, aunque no se debe confundir con un plan parcial, un plan maestro o una unidad

administrativa, sí orienta el desarrollo bajo ciertos lineamientos para que las piezas urbanas generadas por los actores urbanísticos se integran en la actuación, formando así una pieza urbana integral.

En lo que respecta al área de planificación, el polígono objeto de estudio de esta tesis, donde se propone el PPRU Alto Reverdecer, se encuentra localizado en la Actuación Estratégica 11 'Chapinero Verde e Inteligente'. Esta unidad de actuación estratégica se ubica en una parte considerable del centro expandido de Bogotá, que, debido a su desarrollo, ha comprendido una interesante mezcla de usos, tales como comerciales, educativos y de servicios.

La Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente se enfoca en la revitalización y el desarrollo sostenible del sector de Chapinero. Su objetivo es promover un entorno urbano más amigable con el medio ambiente y mejorar la calidad de vida de sus habitantes mediante la implementación de estrategias innovadoras y tecnológicas.

Figura 11. Directriz de reverdecer en la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente



Fuente: Elaboración propia a partir de Bogotá Modelo de Proximidad 2035 (2023, p. 38)

Curiosamente, en lo que respecta al polígono de estudio, este sector ha experimentado un desarrollo importante hacia el costado oriental de la Avenida Caracas, mientras que el costado

occidental no ha tenido el mismo progreso. Esto crea un escenario propicio para el desarrollo de la tesis. El escaso desarrollo en el costado occidental, junto con el deterioro físico de los edificios, su vetustez y la propagación de un detrimento social, permiten un ejercicio favorable en esta pieza de la ciudad.

Con todo lo anterior, y según se extrae del Anexo 7 'Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas' (2023), Chapinero Verde e Inteligente propone seis lineamientos:

1. Atender los déficits de soportes urbanos resultantes de la renovación y densificación lote a lote, con miras al modelo de ciudad de 15 minutos, que favorezca la movilidad sostenible.
2. Canalizar las dinámicas económicas existentes para promover la renovación de zonas que hasta el momento no se han beneficiado de la renovación del oriente de la Avenida Caracas.
3. Conformar una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizada que conecte el área con los sistemas de transporte masivo.
4. Revitalizar y redensificar el entorno de los corredores del Metro (Avenida Caracas) y el Corredor Verde de la Avenida Carrera 7, con actividad residencial y mezcla de usos en los primeros pisos.
5. Consolidar el atractivo turístico como pieza urbana de la zona, poniendo en valor sus teatros, cafés, calles, arte urbano, arquitectura, entre otros elementos.
6. Generar y consolidar instancias de coordinación y herramientas de financiación que permitan gestionar y financiar acciones clave de transformación o resiliencia de las actividades ante cambios del entorno.

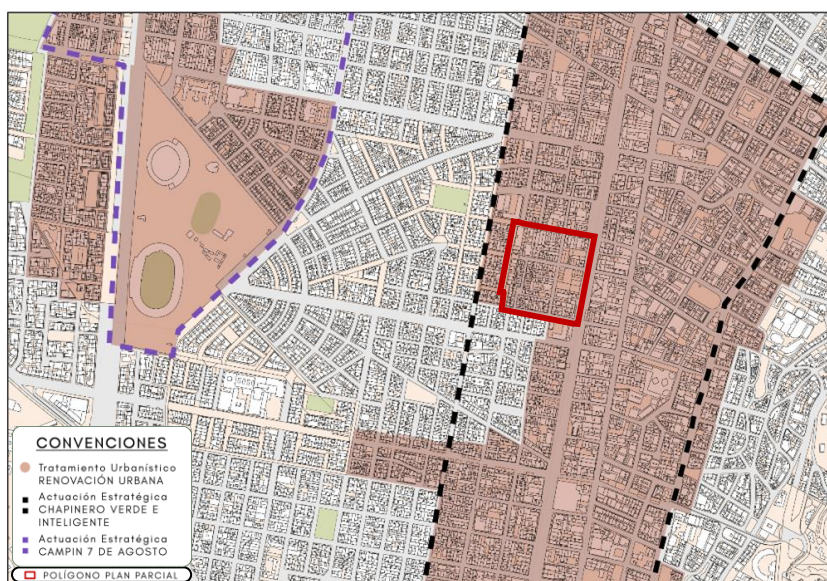
En resumen, la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente tiene como objetivo transformar el barrio de Chapinero en un lugar más sostenible, innovador y habitable para sus residentes. Esto se logrará mediante la integración de prácticas ambientales y tecnológicas avanzadas.

4.6.6. Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana

El área de intervención del PPRU Alto Reverdecer se sitúa dentro del tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de revitalización. De acuerdo con el artículo 301 del Decreto 555 de 2021, el tratamiento de Renovación Urbana:

Orienta y regula la transformación o 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.

Figura 12. Tratamiento de Renovación Urbana

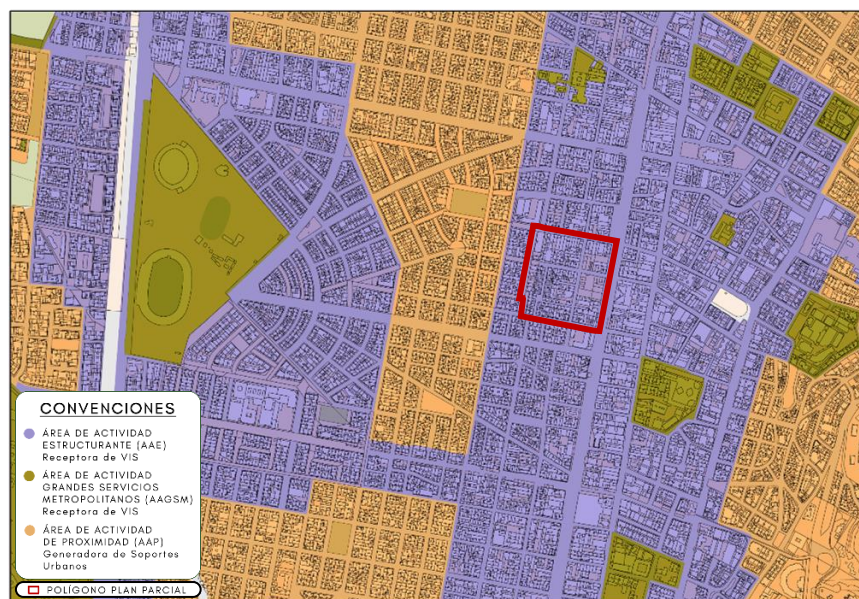


Fuente: Elaboración propia a partir de base catastral de Mapas Bogotá

4.6.7. Área de actividad estructurante

De acuerdo con lo anterior, el modelo de ocupación del POT 555 de 2021 propone tres áreas de actividad: Área de Actividad de Proximidad, Área de Actividad Estructurante y Área de Grandes Servicios Metropolitanos.

Figura 13. Área de Actividad Estructurante - Receptora de Vivienda de Interés Social



Fuente: Elaboración propia a partir de base catastral de Mapas Bogotá

El área de intervención del PPRU Alto Reverdecer se sitúa completamente dentro del Área de Actividad Estructurante - Receptora de Vivienda de Interés Social. El Área de Actividad Estructurante (AAE) definida en el POT Distrital (2021) corresponde a las zonas interconectadas a través de corredores de alta y media capacidad con el resto de la ciudad, en este caso, el corredor de la Avenida Caracas (Calle 14), donde se permite una mayor intensidad en la mezcla de usos (art. 240).

Así mismo, las zonas receptoras de vivienda de interés social corresponden a áreas que, por sus condiciones de soportes urbanos, buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

El Decreto 555 de 2021 orienta la producción de vivienda social y la reutilización de edificaciones hacia las zonas centrales de la ciudad que se caracterizan por contar con el tratamiento urbanístico de renovación urbana, como es el caso del área de intervención del PPRU Alto Reverdecer, que además se sitúa en la actuación estratégica Chapinero Verde e inteligente que tiene como meta la generación de Vivienda Social en zonas estratégicas que cuenten con facilidad al acceso de transporte público y servicios urbanos.

5. DIAGNÓSTICO DE LOS SISTEMAS TERRITORIALES DE ACUERDO AL DECRETO 555 DE 2021 - ESTRUCTURAS TERRITORIALES

Las estructuras territoriales delimitan y establecen las diferentes zonas que conforman el territorio y son fundamentales para orientar el desarrollo del suelo urbano y rural. En los Planes de Ordenamiento Territorial estas estructuras contienen las directrices y enfoques de la gestión del ordenamiento territorial, los cuales se reflejan en normas e instrumentos específicos. Su propósito principal es garantizar el logro de los objetivos y estrategias definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, promoviendo un desarrollo sostenible y equilibrado del territorio.

A continuación, se detallan las estructuras territoriales definidas en el artículo 40 del Decreto 555 de 2021 (Estructura Ecológica Principal, Estructura Integradora de los Patrimonios, Estructura Funcional y del Cuidado, y Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación) presentes en el área de estudio. El PPRU Alto Reverdecer toma en consideración las estructuras territoriales existentes y aplicables, las cuales desempeñan un papel crucial en la formulación de este Plan Parcial.

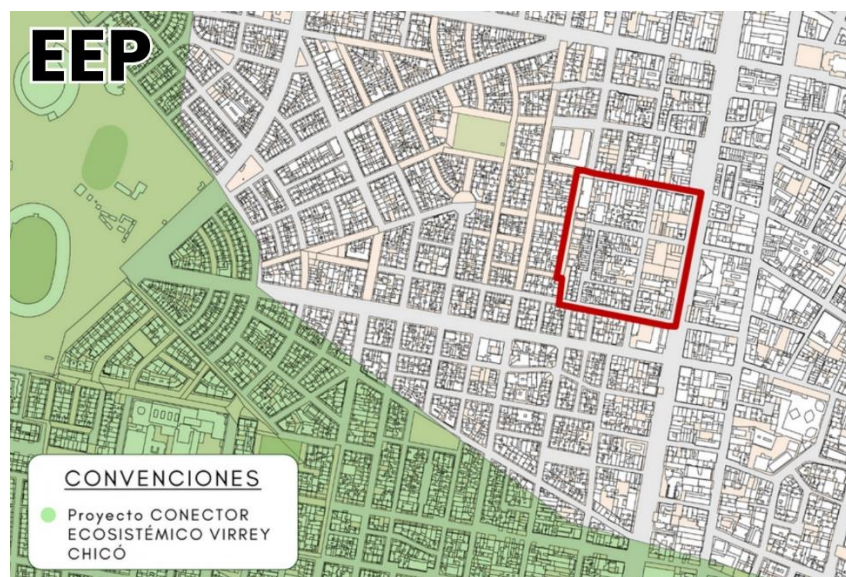
5.1. Estructura Ecológica Principal - EEP

Según el artículo 41 del Decreto 555 (2021), la Estructura Ecológica Principal es fundamental para ordenar el territorio y garantizar el equilibrio ecosistémico del modelo de ocupación propuesto (p. 70). Esta estructura incluye elementos bióticos y abióticos que sustentan los procesos ecológicos esenciales del territorio, con el objetivo principal de preservar, conservar, restaurar y gestionar de manera sostenible los recursos naturales renovables.

La Estructura Ecológica Principal de Bogotá, se compone de cuatro (4) componentes con categorías y elementos, que son: Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas –

SINAP, Zonas de Conservación, Áreas de Especial Importancia Ecosistémica y Áreas Complementarias para la Conservación.

Figura 14. Elementos de la Estructura Ecológica Principal (EEP) y el polígono del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de base catastral del Decreto 555 de 2021

Según la revisión cartográfica del Decreto 555 de 2021, Plano GC 3-2, el área de intervención del Plan Parcial Alto Reverdecer no incluye elementos de la Estructura Ecológica Principal en su ámbito de planificación, tal y como se aprecia en la **Figura 14**.

Sin embargo, en el área de influencia se encuentra el conector ecosistémico Virrey Chicó, el cual tiene como finalidad unir las áreas verdes de la ciudad. Estos conectores buscan crear un borde alrededor de Bogotá con el fin de garantizar los servicios ecosistémicos y abordar de manera efectiva la crisis climática.

La falta de áreas verdes y especies arbóreas representativas en el área de planificación ha creado un entorno carente de vitalidad y conexión con la naturaleza, lo que limita las oportunidades de recreación al aire libre, afecta la calidad del aire y disminuye la calidad de vida. Esta deficiencia tiene un impacto negativo en la salud y el bienestar de los residentes. Por lo tanto, resulta esencial integrar áreas verdes y especies arbóreas emblemáticas en el diseño urbano para promover un entorno sostenible.

Tabla 1. Identificación de elementos de la EEP en el polígono del PPRU Alto Reverdecer

Elementos de la Estructura Ecológica Principal	Existentes	No Existentes
Sistema hídrico		X
Áreas protegidas del SINAP		X
Estructura ecológica principal		X
Suelos de protección		X
Área de especial importancia ecosistémica		X
Áreas complementarias para la conservación		X
Zonificación de parques de borde		X
Zonas de conservación		X

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Decreto 555 de 2021

Asimismo, es preciso resaltar que, tras la revisión de la información cartográfica, no se identifican suelos con categorías de protección y la clasificación de amenazas y riesgos dentro del área de planificación es categoría baja

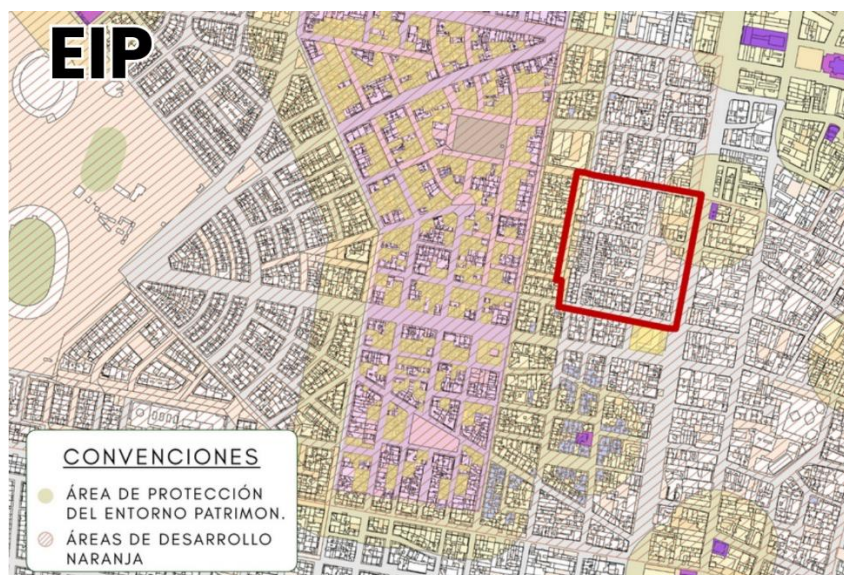
5.2. Estructura Integradora de Patrimonios – EIP

El artículo 80 del Decreto 555 de 2021 establece que la Estructura Integradora de Patrimonios (EIP) tiene la responsabilidad de integrar el patrimonio cultural material, inmaterial y natural en el territorio. Esta estructura representa la memoria y la historia de la ciudad, mostrando la diversidad de identidades a lo largo del tiempo a través de procesos de ocupación, transformación, adaptación e interpretación. La EIP se enfoca en la gestión integral de los patrimonios, fortaleciendo las relaciones sociales y la actividad productiva de los grupos poblacionales que residen en el Distrito Capital (p. 101).

De acuerdo con la revisión cartográfica del Decreto 555 de 2021, Plano CG 4 y CU-3, en el área de intervención del Plan Parcial Alto Reverdecer no se ha identificado patrimonio cultural material inmueble. Sin embargo, es relevante señalar que en el área de influencia del proyecto se encuentran Bienes de Interés Cultural (BIC) de orden distrital que forman parte de un grupo

arquitectónico con características distintivas y representativas del desarrollo arquitectónico del Distrito Capital.

Figura 15. Elementos de la Estructura Integradora de Patrimonios (EIP) y el polígono del PPRU Alto Reverdecer

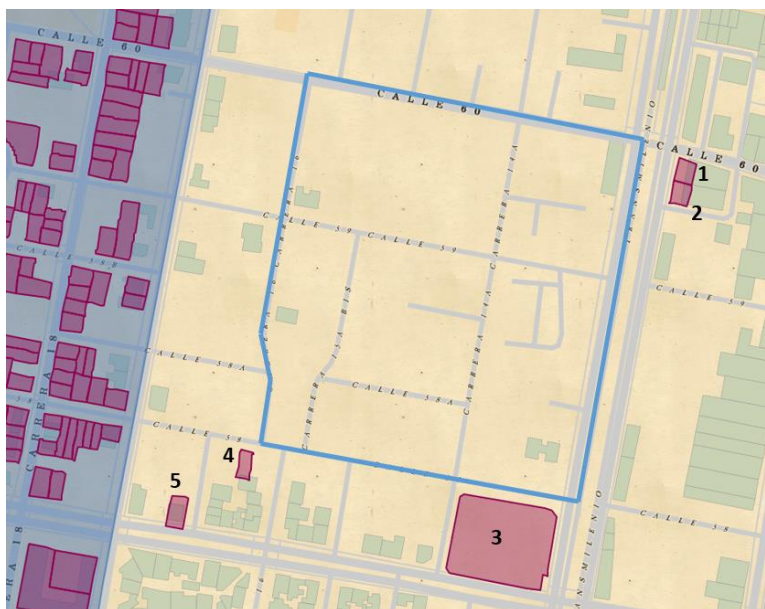


Fuente: Elaboración propia a partir de base catastral del Decreto 555 de 2021

Los BIC más cercanos al polígono del PPRU Alto Reverdecer son:

1. Bien Interés Cultural - Dentro de Sector Interés Urbanístico, tipo casa localizada en la carrera 14 No. 59A – 26, Categoría conservación integral
2. Bien Interés Cultural - Dentro de Sector Interés Urbanístico, tipo casa localizada en la carrera 14 No. 59A – 10, Categoría conservación integral
3. Bien Interés Cultural - Dentro de Sector Interés Urbanístico, tipo Institución Educativa Distrital Manuela Beltrán, localizada en carrera 14A No. 57 – 28, Categoría conservación tipológica
4. Bien Interés Cultural - Dentro de Sector Interés Urbanístico, tipo casa localizada en la calle 58 No. 16 – 17, Categoría conservación tipológica
5. Bien Interés Cultural - Dentro de Sector Interés Urbanístico, tipo casa localizada en la calle 57 No. 16A – 04, Categoría conservación tipológica

Figura 16. Identificación de Bienes de Interés Cultural fuera del polígono del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de IDPC- Decreto 555 de 2021

Es importante destacar que aún no se ha reglamentado el artículo 85 Decreto 555 de 2021, el cual establece que el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural - IDPC deberá elaborar un manual con los lineamientos y condiciones de intervención en las volumetrías de las edificaciones, y sus áreas de protección de entorno patrimonial.

Igualmente se evidencia que el área de planificación está localizada dentro del Distrito Creativo Campin lo que permitirá consolidar las áreas de desarrollo naranja, a través de la oferta cultural y patrimonial de la zona.

Tabla 2. Identificación de elementos de la EIP en el polígono del PPRU Alto Reverdecer

Elementos de la Estructura Integradora de Patrimonios	Existentes	No Existentes
Patrimonio cultural material		X
Patrimonio cultural inmaterial (áreas de desarrollo naranja)		X
Patrimonio natural		X
Nuevos patrimonios		X
Instrumentos de Planeación y Gestión		X

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Decreto 555 de 2021

5.3. Estructura Funcional y del Cuidado – EFC

El artículo 88 del Decreto 555 de 2021 establece que la Estructura Funcional y del Cuidado es fundamental para el territorio y el derecho a la ciudad de todas las personas. Esta estructura garantiza la accesibilidad a servicios, la conectividad entre los territorios de Bogotá y los municipios vecinos, la provisión de servicios de inclusión y cuidado, así como el disfrute del espacio público. Además, se incluye el Sistema Distrital de Cuidado - SIDICU en el ordenamiento bogotano para lograr un equilibrio territorial, garantizando una ciudad inclusiva y accesible (p.109). Asimismo, se fomenta el desarrollo de principios de ciudades seguras con infraestructuras y espacios públicos incluyentes que promuevan la seguridad ciudadana y vial.

Figura 17. Elementos de la Estructura Funcional y del Cuidado (EFC) y el polígono del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de base catastral del Decreto 555 de 2021

Según la revisión cartográfica del Decreto 555 de 2021, mapa CG – 5, en el área de intervención del plan parcial Alto Reverdecer, se identifican elementos de los sistemas que conforman la estructura funcional y del cuidado. Estos incluyen el sistema de espacio público peatonal para el encuentro, el sistema de movilidad, el sistema del cuidado y de servicios sociales, así como los sistemas de servicios públicos.

Tabla 3. Identificación de elementos de la EFC en el polígono del PPRU Alto Reverdecer

Elementos de la Estructura Funcional y del Cuidado	Existentes	No Existentes
Sistema de espacio público peatonal y para el encuentro		X
Sistema de movilidad – Red vial	X	
Sistema de movilidad – Red sistema transporte público	X	
Sistema de movilidad – Red cicloinfraestructura y cicloalamedas	X	
Sistema de movilidad – Red de transporte de carga y actividad logística		X
Reservas de la estructura funcional y del cuidado		X
Sistema de acueducto	X	
Sistema de alcantarillado sanitario	X	
Sistema de residuos sólidos		X
Sistema de drenaje pluvial sostenible	X	
Sistema de energía eléctrica, alumbrado público	X	
Sistema de gas natural, alternativos y otros combustibles	X	
Sistema de tecnologías de la información y comunicaciones TICs	X	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Decreto 555 de 2021

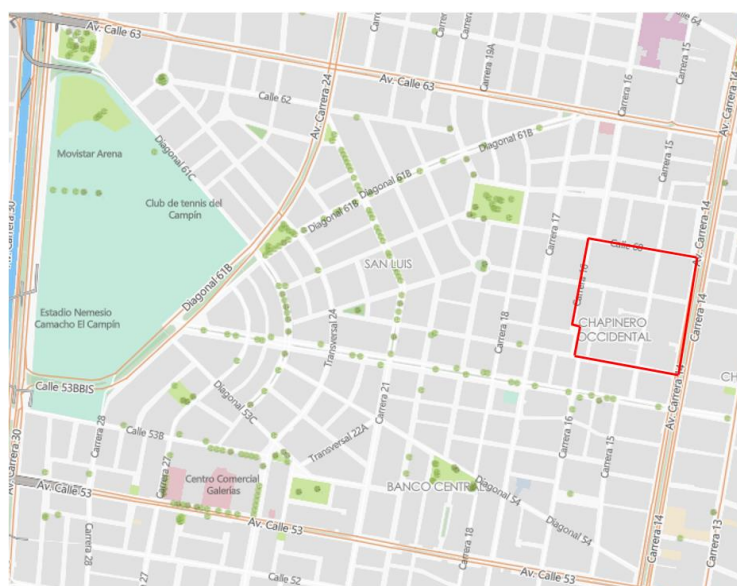
5.3.1. Espacio Público Peatonal para el Encuentro

El sistema de espacio público peatonal para el encuentro se trata de áreas destinadas al uso colectivo, ubicadas tanto en suelo urbano como rural, con el fin de proporcionar espacios para el recorrido, esparcimiento, inclusión, interacción social, recreación, deporte, cultura, contemplación y contacto con la naturaleza. Estos espacios garantizan una circulación segura, autónoma y cómoda, y se componen de franjas de circulación peatonal, zonas de paisajismo y calidad urbana, parques, plazas, plazoletas, elementos complementarios y áreas privadas destinadas al uso público.

Según datos de la Secretaría Distrital de Planeación, en el área correspondiente a la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente, se calcula que hay 27.910 m² de espacio público efectivo. Esto equivale a 0,73 m² por habitante, un valor significativamente inferior a las

recomendaciones de la OMS, que sugieren entre 10 y 15 m² por habitante, y muy por debajo del objetivo fijado para Bogotá, que es de 6 m² por habitante.

Figura 18. Identificación de Espacio Público Peatonal para el Encuentro en la zona de influencia del polígono del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de Mapas Bogotá

En el área de estudio, no existe espacio público y se evidencian zonas problemáticas o puntos críticos, derivadas de un manejo ineficiente de los residuos sólidos. Esta situación ha provocado la ocupación indebida de espacios públicos, la congregación de recicladores y personas en situación de calle, así como una variedad de desafíos socioambientales que repercuten negativamente en el ambiente circundante.

La cobertura arbórea en la zona es insuficiente, limitándose mayormente a parques cercanos y a importantes vías como la Avenida Caracas. La infraestructura vial y peatonal también está lejos de estar en óptimas condiciones. Esto representa una excelente oportunidad para promover la plantación de árboles en el entorno urbano y para incrementar la proporción de superficies permeables en futuros proyectos de renovación.

5.3.2. Sistema de Movilidad

El sistema de movilidad comprende el conjunto de bienes, infraestructuras, redes y tecnologías que facilitan el desplazamiento de los habitantes, asegurando la eficaz prestación de servicios de transporte público y la circulación de mercancías. Para su desarrollo y mejora, se deben aplicar criterios de sostenibilidad, calidad, eficiencia, seguridad vial y humana, equidad, inclusión y accesibilidad universal.

Tabla 4. Identificación del espacio público para la movilidad existente en el polígono del PPRU Alto Reverdecer

NOMENCLATURA VIAL	TIPO DE VÍA	SECCIÓN VÍAS (m2)	ÁREA (m2)
Avenida Caracas	Vía Arteria (A2)	37	5.701,85 m2
Carrera 14A	Vía Local (V8)	12	2.898,05 m2
Carrera 15A Bis	Vía Local (V8)	10	1.677,11 m2
Carrera 16	Vía Local (V8)	12	3.265,27 m2
Calle 58	Vía Local (V6)	15	3.759,92 m2
Calle 58A	Vía Local (V9)	8	811,25 m2
Calle 58B	Vía Local (V9)	7	553,28
Calle 59	Vía Local (V7)	13	3.126,78 m2
Calle 60	Vía Local (V8)	12,4	3.023,05 m2
Vía interna en manzana	Vía Local (V9)	9	59,66 m2
TOTAL			24.876,22 m2

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de trabajo de campo

El Espacio Público para la Movilidad está compuesto por calles y corredores utilizados por peatones, ciclistas, vehículos particulares, transporte público de pasajeros (urbano, rural y regional), y transporte de carga. Este espacio se organiza en tres redes principales: 1) la red de infraestructura peatonal, 2) la red de ciclo infraestructura y 3) la red vial, que incluye la malla arterial de integración regional, arterial, intermedia, local y vías rurales. Se da prioridad a la circulación peatonal, a las personas con discapacidad, a los ciclistas y a los usuarios de micro movilidad.

En el área de estudio, la movilidad juega un papel crucial en la vida diaria de los residentes y visitantes, ya que es un punto de conexión entre el centro y el norte de la ciudad, siendo fundamental para el desarrollo urbano y económico de la zona. La presencia de diversas opciones de transporte público como Transmilenio, SITP, autobuses urbanos, taxis y ciclovías garantiza una amplia accesibilidad y conectividad para los habitantes.

Figura 19. Identificación de sentidos viales del espacio público para la movilidad existentes en el polígono del PPRU Alto Reverdecer



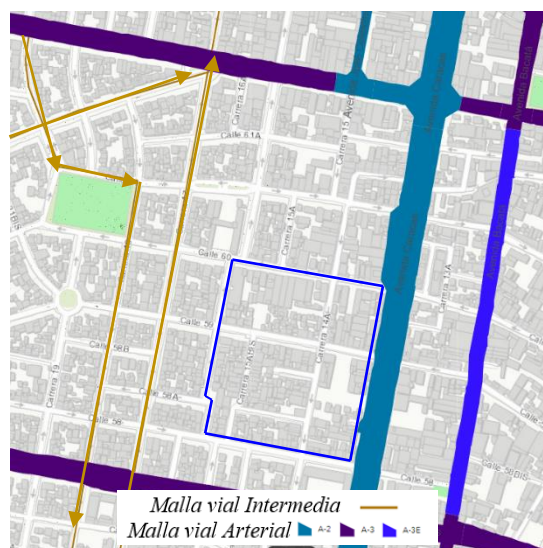
Fuente: Elaboración propia a partir de información Decreto 555 de 2021 CU-4.4.3 Sistema de Movilidad - Red Vial

Además, la infraestructura vial existente en la zona, que incluye una importante vía arteria, como la carrera 14 (Avenida Caracas), y las carreras 14A, 15A BIS y 16, así como las calles 58, 59 y 60, contribuye a mantener un flujo constante de tráfico y facilita el desplazamiento de las personas en la región. A pesar de que el estado de las vías es en general aceptable, la construcción de la primera línea del Metro de Bogotá se presenta como un proyecto estructurante que promete transformar significativamente el panorama de la movilidad en la ciudad.

En esta zona, la combinación de diversos tamaños de manzanas y cambios bruscos en los perfiles viales ha dado lugar a espacios con una alta densidad de ocupación, creando entornos propicios para el deterioro y la inseguridad. Los lugares donde se observan estos fenómenos son precisamente aquellos donde la falta de continuidad vial y la presencia de vías

cerradas impiden el tránsito fluido de automóviles y peatones, lo que contribuye a acentuar la estigmatización y el deterioro del área. La interrupción en la conectividad vial no solo limita la movilidad de los habitantes, sino que también fomenta un ambiente desfavorable que afecta negativamente la calidad de vida en la comunidad.

Figura 20. Identificación de malla vial intermedia y malla vial arterial en la zona de influencia del polígono del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia con información Decreto 555 de 2021 CU-4.4.3 Sistema de Movilidad - Red Vial

5.3.3. Sistema del Cuidado y de Servicios Sociales

El sistema de cuidado y servicios sociales comprende el conjunto de equipamientos, espacios, edificaciones, instalaciones o construcciones temporales, infraestructura o unidades móviles donde se ofrecen diversos servicios sociales que atienden las necesidades de la población de forma diferenciada. Su objetivo es fomentar la inclusión y participación social equitativa de los ciudadanos en Bogotá.

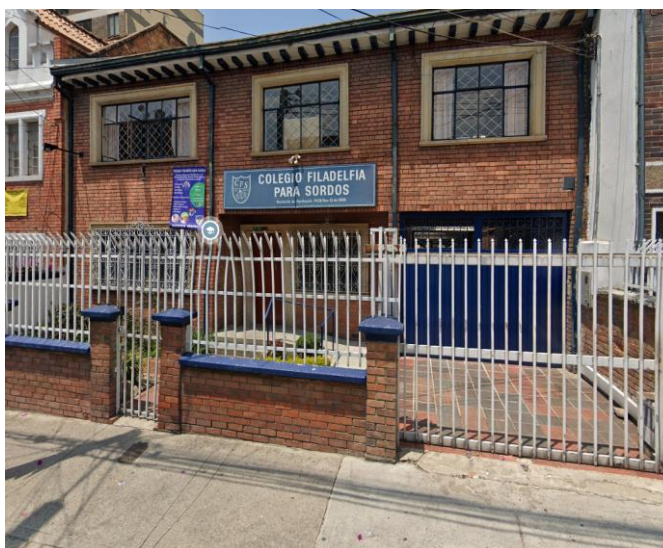
En el área de estudio se han identificado predios con uso dotacional destinados a actividades de salud. Estos incluyen un centro privado conocido como IPS Proseguir y un centro público llamado Centro Dermatológico Federico Lleras Acosta - E.S.E. sede Chapinero.

Imagen 1. Dotacionales de salud existentes IPS Prosegur (izq) y Centro Dermatológico (der)



Fuente: Tomado de Google Maps – Street View

Imagen 2. Dotacional educativo existente – Colegio Filadelfia para Sordos



Fuente: Tomado de Google Maps – Street View

Según la información catastral, dentro del área de planificación del Plan Parcial Alto Reverdecer se encuentra un equipamiento dotacional educativo de carácter privado, en el cual opera el colegio Filadelfia para sordos. Este colegio brinda atención a niños y jóvenes con discapacidad auditiva y visual.

5.3.4. Sistema de servicios públicos

El sistema de servicios públicos es la red de infraestructuras interconectadas y jerarquizadas que tienen como objetivo respaldar la prestación eficiente de los servicios

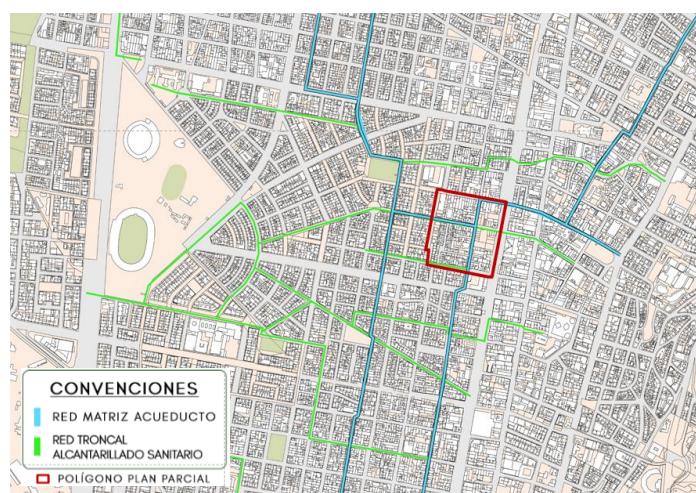
públicos domiciliarios, así como de las tecnologías de la información y las comunicaciones (TIC) para la población en áreas urbanas y rurales. Este sistema emplea mecanismos convencionales o alternativos que sean técnicamente viables, económicamente sostenibles y ambientalmente responsables.

Figura 21. Identificación de elementos del sistema de servicios públicos: Energía eléctrica (izq.), Gas natural (cen.) y Sistema TIC (der.) en el polígono del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de base catastral de mapas Bogotá

Figura 22. Elementos de la Estructura Funcional y del Ciudad (EFC) – Sistema de servicios públicos



Fuente: Elaboración propia a partir de base catastral del Decreto 555 de 2021

El área de intervención del Plan Parcial cuenta con los siguientes servicios plenamente establecidos:

- Energía eléctrica y alumbrado público, con la zona designada como prioridad 1 para la ampliación de la capacidad eléctrica.

- Gas natural, con la zona priorizada como prioridad 3 para la ampliación de la capacidad de la infraestructura de gas.
- Telecomunicaciones públicas totalmente dotadas.

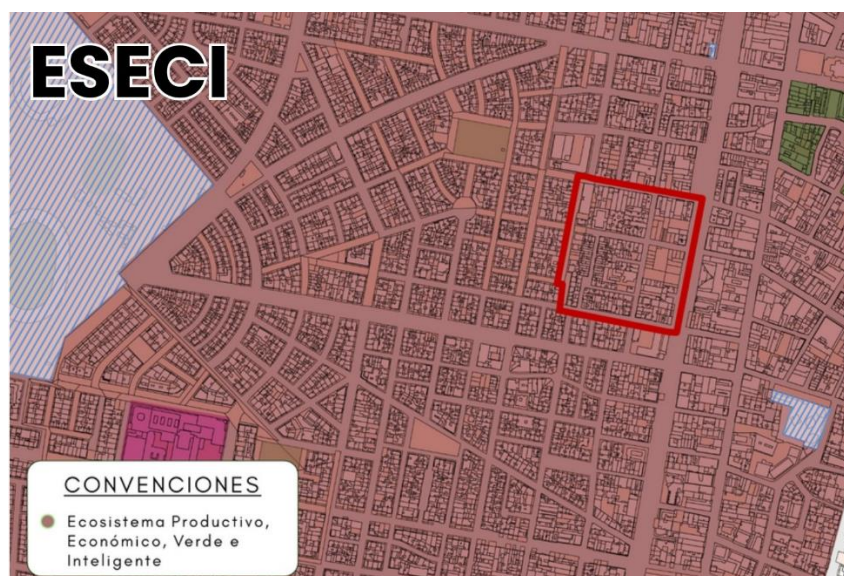
Adicionalmente el área de intervención del Plan Parcial Alto Reverdecer cuenta con un servicio de acueducto y alcantarillado sanitario completamente establecido. Además, una red matriz de acueducto atraviesa las carreras 14A y las calles 59 y 60, mientras que una Red Troncal de Alcantarillado Sanitario pasa por las calles 58 y 59.

5.4. Estructura socioeconómica creativa y de innovación - EESECI

El Decreto 555 de 2021, a través del artículo 100, establece que la Estructura Socioeconómica, Creativa e Innovadora (ESECI) promueve la convivencia de actividades productivas y residenciales para potenciar la economía local. Esta estructura regula la planificación urbana, favoreciendo la ubicación de viviendas y empleos, y asegurando la disponibilidad de soluciones habitacionales adaptadas a las necesidades de los habitantes y empresas de alto valor. Además, fomenta la presencia continua de las industrias tradicionales en la ciudad, mejorando los entornos urbanos donde se concentran conocimientos y talentos, incluyendo sectores de producción tradicional, industrias creativas y culturales.

El área de intervención del PPRU Alto Reverdecer, de acuerdo con la revisión cartográfica del Decreto 555 de 2021, se encuentra completamente situada dentro del "Gran Ecosistema económico, productivo verde e inteligente". Este espacio se adhiere a los lineamientos destinados al fortalecimiento de zonas de aglomeración especializadas, las cuales representan nodos económicos estratégicos. Asimismo, de acuerdo con el plano CG-6 y CU-6, se ha identificado como parte del "Área Distrito Naranja – Distrito Creativo".

Elementos de la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación (ESECI) y el polígono del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de base catastral del Decreto 555 de 2021

Identificación de elementos de la ESECI en el polígono del PPRU Alto Reverdecer

Elementos de la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación	Existentes	No Existentes
Estrategias y proyectos 1		X
Estrategias y proyectos 2 (Gran ecosistemas económicos, productivo, verde e inteligente)	X	
Estrategias y proyectos 3		X
Estrategias y proyectos 4		X
Estrategias y proyectos 5 (Consolidación de las áreas de desarrollo naranja – Distritos Creativos)	X	
Estrategias y proyectos 6		X
Estrategias y proyectos 7		X
Estrategias y proyectos 8		X

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Decreto 555 de 2021

6. CONDICIONES TERRITORIALES ACTUALES

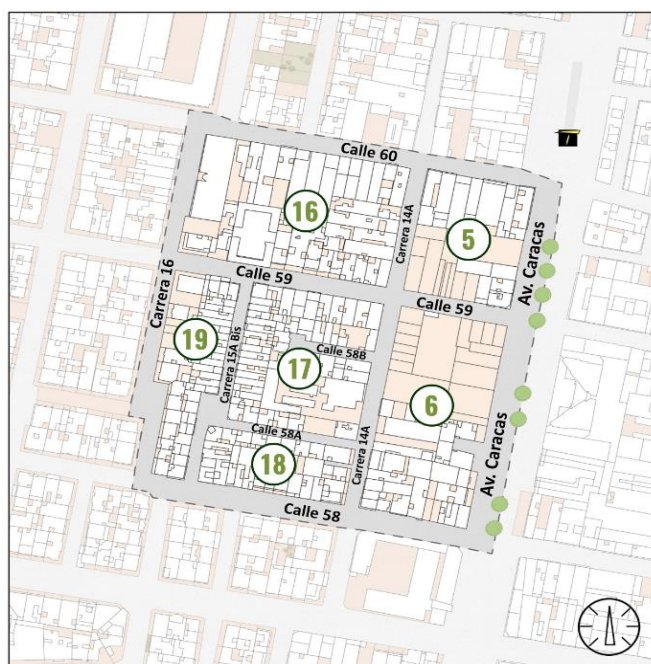
El polígono demarcado en la ilustración del **Plano 1** comprende una extensión de **7,3110 hectáreas** en cumplimiento de la extensión mínima para la formulación de un plan

parcial de renovación urbana en el marco del Decreto Distrital No. 555 de 2021. Esta superficie de **73.110,00 m²** contempla el trazado de la malla vial arterial de la Avenida Caracas (Carrera 14), malla vial local distribuida entre las calles 58, 58A, 58B, 59, 60 y carreras 14A, 15A Bis, 16; y un suelo restante conformada por **6 manzanas** catastrales con **215 unidades prediales**.

6.1. IDENTIFICACIÓN PREDIAL Y DIVISIÓN CATASTRAL

El polígono para la formulación del plan parcial cuenta con un total de 6 manzanas catastrales conformadas a su vez por **215** unidades prediales. Cada uno de los 215 predios cuentan con diferentes unidades catastrales que en total suman **907** entre los diferentes usos y actividades que serán indicados en apartados siguientes.

Plano 1. Delimitación puntual del polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Después de un vasto análisis a las bases de datos consultadas en *Catastro*, se recopiló la información por manzanas catastrales encontrando datos de unidades prediales, unidades catastrales, propietarios, propiedad horizontal, áreas construidas por pisos, entre otros a partir

de los cuales se estructura la formulación del PPRU Alto Reverdecer. Esta información se encuentra recopilada de manera muy precisa y puntual en la tabla anexa al presente Documento Técnico de Soporte, pero para efectos del presente análisis se traen los datos más relevantes.

Tabla 5. Datos puntuales de identificación predial por manzanas en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer

MANZANA	ÁREA	PREDIOS	UNIDADES CATASTRALES	PROPIEDAD HORIZONTAL	PROPIETARIOS	ESTRATO
Manzana 6	10.886,25 m2	40	241	4	115	3
Manzana 5	6.637,14 m2	24	97	5	40	3
Manzana 16	12.677,74 m2	31	373	9	118	3
Manzana 19	5.250,17 m2	40	54	2	48	4
Manzana 18	4.168,90 m2	28	70	2	48	3
Manzana 17	8.613,58 m2	52	72	3	67	3
TOTAL	48.233,78 m2	215	907	25	436	3/4

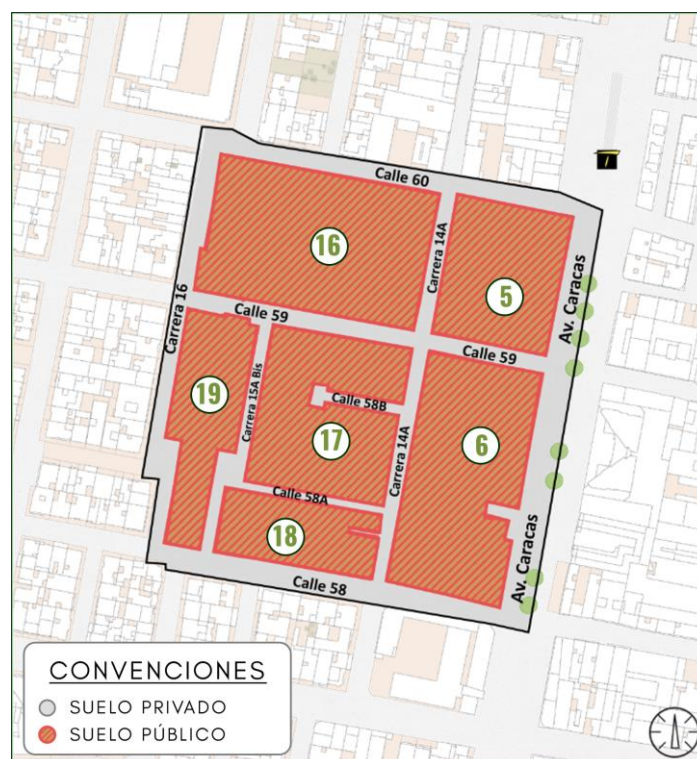
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

De la información registrada en la tabla inferior, resalta la Manzana catastral 16 que tiene mayor superficie física, mayor número de unidades catastrales, mayor número de unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal y mayor cantidad de propietarios, pero curiosamente no es la manzana con mayor cantidad de predios.

6.2. ÁREAS ACTUALES DIVIDIDAS ENTRE LO PRIVADO Y LO PÚBLICO

En el plano que se presenta a continuación se pueden apreciar los polígonos correspondientes a las vías de la malla vial arterial y vías locales que conforman el suelo público en una tonalidad gris y, por otro lado, en achurado de fondo color café se identifican los polígonos de las 6 manzanas catastrales que representan el suelo privado, todo lo cual suma la “materia prima principal” para la formulación del plan parcial.

Plano 2. Identificación de suelo público y privado en el área de planificación del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Tabla 6. Distribución del suelo entre privado y público

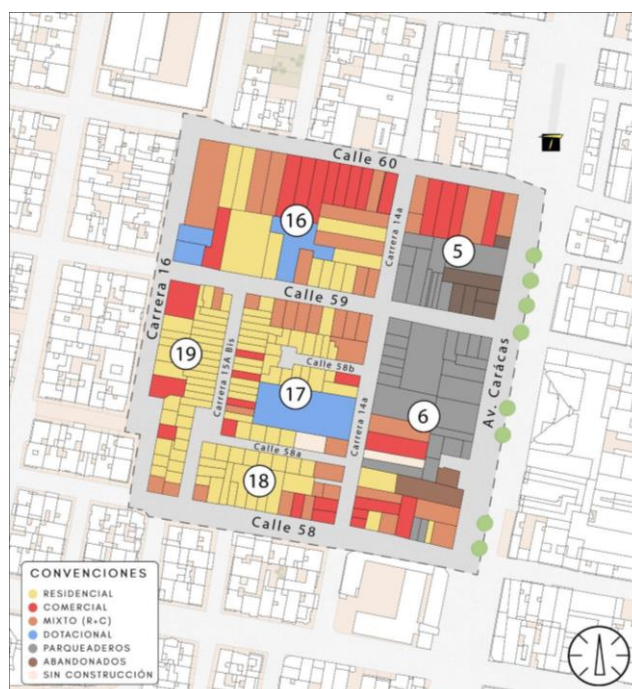
DESCRIPCIÓN	TIPO DE SUELO	ÁREA (m ²)	PORCENTAJE
Avenida Caracas	Público	5.701,85 m ²	7,80%
Carrera 14A	Público	2.957,71 m ²	26,23%
Carrera 15A Bis	Público	1.677,11 m ²	
Carrera 16	Público	3.265,27 m ²	
Calle 58	Público	3.759,92 m ²	
Calle 58A	Público	811,25 m ²	
Calle 58B	Público	553,28 m ²	
Calle 59	Público	3.126,78 m ²	
Calle 60	Público	3.023,05 m ²	
Manzana 6	Privado	10.886,25 m ²	
Manzana 5	Privado	6.637,14 m ²	
Manzana 16	Privado	12.677,74 m ²	
Manzana 19	Privado	5.250,17 m ²	
Manzana 18	Privado	4.168,90 m ²	
Manzana 17	Privado	8.613,58 m ²	
TOTAL		73.110,00 m²	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

6.3. USOS ACTUALES

Para la determinación de los usos actuales del sector de estudio se desarrolló un trabajo de campo que consistió en el reconocimiento físico del territorio seleccionado, en donde se pudo observar una fuerte predominancia del uso residencial, robustamente relacionado con la presencia de comercio y una escasa pero importante presencia de construcciones dotacionales.

Plano 3. Usos actuales por predios en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Si bien, el subcapítulo 1 del capítulo 5 – Normas Urbanísticas del Decreto Distrital No. 555 de 2021 categoriza los usos del suelo permitidos en Bogotá entre usos residenciales, usos dotacionales, usos comerciales y de servicios y los usos industriales, para efectos de analizar este componente dentro de la zona de estudio para la formulación del proyecto, se definieron en el **Plano 3** las convenciones de *i) Residencial, ii) Comercial, iii) Mixto, iv) Dotacional, v) Parqueaderos, vi) Abandonado y vii) Sin construcción*. Las tres últimas convenciones se plantean como usos abstractos con tal denominación, porque tienen una connotación diferente

dentro del análisis del territorio y la manera en que influye en el proceso de formulación del plan parcial.

La distribución de estos usos con sus respectivos porcentajes se presenta para el total de las unidades prediales, así:

Tabla 7. Distribución de usos y porcentajes por unidades prediales

USOS	MZ 6	MZ 5	MZ 16	MZ 19	MZ 18	MZ 17	TOTAL	%
Residencial	3	-	10	34	19	34	100	46,51%
Comercial	5	4	9	3	3	5	29	13,49%
Mixto	5	4	9	3	6	11	38	17,67%
Dotacional	-	-	3	-	-	1	4	1,86%
Parqueaderos	24	10	-	-	-	-	34	15,81%
Abandonados	2	6	-	-	-	-	8	3,72%
Sin Construcción	1	-	*	-	-	1	2	0,93%
TOTAL	40	24	31	40	28	52	215	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Y, el análisis detallado junto con otros datos puntuales para todos los usos registrados en el área de estudio, se presentan a continuación:

6.3.1. Residencial

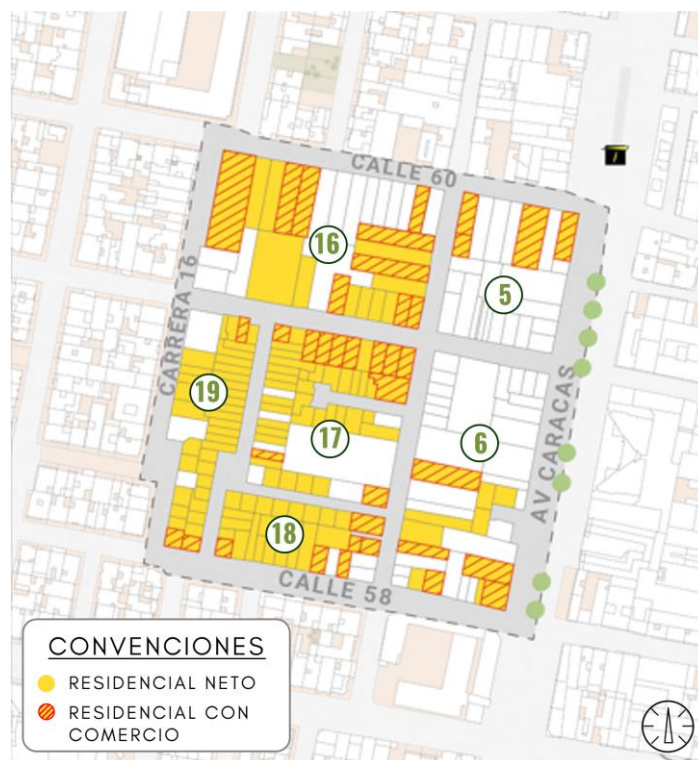
Este uso se define en el artículo 233 del Decreto 555 de 2021 como:

La destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas. Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas. (p. 217)

En la zona de estudio este uso exclusivo de vivienda se encuentra ocupando el **46,51%** del total de las unidades prediales, con desarrollo mayoritariamente en las unidades prediales de menor tamaño cuya área oscila entre 14,06 m² y 240 m², a excepción de dos edificaciones de vivienda existente sobre un predio con 1.319,89 m² de área y otro predio con 328,72 m² de

área denominados lote 41 y 09 respectivamente de la manzana catastral 16. Y, otro proyecto de vivienda que se desarrolla en cuatro unidades prediales de los lotes 11 al 14 de la manzana catastral 19, sobre un área total de 681,09 m².

Plano 4. Localización del uso Residencial en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ahora, en cuanto a la tipología de vivienda para efectos del presente estudio se ha dividido entre vivienda y apartamento sometido a régimen de propiedad horizontal, dejando como resultado un total de 123 viviendas y 231 apartamentos, algunos de los cuales cuentan con garajes y/o depósitos.

Finalmente, el componente de estratificación fue analizado desde la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital que según lo plasmado en la **Tabla 5** corresponden al promedio entre estrato 3 y 4. Y adicional a esto, en el trabajo de campo se observaron diferentes tipos de edificaciones entre los que resaltan edificios con intervenciones

de demolición y construcciones nuevas con diferentes tipos de acabados en fachadas y otras con las características físicas de las viviendas iniciales del barrio sin intervenciones recientes.

Imagen 3. Edificaciones de vivienda con tipología de propiedad horizontal



Fuente: Elaboración propia

Imagen 4. Tipología de viviendas con las características de las edificaciones iniciales del barrio



Fuente: Elaboración propia

De lo evidenciado en terreno, resaltan puntualmente tres de edificaciones de vivienda sometidas al régimen de propiedad horizontal que corresponden a construcciones actuales por la apariencia y tipo de materiales utilizados en fachadas, que pueden llegar a estar por encima del estrato 4, tal y como se aprecia en las fotografías de la **Imagen 5** y que ya fueron referenciadas como los lotes 41 y 09 de la manzana catastral 16 y los lotes 11, 12, 13 y 14 de la manzana catastral 19.

Imagen 5. Proyectos de vivienda con construcciones más recientes de las manzanas 16 y 19



Fuente: Elaboración propia

6.3.2. Comercial

De conformidad con las definiciones de usos permitidos del Decreto 555 de 2021, este uso corresponde a “(...) *el conjunto de actividades económicas en las cuales se dé el intercambio de bienes y servicios*” (art. 233) y su clasificación va en función del área construida clasificada como Tipo 1, Tipo 2 y Tipo 3.

Imagen 6. Comercio desarrollado sobre la carrera 14A con calle 60 y sobre la calle 58



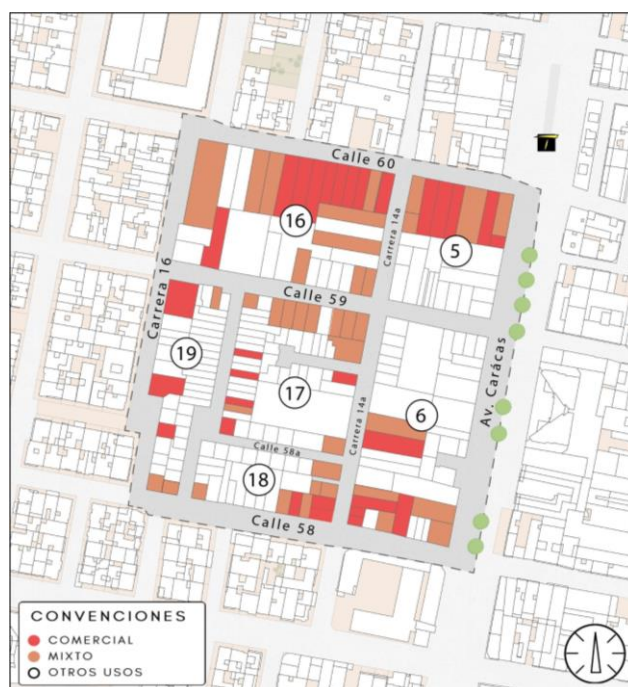
Fuente: Elaboración propia

En lo que respecta a la información recabada en el trabajo de campo se establece que este uso representa el **13,49%** del total de las actividades del polígono seleccionado, cuyas actividades comerciales varían entre restaurantes, venta de ropa de segunda mano, venta de

electrodomésticos, servicios automotrices, venta de bines y servicios de primera necesidad, compra y venta de materiales de construcción, entre otros.

Su localización se centra principalmente sobre los ejes viales de calle 60, calle 58 y carrera 14A (**Imagen 6**) y las áreas construidas sobre el total de 29 predios que desarrollan exclusivamente este uso comercial, oscilan entre 57,6 m² y 537 m², lo que indica que en un alto porcentaje el tipo de comercio desarrollado en esta zona es Comercial y de Servicios Tipo 1.

Plano 5. Localización del uso Comercial en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Pese a que el polígono de estudio cuenta con la presencia de la Avenida Caracas, sobre este eje vial entre la calle 60 y la calle 58 no es fuerte el desarrollo de actividades comerciales en la escala referenciada dentro de este capítulo como se evidencia en el **Plano 5**. Es cierto que, al ser un área de influencia del sector comercial de Chapinero presenta diversas formas de usos y ocupación del suelo con actividades económicas y comerciales, esto se ve más marcado

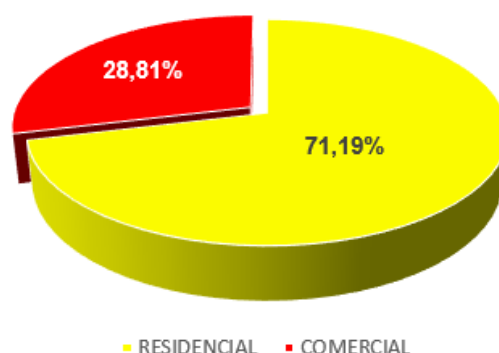
en el costado oriental la Avenida Caracas con una mayor dinámica comercial que ha impulsado los procesos de renovación de dicho sector.

En cuanto a la tipología de los locales comerciales, la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital permitió establecer que en el polígono de estudio este comercio cuenta con un total de 129 locales comerciales, 21 oficinas y 71 unidades de comercio diferentes a los locales comerciales, es decir que la prevalencia son los locales formales individuales ubicándose dispersamente a lo largo de todos los ejes viales mencionados anteriormente.

6.3.3. Mixto

No existe definición de este tipo de uso en el POT Distrital, pero en el marco del presente diagnóstico y de acuerdo con lo encontrado en el polígono de estudio, se plantea esta convención de uso del suelo como aquella en la que confluyen dentro de una misma unidad predial los usos residenciales y comerciales.

Figura 23. Distribución entre vivienda y comercio en el uso mixto



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

En cuanto a la relación entre el uso residencial y el uso comercial, en el gráfico de la **Figura 23** se puede apreciar que existe mayor presencia de viviendas que suman al total de uso residencial. Al respecto de la vivienda en este uso mixto, su caracterización guarda la

misma relación que lo descrito para el uso netamente residencial, al contar con vivienda como con apartamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Y, la caracterización del uso comercial dentro de esta categoría, corresponde también a Comercial y de Servicios Tipo 1, a excepción de un único predio que cuenta con área un poco superior a 500 m², localizado sobre la calle 60 y en el que se desarrolla la actividad de comercialización de electrodomésticos.

6.3.4. Dotacional

Al igual que el uso comercial, este uso tiene clasificación entre Equipamiento Tipo 1, Equipamiento Tipo 2 y Equipamiento Tipo 3 definido por el POT Distrital de la siguiente manera:

Es la destinación asignada al suelo para el desarrollo de actividades que responden a la función social del Estado en lo relacionado con los servicios del cuidado y servicios sociales y prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a los derechos fundamentales, sociales y culturales de la ciudadanía para su desarrollo individual y colectivo, ofertados por el sector público o privado. (art. 233)

Tabla 8. Datos generales de las unidades prediales con uso dotacional

LOTE	MANZANA CATASTRAL	ÁREA PREDIAL	ÁREA CONSTRUIDA	ACTIVIDAD DESARROLLADA	TIPO DE PROPIETARIO
16	16	292,67 m ²	2.082,99 m ²	IPS	PRIVADO
40	16	311,64 m ²	1.246,58 m ²		PRIVADO
39	16	998,02 m ²	1.632,36 m ²	COLEGIO	PRIVADO
52	17	2.089,95 m ²	1.209,4 m ²	CENTRO DERMATOLÓGICO E.S.E. SEDE CHAPINERO	PÚBLICO
TOTAL		3.692,28 m²	6.171,33		

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Del total de 215 unidades prediales que componen el polígono de planificación del plan parcial, 4 predios cuentan con el uso dotacional, lo que corresponde al **1,86%** del total. Las

áreas de estos cuatro predios están en el rango de 292,67 m² y 2.089,95 m² y sus características principales se indicaron en la tabla anterior.

6.3.5. Parqueaderos

Como fue indicado al inicio de este del apartado de *Usos Actuales*, este uso se define de manera independiente aun cuando corresponde a una actividad comercial, pero teniendo en cuenta que el sector de estudio tiene un alto desarrollo de esta actividad en un total de 34 unidades prediales, se ha denominado de manera independiente.

Este uso ocupa el **15,81%** del total de usos por predios estando por encima del uso dotacional y como característica general se tiene que se localizan en las manzanas catastrales 6 y 5 que se ubican al borde del eje vial de la Avenida Caracas, distribuido como se aprecia en las siguientes imágenes.

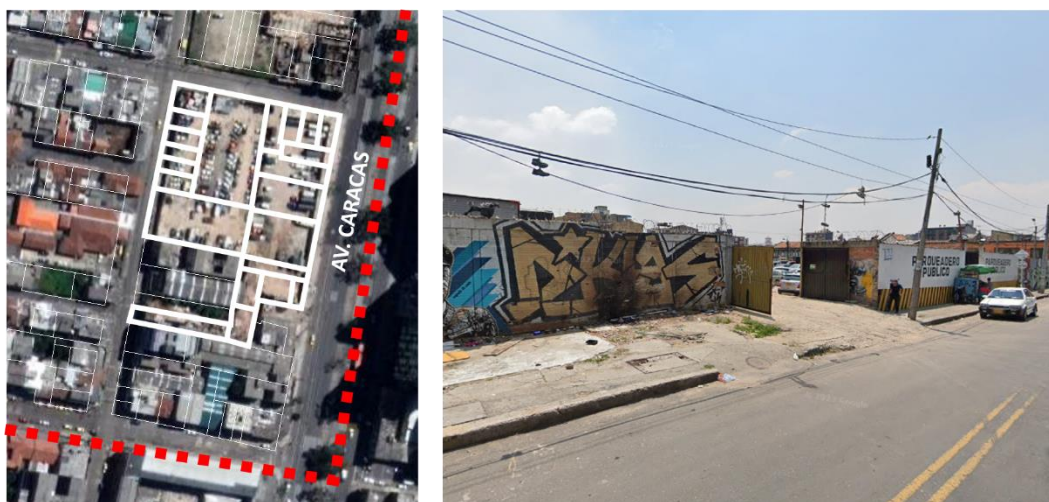
Imagen 7. Uso de parqueaderos (planta y fachada) en la manzana catastral 5



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Maps Street View

En cuanto al aspecto físico, la característica común es que el área construida es mínima y en ambas manzanas todos los predios conforman un solo establecimiento comercial con la actividad de parqueadero, es decir, que no hay ningún elemento físico que delimite los predios.

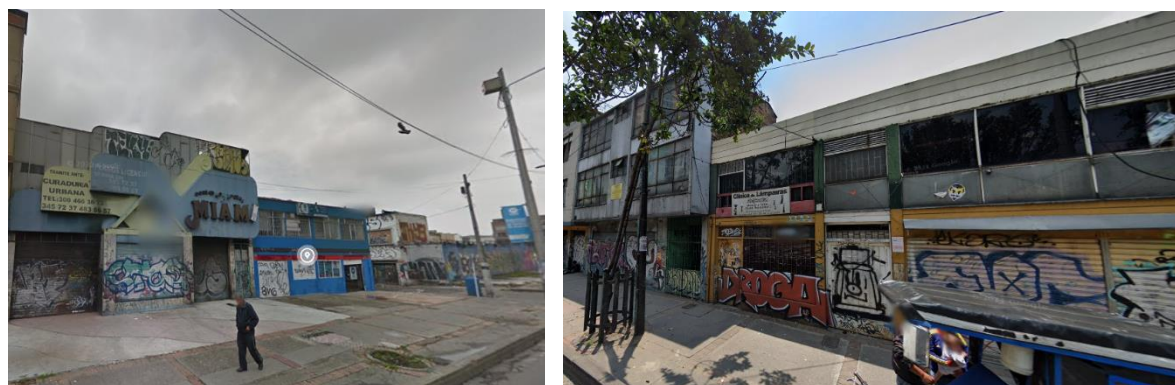
Imagen 8. Uso de parqueaderos (planta y fachada) en la manzana catastral 6



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Maps Street View

6.3.6. Abandonado

Imagen 9. Predios con edificaciones abandonadas sobre la Avenida Caracas



Fuente: Google Maps Street View

Corresponde a los predios que de acuerdo con la visita de campo se pudo evidenciar que se encuentran abandonados y algunos con su edificación en estado de ruina, esto aun cuando la base de datos consultada en *Catastro* les asigna uso comercial, pero la realidad es que actualmente no se ejerce ninguna actividad comercial. Se encontraron un total de 8 unidades prediales de esta categoría distribuidas entre la manzana catastral 5 y 6 sobre el margen de la Avenida Caracas, las cuales corresponden al **3,72%** del total de usos del área de estudio.

En este punto vale la pena hablar de las condiciones generales de las edificaciones que se encuentran al costado occidental de la Avenida Caracas, en donde no solo los predios con construcciones abandonadas, sino los predios con desarrollo comercial de parqueaderos cuyas edificaciones se ven físicamente deterioradas, han propiciado la disminución del potencial económico del sector, pues se han presentado cambios de usos e incompatibilidad de los mismos sobre un eje de gran importancia para el sector y la ciudad.

6.3.7. Sin Construcción

Son los predios que al momento de la visita de campo se pudo evidenciar que no cuentan con edificación alguna equivalente al total de dos predios cuyas áreas prediales son 261,03 m² en la manzana 17 y 275,25 m² en la manzana 6.

6.4. ÁREAS CONSTRUIDAS Y ALTURA EN PISOS EXISTENTES

Para el análisis de este componente fue tomada en cuenta la información de la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y la información recolectada en el trabajo de campo. Esto deja como resultado los datos de áreas construidas expresada en metros cuadrados y discriminados entre las manzanas catastrales y los usos previamente expuestos.

Para el caso de las áreas construidas se tiene un total de 75.485,24 M² cuya distribución se expresa en la **Tabla 9**, dejando como resultado que la actividad con mayor área construida es la vivienda en sus dos presentaciones: uso netamente residencial y la presente en el uso mixto; con 48.890,09 m² que representan más del 60% de total de área construida por usos.

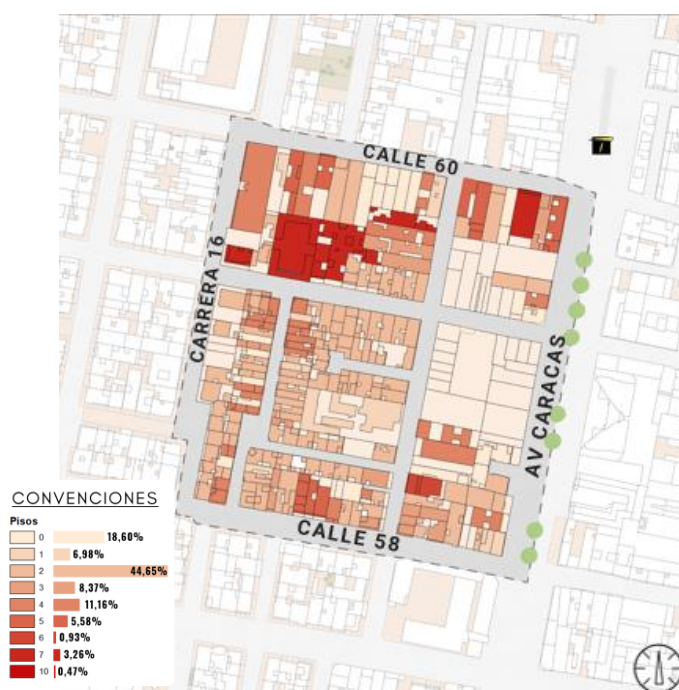
Tabla 9. Distribución de áreas construidas por manzanas catastrales y usos actuales

USOS		MZ 6	MZ 5	MZ 16	MZ 19	MZ 18	MZ 17	TOTAL	%
Residencial		1664,60 m ²	-	9128,09 m ²	6973,45 m ²	5071,50 m ²	7243,59 m ²	30.081,23 m²	39,85%
Comercial		1826,72 m ²	3266,97 m ²	3290,99 m ²	894,50 m ²	771,26 m ²	844,69 m ²	10.895,13 m²	14,43%
Mixto	Residencial	2674,91 m ²	3915,10 m ²	8047,72 m ²	505,46 m ²	1448,64 m ²	2217,03 m ²	25.343,12 m²	33,57%

	Comercial	597,08 m ²	1693,51 m ²	2134,86 m ²	374,29 m ²	511,72 m ²	1222,80 m ²		
	Dotacional	-	-	2443,86 m ²	-	-	1209,40 m ²	3.653,26 m²	4,84%
	Parqueadero	1742,67 m ²	-	-	-	-	-	1.742,67 m²	2,31%
	Abandonado	931,40 m ²	2838,43 m ²	-	-	-	-	3.769,83 m²	4,99%
	Sin construcción	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	9437,38 m²	11714,01 m²	25045,52 m²	8747,70 m²	7803,12 m²	12737,51 m²	75.485,24 m²	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Plano 6. Pisos actuales por predios en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Ahora bien, estas áreas de construcción se encuentran desarrolladas a una altura que oscila entre 1 y 10 pisos tal, de lo cual vale la pena aclarar lo plasmado para los predios catastrales con ninguna construcción, es decir, 0 pisos. En estos predios que no cuentan con área construida se encuentra no solo las unidades prediales marcadas con la convención Sin Construcción, sino que la mayoría de predios marcados con la convención de Parqueaderos, y

se plasma así porque este plano hace referencia a la altura de las edificaciones existentes sin discriminar entre la actividad desarrollada.

Lo anterior tiene tanta relevancia porque la cantidad de los predios sin construcciones están por encima de los predios con 1 y 3 hasta 10 piso, alcanzando el **18,60%** del total de la altura de las edificaciones donde se desarrolla mayoritariamente la actividad de parqueaderos. Y, la altura que ocupa casi la mitad de las unidades prediales con **44,65%** corresponde a los predios de 2 pisos que se distribuyen tal y como se plasma en el **Plano 7** indicando que la predominancia del sector es baja y mediana altura.

Plano 7. Edificaciones de 2 pisos en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Además de las edificaciones con 2 pisos, resalta también el porcentaje de 0,46% equivalente a la altura de 10 pisos en el que se encuentra un único predio de edificación de vivienda. El paisaje general de baja y mediana altura principalmente sobre la Avenida Caracas donde la constante es la presencia de predios sin edificaciones, contrasta drásticamente con un

par de edificios que se han venido desarrollando al costado oriental de esta vía arterial y cuya altura es superior a los 10 pisos.

Imagen 10. Edificación de 10 pisos de altura destinada a vivienda



Fuente: Google Maps Street View

6.5. POBLACIÓN EXISTENTE

Una vez definida la división catastral, usos y edificaciones se procede con el análisis y estudio de componente poblacional que permite ir comprendiendo un poco más la dinámica física y social del polígono seleccionado para la formulación del plan parcial. Para esto, fueron consultados los datos del DANE – Departamento Administrativo Nacional de Estadística que permitió establecer datos estadísticos de cantidad de mujeres y hombre y una caracterización un poco más puntual con datos poblacionales por rango de edades, así:

Tabla 10. Datos poblacionales generales por manzanas catastrales en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer

MANZANA CATASTRAL	ÁREA PREDIAL	ÁREA CONSTRUIDA	HOMBRES	MUJERES	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN MENOR DE 14 AÑOS	POBLACIÓN ENTRE 15-64 AÑOS	POBLACIÓN MAYOR DE 65 AÑOS
Manzana 6	10.886,25 m2	9.437,38 m2	26	18	44	7	34	3
			59,09%	40,91%		15,91%	77,27%	6,82%
Manzana 5	6.637,14 m2	11.714,01 m2	26	26	52	4	43	5
			50,00%	50,00%		7,69%	82,69%	9,62%
Manzana 16	12.677,74 m2	25.045,52 m2	168	149	317	36	244	37
			53,00%	47,00%		11,36%	11,67%	11,67%
Manzana 19	5.250,17 m2	8.747,70 m2	71	69	140	17	104	19

			50,71%	49,29%		12,14%	13,57%	13,57%
Manzana 18	4.168,90 m2	7.803,12 m2	85	77	162	12	125	25
			50,71%	49,29%		7,41%	77,16%	15,43%
Manzana 17	8.613,58 m2	12.737,51 m2	139	140	279	38	211	30
			49,82%	50,18%		13,62%	75,63%	10,75%
TOTAL	48.233,78 m2	75.485,24 m2	515	479	994	114	761	119

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del DANE

De la relación entre el área predial de las manzanas con 75.485.24 m2 y la población total de 994 personas, se obtiene un promedio de 75,94 m2 de suelo construido y/o edificable por habitante. Y, en cuanto al espacio público efectivo por habitante, que es determinante para la formulación del plan parcial, corresponde a 0m2 porque no hay suelo destinado a zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.

Por otro lado, la manzana con mayor área predial y a su vez con mayor número de población es la manzana catastral 16 con un total de 317 habitantes. Y, las manzanas de menor número de población con un rango entre 44 y 52 habitantes son las manzanas catastrales 6 y 5 respectivamente, lo cual tiene relación directa con el uso de parqueaderos y área construida que fue tratado en literales anteriores.

6.6. VALORES DEL MERCADO

El determinar las condiciones iniciales en materia predial para la formulación del plan parcial de renovación urbana, contempla poner en la fórmula los valores del suelo ligado a los valores de las construcciones existentes. Para la definición del valor del suelo se tuvieron en cuenta los datos tomados de Mapas Bogotá que se encuentran consolidados en el Anexo del presente Documento Técnico de Soporte; de allí fueron tomados los **valores comerciales del suelo** del año 2019 indexados al año 2024 con el incremento del IPC¹ y con el IVIUR².

¹ El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución del costo promedio de una canasta de bienes y servicios representativa del consumo final de los hogares, expresado en relación con un período base.

² Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural.

En la última columna de la **Tabla 11** se indica el Valor del Terreno Comercial por manzanas catastrales, que resultó de la operación de multiplicar el área de terreno de cada manzana por su respectivo valor comercial indexado al año 2024 con IVIUR, esto teniendo en cuenta la Resolución Distrital No. 0000491 de 27 de diciembre de 2023 que definió el IVIUR urbano para la ciudad de Bogotá en el año 2024 en 5,81%. De esta operación queda un costo total del suelo que ronda los \$110.300 millones de pesos.

Tabla 11. Valores de suelo promedio por m2 y valor comercial del suelo total por manzanas catastrales

MANZANA CATASTRAL	ÁREA TERRENO	VALOR COMERCIAL AÑO 2019	VALOR COMERCIAL AÑO 2024 (IPC)	VALOR COMERCIAL AÑO 2024 (IVIUR)	VALOR COMERCIAL DEL SUELO
MZ 6	10.958,30 m2	\$ 2.494.556	\$ 3.340.013	\$ 2.639.789,70	\$ 28.927.607.470,51
MZ 5	6.689,01 m2	\$ 2.494.636	\$ 3.340.121	\$ 2.639.574,35	\$ 17.656.139.222,89
MZ 16	12.922,60 m2	\$ 2.208.333	\$ 2.956.783	\$ 2.336.637,15	\$ 30.195.427.234,59
MZ 19	5.246,70 m2	\$ 1.681.956	\$ 2.252.006	\$ 1.779.677,64	\$ 9.337.434.673,79
MZ 18	4.195,36 m2	\$ 2.355.007	\$ 3.153.168	\$ 2.491.832,91	\$ 10.454.136.117,30
MZ 17	8.728,56 m2	\$ 2.331.823	\$ 3.122.127	\$ 2.467.301,92	\$ 21.535.992.846,84
					\$ 118.106.737.564,91

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital provenientes de Mapas Bogotá

Ahora bien, para determinar el *VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES* existentes el procedimiento consistió en tomar como referencia el valor del avalúo de la base de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el cual es la suma del valor del suelo con sus construcciones. Entonces, se procedió a restar del Valor del Avalúo, el Valor del Terreno Comercial del apartado anterior, todo lo cual se resume en los datos de **valores comerciales de construcciones** de la siguiente tabla.

Tabla 12. Determinación del valor comercial de las construcciones por manzanas catastrales

MANZANA CATASTRAL	VALOR AVALÚO	VALOR COMERCIAL DEL SUELO	VALOR COMERCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES
MZ 6	\$ 40.053.354.000	\$ 28.379.211.944,89	\$ 11.674.142.055,11
MZ 5	\$ 42.329.264.000	\$ 17.527.795.401,07	\$ 24.801.468.598,93

MZ 16	\$ 66.216.316.000	\$ 26.311528.479,26	\$ 39.904.787.520,74
MZ 19	\$ 18.530.049.000	\$ 9.602.800.111,50	\$ 8.927.248.888,50
MZ 18	\$ 14.902.833.000	\$ 8.809.698.615,83	\$ 6.093.134.384,17
MZ 17	\$ 25.599.066.000	\$ 25.599.066.000,00	\$ 5.381.342.297,17
TOTAL	\$ 207.630.882.000	\$ 110.848.758.255,38	\$ 96.782.123.744,62

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital provenientes de Mapas Bogotá

CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

El polígono seleccionado para la formulación del PPRU Alto Reverdecer se encuentra limitando en su costado oriental con la Avenida Caracas, un trazado vial que desde sus inicios fue concebida para modernizar la ciudad y que en la movilidad actual de Bogotá se reconoce como una vía arterial con una fuerte presencia de usos comerciales. Es una realidad que aun ante la presencia de un eje vial de gran importancia para el sector, actualmente esta zona cuenta con áreas abandonadas dados los predios con construcciones deterioradas y en mal estado que generan impactos urbanísticos en materia de movilidad y seguridad para los peatones; esta situación deja de lado los potenciales y beneficios de conectividad de este conector vial, que bien aprovechados propiciarían la generación de oportunidades de reactivación comercial a esta pieza de la ciudad.

Además de lo anterior, otra gran potencialidad ligada a este eje vial es que contempla la Primera Línea del Metro de Bogotá, lo que convierte todo el polígono de planificación del proyecto en una zona de influencia directa de este nuevo sistema de movilidad, lo que en términos de desarrollo urbanístico configura un escenario propicio para la articulación y dinamización de los usos de mayor rentabilidad.

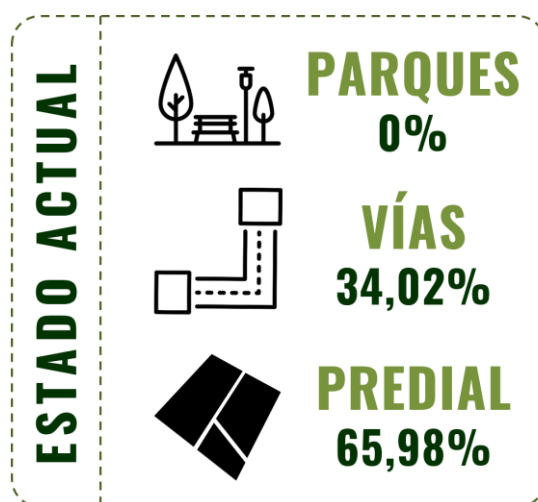
En cuanto a los usos existentes y su aprovechamiento dentro de una importante pieza de la ciudad, el uso predominante es el residencial distribuido en predios netamente para vivienda y predios con mezcla del uso comercio, pero a nivel de las características edificatorias tiene predominancia en edificaciones de baja altura, lo que en el componente de gestión predial

disminuye los costos por las construcciones, sumado al hecho de que las construcciones tienen alto nivel de vetustez.

El polígono de planificación seleccionado para la formulación del proyecto y su zona de influencia directa medida en aproximadamente 500 metros a la redonda, posee un déficit tanto cuantitativo como cualitativo del espacio público peatonal para el encuentro. Si bien, en la identificación de áreas públicas se definió que la zona posee alrededor de 34% de espacio público, este corresponde solo a sistema vial.

De esta manera, se genera el escenario propicio para generar una intervención que permita cumplir con los objetivos trazados, creando una pieza de ciudad articulada con su entorno y con los proyectos diseñados en el marco del POT, mejorando calidad de vida, sistema de movilidad vial, espacio público efectivo y de calidad, y una contribución con el medio ambiente.

Figura 24. Síntesis del estado actual



Fuente: Elaboración propia a partir de resultado del Diagnóstico

FASE DE FORMULACIÓN

Para el proceso de formulación del PPRU Alto Reverdecer se tienen en cuenta tanto las áreas resultantes de la fase de Diagnóstico como las directrices y particularidades normativas que trae el Decreto 555 de 2021, las cuales se dividen en exigencias de cesiones urbanísticas, determinación de índice de construcción mínimo, posibilidades de usos a desarrollar, entre otros, todos los cuales se describen en los apartados siguientes.

7. ÁREAS ACTUALES DEL POLÍGONO DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

7.1. ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO – AMD

El Decreto Distrital 555 de 2021 hace referencia a este término en el artículo 498, definiéndolo y clasificándolo de la siguiente manera:

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

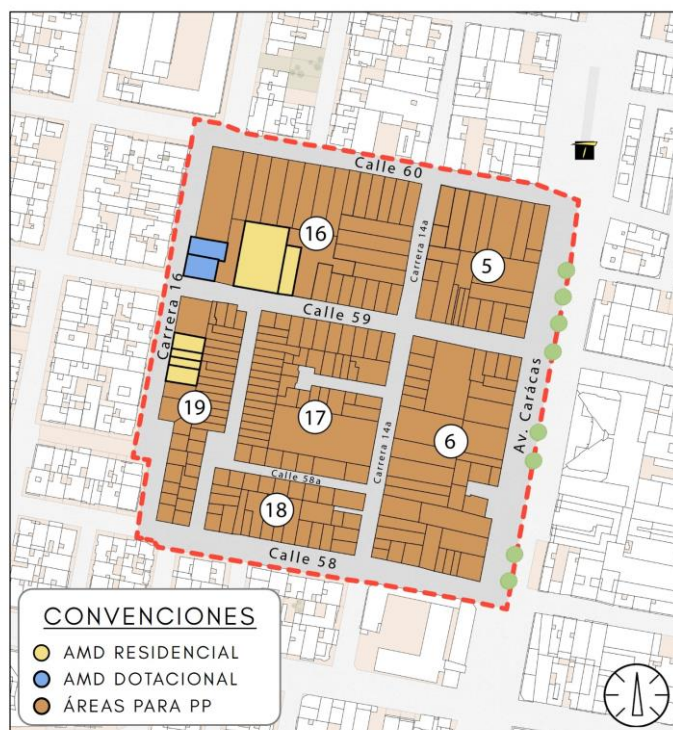
1. Asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas.
2. Bienes de interés cultural del grupo urbano y/o arquitectónico.
3. Áreas de Integración Multimodal – AIM.
4. Espacios públicos, componentes de la estructura ecológica principal y los equipamientos existentes en el caso que tengan la condición de permanencia definida en el presente Plan.

5. Infraestructura de la red vial, férrea y del sistema de transporte público de pasajeros.
6. Inmuebles que, a la entrada en vigencia del presente Plan, hayan sido afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 y aquellas que la hubieran modificado, adicionado o sustituido.
7. Inmuebles previamente adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras de infraestructura del plan vial, parques, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
8. Zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable o suelo de protección por riesgo, identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o en el mismo plan parcial.
9. Edificaciones que se definan en la formulación del plan parcial como relevantes de mantener, independientemente de su valor patrimonial. (p. 375)

Para la formulación del plan parcial y dentro del polígono de planificación se definen un total de 8 unidades prediales como Áreas de Manejo Diferenciado que se identifican en el **Plano 8** las cuales se relacionan con lo descrito en el numeral 9 de la cita inmediatamente anterior, dado que para el proceso de formulación del plan parcial serán mantenidas por las características particulares que serán expuestas de manera individual.

Los predios definidos como áreas de manejo diferenciado dentro de la formulación del plan parcial, se localizan en dos manzanas catastrales (16 y 19) y corresponden a cuatro edificaciones diferentes, cada una agrupada por dos o más predios (Ver **Tabla 13**).

Plano 8. Área de Manejo Diferenciado en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Tabla 13. Datos generales de los predios definidos como Áreas de Manejo Diferenciado

No.	MANZANA CATASTRAL	LOTE	ÁREA PREDIAL	ÁREA CONSTRUIDA	PISOS	USO
1	MZ 16	41	1.319,89 m ²	9.239,24 m ²	7	Residencial
2		09	328,73 m ²	2.301,10 m ²	7	
3	MZ 16	16	292,67 m ²	2.082,99 m ²	7	Dotacional
		40	311,65 m ²	1.246,58 m ²	4	
4	MZ 19	14	222,18 m ²	444,35 m ²	7	Residencial
		13	112,43 m ²	787,00 m ²		
		12	117,20 m ²	820,38 m ²		
		11	230,12 m ²	1.610,88 m ²		
TOTAL			2.934,87 m²	18.532,52 m²		

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Las construcciones de los ítems 1, 2 y 4 corresponden a edificaciones de vivienda con características de construcción recientes, como fue indicado en el componente de Uso

Residencial y, dada su área construida, así como el régimen de propiedad horizontal es conveniente no vincularlas al sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial de renovación urbana (ver **Imagen 3. Edificaciones de vivienda con tipología de propiedad horizontal**)

Lo mismo sucede con el proyecto de uso Dotacional en el que se desarrolla una IPS, cuya construcción además de ser en 7 pisos corresponde a una edificación reciente tal y como puede observarse en la siguiente imagen:

Imagen 11. Edificación de IPS definida como área de manejo diferenciado



Fuente: Del autor

Si bien el área de estudio cuenta con otras edificaciones de uso dotacional, solo se define la IPS como área de manejo diferenciado por sus características de área construida e intervención reciente. Teniendo en cuenta la determinación de las áreas de manejo diferenciado y con ello su exclusión del proceso de formulación del plan parcial, en la **Tabla 14** se identifica la variación de cada manzana catastral tanto en área de terreno como en número de unidades prediales.

Tabla 14. Áreas de terreno y unidades prediales de las manzanas después de excluir las Áreas de Manejo Diferenciado

MANZANA CATASTRAL	ÁREA TERRENO COMPLETA	ÁREA TERRENO SIN AMD	UNIDADES PREDIALES TOTALES	UNIDADES PREDIALES SIN AMD
MZ 6	10.886,25 m2	10.886,25 m2	40	40

MZ 5	6.637,14 m2	6.637,14 m2	24	24
MZ 16	12.677,74 m2	10.424,80 m2	31	27
MZ 19	5.250,17 m2	4.568,24 m2	40	36
MZ 18	4.168,90 m2	4.168,90 m2	28	28
MZ 17	8.613,58 m2	8.613,58 m2	52	52
TOTAL	48.233,78 m2	45.298,91	215	207

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

7.2. CUADRO DE ÁREAS RESULTANTE PARA LA FORMULACIÓN

Con la determinación de las áreas de manejo diferenciado en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer, se requiere indicar las áreas que resultaron de la fase de diagnóstico, las cuales fueron tomadas principalmente por las áreas resultantes de la base de datos de *Catastro* y el trabajo de campo realizado.

Tabla 15. Cuadro de áreas del estado actual del polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer

DESCRIPCIÓN		ÁREA (M2)	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN		73.110,00 m2	100 %
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO		2.934,87 m2	4,01 %
MALLA VIAL ARTERIAL (Av. Caracas)		5.701,85 m2	7,80 %
ÁREA DE VERIFICACIÓN		64.473,28 m2	-
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTES		19.174,37 m2	26,23 %
Carrera 14A	2.898,05 m2		
Carrera 15A Bis	1.677,11 m2		
Carrera 16	3.265,27 m2		
Calle 58	3.759,92 m2		
Calle 58A	811,25 m2		
Calle 58B	553,28 m2		
Calle 59	3.126,78 m2		
Calle 60	3.023,05 m2		
Vía interna en manzana (sin nomenclatura)	59,66 m2		
ÁREA DE TERRENO			

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados del trabajo de campo

Como **Área de Planificación** se tiene la totalidad del polígono que fue definido para la formulación del plan parcial y que se configura en **73.110,00 m²**, de la cual se descuentan las áreas de la malla vial arterial y de las áreas de manejo diferenciado que fueron definidas en el numeral anterior. El resultado de esta operación se define como **Área de Verificación**, la cual contempla únicamente las áreas de la malla vial intermedia y local existente con un total de **19.174,37 m²**.

8. DIRECTRICES DEL DECRETO DISTRITAL 555 DE 2021 PARA LA FORMULACIÓN

Estas directrices para la formulación de planes parciales, en el marco del Decreto Distrital No. 555 de 2021 se definen en el artículo 303, al indicar que se procede con este instrumento de planificación cuando el proyecto urbanístico a desarrollar pretenda superar el índice de construcción efectivo de **7.0**, con un área de verificación mínima de **3 has** (30.000 m²). El área de verificación se entiende como el área del proyecto que no contempla áreas de malla vial arterial existente, elementos de la estructura ecológica principal y parques estructurantes existentes.

El índice de construcción superior a 7.0 y el área mínima de verificación del proyecto por encima de 3 has, constituyen la base principal para la delimitación del polígono para la formulación del plan parcial de renovación. Y, una vez definido este primer componente, se procede a la determinación de las cargas urbanísticas.

8.1. DETERMINACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

La asignación de cargas urbanísticas que se van a desarrollar en este apartado, constituye las cargas locales que son responsabilidad de urbanizadores y que permiten brindar los servicios esenciales en relación con los siguientes componentes:

- Suelo y construcción de las cesiones públicas para espacio público peatonal y para el encuentro conformada por parques, plazas y plazoletas.
- Suelo y construcción de la malla vial intermedia y local incluyendo las áreas de conforman el perfil vial.
- Suelo de áreas de cesión para equipamiento comunal público.
- El suelo y la construcción de redes secundarias y locales de los servicios públicos domiciliarios y su infraestructura relacionadas.
- Destinación de suelo o su equivalente en área construida para VIS y VIP.
- Costos asociados a los estudios y la ejecución de obras de mitigación de los suelos que tengan la obligación de sanear pasivos ambientales, suelos contaminados y/o afectados por actividades mineras y desarrollar acciones de mitigación derivadas de impactos ambientales.
- Costos asociados a la política de moradores y actividades productivas.
- Costos asociados a la formulación y gestión de planes parciales.

Ahora bien, pasando a los porcentajes de cálculo de obligaciones urbanísticas del Decreto Distrital No. 555 de 2021, se procede a dar cuenta sobre lo definido en el artículo 328 al respecto de los proyectos que requieren de la adopción de plan parcial, así:

Tabla 16. Datos y fórmula para el cálculo de obligaciones urbanísticas

% DE CÁLCULO PARA OBLIGACIÓN	ÁREA DE VERIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LA OBLIGACIÓN
65%	Mínimo tres (3,0) hectáreas	Área de verificación * 65%

Fuente: Elaboración propia a partir de Decreto Distrital No. 555 de 2021

Teniendo en cuenta que la directriz de este porcentaje proviene del artículo 328 del POT Distrital, vale la pena referenciar otras determinaciones del mismo artículo que en su orden son:

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

- Está obligación incluye la correspondiente a cesión para equipamiento comunal público.
- Esta obligación no incluye la correspondiente a vivienda de interés social y prioritario.
- En todo caso se debe cumplir con la obligación de política de moradores.

Dentro del porcentaje de cálculo para obligación definido en la primera columna de la **Tabla 16** se incluyen las cesiones para espacio público peatonal para el encuentro, las cesiones para equipamiento comunal público y las cesiones para malla vial intermedia y local en sus diferentes componentes que representen suelo para espacio público.

Otra obligación urbanística que cuenta con porcentaje de cálculo es aquella orientada a destinar porciones de suelo para la construcción de vivienda de interés social o prioritario, que en el artículo 322 del Decreto Distrital No. 555 de 2021 se define en **6%** para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y **8%** para Vivienda de Interés Social (VIS). Mientras que, todas las demás cargas locales descritas previamente que no constituyen provisión de suelo, serán calculadas de acuerdo a las necesidades y a la naturaleza del proyecto en su etapa propia de formulación.

Ahondando un poco en la aplicación de la fórmula para la determinación de las obligaciones urbanísticas, lo indicado en la **Tabla 16** referencia que el 65% se calcula sobre área de verificación, que contempla las áreas de la malla vial intermedia y local, el espacio público y equipamientos de proximidad existentes y controles ambientales; es decir, que se calcula sobre **64.473,28 m²** resultando en un total de **41.907,63 m²** para suelo público (Ver **Tabla 15** para identificar el área de verificación)

Este resultado de un poco más de cuatro (4) hectáreas podría decirse que equivale a la dimensión del área de terreno (manzanas catastrales actuales previo a la formulación del plan parcial) correspondiente a **45.298,91 m²**, lo cual no es viable para la formulación del plan parcial, en términos de área útil aprovechable para la aplicación de metros cuadrados construidos.

Por lo anterior, se estudia la alternativa de cuantificación de esta obligación tomando como base de cálculo el **Área de Terreno** considerablemente inferior al Área de Verificación. Esto, de conformidad con lo establecido en el párrafo 2 del artículo 269 del POT Distrital (2021), que cita lo siguiente:

Parágrafo 2. El área total del espacio público existente en el ámbito de cualquier proyecto no se contabilizará dentro del cálculo de la cesión de espacio público exigido en sitio. En cualquier caso, deberá mantenerse e intervenirirse para su mejoramiento, recuperación, reconfiguración y articulación con los nuevos elementos del espacio público generados en sitio. (p. 248)

Es así como se propone para la formulación del plan parcial de renovación urbana Alto Reverdecer que el cálculo de la obligación urbanística se establezca sobre área de terreno, lo que garantiza una disminución formidable de área para un total de **29.444,29 m²**.

El cambio de “área base” para el cálculo que sugiere el párrafo 2 del artículo 328 del POT Distrital se puede apreciar en los datos registrados en la tabla posterior a este apartado, logrando una disminución de un poco más del 30% suelo que no correspondería a obligaciones urbanísticas y que suma a la posibilidad de desarrollo del plan parcial, dado que habilita mayor suelo para desarrollar productos inmobiliarios cuyas ventas permitan financiar las obras de urbanismo del plan parcial.

Tabla 17. Diferencia de cálculo de obligaciones urbanísticas sobre área de verificación y área de terreno

CÁLCULO DEL 65% SOBRE ÁREA DE VERIFICACIÓN		CÁLCULO DEL 65% SOBRE ÁREA DE TERRENO	
ÁREA DE VERIFICACIÓN	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	ÁREA DE TERRENO	OBLIGACIONES URBANÍSTICAS
64.473,28 m ²	41.907,63 m ²	45.298,91 m ²	29.444,29 m ²

Fuente: Elaboración propia a partir de Decreto Distrital No. 555 de 2021

Es así como, para las cesiones puntuales de espacio público peatonal para el encuentro y equipamiento se procede a ampliar las determinaciones que aplicación en los siguientes apartados.

8.1.1. Cesión para espacio público peatonal para el encuentro

El artículo 90 del Decreto Distrital No. 555 de 2021 hace referencia a los componentes del sistema distrital de Espacio Público para el Encuentro, como:

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

Los componentes de este sistema de espacio público con sus respectivas características se pueden identificar en el consolidado de la **Tabla 18**, que constituyen el abanico de posibilidades para el planteamiento urbanístico del plan parcial que será desarrollado más adelante.

Tabla 18. Componentes del sistema de espacio público peatonal para el encuentro

DENOMINACIÓN	CARACTERÍSTICAS	ÁREA
PARQUES DE LA RED ESTRUCTURANTE	Corresponden a los denominados en el inventario como Parques Metropolitanos y Zonales que proveen una oferta cualificada para el aprovechamiento del tiempo libre que dan soporte a la escala regional y distrital.	Superior a 1 hectárea
PARQUE DE LA RED DE PROXIMIDAD	Proveen una oferta desconcentrada y diversa de actividades de aprovechamiento del tiempo libre a escala local, atendiendo criterios de proximidad.	Inferior a 1 hectárea
PLAZAS	Son espacios libres y abiertos y bordeados por edificaciones correspondientes a espacios de encuentro estructurantes del trazado urbano en los que se desarrollan actividades cívicas de convivencia ciudadana, manifestaciones culturales y políticas.	-

PLAZOLETAS	Son espacios libres y abiertos con un área menor a la de las plazas, y con mayores porcentajes de endurecimiento con respecto a los parques. Generalmente son espacios de tránsito, encuentro y descanso de peatones, de corta permanencia, a lo largo de los itinerarios de proximidad.	-
ZONAS VERDES	Las zonas verdes son espacios abiertos y empedrados de dominio o uso público, compuestos de jardines, arbustos y árboles, que se destinan al ocio y la contemplación y que contribuyen a la generación de valores paisajísticos y ambientales en el Distrito, pero que por sus dimensiones no conforman parques.	Inferior a 400 m2
ESPACIOS PÚBLICOS DE ENCUENTRO RURAL	Son espacios abiertos, multifuncionales, que permiten la congregación de las comunidades rurales en actividades recreativas, deportivas, culturales, cívicas, comerciales y las que demanden las dinámicas locales, conformando nodos junto con los equipamientos rurales.	-
ESPACIOS PRIVADOS DE USO PÚBLICO PARA EL ENCUENTRO	Son el conjunto de espacios privados afectos al uso público y que, a través de soluciones arquitectónicas y paisajísticas organizan la transición entre el espacio público y las edificaciones privadas.	-
ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS	Objetos o elementos naturales o construidos que hacen parte del diseño integral de las áreas, cualifican el sistema y ayudan a garantizar su operación y funcionamiento.	-

Fuente: Elaboración propia a partir de Decreto Distrital No. 555 de 2021

En cuanto a las áreas mínimas que deban proyectarse para la cesión de espacio público peatonal, en el artículo 328 del POT Distrital (2021) donde se indica el porcentaje de la obligación urbanística general, se referencia que *“Del área a ceder, se deberá garantizar que 30% se destine espacio público de proximidad”* (p. 280); es decir, a parques de proximidad que lo constituyen parques con áreas menores a 1 hectárea.

Haciendo el respectivo proceso de cuantificación del 30% del total de las obligaciones urbanísticas señaladas en el numeral anterior (29.444,29 m2), el área de espacio público de proximidad deberá ser mínimo de **8.833,29 m2**.

8.1.2. Cesión para equipamiento comunal público

Esta carga local debe cumplirse en el ámbito del plan parcial, se contabiliza dentro del total de obligaciones urbanísticas (65% del área de terreno) y su fórmula de cálculo se indica en el artículo 329 del POT Distrital, con dos posibilidades según se observa en la **Tabla 19**. De allí,

para el caso del proyecto de plan parcial se optó por dar cumplimiento a la obligación con cálculo sobre el área de terreno, que sobre **45.299,91 m²** resulta una obligación de mínimo **1.358,99 m²**.

Tabla 19. Posibilidades de aplicación del 3% destinado para cesión de equipamiento comunal público

TIPO DE CESIÓN	% PARA CÁLCULO	FÓRMULA DE APLICACIÓN
Equipamiento comunal público	3%	Área de terreno * 3%
Equipamiento comunal público	3%	Área construida total * 3%

Fuente: Elaboración propia a partir de Decreto Distrital No. 555 de 2021

9. PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

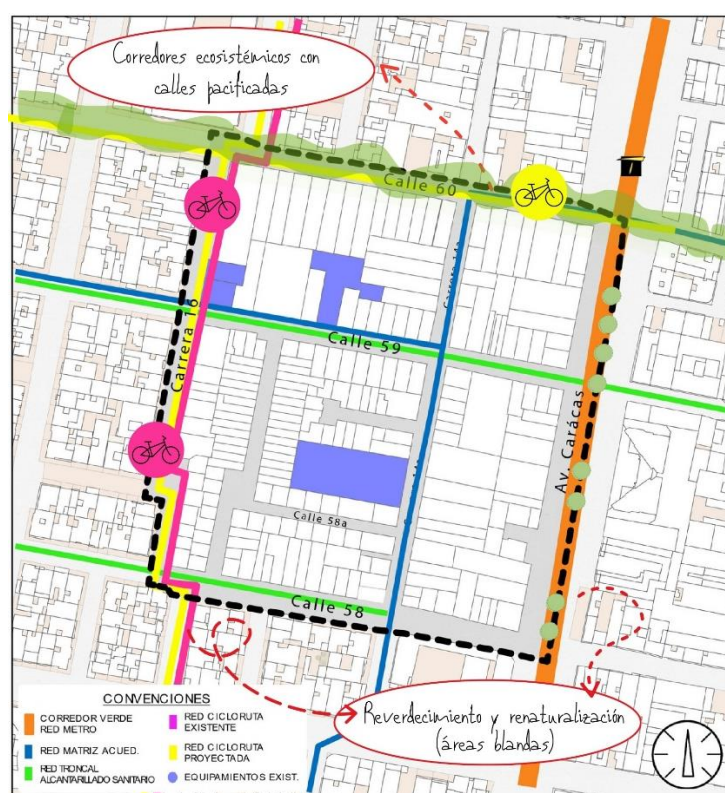
ALTO REVERDECER

El PPRU Alto Reverdecer se plantea como un proyecto urbanístico que se articula con el modelo territorial multiescalar del Plan de Ordenamiento Territorial Bogotá Verdece 2022-2035, en el que su nombre de ALTO REVERDECER en conjunto con los elementos principales de su formulación se conecta con la escala de la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente, la escala de la Unidad de Planeamiento Local Teusaquillo hasta llegar a la escala de conectividad de la zona de influencia del polígono del plan parcial, articulando el Distrito creativo el Campin mediante los Proyectos Integrales de Proximidad, en especial el Corredor Barrial de Encuentro y del Cuidado Calle 59 – Calle 57.

Contribuyendo con su ejecución a i) la cercanía a otros sectores de la ciudad, ii) le integración del modelo multiescalar, iii) la interacción entre Unidades de Planeamiento Local como Teusaquillo y Chapinero -dada su ubicación central entre ambas-, iv) la interacción entre los distritos creativos Campin y Teusaquillo mediante el corredor vial de la Avenida Caracas, v)

la integración con equipamientos de carácter metropolitano como el Estadio El Campín, el Parque Simón Bolívar, la Biblioteca Virgilio Barco, ello mediante los Proyectos Integrales de Proximidad; todo esto partiendo de un Alto Reverdecer propuesto con edificaciones de más de 20 pisos de altura, con fachadas vivas que permitan disminuir incluso la temperatura y un parque de más de dos hectáreas a incorporar en la red estructurante.

Figura 25. Ilustración de los principios y determinantes para la formulación del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia

La figura anterior resume las potencialidades del sector que fueron tenidas en cuenta para el planteamiento urbanístico del PPRU Alto Reverdecer, que entre otros aspectos se vincula con las directrices de la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente al materializar la intención de conectividad y proximidad a través de la pacificación de corredores existentes (calle 60) y reverdecimiento y renaturalización como áreas blandas en otros corredores vales (carrera 14 y carrera 16).

9.1. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

La propuesta general del planteamiento urbanístico fue construida desde el territorio mismo de la zona de influencia del polígono delimitado en **73.110 m²**, tomando como referencia los resultados de la Fase de Diagnóstico y que fue logrado a través de la reconfiguración predial en donde se propuso en gran medida la reconversión de áreas endurecidas a áreas blandas elevando potencialmente el espacio público efectivo por habitante en el sector.

Plano 9. Planteamiento Urbanístico del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de base predial de Catastro

En la representación gráfica del plano anterior se observa que, como parte de los elementos principales de la configuración predial del proyecto, fueron conformadas cuatro (4) manzanas catastrales localizadas hacia el perímetro del polígono, dos de las cuales (manzana 3 y 4) cuenta con edificaciones que fueron tratadas como áreas de manejo diferenciado y una manzana (manzana 2) que delimita el polígono de cesión para equipamiento comunal público y que contempla únicamente la disposición del suelo.

Las cuatro manzanas proyectadas fueron planteadas de tal manera que delimitan la configuración del espacio público del nivel de parque estructurante, cuya área no solo da cumplimiento al porcentaje exigido por el POT Distrital, sino que su disposición la convierte en un gran elemento de conectividad peatonal entre las diferentes manzanas del proyecto.

Tabla 20. Cuadro general de áreas del PPRU Alto Reverdecer

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)	%
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	73.110,00 m2	100 %
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO	2.934,87 m2	4,01 %
MALLA VIAL ARTERIAL (Av. Caracas)	5.701,85 m2	7,80 %
ÁREA DE VERIFICACIÓN	64.473,28 m2	-
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTES	19.174,37 m2	26,23 %
ÁREA DE TERRENO	45.298,91 m2	100 %
CESIONES OBLIGATORIAS PROPUESTAS	29.467,87 m2	65,05 %
GLOBO DE PARQUE 1	4.825,07 m2	10,65 %
GLOBO DE PARQUE 2	16.273,58 m2	35,92 %
GLOBO DE PARQUE 3	6.656,75 m2	14,70 %
EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	1.672,23 m2	3,69 %
SOBRE ANCHO ANDÉN CALLE 59	40,24 m2	0,09 %
ÁREA ÚTIL	19.278,29 m2	100 %
U.A.U 1 (Manzana 1 y 2)	9.271,19 m2	48,09 %
U.A.U 2 (Manzana 3)	5.516,55 m2	28,62 %
U.A.U 3 (Manzana 4)	4.490,55 m2	23,29 %

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

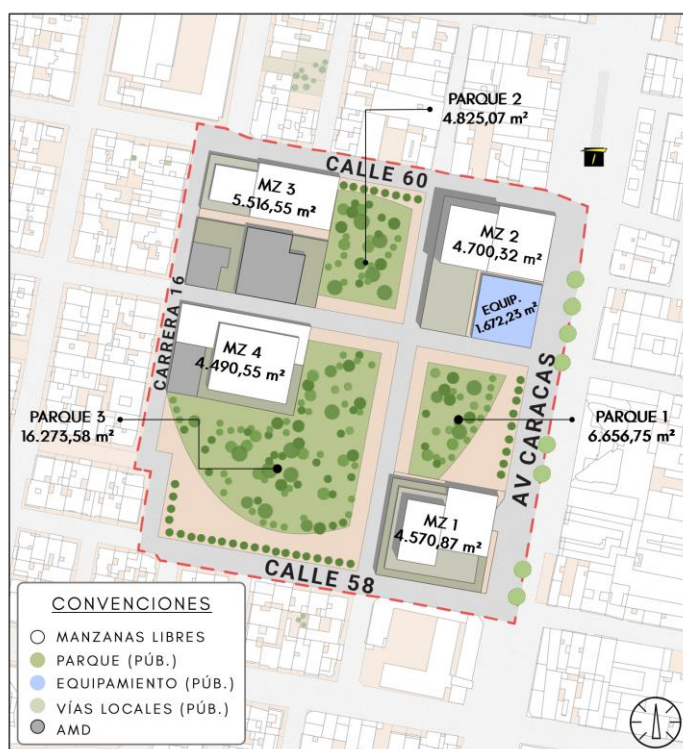
En la tabla anterior están registrados los datos de las áreas públicas y privadas que conforman la propuesta del PPRU Alto Reverdecer, pero el detalle de cada una de estas áreas se describe en apartados siguientes iniciando por el suelo público y terminando por el suelo privado del plan parcial.

9.1.1. Cesión para espacio público peatonal para el encuentro

Como fue indicado en el componente del numeral **8.1.1 Cesión para espacio público peatonal para el encuentro**, esta carga de espacio público y peatonal y para el encuentro puede estar conformada por parques, plazas y plazoletas y en el planteamiento urbanístico del

plan parcial, se propone principalmente en tres globos de terreno colindantes con las manzanas 1, 2 y 4. Tal y como se observa en la ilustración del **Plano 10**, su ubicación colinda principalmente con los ejes viales de la Avenida Caracas (carrera 14), carrera 14A, y calle 59.

Plano 10. Identificación de tres globos de cesión para espacio público peatonal y para el encuentro



Fuente: Elaboración propia a partir de base predial de Catastro

Estos globos de parque 1, 2 y 3 por sí solos suman el 61,27% aportando considerablemente a la carga urbanística de 65% total y aportando al distrito **27.755,40 m²**, conformados por dos parques de proximidad con 4.825,07 m² y 6.656,58 m² respectivamente y un parque estructurante que supera las 1,5 hectáreas.

Reconfiguración del espacio público peatonal para el encuentro propuesto

Si la propuesta de espacios público peatonal para el encuentro del plan parcial de renovación urbana Alto Reverdecer se analiza desde la imagen del **Plano 9**, lo que resulta es un único gran parque del componente Parque Estructurante por ser de área superior a una hectárea. Para esta propuesta se requiere la intervención de las vías de malla vial intermedia y

local equivalentes a la calle 59 y la carrera 14A paralela a la Avenida Caracas en un área total de **321,46 m²** que se suman a los tres globos de parques.

Tabla 21. Cálculo de exigencia y propuesta de obligaciones urbanísticas en el PPRU Alto Reverdecer

ÁREA DE TERRENO		45.298,91 m ²		
EXIGENCIA DE CESIONES URBANÍSTICAS	65 %	29.444,29 m ²		
PROPUESTA DE CESIONES URBANÍSTICAS	65,05 %	29.467,87 m²		
PROPUESTA DE CESIONES URBANÍSTICA CON ÁREA ADICIONAL	65,76 %	29.789,33 m²		

DENOMINACIÓN	ÁREA INDIV.	TOTAL	ÁREA ADICIONAL	RECONFIGURACIÓN
GLOBO DE PARQUE 1	4.825,07 m ²	27.755,40 m ²	321,46 m ²	28.076,86 m ²
GLOBO DE PARQUE 2	16.273,58 m ²			
GLOBO DE PARQUE 3	6.656,75 m ²			
EQUIPAMIENTO	1.672,23 m ²			
SOBRE ANCHO ANDÉN	40,24 m ²			
TOTAL	29.467,87 m²	-	321,46 m²	29.789,33 m²

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Esta reconfiguración de los tres parques resulta en un total de **28.076,86 m²** que en conjunto con el equipamiento y el sobre ancho del andén sobre la calle 59, representan el cumplimiento de cargas urbanísticas equivalente al **65,05%** del área de terreno, tal y como se aprecia en las áreas de la **Tabla 20**.

Propuesta de pasos elevados para continuidad del parque

Imagen 12. Imágenes tipo render de los pasos elevados para la continuidad de los parques propuestos en el PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia

Como fue indicado en el ítem anterior de reconfiguración, esta propuesta de pasar a un solo globo como Parque Estructurante requiere la conexión de 321,46 m² distribuidos en los

segmentos de calle 59 y la carrera 14A, y cuya conexión se configura a través de pasos elevados que pueden ser apreciados en las imágenes anteriores tipo render.

Si bien el resultado de esta reconfiguración de los parques propuestos, eleva el componente del sistema de espacio público peatonal para el encuentro a Parque Estructurante, la intención detrás de este planteamiento es generar una alternativa de conectividad en todas las direcciones dentro del polígono del PPRU Alto Reverdecer. Una apuesta que además de aumentar el espacio público efectivo, apunta a garantizar el goce y disfrute por parte de la nueva población que habitará las unidades habitacionales propuestas en el plan parcial.

Para el planteamiento de elevar el paso del parque sobre las vías ya existentes, fue tomado como referencia los Ecoductos que surgen internacionalmente como una alternativa para el paso seguro de la fauna en las zonas de alta influencia de suelo con cobertura vegetal, que han sido intervenidos por redes viales para el transporte terrestre (ver Imagen 13). Si bien, en el caso del plan parcial propuesto no se requiere garantizar el paso de fauna, es vinculante en el sentido de que se opta por dar prioridad a las coberturas blandas por encima de las vías de tránsito vehicular.

Imagen 13. Ecoductos para el paso de fauna silvestre como referencia para el planteamiento de pasos elevados en el PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Tomado de Pasos de fauna: la red de carreteras de los animales
www.cepsa.com publicado el 10 de noviembre de 2023

Esta propuesta de intervención de pasos elevados visto desde el componente del Manual de Espacio Público de Bogotá (2023), involucra el criterio de diseño de *Conectividad Ambiental* y se convierte en una apuesta innovadora del PPRU Alto Reverdecer, en la medida

en que aporta a mejorar la calidad del aire y reducir la contaminación acústica y visual, entre otros aspectos que en conjunto para todo el parque estructurante serán tratados en el literal siguiente.

Parámetros de diseño del parque estructurante

Además de la configuración física del Parque Estructurante que se aprecia en los planos del planteamiento urbanístico, el alcance de esta Fase de Formulación pretende abarcar los parámetros de diseño que vienen desde el Manual de Espacio Público del Distrito (2023), más específicamente con la aplicación de las fichas de diseño que se describen en el capítulo 4 del manual (p 60 y ss)

Figura 26. Fichas de diseño para espacio público de encuentro del Manual del Espacio Público



Fuente: Tomado del documento Manual de Espacio Público (p. 62)

Del estudio hecho al documento del Manual de Espacio Público, se procedió a la selección de las fichas de diseño aplicables para el espacio público de encuentro, en las que se definieron las fichas de Componente Juegos, Componente Permanencia, Componente Ecológico y Componente Multifuncional, las cuales con sus respectivas características y opciones de diseño se resumen en la siguiente tabla:

Tabla 22. Características de las fichas de diseño para espacio público de encuentro a utilizar en el PPRU Alto Reverdecer

FICHAS DE DISEÑO			
COMPONENTE JUEGOS	COMPONENTE PERMANENCIA	COMPONENTE ECOLÓGICO	COMPONENTE MULTIFUNCIONAL
Son lugares destinados a la práctica de actividades recreativas, lúdicas y de aprendizaje dirigida a diferentes grupos poblacionales, incluyendo animales de compañía. Estos	Los espacios de permanencia en el espacio público peatonal para el encuentro son áreas diseñadas para brindar descanso, servicios y actividades a las personas que transitan por el área. Estos lugares suelen estar ubicados cerca de zonas	El componente ecológico es un espacio que incluye coberturas arbóreas, vegetación nativa, cuerpos de agua y otros elementos naturales existentes y propuestos, que proporcionan las condiciones necesarias para el desarrollo de	Son espacios abiertos y libres de obstáculos, y están destinados al desarrollo de actividades recreativas no programadas de carácter temporal e itinerante, que surgen cuando las personas se apropian del lugar para utilizarlo en

espacios son propicios para establecer relaciones sociales e interactuar a través de intereses comunes, actividades específicas o características de edad, etnia, identidad, género, discapacidad, entre otros.	con alta circulación de personas y posibles aglomeraciones. Su diseño busca favorecer el desarrollo de actividades temporales al aire libre que no requieren instalaciones fijas, como actividades artísticas, cívicas, recreativas, culturales o mercados móviles.	diferentes ecosistemas y especies de flora y fauna. Este componente de diseño es esencial en los espacios públicos peatonales para el encuentro, ya que provee un área especial para el reverdecimiento del espacio público.	su disfrute. Este componente de diseño es esencial en los espacios públicos para el encuentro, ya que proporciona un área especial para el descanso, el disfrute del paisaje y la integración con los demás componentes espaciales en el diseño.
OPCIONES O ALTERNATIVAS DE DISEÑO			
<ul style="list-style-type: none"> • Juegos sensitivos • Juegos activos • Juegos creativos • Juegos imaginativos • Juegos individuales • Juegos sociales • Juegos para animales de compañía • Juegos ancestrales 	<ul style="list-style-type: none"> • Permanencia y descanso • Acceso y servicios • Eventos 	<ul style="list-style-type: none"> • Paisaje Natural • Cuerpos de Agua • Ladera 	<ul style="list-style-type: none"> • Componente multifuncional como área de contemplación • Componente multifuncional como área de extensión • Componente multifuncional como área de eventos masivos

Fuente: Elaboración propia a partir de Manual de Espacio Público

9.1.2. Cesión para equipamiento comunal público

Pasando ahora a las cesiones para equipamiento que como ya fue indicado hacen parte del componente macro de obligaciones urbanísticas, es decir, que hacen parte del 65% sobre Área de Terreno. Su exigencia y propuesta de esta cesión se cuantifica evidenciando un aumento de 0,63% de lo exigido para el planteamiento urbanístico.

Tabla 23. Cálculo de exigencia y propuesta de cesiones de equipamiento comunal público

ÁREA DE TERRENO: 45.298,91 m ²			
EXIGENCIA		PROPUESTA	
1.358,97 m ²	3 %	1.672,23 m ²	3,69 %

Fuente: Elaboración propia

Su destinación como carga local en cabeza del urbanizador se determina solo en la destinación del suelo, cuyo polígono fue proyectado en la manzana 2 sobre el eje principal del polígono del plan parcial, como lo es la avenida Caracas en la intersección con la calle 59 (ver **Plano 9**). Y, la justificación de esta localización se basa principalmente en garantizar el acceso directo e independiente desde el espacio público, sobre todo teniendo en cuenta que sobre el eje de la malla vial arterial se proyecta una estación de la primera línea del metro.

Como será desarrollado más adelante, esta manzana cuenta con una variada oferta de usos, encontrando principalmente el uso de vivienda en una distancia no mayor a 500 ml al predio seleccionado para la localización del equipamiento comunal público, lo que constituye otra determinante según directriz del parágrafo 2 del artículo 329 del POT Distrital (2021), que determina lo siguiente:

Parágrafo 2. En planes parciales en los que predomine el uso residencial la distancia máxima entre la cesión de equipamiento y el núcleo de mayor número de viviendas no podrá ser superior a 500 metros lineales contabilizados sobre el punto de acceso del espacio público. (p. 281)

9.1.3. Cesión para malla vial local

El componente de malla vial local que resulta después del planteamiento urbanístico del PPRU Alto Reverdecer, está constituido por la calle 60, calle 59 y calle 58 en el sentido de norte - sur, y la carrera 16 y carrera 14A en el sentido occidente – oriente, tal y como se observa en el **Plano 9**, donde la calle 59 y la carrera 14A constituyen los ejes centrales de movilidad del plan parcial.

Según la fase de diagnóstico, las vías presentes en el área de estudio incluyen la Avenida Caracas, que forma parte de la Malla vial arterial con un área de 5,701.85 m², así como vías locales con sus respectivas calzadas y andenes, sumando un total de 19,114.10 m².

Las vías propuestas en el polígono responden a la necesidad de reconfigurar la estructura urbana y a la existencia de redes matrices de acueducto y alcantarillado, de acuerdo con lo anterior el plano de vías propuestas es plasmado en la **Figura 27**.

El artículo 155 del POT establece los anchos de referencia para las franjas funcionales de las calles en el espacio público para la movilidad, los cuales deben ajustarse de acuerdo a las condiciones específicas de intervención, las características del entorno y las variaciones en el perfil dimensional.

Figura 27. Componente vial del PPR Alto Reverdecer antes y después de la propuesta urbanística



Fuente: Elaboración propia

Dentro del marco del PPRU Alto Reverdecer, se llevará a cabo una intervención parcial en los perfiles de las calles con el objetivo de mejorar las características y calidad de las franjas funcionales existentes, así como de armonizar el proyecto con los predios colindantes para garantizar la integración de las franjas intervenidas.

A continuación, se detallan las vías propuestas:

Tabla 24. Propuesta del sistema vial del planteamiento urbanístico del PPRU Alto Reverdecer

NOMENCLATURA VIAL	TIPO DE VÍA	SECCIÓN VIAL (m2)	ÁREA (m2)
Avenida Caracas	Vía Arterial (A2)	37	5.701,85 m2
Carrera 14A	Vía Local (L8)	12	2.898,05 m2
Carrera 16	Vía Local (L8)	12	3.265,27 m2
Calle 58	Vía Local (L7)	15	3.759,92 m2
Calle 59	Vía Local (L8)	12	2.615,27 m2
Calle 60	Vía Local (L7)	15	3.188,49 m2
TOTAL			21.428,85 m2

Fuente: Elaboración propia – Plan Parcial Alto Reverdecer

El diseño de las vías contemplado en el PPRU Alto Reverdecer prioriza las necesidades de circulación peatonal y de ciclistas, la accesibilidad y conexión con el transporte público, así como el reverdecimiento de la ciudad. Este enfoque garantiza que los peatones puedan transitar sin desviarse repetidamente de su trayecto, generando recorridos fluidos tanto horizontales como verticales para mantener la continuidad del flujo peatonal en el área de influencia.

La futura estación de la primera línea de metro sobre la Avenida Caracas contemplada a la altura de la calle 63, cercana al PPRU Alto Reverdecer, representa una oportunidad única para potenciar el desarrollo urbano y la integración de la zona con el resto de la ciudad. Asimismo, vías como la calle 60 y la carrera 16, aunque no forman parte de la red vial intermedia, son fundamentales para garantizar una conectividad eficiente y fluida en el entorno urbano y presentan proyectos de ciclo infraestructura, que mejoran la movilidad urbana sostenible.

Para lograr esto, es necesario adecuar las vías desde un enfoque peatonal, lo que se puede conseguir mediante el mejoramiento de la calidad de la infraestructura peatonal, consolidando franjas de circulación peatonal en los andenes, creando espacios de permanencia con mobiliario urbano e implementando una estrategia de pacificación de las vías, dando así prioridad a los peatones. Los perfiles propuestos contarán con un carril de circulación vehicular que permita el acceso a los predios. El resto del ancho del perfil disponible priorizará las franjas de circulación peatonal, generando espacios de permanencia peatonal.

Parámetros de intervención de la malla vial local al interior del plan parcial

La propuesta incluye la pacificación de las calles 59 y 60, en línea con lo establecido en la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente. Estas acciones implican la implementación de medidas e infraestructura para reducir la velocidad de los vehículos y garantizar la seguridad de los ciudadanos, adaptándose a las necesidades y características de cada área. Con estas intervenciones se busca reducir el tráfico vehicular, haciendo una

disminución o detención total de los vehículos, lo que a su vez mejora la visibilidad de otros usuarios de la vía y brinda prioridad al peatón.

Igualmente, se incluye la construcción del ciclo infraestructura proyectada en la calle 60 y el ciclo alameda en la carrera 16. Estas infraestructuras forman parte de la estructura funcional y del cuidado de la ciudad, y son esenciales para el desarrollo propuesto en la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente, que prioriza la movilidad en bicicleta, y propone la implementación de servicios de apoyo para los usuarios de bicicletas, que incluyen ciclo parqueaderos y estaciones o puntos de mecánica para solucionar problemas menores.

Por lo anterior se utilizaron los perfiles viales de la red vial local existente como referencia para determinar el ancho total de los perfiles en la propuesta de intervención. Esta propuesta de intervención, no solo redistribuye los perfiles viales, sino que cumple con las condiciones establecidas en el capítulo 5, sección B, del Manual de Espacio Público (2023, p. 130 ss.); referente al espacio público para la movilidad, y responde a las necesidades del contexto territorial y al proyecto urbano diseñado.

Figura 28. Fichas de diseño para espacio público para la movilidad del Manual del Espacio Público



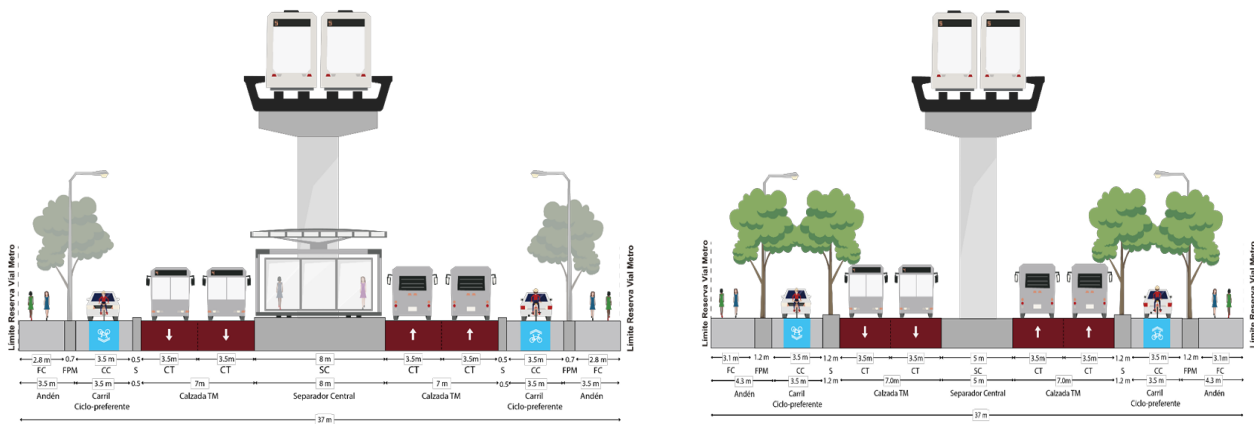
Fuente: Tomado del documento Manual de Espacio Público (p. 133)

En razón de lo anterior los perfiles propuestos son los siguientes:

- **CARRERA 14:** La Avenida Caracas, al ser una vía de la malla vial arterial, se ajusta a las tipologías definidas en el plano anexo del Decreto 555 de 2021 CU-4.4.3 Sistema

de Movilidad - espacio público para la movilidad - Red Vial. Para la Avenida Caracas dentro del área de intervención del PPRU Alto Reverdecer sólo se contempla dejar el área de reserva y adecuar el andén occidental correspondiente.

Figura 29. Determinante del perfil vial mínimo Av. Caracas con Estación de Transmilenio (izq.) y sin Estación de Transmilenio (der.)

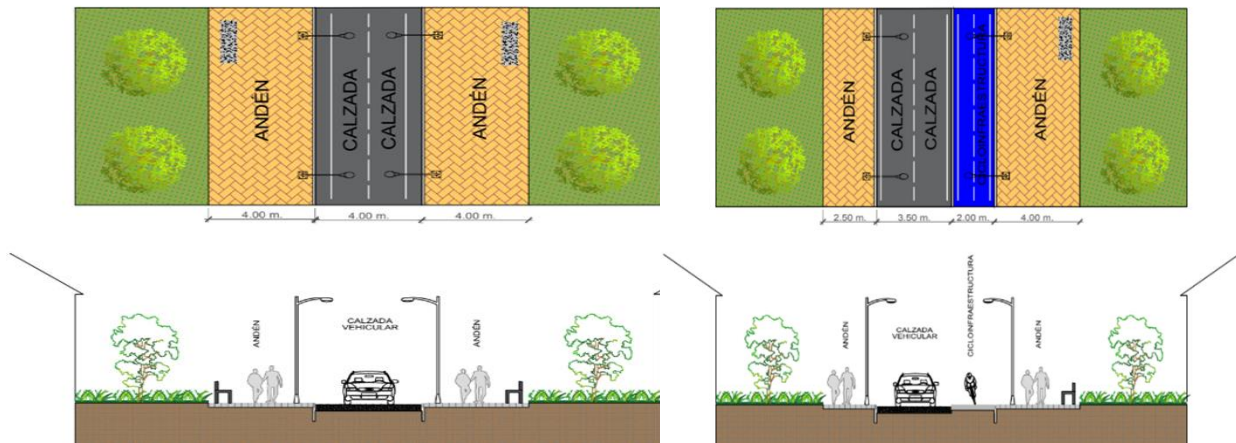


Fuente: Empresa Metro de Bogotá. Perfiles tipo proyecto PLMB (2018)

Las vías locales se adecuarán de acuerdo a los siguientes perfiles:

- **CARRERA 14A:** Sección localizada entre calle 58 y calle 60, se propone con una calzada vehicular unidireccional de 4,00 mt. con área de andén de 4,00 mt. a cada costado de la calzada, para una sección total de 12,00 metros.

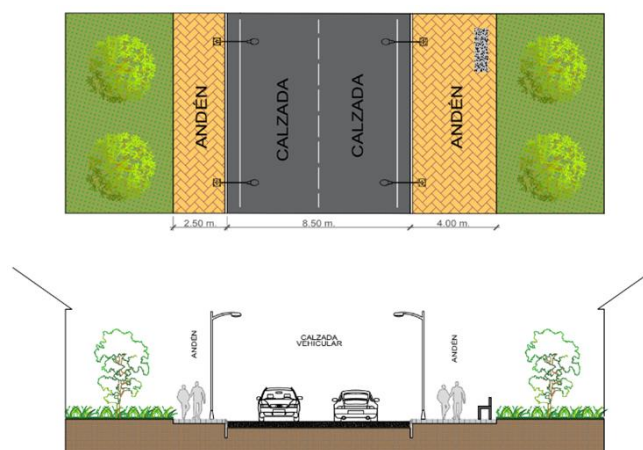
Figura 30. Diseño de la sección de la carrera 14A (izq.) y carrera 16 (der.)



Fuente: Elaboración propia

- **CARRERA 16:** Sección localizada entre calle 58 y calle 60, se propone con una única calzada vehicular unidireccional de 3,5 mt., con ciclo ruta de 2,00 mt. en uno de los costados y cierra con andén a cada lado de 2,50 mt. y 4,00 mt. cada uno, para una sección total de 12,00 metros.
- **CALLE 58:** Sección localizada entre carrera 14 y carrera 16, se proponen dos calzadas vehiculares unidireccionales en 8,50 mt., con andén a cada lado de 2,50 mt. y 4,00 mt. cada uno, para una sección total de 15,00 metros.

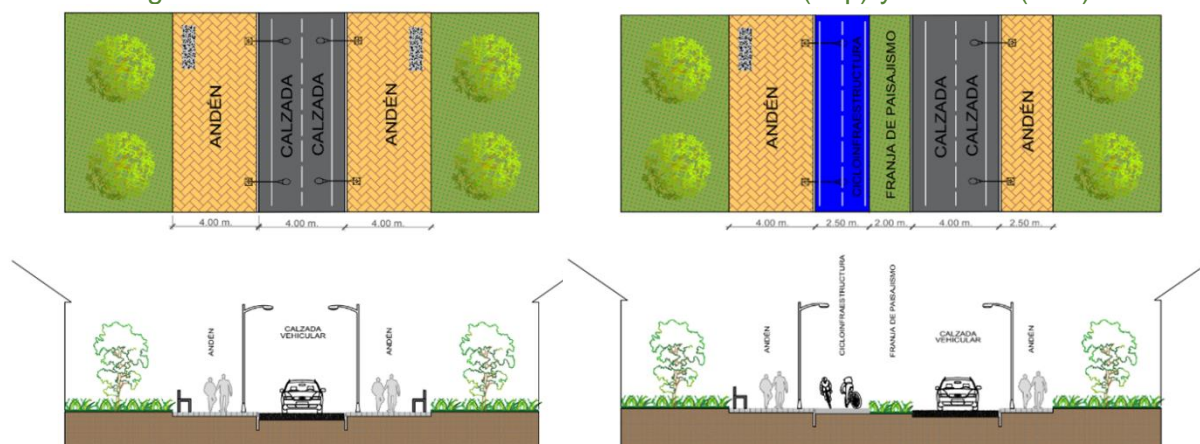
Figura 31. Diseño de la sección de la calle 58



Fuente: Elaboración propia

- **CALLE 59:** Sección localizada entre carrera 14 y carrera 16, se propone con una única calzada vehicular unidireccional de 4,00 mt. y dos secciones de andén de 4,00 mt. localizadas a cada lado de la calzada, para una sección total de 12,00 metros.
- **CALLE 60:** Sección localizada entre carrera 14 y carrera 16, con una única calzada vehicular unidireccional de 4,00 mt., una franja de paisajismo a un costado con 2,00 mt. y una franja de ciclo ruta en el mismo costado con longitud de 2,50 mt., un andén contiguo a la franja de cicloinfraestructura con 4,00 mt. y andén al otro costado de 2,50 mt., para una sección total de 15,00 metros.

Figura 32. Diseño de la sección de la vía calle 59 (izq.) y calle 60 (der.)



Fuente: Elaboración propia

Reconfiguración del espacio público existente

Para el desarrollo de esta temática se toma de referencia lo citado en apartados anteriores, donde se determinó que las obligaciones urbanísticas son calculadas sobre **Área de Terreno** bajo el entendido de que no deben contemplarse dentro de este cálculo las áreas de espacio público existente. Es así como se configura el hecho de que las áreas de vías locales previas a la intervención del plan parcial, al ser las únicas áreas de espacio público, deben mantenerse adicionales al nuevo 65% exigido en el instrumento de planificación del plan parcial.

Ahora bien, como ya pudo ser observado en las imágenes del planteamiento urbanístico de la propuesta de plan parcial de renovación urbana Alto Reverdecer, parte de las vías locales que fueron reconfiguradas se identifican en la ilustración izquierda de la **Figura 27** y se caracterizan por pasar de ser vía a ser: *i*) parte del parque de la red estructurante y *ii*) parte del área útil del proyecto.

Tabla 25. Cuadro de áreas del PPRU Alto Reverdecer para determinar el área de vía local existente que será objeto de compensación

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
ÁREA DE PLANIFICACIÓN	73.110,00 m2
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO	2.934,87 m2
MALLA VIAL ARTERIAL (Av. Caracas)	5.701,85 m2

ÁREA DE VERIFICACIÓN	64.473,28 m2
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTES	19.174,37 m2
ÁREA DE TERRENO	45.298,91 m2
CESIONES OBLIGATORIAS PROPUESTAS	29.467,87 m2
ÁREA ÚTIL RESULTANTE (Área de Terreno – Cesiones obligatorias propuestas)	15.831,04 m2
ÁREA ÚTIL PROPUESTA	19.278,29 m2
DIFERENCIA DEL ÁREA ÚTIL (Área Útil Propuesta - Área Útil Resultante)	3.447,25 m2

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Esta reconfiguración de suelo e intervención de vías locales existentes requiere un proceso de compensación en dinero, el cual se efectúa de acuerdo a procedimientos que serán desarrollados más adelante, pero lo primero es determinar con exactitud el área objeto de compensación. Y, en el cuadro de áreas de la **Tabla 25** este valor se determina en **3.447,25 m2** y resulta de obtener la diferencia del Área Útil Resultante y el Área Útil Propuesta.

Tabla 26. Discriminación de áreas de vías locales existentes objeto de compensación de acuerdo al tipo de reconfiguración propuesta

TIPO DE RECONFIGURACIÓN	ÁREA	ÁREA TOTAL
Destinación de vía a parque estructurante	3.447,25 m2	3.768,71 m2
Destinación de vía para proyección de pasos elevados del parque estructurante	321,46 m2	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Metodología de Cambio de uso de las Zonas o Bienes de Uso Público

Como bien se mencionó con anterioridad, en la reconfiguración predial, se están utilizando **3.447,25 m2** de vías para la configuración del Parque de la red Estructurante, sobre este hecho particular, el 15 de febrero de 2023, se promulgó por parte de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C el Decreto 072 de 2023 “Por el cual se reglamentan las disposiciones sobre espacio público del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C., y se dictan otras disposiciones”, en el que entre otras cosas, se permite el cambio de uso de zonas o bienes de uso público, el cual, conforme al artículo 64 del Decreto Distrital 072 (2023) se define así:

Cambio de uso de las zonas o bienes de uso público. Corresponde al cambio del uso asignado de las zonas o bienes de uso público sin cambiar su destinación al uso público, el cual podrá ser aprobado en las diferentes acciones, actuaciones urbanísticas, proyectos de iniciativa pública o privada, que se encuentren enmarcados en los programas, proyectos y las normas del sistema de espacio público peatonal para el encuentro definidos en el Decreto Distrital 555 de 2021. (p. 75)

Ahora bien, tal disposición señala que “Se podrá cambiar el uso de las zonas o bienes de uso público, por iniciativa pública o privada, mediante:” “64.1. Instrumentos de planeación, gestión y financiación establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021, y las normas que lo desarrollen”; dentro de los Instrumentos de planeación, gestión y financiación se encuentran los Planes Parciales.

Colofón, el artículo 65 del Decreto Distrital 072 (2023) prevé el procedimiento y autorización del cambio de uso y señala:

Artículo 65. Procedimiento y autorización del cambio de uso. El cambio de uso de las zonas o bienes de uso público se realizará teniendo en cuenta lo siguiente:

Cuando se trate de instrumentos de planeación, gestión y financiación establecidos en el Decreto Distrital 555 de 2021, el cambio de uso se autorizará en el marco del trámite respectivo.

La Secretaría Distrital de Planeación – SDP – mediante acto administrativo aprueba el cambio de uso y ordena el registro en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – y la cartografía análoga, y remitirá al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP – para que proceda de conformidad.

En conclusión, el cambio de uso se plantea a través de este instrumento -Plan Parcial de Renovación Urbana-, a través del cual se está identificando en el polígono de estudio, las áreas

respectivas para el cambio de uso, que para el asunto sub examine, se trata de reconfiguración de vías a parque.

Metodología de compensación en dinero por aprovechamiento de suelo de vía a Parque

Señala el Decreto Distrital 072 de 2023, que la “administración distrital podrá sustituir los bienes de uso público por otros de características o dimensiones equivalentes o superiores³” (art. 52), de igual forma, el artículo 52 ajusta, en su numeral 1 dispone que esa sustitución se podrá realizar a través de “Instrumentos de planeación”, como es el caso del presente Plan Parcial de Renovación Urbana.

Teniendo en cuenta que por mandato del POT Distrital (2021) se debe cumplir con una cesión en sitio del 65% del área de terreno, empero, se debe respetar el espacio público existente y en cuyo caso además de mantenerse, debe propender a una recuperación o mejoramiento del mismo; así las cosas y como quiera que esta malla vial no se está conservando, sino que, se está sustituyendo por zonas blandas, se propone al distrito realizar la debida compensación de este espacio, a lo cual se dará aplicación al artículo 56 y siguientes del mencionado Decreto distrital 072 de 2023, luego, en esta disposición refiere:

Determinación del valor de la compensación por sustitución. La determinación del valor de compensación por sustitución se calculará de acuerdo con el valor de referencia por metro cuadrado de la zona geoeconómica donde se localiza el suelo a sustituir, actualizado anualmente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

Adicionalmente, incluirá un valor correspondiente al costo de la adecuación del suelo a parque, plaza o vía, según aplique, el cual se calculará con base en el costo por metro

³ Artículo 52 del Decreto Distrital 072 de 2023.

cuadrado (m2) que determine la entidad administradora del espacio público correspondiente, vigente al año en que se adelante la sustitución.

El cálculo del pago compensatorio se realizará con base en la siguiente fórmula:

$$\text{Pago compensatorio} = (\text{AS} * \text{VR}) + (\text{AS} * \text{Ca})$$

Dónde:

AS = Área a sustituir en metros cuadrados (m2).

VR= Valor de referencia por metro cuadrado (m2) de la zona geoeconómica donde se localiza el suelo a sustituir, actualizado anualmente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

Ca = Costo de adecuación por metro cuadrado (m2) de parque, plaza, plazoleta, zona verde o vía que determine la entidad administradora del tipo de espacio público correspondiente, vigente al año en que se adelante la sustitución.

La Secretaría Distrital de Planeación – SDP – liquidará y emitirá el recibo de pago compensatorio. El pago compensatorio en dinero deberá realizarse a través del mecanismo denominado “Cuenta bancaria para las obligaciones urbanísticas del POT DD 555/2021”, el cual estará a cargo de la Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaría Distrital de Hacienda – SDH, quien emitirá una certificación del pago recibido para efectos de certificar el recaudo del pago efectuado y legalizado por este concepto.

El comprobante de pago será soporte del cumplimiento de la sustitución. (art. 56)

Prosiguiendo, tomando los valores del metro cuadrado de la manzana respectiva, sumado al valor de adecuación de parque estructurante obtenido de la Resolución 2011 de 2023 de la Secretaría Distrital de Planeación, se obtiene el siguiente valor a compensar:

Tabla 27. Aplicación de la fórmula de sustitución de espacio público

AS (área a sustituir en m2)	3.447,25 m2
VR (valor de referencia por m2)	\$ 2.392.418,94

CA (costo de adecuación por m2)	\$ 406.748,07*
PAGO COMPENSATORIO	\$ 10.549.248.725,86
*Valor tomado de la Resolución 2011 de 2023 (art. 1)	

Fuente: Elaboración propia con datos de Resolución 2011 de 2023

Se obtiene entonces un valor a cancelar al distrito por la suma de \$10.549.248.725,86, el cual conforme al artículo 58 del Decreto 072 de 2023, se propone en el presente instrumento acompañándose de los requisitos exigidos a continuación:

Requisitos para la sustitución. Las solicitudes de sustitución de zonas o bienes de uso público se acompañarán de los siguientes requisitos:

58.1. Documento con la propuesta de sustitución de la zona o bien de uso público, que incluya el soporte y justificación técnica de la misma y detalle la alternativa de sustitución.

58.2. Plano que identifique la zona o bien de uso público objeto de sustitución y el suelo a entregar en sustitución, con el respectivo cuadro de áreas y mojones, vías colindantes existentes y proyectadas.

Los requisitos se presentarán atendiendo las siguientes condiciones:

1. Cuando se trate de instrumentos de planeación, sus modificaciones y demás reglamentaciones que desarrollen o complementen el Decreto Distrital [555](#) de 2021, estos requisitos se deberán presentar dentro de los documentos del trámite del instrumento.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización en las que se requiera adelantar un nuevo proceso de urbanización o modificar el existente, los requisitos serán los señalados en el artículo 72 del presente decreto.
3. Cuando se trate de una sustitución necesaria para la modificación de planos urbanísticos de urbanizaciones desarrolladas, el documento con la propuesta de sustitución deberá precisar el análisis del balance del espacio público aprobado inicialmente en los planos urbanísticos y/o desarrollo y el registrado en el plano modificadorio.
4. Cuando se trate de equipamientos privados construidos sobre espacio público y la sustitución se adelante mediante la entrega de suelo, adicionalmente se deberá aportar:

4.1. El certificado de tradición y libertad correspondiente al inmueble o los inmuebles a entregar con los cuales se hará la sustitución, con fecha de expedición no superior a un mes.

4.2. El avalúo comercial de los inmuebles objeto de la sustitución y de los inmuebles a entregar en sustitución, que demuestre una equivalencia en el valor del suelo.

4.3. La propuesta de ampliación hasta con un 30% adicional de la huella existente en la cual se definan las condiciones de acceso y ocupación requerida para su funcionamiento, según aplique, y para efectos de cumplir con las exigencias urbanísticas, estándares de calidad espacial del sector y/o las normas que regulen la prestación del servicio social que se preste.

5. Cuando se trate de infraestructura de soporte a la red de transporte público de pasajeros, y de conformidad con el artículo [5](#) del Acuerdo 642 de 2016, los requisitos serán los que para el efecto establezcan la Empresa Metro de Bogotá S.A y el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.

6. Cuando se trate de predios transferidos al distrito capital en sectores urbanizables no urbanizados los requisitos corresponderán según se enmarque en los numerales 1 o 2 del presente artículo.

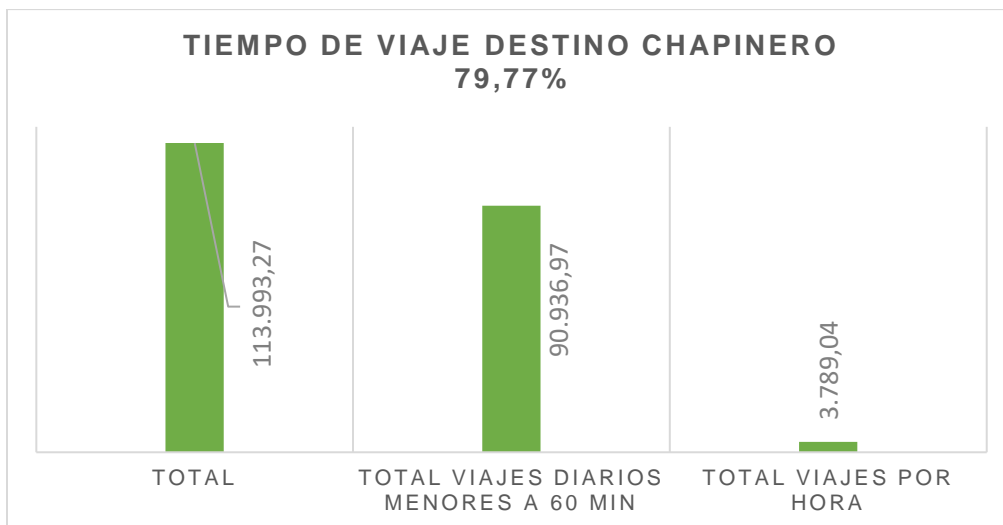
7. Cuando se trate de cesiones públicas generadas por equipamientos dotacionales de administración pública con permanencia, los requisitos corresponderán según se enmarque en los numerales 1, 2 o 3 del presente artículo. (art. 58)

Propuesta de parqueaderos rentales

El PPRU Alto Reverdecer, genera un gran cambio en el espacio público de la red para el encuentro bastante considerable, puesto que el polígono pasa de tener 0 m² de parques en el sector a tener 28.076,86 m² de parque, lo que carga presupuestalmente al distrito, pensando en realizar la propuesta atractiva para la ciudad y en aras de facilitar su socialización en la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá D.C, se propone la adecuación del espacio público subterráneo para generar en primera medida el acceso por los pasos elevados que conectan el parque estructurante, interactuado subterráneamente el espacio público con las propuestas

comerciales en el polígono, pero además de ello, disponiendo 50 plazas de parqueaderos que el distrito podrá disponer como renta para la manutención de este componente estructurante.

Figura 33. Gráfica de representación de los viajes vehiculares recibidos en el sector de Chapinero



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Secretaría Distrital de Movilidad de Bogotá D.C

Imagen 14. Render de proyección de parqueaderos subterráneos



Fuente: Elaboración propia

El sector de Chapinero según datos tomados de la Secretaría de Movilidad Distrital de Bogotá (2019), recibe al día un total de 113.993, 27 viajes, de los cuales, 90.936,97 viajes,

tienen como destino al sector de chapinero a menos de una hora de trayecto, lo que indica que en una hora en el sector fluctúan aproximadamente 3.789,04 vehículos.

Solo es necesario que el 5% de estos viajes sean automóviles particulares que tengan necesidad de parqueo, sumado al hecho que con la integración al PIP Corredor Barrial, el proyecto será ambicioso y llamativo para los usuarios al proponer una conexión directa a servicios metropolitanos.

La tabla anexa en la hoja siguiente fue extractada del libro *The High Costo of Free Parking* del autor Donal Shoup (2005) que plantea el análisis de rentabilidad en la determinación del costo mínimo para el servicio de estacionamientos y allí se encuentra resaltada la fila correspondiente al análisis de la demanda de 50 cupos de parqueaderos, que generan un ingreso por hora de \$250.000, que crece exponencialmente si se analiza el ingreso por día, por mes y por año, este último con un valor de \$2.160.000.000.

En la propuesta de parqueaderos rentales que plantea el PPRU Alto Reverdecer, este valor de un poco más de 2.100 millones de pesos al año, corresponde al valor que será percibido por el distrito que podrán ser destinados a asumir costos de mantenimiento, seguridad no solo de las áreas subterráneas sino del parque de la red estructurante que se encuentra en superficie., contando con una oferta estable sobre los cupos de los parqueaderos, por cuanto, si no se cumple con los cupos disponibles, y sólo se ocupa en un 90%, aun así se percibirían \$1.147.912.560 , y , en el mejor de los casos contando con una rotación y una sobre demanda del 124% (es decir que 74 vehículos cada hora requieran ocupar 50 plazas) el distrito podría contar con ingresos de \$8.405.966.564; en cualesquiera de los escenarios, no dejaría de percibir ingresos.

p	Demand	Supply	Tasa de ocupación (%)	número de carros dando vueltas (carros)	Duración de estacionamiento (min)	Tasa de rotación (carros/hora)	Espacios por hora (espacios/hora)	Oportunidad de estacionar en el siguiente minuto %	Tiempo de búsqueda de estacionamiento (min)	Ingreso \$/hora	Ingreso \$/día	Ingreso \$/mes	Ingreso \$/año
				5=(2)-							24	30	12
			4=((2)/(3))	(3)	7=60/(6)	8=100x(7)	9=(8)/60/(5)	10=60x(5)/(8)	11=(1)x(3)x(4)				
\$ 15.692	74	50	124%	24	\$ 76,09	0,79	79	0,054756471	18	\$ 972.913	\$ 23.349.907	\$ 700.497.214	\$ 8.405.966.564
\$ 14.266	72	50	122%	22	\$ 74,60	0,80	80	0,060929018	16	\$ 870.201	\$ 20.884.814	\$ 626.544.429	\$ 7.518.533.144
\$ 12.969	70	50	120%	20	\$ 73,14	0,82	82	0,068362358	15	\$ 778.123	\$ 18.674.946	\$ 560.248.371	\$ 6.722.980.457
\$ 11.790	68	50	118%	18	\$ 71,71	0,84	84	0,077477339	13	\$ 695.595	\$ 16.694.270	\$ 500.828.090	\$ 6.009.937.075
\$ 10.718	66	50	116%	16	\$ 70,30	0,85	85	0,088905247	11	\$ 621.641	\$ 14.919.378	\$ 447.581.344	\$ 5.370.976.122
\$ 9.744	64	50	114%	14	\$ 68,92	0,87	87	0,103638117	10	\$ 555.384	\$ 13.329.225	\$ 399.876.749	\$ 4.798.520.987
\$ 8.858	62	50	112%	12	\$ 67,57	0,89	89	0,123329359	8	\$ 496.037	\$ 11.904.890	\$ 357.146.698	\$ 4.285.760.371
\$ 8.053	60	50	110%	10	\$ 66,24	0,91	91	0,150955135	7	\$ 442.890	\$ 10.629.366	\$ 318.880.980	\$ 3.826.571.760
\$ 7.321	58	50	108%	8	\$ 64,95	0,92	92	0,192467797	5	\$ 395.307	\$ 9.487.368	\$ 284.621.040	\$ 3.415.452.480
\$ 6.655	56	50	106%	6	\$ 63,67	0,94	94	0,261756204	4	\$ 352.715	\$ 8.465.160	\$ 253.954.800	\$ 3.047.457.600
\$ 6.050	54	50	104%	4	\$ 62,42	0,96	96	0,400486992	2	\$ 314.600	\$ 7.550.400	\$ 226.512.000	\$ 2.718.144.000
\$ 5.500	52	50	102%	2	\$ 61,20	0,98	98	0,816993464	1	\$ 280.500	\$ 6.732.000	\$ 201.960.000	\$ 2.423.520.000
\$ 5.000	50	50	100%	-	\$ 60,00	1,00	100	-	0	\$ 250.000	\$ 6.000.000	\$ 180.000.000	\$ 2.160.000.000
\$ 4.500	48	50	98%	-2	\$ 58,80	1,02	102	-1	-1	\$ 220.500	\$ 5.292.000	\$ 158.760.000	\$ 1.905.120.000
\$ 4.050	46	50	96%	-4	\$ 57,62	1,04	104	-0,433847008	-2	\$ 194.400	\$ 4.665.600	\$ 139.968.000	\$ 1.679.616.000
\$ 3.645	44	50	94%	-6	\$ 56,47	1,06	106	-0,295134019	-3	\$ 171.315	\$ 4.111.560	\$ 123.346.800	\$ 1.480.161.600
\$ 3.281	42	50	92%	-8	\$ 55,34	1,08	108	-0,225867872	-4	\$ 150.903	\$ 3.621.672	\$ 108.650.160	\$ 1.303.801.920
\$ 2.952	40	50	90%	-10	\$ 54,24	1,11	111	-0,184381936	-5	\$ 132.860	\$ 3.188.646	\$ 95.659.380	\$ 1.147.912.560

Fuente: Tomado del libro The High Costo of Free Parking de Donal Shoup (2005)

Es pertinente recordar que esta propuesta de parqueaderos rentales se propone a nivel de subterráneo, bajo áreas privadas y con una menor proporción por debajo de la cesión de espacio público peatonal para el encuentro. En dicho sentido, esta propuesta del PPRU Alto Reverdecer guarda relación con el planteamiento de los pasos elevados del globo general del parque de la red estructurante, que fue desarrollado en el numeral 9.1.1, en el sentido que el acceso a las áreas subterráneas se dará principalmente en las zonas de los pasos elevados,

Así las cosas, el mecanismo para autorizar estas dos intervenciones (pasos elevados y parqueaderos subterráneos) serán a través de la actuación urbanística de Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público, que según lo dispuesto en el artículo 145 del POT Distrital (2021) es autorizada por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU). Para lo cual se presenta como anexo la proyección de la respectiva Resolución.

9.1.4. Unidades de Actuación Urbanística y configuración predial

El POT Distrital (2021) en su artículo 515, hace referencia a las Unidades de Actuación Urbanística así:

Corresponden al área conformada por uno o varios inmuebles, que conforme con las disposiciones de los respectivos planes parciales, debe ser urbanizada y/o construida como una única unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. (p. 385)

En la **Tabla 28** se evidencia la manera en que se configura el área útil del proyecto, que corresponde a cuatro (4) manzanas en tres (3) unidades de actuación

urbanística para un total de **19.278,29 m²** que representan el **29,90%** del área de verificación del PPRU Alto Reverdecer.

Tabla 28. Cuadro de áreas para el desglose del área útil del PPRU Alto Reverdecer

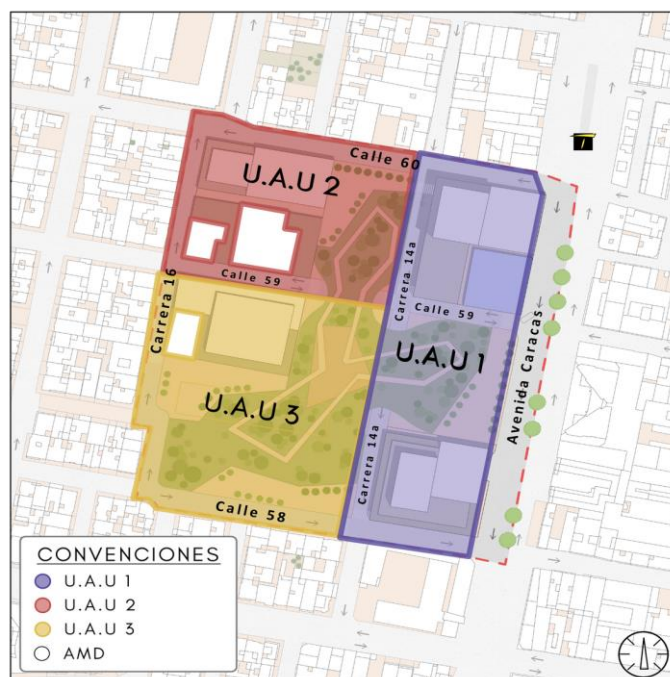
DESCRIPCIÓN		ÁREA (M ²)
ÁREA DE PLANIFICACIÓN		73.110,00 m²
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO		2.934,87 m ²
MALLA VIAL ARTERIAL (Av. Caracas)		5.701,85 m ²
ÁREA DE VERIFICACIÓN		64.473,28 m²
ESPACIO PÚBLICO EXISTENTES		19.174,37 m ²
ÁREA DE TERRENO		45.298,91 m²
CESIONES OBLIGATORIAS PROPUESTAS		29.467,87 m ²
ÁREA ÚTIL		19.278,29 m²
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 1		9.271,19 m²
Manzana 1	4.570,87 m ²	
Manzana 2	4.700,32 m ²	
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 2		5.516,55 m²
Manzana 3	5.516,55 m ²	
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3		4.490,55 m²
Manzana 4	4.490,55 m ²	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

La configuración espacial de las manzanas del proyecto en tres (3) unidades de actuación urbanísticas constituyen la selección del instrumento de gestión principal del plan parcial, que permita no solo garantizar la ejecución de lo propuesto desde el planteamiento urbanístico, sino que trascienda un poco más al lograr una articulación urbanística con la estructura territorial de su zona de influencia.

La Unidad de Actuación Urbanística 1 comprende la primera etapa de desarrollo del PPRU Alto Reverdecer y su localización es clave en el sentido que abarca en su totalidad el costado lateral del polígono de formulación, con una influencia directa de la Avenida Caracas y los servicios urbanísticos que ofrece tal eje vial. Cuenta con un área superficial de **15.927,94 m²**, que incluyen las manzanas 1 y 2, divididas urbanísticamente por parte del parque estructurante y parte de la vía local de la calle 59 (en su intersección con la avenida Caracas).

Plano 11. Identificación de manzanas y delimitación de Unidades de Actuación Urbanísticas en el PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de base predial de Catastro

En estas tres unidades de actuación urbanísticas se plantea la distribución de metros cuadrados de construcción, entendida como la edificabilidad básica que resulta de la aplicación del **Índice de Construcción** de **7,01** calculado sobre **Área de Terreno**, para un total de **317.545,36 m²** de construcción, cuya distribución por usos, unidades inmobiliarias y unidades de actuación urbanística se desarrollará en el numeral siguiente.

9.1.5. Usos y productos inmobiliarios

En este apartado, lo primero es determinar los usos del suelo a proponer en el planteamiento urbanístico del plan parcial y con ello la posterior definición del tipo de productos inmobiliarios a ofertas, para lo cual se tuvo en cuenta la descripción de usos permitidos en Bogotá, clasificados en el artículo 233 del POT Distrital (2021), que los clasifica en Residencial, Dotacional, Comercial y de Servicios e Industrial.

Para la propuesta de formulación del PPRU Alto Reverdecer, fueron seleccionados: i) el uso residencial, ii) el uso comercial y de servicios y iii) el uso dotacional en menor presencia a los anteriores, cuya asignación de edificabilidad básica con los porcentajes de acuerdo a la unidad de actuación urbanística, se puede apreciar de la siguiente manera:

Tabla 29. Distribución de metros cuadrados de edificabilidad por uso entre cada unidad de actuación urbanística del PPRU Alto Reverdecer

TIPO DE USO	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	TOTAL	%
Residencial	95.993,95 m ²	46.869,70 m ²	82.593,55 m ²	225.457,20 m²	71 %
Comercial y de servicios	23.053,79 m ²	28.674,35 m ²	24.482,75 m ²	76.210,89 m²	24 %
Dotacional	15.877,27 m ²	-	-	15.877,27 m²	5 %
TOTAL	134.925,01 m²	75.544,05 m²	107.076,3 m²	317.545,36 m²	100 %

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Uso Residencial

Definido en el numeral 1 del artículo 233 del POT Distrital, así:

Es la destinación asignada al suelo para la actividad propia de la vivienda que se desarrolla en inmuebles dispuestos como lugar de habitación permanente en el territorio. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares, multifamiliares o colectivas.

Incluye las soluciones habitacionales con servicios para estudiantes, adulto mayor y medicalizadas. (p. 217)

Y, para el caso de la formulación del plan parcial de renovación urbana Alto Reverdecer, se plantea con una ocupación del 71% del total de usos propuestos, siguiendo de cierta manera la tendencia de predominancia del uso residencial que fue vista en la etapa del diagnóstico. El total de **225.457,20 m²** con la distribución en las tres unidades de actuación urbanística, se proponen en tipología de Multifamiliar – Colectivo y Habitacionales con servicios.

Dentro de la tipología de Multifamiliar se contempla que el desarrollo de las unidades inmobiliarias esté dado por estratos socioeconómicos, lo que marca una diferencia en valor de venta por metro cuadrado y, al respecto de la otra tipología de habitacionales con servicios solo se propone un tipo de producto inmobiliaria correspondiente al estrato 5. Todo lo anterior, se aprecia en la siguiente clasificación:

- ✚ Multifamiliar Estrato 5
- ✚ Vivienda Colectiva Estrato 5
- ✚ Multifamiliar Estrato 4
- ✚ Multifamiliar Estrato 3
- ✚ Multifamiliar VIS
- ✚ Multifamiliar VIP

La vivienda de interés social (VIS) y la vivienda de interés social prioritario (VIP) hacen parte del cumplimiento de la obligación de destinar porción de suelo a la construcción de este tipo de vivienda, o en este caso, su equivalente en metros cuadrados de construcción, destinando entonces 8% para VIS y 6% para VIP.

Tabla 30. Distribución de m2 de edificabilidad por tipología del uso residencial entre cada unidad de actuación urbanística del PPRU Alto Reverdecer

TIPOLOGÍA DEL USO RESIDENCIAL	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	TOTAL	%
Multifamiliar Estrato 5	14.861,12 m2	5.430,03 m2	8.287,93 m2	28.579,08 m2	9 %
Vivienda Colectiva Estrato 5	-	-	47.631,80 m2	47.631,80 m2	15 %
Multifamiliar Estrato 4	36.676,49 m2	16.671,13 m2	13.336,91 m2	66.684,53 m2	21 %
Multifamiliar Estrato 3	-	24.768,54 m2	13.336,91 m2	38.105,45 m2	12 %
Multifamiliar VIS	25.403,62 m2	-	-	25.403,62 m2	8 %
Multifamiliar VIP	19.052,72 m2	-	-	19.052,72 m2	6 %
TOTAL	95.993,95 m2	46.869,70 m2	82.593,55 m2	225.457,20 m2	71 %

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Y, los estratos asignados a los otros multifamiliares y a la vivienda colectiva se plantean así porque la predominancia del sector es la oferta de vivienda en estratos 3 y 4, donde sumar productos inmobiliarios de construcción nueva con estrato 5 a un sector en

proceso de revitalización, representa la oportunidad de elevar los ingresos por ventas del plan parcial y aportar al balance general positivo del mismo.

En la información de la tabla anterior se evidencia la distribución de las tipologías de uso residencial propuestas por unidad de actuación urbanística, mientras que en la última columna de la **Tabla 31** se determina la proyección de unidades inmobiliarias sujetas al uso residencial con un total aproximado de **3.458,69** viviendas distribuidas en las diferentes tipologías.

Tabla 31. Proyección de unidades inmobiliarias de uso residencial en el PPRU Alto Reverdecer

TIPOLOGÍA DEL USO RESIDENCIAL	M2 DEL USO	ÁREA APROX. DE VIV.	ÁREAS COMÚNES POR EDIFICACIONES		ÁREA RESULTANTE PARA VIV.	# DE VIV. RESULTANTES
Multifamiliar Estrato 5	28.579,08 m2	80 m2	6.287,40 m2	22 %	22.291,68 m2	278,65
Vivienda Colectiva Estrato 5	47.631,80 m2	25 m2	14.289,54 m2	30 %	33.342,26 m2	1.333,69
Multifamiliar Estrato 4	66.684,53 m2	75 m2	13.336,91 m2	20 %	53.347,62 m2	711,30
Multifamiliar Estrato 3	38.105,45 m2	65 m2	6.585,98 m2	18 %	31.246,46 m2	480,71
Multifamiliar VIS	25.403,62 m2	60 m2	3.810,54 m2	15 %	21.593,08 m2	359,88
Multifamiliar VIP	19.052,72 m2	55 m2	2.857,91 m2	15 %	16.194,81 m2	294,45
TOTAL	225.457,20 m2		TOTAL			3.458,69

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Tanto la información de unidades inmobiliarias proyectadas, como el valor de metro cuadrado de venta y de construcción, serán tenidos en cuenta en el balance general del reparto de cargas y beneficios del PPRU Alto Reverdecer. Por lo cual se procede a dar información sobre i) Ingresos por ventas y ii) costos directos e indirectos de construcción.

a. Ingresos por ventas del uso residencial

Para el total de **225.457,20 m2** que se proyectan ser construidos para el uso residencial en las diferentes tipologías seleccionadas, se proyectan ingresos por ventas de productos inmobiliarios en un total de aproximadamente **1,605 billones de pesos**. Al respecto del procedimiento para llegar a estos valores del mercado, es preciso indicar que lo primero fue hacer un estudio del mercado inmobiliario en las zonas aledañas para

analizar el precio de venta cuyas áreas y acabados estuvieran acorde con la oferta inmobiliaria de plan parcial.

Con los precios totales de venta encontrados, se procedió a hacer el cálculo del valor del metro cuadrado que quedó registrado en la última columna de la **Tabla 32**, valor que fue multiplicado por el área de cada tipo de vivienda en las diferentes unidades de actuación urbanística.

Tabla 32. Ingresos por ventas del uso residencial en el PPRU Alto Reverdecer

TIPOLOGÍA RESIDENCIAL	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	TOTAL	PRECIO DE VENTA m2 CONSTRUIDO (\$)
Multifamiliar Est. 5	\$ 128.548.712.270,86	\$ 46.969.721.791,28	\$ 71.690.627.997,21	\$247.209.062.059,35	\$ 8.650.000
Viv Colectiva Est. 5	-	-	\$ 666.845.254.110,00	\$ 666.845.254.110,00	\$ 14.000.000
Multifamiliar Est. 4	\$ 178.142.946.455,10	\$ 80.974.066.570,50	\$ 64.779.253.256,40	\$ 323.896.266.282,00	\$ 4.857.143
Multifamiliar Est. 3	-	\$ 141.534.502.913,14	\$ 76.210.886.184,00	\$ 217.745.389.097,14	\$ 5.714.286
Multifamiliar VIS	\$ 88.954.147.545,33	-	-	\$ 88.954.147.545,33	\$ 3.501.632
Multifamiliar VIP	\$ 60.573.538.566,58	-	-	\$ 60.573.538.566,58	\$ 3.179.259
TOTAL	\$ 456.219.344.837,87	\$ 269.478.291.274,92	\$ 879.526.021.547,61	\$ 1.605.223.657.660,40	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

b. Costos directos de la construcción del uso residencial

Entendiendo por costos directos aquellos gastos que corresponden a la fase propiamente dicha de la construcción (materiales, mano de obra, equipos, maquinaria, entre otros), se procede a indicar el global de los costos de la construcción de los **225.457,20 m2** proyectados para uso residencial.

Para determinar el costo de construcción por metro cuadrado edificable, fueron tomados de referencia los valores de las tablas de la Revista Construdata, constituida como la principal fuente de datos para el sector construcción. Estos datos de valores de construcción están dados por estrato y contemplan costos de cimentación, cubierta, mampostería, instalaciones, pañetes, carpintería y todas las demás actividades del proceso constructivo.

Al igual que la fórmula para calcular los ingresos por ventas, en este caso fue tomado el área de construcción de cada tipo de producto inmobiliario agrupado por unidad

de actuación urbanística y multiplicado por el costo de construcción por metro cuadrado, llegando a un total aproximado de **875.324 millones de pesos**.

Tabla 33. Costos directos de construcción asociados al uso residencial en el PPRU Alto Reverdecer

TIPOLOGÍA RESIDENCIAL	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	TOTAL	COSTO DE CONSTRUCCIÓN / m2
Multifamiliar Est. 5	\$ 72.102.595.776,69	\$ 26.345.179.226,10	\$ 40.211.063.029,31	\$ 138.658.838.032,10	\$ 4.851.759,64
Viv Colectiva Est. 5	-	-	\$ 302.738.463.036,76	\$ 302.738.463.036,76	\$ 6.355.805,12
Multifamiliar Est. 4	\$ 135.836.266.265,55	\$ 61.743.757.393,43	\$ 49.395.005.914,74	\$ 246.975.029.573,72	\$ 3.703.633,31
Multifamiliar Est. 3	-	\$ 70.025.635.429,84	\$ 37.706.111.385,30	\$ 107.731.746.815,15	\$ 2.827.201,00
Multifamiliar VIS	\$ 48.025.712.532,06	-	-	\$ 48.025.712.532,06	\$ 1.890.506,00
Multifamiliar VIP	\$ 31.195.116.250,87	-	-	\$ 31.195.116.250,87	\$ 1.637.305,00
TOTAL	\$ 287.159.690.825,17	\$ 158.114.572.049,37	\$ 430.050.643.366,11	\$ 875.324.906.240,66	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Uso comercial y de servicios

Tanto la definición como la clasificación de este suelo se describe en el POT

Distrital (2021), de la siguiente manera:

Es la destinación asignada al suelo para el conjunto de actividades económicas en las cuales se dé el intercambio de bienes y servicios. Según el área construida en el uso se tipifican, así:

- a. Comercial y de servicios Tipo 1. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida menor a 500 m².
- b. Comercial y de servicios Tipo 2. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida entre 500 m² y 4.000 m².
- c. Comercial y de servicios Tipo 3. Edificaciones o espacios que alberguen el uso de manera aglomerada o individual con un área construida mayor a 4.000 m². (art. 233, p.217)

De la clasificación indicada en la cita anterior, se ha decidido proponer la oferta del uso comercial y de servicios Tipo 2 y Tipo 3, con superficies comerciales que fácilmente superan los 7.000 m² de área construida (locales comerciales y áreas comunes) complementando la oferta de servicios al uso residencial que es altamente predominante en la propuesta general del plan parcial.

Además de lo anterior, esta propuesta también está ligada al tipo de comercio encontrado en el proceso de trabajo de campo para el diagnóstico físico del polígono del plan parcial. Es por esto que, del abanico de clasificaciones de este uso, se presentan las opciones de intervención con su respectiva descripción, así:

Tabla 34. Clasificación del uso comercial y de servicios propuestos en el PPRU Alto Reverdecer

COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS	SERVICIOS DE OFICINAS
Corresponden a los locales cuya actividad principal es el intercambio de bienes y servicios directamente accesibles a la clientela, incluyendo las superficies destinadas al almacenamiento y bodegaje, cuando son inferiores a un tercio (1/3) del área construida en el uso comercial y de servicios.	Comprenden a los establecimientos públicos o privados donde son ejercidas principalmente actividades empresariales como dirección, gestión, estudios, diseños, informática, investigación y desarrollo, así como servicios profesionales, especializados, técnicos y/o administrativos.

Fuente: Elaboración propia a partir de Decreto 555 de 2021 (art. 234, p.218)

Ahondando un poco en la clase denominada *Comercio y Servicios Básicos*, se tiene como ejemplo de esta clasificación comercial los parqueaderos, restaurantes, establecimientos para ventas y servicios, entre otros, que una vez más guardan relación con el tipo de comercio que fue encontrado en sitio actualmente.

Ahora bien, en cuanto a la proyección de metros cuadrados para este uso, ya fue indicado en el contenido de la **Tabla 29** que para el uso comercial se proyecta la construcción de **76.210,89 m²** a distribuirse entre las tres unidades de actuación urbanísticas, así:

Tabla 35. Distribución de m2 de edificabilidad por tipología del uso comercial y de servicios entre cada unidad de actuación urbanística del PPRU Alto Reverdecer

TIPOLOGÍA DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	TOTAL	%
Comercios y servicios básicos Tipo 3	15.623,23 m2	14.861,12 m2	7.621,09 m2	38.105,44 m2	12 %
Comercios y servicios básicos Tipo 2	2.857,91 m2	8.859,52 m2	16.861,66 m2	28.579,08 m2	9 %
Servicios de oficinas Tipo 3	4.572,65 m2	4.593,71 m2	-	9.526,36 m2	3 %
TOTAL	23.053,79 m2	28.674,35 m2	24.482,75 m2	76.210,89 m2	24 %

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Y como ya fue indicado, se espera que los productos inmobiliarios de este uso superen los 4.000 m2 de construcción en los asociados a la oferta de comercio y servicios básicos Tipo 3 así como el servicio de oficinas también en Tipo 3, para todo lo cual se plantea la proyección de ventas y los costos de construcción sobre la totalidad de los metros cuadrados a construir, sin contemplar un número aproximado de locales comerciales para la venta, como fue el caso del uso residencial.

a. Ingresos por ventas del uso comercial y de servicios

Siguiendo la metodología de análisis de precios de venta del uso residencial, para este caso fueron analizadas las ofertas inmobiliarias de venta de locales comerciales, llegando a valores de venta por metro cuadrado de un poco más de \$11.500.000 para oficinas y de aproximadamente \$17.000.000 para comercios y servicios básicos, este último teniendo en cuenta que se relaciona con comercio en grandes superficies.

Tabla 36. Ingresos por ventas del uso comercial y de servicios en el PPRU Alto Reverdecer

TIPOLOGÍA COMERCIAL Y SERVICIOS	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	TOTAL	COSTO DE CONSTRUCCIÓN / m2
Comercios y servicios básicos Tipo 3	\$ 266.704.734.612,76	\$ 253.694.747.558,48	\$ 130.099.870.542,81	\$ 650.499.352.714,04	\$ 17.071.035
Comercios y servicios básicos Tipo 2	\$ 48.787.451.453,55	\$ 151.241.099.506,01	\$ 287.845.963.575,96	\$ 487.874.514.535,53	\$ 17.071.035
Servicios de oficinas Tipo 3	\$ 52.944.666.217,94	\$ 57.356.721.736,10	-	\$ 110.301.387.954,05	\$ 11.578.544
TOTAL	\$ 368.436.852.284,25	\$ 462.292.568.800,59	\$ 417.945.834.118,77	\$ 1.248.675.255.203,62	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

El ingreso de ventas total de más de **1,2 billones de pesos** se encuentra muy cercano a los ingresos que sería percibido por las ventas del uso residencial (\$1.605.223.657.660,40), lo que es bastante significativo teniendo en cuenta que la oferta de productos inmobiliarios comerciales representa casi una tercera parte de los asociados a la vivienda, en términos de metros cuadrados.

b. Costos directos de la construcción del uso comercial y de servicios

Después de terminar el panorama favorecedor de las ventas asociadas a los metros cuadrados de uso comercial, se procede a revisar el componente de costos directos de construcción de los 76.210,89 m², para lo cual, una vez más fueron tomados de referencia los valores de las tablas de la Revista Construdata. Pero, con la particularidad de que, al no existir tablas puntuales para usos comerciales, el paso a seguir consistió en homologar cada tipo de uso comercial con el residencial en el estrato que representara los valores más cercanos.

Tabla 37. Costos directos de construcción asociados al uso comercial y de servicios en el PPRU Alto Reverdecer

TIPOLOGÍA COMERCIAL	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	TOTAL	COSTO DE CONST. / m2
Com. y servicios básicos Tipo 3	\$ 57.862.721.214,41	\$ 55.040.149.447,86	\$ 28.225.717.665,57	\$ 141.128.588.327,84	\$ 3.703.633,31
Com. y servicios básicos Tipo 2	\$ 10.584.644.124,59	\$ 32.812.396.786,22	\$ 62.449.400.335,07	\$ 105.846.441.245,88	\$ 4.851.759,64
Servicios de oficinas Tipo 3	\$ 22.185.414.085,14	\$ 24.034.198.592,23	-	\$ 46.219.612.677,37	\$ 8.500.000,00
TOTAL	\$ 90.632.779.424,14	\$ 111.886.744.826,31	\$ 90.675.118.000,64	\$ 293.194.642.251,09	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Así las cosas, para la construcción de los costos de construcción total de este uso el valor de construcción por metro cuadrado para la tipología *Comercios y servicios básico* fue tomada el valor de construcción del residencial estrato 4, mientras que el de *Servicios de Oficinas* fue tomado del residencial estrato 5, de acuerdo a criterios de homologación de precios de venta.

El costo total de construcción de casi 300.000 millones analizado frente a la proyección de ventas indicados en el componente anterior, sugieren una alta rentabilidad de estos productos inmobiliarios que permiten cubrir gastos adicionales de obras asociadas al urbanismo del proyecto, pero esto será analizada a más detalle y con otras variables cuando se describa el balance general del plan parcial.

Uso Dotacional

Correspondiente al último uso proyectado para el PPRU Alto Reverdecer, se define en el POT Distrital (2021), de la siguiente manera:

Es la destinación asignada al suelo para el desarrollo de actividades que responden a la función social del Estado en lo relacionado con los servicios del cuidado y servicios sociales y prestación de los servicios tendientes a asegurar el acceso a los derechos fundamentales, sociales y culturales de la ciudadanía para su desarrollo individual y colectivo, ofertados por el sector público o privado. Los usos dotacionales albergan los equipamientos del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales. Los equipamientos se tipifican según su área construida, así:

- a. Equipamientos Tipo 1. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida menor o igual a 4000 m² de área construida.
- b. Equipamientos Tipo 2. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor a 4.000 y hasta 15.000 m².
- c. Equipamientos Tipo 3. Las edificaciones que se destinen a uso dotacional con área construida mayor o igual a 15.000. (p.217)

A diferencia de cómo se planteó en el uso comercial, se proyecta que el uso dotacional se desarrolle a nivel de *Equipamiento Tipo 1* y *Equipamiento Tipo 2*, de tal manera que su área construida no supere los 15.000 m² con la particularidad que desde

un inicio se tiene contemplado que sean tres edificaciones con “destinación específica” y su respectiva área construida, según los datos de la siguiente tabla:

Tabla 38. Propuestas de productos inmobiliarios del uso dotacional propuesto en el PPRU Alto Reverdecer

CLASE DE USO DOTACIONAL	TIPO	M2 DE CONSTRUCCIÓN	LOCALIZACIÓN	
			MANZANA	U.A.U
Clínica privada	Equipamiento Tipo 2	12.701,81 m2	1	1
Colegio privado	Equipamiento Tipo 1	3.175,45 m2	2	
E.S.E Distrital	Equipamiento Tipo 1			
TOTAL		15.877,27 M2		

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

La proyección de área construida de este uso alcanza apenas el 5% del total de usos propuestos del plan parcial y en los datos de la tabla anterior queda claro que este uso sólo se proyecta en la unidad de actuación urbanística 1, que entre otras cosas constituye la etapa urbanística “ancla” porque será la que permita el desarrollo progresivo del plan parcial.

a. Ingresos por ventas y costos directos de la construcción del uso dotacional

Tabla 39. Ingresos por ventas y costos de la construcción del uso dotacional en el PPRU Alto Reverdecer

CLASE DE USO DOTACIONAL	INGRESO POR VENTAS	PRECIO DE VENTA m2 CONSTRUIDO (\$)	COSTOS DIRECTOS DE LA CONSTRUCCIÓN	COSTO DE CONSTRUCCIÓN / m2
Clínica privada	\$ 138.195.993.872,82	\$ 10.880.020	\$ 107.965.422.094	\$ 6.355.805,12
Colegio privado	\$ 8.820.704.419,44	\$ 2.777.778	\$ 19.052.721.546,00	\$ 1.890.506,00
E.S.E Distrital				
TOTAL	\$ 147.016.698.292,27		\$ 127.018.143.640,00	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Teniendo en cuenta que la localización de los **15.877,27 m2** destinados al uso dotacional, serán desarrollados únicamente en la unidad de actuación urbanística, el

componente de análisis de ingresos por ventas y costos de construcción de sus productos inmobiliarios fue indicado en una sola tabla.

Es así como, en la **Tabla 39** se tiene por un lado la proyección de precio de venta con una marcada diferencia entre los dos productos inmobiliarios, con precios tomados con referencia de ofertas comerciales del mismo uso en zona aledañas al polígono del plan parcial. Y, por otro lado, los precios de costos asociado directamente a la construcción por metro cuadrado, donde los \$6.355.805,12 fueron obtenidos, realizando un ajuste de incremento de ítems (ver hoja del Excel “Costos de Construcción”) del valor de costos directos de construcción de un edificio multifamiliar medio, este valor a su vez fue obtenido de la Edición 207 de la Revista Construdata; del mismo modo el valor de \$1.890.506,00 significativamente inferior, fue citado directamente de los costos de construcción de vivienda de Interés Social de la Edición 207 de la Revista Construdata

9.1.6. Ingresos por ventas vs. Costos de la construcción

A lo largo del numeral anterior se desarrollaron los diferentes usos propuestos en el plan parcial, alcanzando el detalle de proyección de metros cuadrados - con unidades inmobiliarias para el caso del uso residencial -, ingresos por ventas y costos directos de la construcción, dando un esbozo general del comportamiento individual de cada uno de los usos. Y, aun cuando en el balance de un proyecto los costos de construcción contemplan los gastos directos e indirectos, estos últimos no fueron desarrollados individualmente para cada uso, porque al estar asociados con la ejecución total del proyecto y no con la construcción propiamente dicha, merecen un trato particular.

Así las cosas, previo a mostrar el comportamiento general entre ingresos por ventas y costos totales de la construcción, se procedió a dar cuenta sobre el cálculo de los costos indirectos definido en el 25% calculados sobre el total de ingresos por ventas de todo el proyecto equivalente a **\$ 3.000.915.611.156,29** distribuidos entre las unidades

de actuación urbanística y a su vez entre los elementos que componen los costos directos, así:

Tabla 40. Estimación del % sobre ventas para el cálculo de los costos indirectos de construcción del PPRU Alto Reverdecer

COSTOS INDIRECTOS	% SOBRE VENTAS
HONORARIOS	13,0%
IMPUESTOS	4,7%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	0,3%
GASTOS VENTAS	2,0%
GASTOS FINANCIEROS	5,0%
TOTAL	25,0%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Tabla 41. Distribución del total de costos indirectos entre las unidades de actuación urbanística del PPRU Alto Reverdecer

	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	TOTAL
COSTOS INDIRECTOS	\$ 242.918.223.853,60	\$ 182.942.715.018,88	\$ 324.367.963.916,60	\$ 750.228.902.789,07
% PARTICIPACIÓN	32 %	24 %	43 %	100 %

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

La distribución de los costos indirectos de la construcción señalada anteriormente fue proyectada así en función del total de ingresos por ventas de cada unidad de actuación urbanística, valor al que le fue aplicado el 25%, con lo cual es posible proceder con la información de costos totales de obra vs ingresos por ventas en conjunto para la totalidad de los usos propuestos, así:

Tabla 42. Distribución de ingresos por ventas totales vs. Costos indirectos e indirectos totales de la construcción del PPRU Alto Reverdecer

USOS	INGRESOS POR VENTAS TOTALES	%	COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN TOTALES	COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN TOTALES	COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN TOTALES	%
Multifamiliar Est. 5	\$ 247.209.062.059,35	8,24%	\$ 138.658.838.032,10	\$ 65.012.380.317,21	\$ 203.671.218.349,31	9,96%
Colectiva Est. 5	\$ 666.845.254.110,00	22,22%	\$ 302.738.463.036,76	\$ 144.291.798.895,28	\$ 447.030.261.932,04	21,85%
Multifamiliar Est. 4	\$ 323.896.266.282,00	10,79%	\$ 246.975.029.573,72	\$ 146.805.814.003,12	\$ 393.780.843.576,84	19,25%
Multifamiliar Est. 3	\$ 217.745.389.097,14	7,26%	\$ 107.731.746.815,15	\$ 100.382.921.729,66	\$ 208.114.668.544,80	10,17%

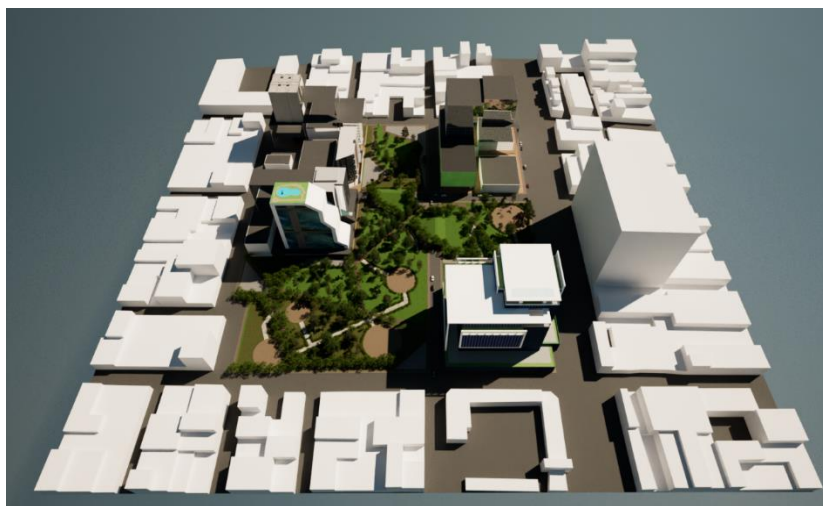
Multifamiliar VIS	\$ 88.954.147.545,33	2,96%	\$ 48.025.712.532,06	\$ 45.736.544.853,58	\$ 93.762.257.385,64	4,58%
Multifamiliar VIP	\$ 60.573.538.566,58	2,02%	\$ 31.195.116.250,87	\$ 34.302.408.640,19	\$ 65.497.524.891,06	3,20%
Com. y servicios básicos Tipo 3	\$ 650.499.352.714,04	21,68%	\$ 141.128.588.327,84	\$ 87.203.393.731,59	\$ 228.331.982.059,43	11,16%
Com. y servicios básicos Tipo 2	\$ 487.874.514.535,53	16,26%	\$ 105.846.441.245,88	\$ 77.679.478.403,52	\$ 183.525.919.649,40	8,97%
Servicios de oficinas Tipo 3	\$ 110.301.387.954,05	3,68%	\$ 46.219.612.677,37	\$ 20.228.821.681,44	\$ 66.448.434.358,81	3,25%
Clinica privada	\$ 138.195.993.872,82	4,61%	\$ 107.965.422.094,00	\$ 22.868.272.426,79	\$ 130.833.694.520,79	6,40%
Colegio privado y E.S.E Distrital	\$ 8.820.704.419,44	0,29%	\$ 19.052.721.546,00	\$ 5.717.068.106,70	\$ 24.769.789.652,70	1,21%
TOTAL	\$ 3.000.915.611.156,29	100%	\$ 1.295.537.692.131,75	\$ 750.228.902.789,07	\$ 2.045.766.594.920,82	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

9.1.7. Proyección volumétrica

Los componentes que serán desarrollados a lo largo de este numeral corresponden y están ligados con la modelación volumétrica teniendo a cumplir aprovechamiento total proyectado en **317.545,36 m²**, y serán analizadas los parámetros de diseño en torno a los componentes de: *i) Alturas, ii) Aislamientos, iii) Antejardines, iv) Condiciones de localización e implantación de usos y v) Acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales.*

Imagen 15. Vista general tipo render de las edificaciones proyectadas en el PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia

Para el análisis del contenido de los parámetros de diseño para el componente volumétricos fue tomado como base de estudio y aplicación el *Anexo 05 Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos* que hace parte integral del POT Distrital (2021). Y, la aplicabilidad a la proyección de edificios en el plan parcial de renovación urbana se presenta a lo largo de los siguientes numerales, entrando en detalle de la distribución volumétrica de las 4 manzanas que conforman las 3 unidades de actuación urbanística.

Alturas

El POT Distrital (2021) en su artículo 260 hace referencia a la altura máxima de las edificaciones indicando que:

La altura máxima de las edificaciones está sujeta a la aplicación de las normas de ocupación, cumplimiento de obligaciones urbanísticas en sitio, el número máximo de pisos permitido (...), los empates, aislamientos y retrocesos exigidos y las demás normas relacionadas con el aprovechamiento de los predios en edificabilidad. (p.244)

Más adelante en el texto, se indica que para el caso del tratamiento de renovación urbana *“la altura máxima será la resultante de la correcta aplicación de las normas del tratamiento urbanístico”*, lo cual corresponde a las normas urbanísticas recopiladas en el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos (2021)

Es este documento se establece que la altura de las edificaciones corresponde no solo a la proyección de pisos, sino a la longitud total medida en metros lineales, incluyendo todos aquellos elementos que sobresalgan por encima de la cubierta, frente a lo cual la principal limitación es la establecida por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aero civil).

a. Altura máxima total de las edificaciones en número de pisos

Lo primero que se tuvo en cuenta para la proyección de altura de las edificaciones, fue la revisión del mapa *Sectorización de obstáculos por altura del espacio aéreo de Bogotá* que hace parte integral del Anexo No. 05 del POT Distrital (2021) y en el que se establece una altura máxima de **122 ml** que para el caso del plan parcial de renovación urbana Alto Reverdecer equivale aproximadamente a **40 pisos**.

b. Altura libre por piso

Para la determinación de los pisos de acuerdo con la altura total de 113 ml, se tuvieron en cuenta disposiciones adicionales como altura libre mínima y máxima entre placas de acuerdo con los usos proyectados de vivienda, comercio y dotacional. De lo cual resultó la proyección de una altura promedio para todos los usos, de **3,00 ml** incluyendo estructura de entrepiso, que puede traducirse en una altura libre entre placas de 2,50 a 2,70 ml.

c. Retroceso de las edificaciones contra espacio público general

Esta determinación corresponde a la altura máxima que puede tener la edificación completa sobre el plano de fachada en función de la longitud del espacio público inmediatamente siguiente al paramento de la edificación, definida de la siguiente manera:

La altura de la edificación sobre el plano de fachada no puede superar dos puntos cinco (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. Una vez alcanzada esa altura se podrá generar un único retroceso de la fachada con dimensión de un quinto (1/5) de la altura adicional de la edificación. (POT Distrital, 2021)

La aplicación de este parámetro de diseño en la propuesta edificatoria del plan parcial, se tuvo en cuenta la vía local sobre la cual se proyecta la edificación, por un lado,

los ejes viales de la calle 59, carrera 14a y carrera 16 con ancho de 12 metros permitieron la proyección de edificaciones con altura hasta de **30 ml** (aprox. 12 pisos). Y, para el caso de las otras vías locales (calle 60 y calle 58) el ancho de 15 metros permitió la proyección de edificaciones con **37,5 ml** habilitados a 15 pisos aproximadamente.

Por otra parte, en cuanto a la posibilidad de hacer un único retroceso de la fachada, esto fue ampliamente aplicado en la proyección de los edificios teniendo con el cumplimiento de la relación de 1 a 5, casos en los que el retroceso de **6 ml** permitió una altura proyectada de **30 ml**.

A nivel general el panorama de volumetrías y alturas de las edificaciones del PPRU Alto Reverdecer, resulta en una propuesta de “terrazas” donde la aplicación de retrocesos de fachadas en los edificios, permite manejar diferentes alturas, habilitando la intervención de las cubiertas en terrazas verdes transitables.

Aislamientos

Para el desarrollo del componente edificatorio del PPRU Alto Reverdecer se tuvieron en cuenta parámetros de los aislamientos tipificados de acuerdo con el elemento a aislar y que toda edificación debe contemplar en el proceso de su ocupación, para garantizar condiciones internas de habitabilidad y externas de la calidad ambiental

Para este componente fueron analizadas las disposiciones establecidas en el numeral 2 del Anexo No. 05 del POT Distrital (2021), donde se dividen la clasificación en aislamientos laterales y posteriores contra predios vecinos, así como aislamientos laterales entre edificaciones de un mismo proyecto, todo lo cual será desarrollado en los apartados siguientes con sus respectivas especificaciones.

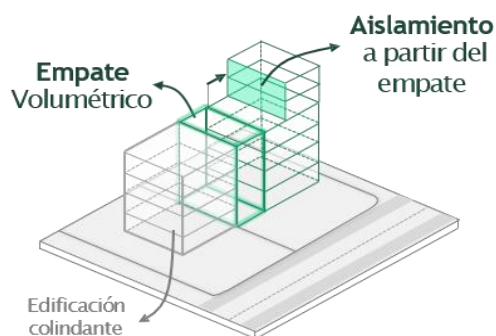
a. Aislamientos laterales y posteriores

Son los aislamientos que deben ser aplicados contra predios vecinos, pero teniendo en cuenta la delimitación de las manzanas dentro del planteamiento urbanístico

del PPRU Alto Reverdecer, aplican para las manzanas 2, 3 y 4. La manzana No. 2 dentro de la unidad de actuación urbanística 1 porque se encuentra contigua al predio destinado para el cumplimiento de la obligación de cesión para equipamiento comunal público y, para las otras dos manzanas (3 y 4) porque contiene predios definidos dentro del plan parcial como Áreas de Manejo Diferenciado, cuyas edificaciones marcan pautas para proyección de aislamientos laterales.

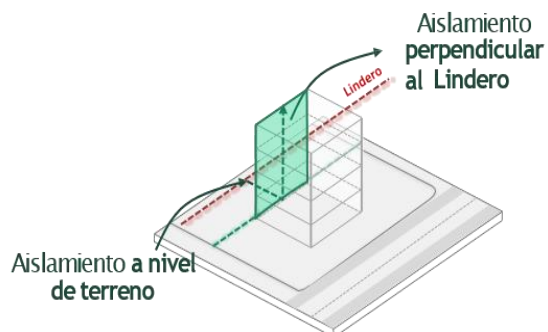
Para el caso particular de colindancia con edificaciones de predios tratados como Área de Manejo Diferenciado, se hizo empate volumétrico y desde allí se generó el respectivo aislamiento lateral, equivalente a 1/5 de la altura que alcance la edificación.

Figura 34. Ejemplo de aplicación de empate volumétrico y aislamiento lateral de edificaciones



Fuente: Tomado de material académico - Cátedra: Instrumentos de planificación y gestión urbanística

Figura 35. Ejemplo de aplicación de empate volumétrico y aislamiento lateral de edificaciones



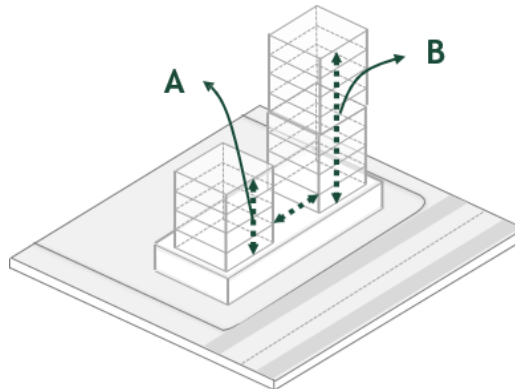
Fuente: Tomado de material académico - Cátedra: Instrumentos de planificación y gestión urbanística

Y, al respecto del aislamiento posterior en este mismo caso de colindancia con edificaciones existentes, el aislamiento posterior fue proyectado con dimensión de 7,5 ml sobre el plano total de la fachada y a lo largo de todo el lindero colindante, cumpliendo el requerimiento según el siguiente esquema de referencia.

b. Aislamientos entre edificaciones en un mismo proyecto

Nuevamente de conformidad con el Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos (2021), se cumplió con la proporción de este aislamiento que está dada en $2/5$ partes de la altura medida en metros, de las edificaciones que se aíslan, tal y como se representa en la siguiente figura:

Figura 36. Ejemplo de aplicación de empede volumétrico y aislamiento lateral de edificaciones



Fuente: Tomado de material académico - Cátedra: Instrumentos de planificación y gestión urbanística

Este componente si bien fue incluido en la proyección volumétrica, no fue tan protagonista porque la intención de toda la modelación fue aprovechar al máximo la posibilidad edificatoria de las manzanas y para ello las edificaciones proyectadas al interior de cada manzana están adosadas con diferentes niveles de alturas, logrando una vez más la variación de niveles y el aprovechamiento de disposición de terrazas verdes transitables en las cubiertas.

Antejardines

El antejardín corresponde al área libre privada afecta al espacio público y localizada entre la línea de paramento del predio y la vía pública, el cual cumple la función de complementar el espacio público del perfil vial por lo cual no se permite construcción de ningún tipo. Y, según el POT Distrital (2021) no se exige en predios localizados en tratamiento de renovación urbana, salvo los casos en que se deba hacer empate volumétrico con antejardines existentes.

El anterior constituye el caso de las manzanas 3 y 4 localizadas al costado occidental del planteamiento urbanístico del PPRU Alto Reverdecer (sobre la carrera 16), porque las edificaciones de los predios tratados como Áreas de Manejo Diferenciado tienen frente sobre la carrera 16 y la calle 59 y cuentan con franja de antejardín en una longitud de 3,00 ml.

Condiciones de localización e implantación de usos

Los artículos 243 y 244 del POT Distrital (2021) hacen referencia a los usos del suelo por área de actividad, a las condiciones de localización específicas por usos y a las acciones de mitigación de los impactos resultantes de las actividades desarrolladas por los usos propuestos. Al respecto del contenido de los artículos siguientes del POT, estos clasifican los impactos entre urbanísticos y ambientales, cada uno de ellos con sus acciones de mitigación (art. 245 y 248) y aplicaciones de dichas acciones de mitigación (art. 246 y 249).

Acciones de mitigación de impactos ambientales e impactos urbanísticos

En primer lugar, frente a las acciones de mitigación existen tablas informativas que hacen referencia a criterios para el caso de impactos ambientales, así:

Acciones de mitigación de impactos ambientales (MA).

Las acciones de mitigación de impactos ambientales están enfocadas en los siguientes criterios:

1. Protección frente al ruido.
2. Protección frente a emisiones atmosféricas por fuentes fijas.
3. Protección frente a emisiones de olores ofensivos.
4. Protección de impactos hacia la estructura ecológica principal. (POT Distrital, 2021, art. 245)

Y, para el caso de impactos urbanísticos lo que referencia son principios, de la siguiente manera:

Acciones de mitigación de impactos urbanísticos (MU).

Las acciones de mitigación están enfocadas en los siguientes principios:

1. Continuidad y fluidez de los modos de movilidad. En donde se deberá garantizar la continuidad funcional de los diferentes modos de movilidad (peatonal, bicicletas, transporte público y privado), a los espacios que desarrollen usos atractores de personas y vehículos.
2. Operación funcional sin impacto en el espacio público. En donde se deberá garantizar la operación funcional completa del uso, al interior de los espacios que lo desarrollan. (ídem, art. 248)

Para los dos tipos de impactos, las tablas del artículo 245 y 248 asignan a cada acción de mitigación un código de identificación (ej. MU1, MU2, MU3 - MA1, MA2, MA3...), la acción de mitigación a implementar, su descripción detallada que suele estar asociada a parámetros puntuales de diseño o condiciones técnicas (de localización, de tamaño y condiciones físicas) y finaliza con indicaciones de verificación de las acciones definidas (únicamente para las acciones de mitigación de impactos ambientales).

a. Aplicación de las acciones de mitigación de impactos ambientales e impactos urbanísticos

Al respecto de los artículos del POT Distrital (2021) que indican la aplicación de las acciones de mitigación de cada tipo de impacto, se tiene para el caso de los impactos ambientales que:

Aplicación de las acciones de mitigación de impactos ambientales.

Para la identificación de las acciones de mitigación de impactos ambientales aplicables al uso a implantar o reconocer, se deberán realizar los siguientes pasos:

1. Auto declaración por impacto: Para la implantación o reconocimiento de los usos dotacional y de comercio y servicios, el interesado deberá auto declarar ante la autoridad ambiental la elección de cada uno de los aspectos o características relacionadas con el ejercicio de la actividad que se desea implantar o reconocer, conforme a lo definido en la siguiente tabla. Para el caso del uso industrial, la clasificación estará dada según el artículo de clasificación del uso industrial. (art. 246)

La tabla a la que se refiere la cita anterior corresponde a la división de impactos ambientales en Bajo Impacto Ambiental (BIA) y Alto Impacto Ambiental (AIA) dividido entre en *Residuos Peligrosos*, *Presión Sonora*, *Emisiones Atmosféricas por fuentes fijas* y *Emisiones Atmosféricas por olores*.

Mientras que, para el caso de impactos urbanísticos, se indica lo siguiente:

Aplicación de las acciones de mitigación de impactos urbanísticos.

Las acciones de mitigación de impactos urbanísticos, por uso y según el tipo al que corresponda, se aplican según lo establecido en la tabla correspondiente al artículo de "Usos del suelo permitidos por área de actividad. (art. 249)

Ahora bien, para el caso del PPRU Alto Reverdecer, esto será analizado para los usos propuestos de uso residencial, uso comercial (comercios y servicios básicos, servicios de oficinas) y uso dotacional en función del área de actividad estructurante en la que se encuentra inmerso el polígono de planificación del plan parcial.

Para el caso del USO RESIDENCIAL en MULTIFAMILIAR en área de actividad estructurante corresponde a un uso complementario (C), la **Tabla 43** indica que debe cumplir con dos condiciones (**1** y **25**) y desarrollar las acciones de mitigación de impactos urbanísticos **MU2**.

Tabla 43. Condiciones de localización y acciones de mitigación de impactos del uso residencial

USO		CONDICIONES E IMPACTOS		DESCRIPCIÓN
RESIDENCIAL	Multifamiliar o Colectiva	CONDICIONES	1	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".
			25	En la Zona de Influencia Indirecta Aeroportuaria del Aeropuerto El Dorado, señalada en el mapa de Áreas de Actividad, el uso residencial está sujeto a las acciones de mitigación de impactos por ruido, que establezca la Aeronáutica Civil
		IMPACTOS	MU2	ANDENES. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo que contenga el, o los accesos peatonales, garantizando la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo usuarios).

Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 555 de 2021

Para la localización del USO DE COMERCIO Y SERVICIOS en sus categorías de COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS y SERVICIOS DE OFICINAS, las condiciones y acciones de mitigación para los dos tipos de impactos (urbanísticos y ambientales) son más restrictivas. En la **Tabla 44** se enlistan los diferentes condicionamientos que aplican para cada clasificación de uso comercial propuesto y el tipo de cobertura en función del área construida.

Tabla 44. Condiciones de localización y acciones de mitigación de impactos del uso comercio y de servicios

USO		CONDICIONES E IMPACTOS		DESCRIPCIÓN		
COMERCIO Y SERVICIOS	Comercios y servicios básicos	Tipo 2 Entre 500 m ² y 4.000 m ²	CONDICIONES E IMPACTOS	15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos	
				MU1	ZONAS DE TRANSICIÓN. Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.	
				MU3	OPERACIÓN COMPLETA AL INTERIOR. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, 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.	
			BIA*	IMP.	MA1	Control del ruido
					MA8	Áreas de amortiguamiento
			AIA**	IMPACTOS	MA1	Control del ruido
					MA2	Insonorización interior
					MA3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental
					MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental
		MA8			Áreas de amortiguamiento	
		Tipo 3 Mayor a 4.000 m ²	CONDICIONES E IMPACTOS	6	De más de 4.000 m ² y hasta 15.000 m ² , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad. De más de 15.000 m ² , se permiten únicamente cuando tengan acceso directo o mediante enlaces peatonales con las estaciones de los sistemas de transporte de alta y media capacidad, destinando el 10% del área construida a servicios del Sistema del Cuidado y Servicios Sociales, los cuales pueden ser prestados por parte de entidades públicas o privadas. Así mismo, se debe organizar la oferta alrededor de áreas privadas afectas al uso público que den continuidad al entramado vial y de espacios públicos perimetrales, a modo de espacio comercial a cielo abierto.	
				15	En los Sectores de Interés Urbanístico, se permiten parqueaderos únicamente subterráneos. 16 No se permite el uso al Interior de los Sectores de Interés Urbanístico. Se permiten únicamente	
				MU1	ZONAS DE TRANSICIÓN. Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.	
				MU2	ANDENES. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo 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 cargue y descargue, 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.	
				BIA*	IMP.	MA1
			MA8			Áreas de amortiguamiento
			AIA*	IMPACTOS	MA1	Control del ruido
					MA2	Insonorización interior
	MA3				Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental	
MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental					
MA8	Áreas de amortiguamiento					
Tipo 3 Mayor a 4.000 m ²	IMPACTOS	MU2	ANDENES. Adecuación y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completo 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 cargue y descargue, 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.			
	B I I M	MA1	Control del ruido			

				MA8	Áreas de amortiguamiento
		AIA**	IMPACTOS	MA1	Control del ruido
				MA2	Insonorización interior
				MA3	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental
				MA7	Adecuada localización del uso de alto impacto ambiental
				MA8	Áreas de amortiguamiento
MU: Acciones de mitigación de impactos urbanísticos			*BIA: Bajo Impacto Ambiental		
MA: Acciones de mitigación de impactos ambientales			**AIA: Alto Impacto Ambiental		

Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 555 de 2021

Y, para la implantación de edificaciones con USO DOTACIONAL que corresponden a la Clínica privada (Equipamiento Tipo 2), el Colegio privado y ESE (Equipamiento Tipo 1 cada uno) las condiciones y acciones de mitigación se simplifican en cantidad a comparación del uso anterior (comercio y servicios) y se describen de la siguiente manera:

Tabla 45. Condiciones de localización y acciones de mitigación de impactos del uso dotacional

USO		ACCIÓN DE MITIGACIÓN DE IMPACTO	DESCRIPCIÓN	
DOTACIONAL	Tipo 1 Hasta 4.000 m2	Ningún tipo de mitigación urbanística (MU)		
		MA1	Control del ruido	
		MA8	Áreas de amortiguamiento	
	Tipo 2 Entre 4.000 m2 y 15.000 m2	MU1	ZONAS DE TRANSICIÓN. Construcción de áreas de transición funcional entre el espacio público y el privado, destinado al tránsito y permanencia de peatones, garantizando su conectividad con la estructura urbana de la ciudad.	
		MU3	OPERACIÓN COMPLETA AL INTERIOR. Destinación de áreas operativas y funcionales para cargue y descargue, 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.	
		MA1	Control del ruido	
		MA8	Áreas de amortiguamiento	

Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto Distrital No. 555 de 2021

Anexo al presente Documento Técnico de Soporte se encuentran las fichas técnicas con las que se desarrolla a mayor detalle las condiciones para localización de usos, sus acciones de mitigación y la descripción de cómo deben implementarse para cada uso particular propuesto.

9.2. POLÍTICA DE MORADORES

En cumplimiento con lo establecido en el Decreto 555 de 2021, particularmente en los artículos 370 al 377, y siguiendo las directrices del Decreto 563 del 24 de noviembre de 2021, que reglamenta la protección de los moradores y las actividades productivas en el Distrito Capital, nuestra iniciativa se enfoca en garantizar la permanencia del 25% de los residentes actuales y de las actividades económicas existentes en nuestra área de intervención. Para lograr este objetivo, hemos desarrollado una serie de medidas destinadas a mejorar la calidad de vida y asegurar la estabilidad y protección de la comunidad local y sus actividades económicas.

Este ejercicio se fundamenta en una profunda comprensión de las dinámicas sociales y económicas presentes en la zona, considerándolas como el pilar de nuestra estrategia de intervención. Al integrar y valorar estos elementos esenciales, podemos formular estrategias concretas y definir directrices precisas para la efectiva inclusión de los beneficiarios, abarcando la diversidad social y la variedad de actividades que caracterizan el entorno de intervención. Este enfoque, inclusivo y respetuoso, tiene como objetivo fortalecer el sentido de comunidad y la identidad de los miembros del sector intervenido.

En consonancia con los objetivos del proyecto, llevamos a cabo un exhaustivo análisis socioeconómico que nos permitió comprender a fondo el contexto territorial y las condiciones específicas del área de intervención. Este análisis incluyó el estudio de las dinámicas sociodemográficas y económicas, la evaluación de las características de los inmuebles, y la determinación de la vulnerabilidad de los hogares y las unidades productivas presentes. De esta manera, hemos establecido una base sólida para nuestras acciones futuras.

Es importante destacar que este es un ejercicio inicial de interpretación basado en el estudio de fuentes secundarias de información. Por lo tanto, se anticipa que los

impactos identificados se ajustarán a la realidad de la comunidad una vez se haya llevado a cabo el censo de población y la identificación directa de los actores.

9.2.1. Estructura predial

El polígono para la formulación del plan parcial abarca un total de 6 manzanas catastrales, las cuales comprenden 207 unidades prediales. Tras un extenso análisis de las bases de datos consultadas en Catastro, se recopiló información detallada por manzanas catastrales, incluyendo datos sobre unidades prediales, unidades catastrales, propietarios, propiedad horizontal y áreas construidas por pisos, entre otros.

Después de excluidos las áreas de manejo diferenciado que fue indicado en la primera parte de la Fase de Formulación, resulta que en las 6 manzanas que conforman el polígono de intervención, se identificaron 207 predios después de excluir las áreas de manejo diferenciado, con 684 unidades catastrales y 432 propietarios, de los cuales el 92% son personas naturales.

Tabla 46. Información de predios y relación de propietarios para aplicación de política

MANZANA CATASTRAL	PREDIOS	PROPIETARIOS
00720306	40	114
00720305	24	40
00720316	27	117
00720319	36	48
00720318	28	47
00720317	52	66
TOTAL	207	432

Fuente: Elaboración propia a partir de información UAECD – IDECA

9.2.2. Caracterización de moradores

El artículo 371 del Decreto 555 de 2021 define de manera clara los términos claves para la implementación de políticas de protección a la población afectada por proyectos o intervenciones en el territorio, de la siguiente forma:

Morador

Se refiere a cualquier persona que reside en un área impactada en el área de intervención, en este caso de un Plan Parcial de Renovación Urbana. Esta definición abarca a todos los habitantes, sin importar su situación legal respecto a la propiedad o uso del inmueble, o la naturaleza de la actividad productiva que realicen. Todos los moradores son considerados sujetos de derechos y obligaciones y, por ende, beneficiarios de la política de protección.

El artículo 5 del decreto 563 de 2023 establece los criterios para la acreditación de los moradores como beneficiarios de la política de protección. En razón de lo anterior se clasifica a los moradores en categorías específicas: propietarios, poseedores, usufructuarios y arrendatarios; y se detalla los documentos requeridos según la relación con el inmueble, enfatizando la importancia de la verificación formal para acceder a la protección legal establecida.

Por consiguiente, para ser reconocido como beneficiario de la política de protección, un morador, debe demostrar su condición a través de un censo socioeconómico y los derechos y deberes del morador se detallarán en un contrato pactado con el desarrollador o el Operador Urbano Público, según lo estipulado en el artículo 36 de este decreto.

Actividad Productiva

Se describe como cualquier operación que genere o intercambie bienes o servicios en el área de intervención, abarcando un amplio espectro de interacciones económicas locales.

El artículo 6 del decreto 563 de 2023 se ocupa de las actividades productivas, especificando que cualquier titular de una actividad económica dentro de la zona de intervención urbanística debe formalmente declarar su situación para ser elegible para los beneficios previstos en este decreto. Esta declaración es el primer paso para establecer un acuerdo en el que se detallarán sus derechos y obligaciones, en colaboración con el promotor del proyecto o el Operador Urbano Público, tal como se detalla en el artículo 36. La verificación de esta condición requiere la presentación de información y documentación específica.

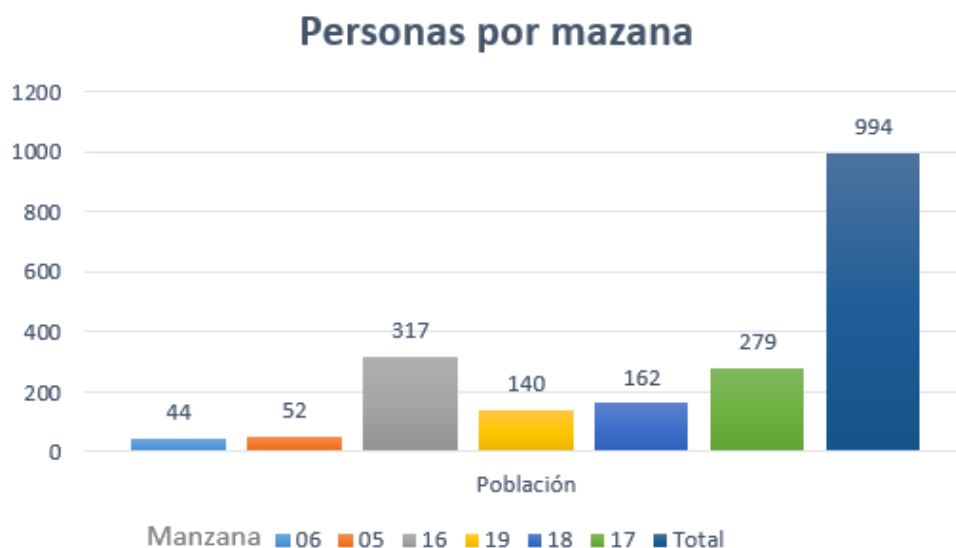
9.2.3. Caracterización Sociodemográfica de la Población Localizada en el Plan Parcial

La estructura poblacional se entenderá, como el orden proporcional que se tiene de las personas y de los hogares que residen dentro del área contemplada para la implementación del PPRU Alto Reverdecer. En el marco de la formulación del presente plan parcial, no se utilizan proyecciones de población. La estructura poblacional y la descripción de las condiciones sociodemográficas se realizan en base a fuentes oficiales secundarias del Departamento Nacional de Estadística DANE.

La caracterización de los moradores en la propuesta de Plan Parcial identificó que el universo total de personas residiendo en la zona de planificación es de Novecientas noventa y cuatro (994) personas, de acuerdo al siguiente gráfico, las manzanas con mayor proporción de población son la manzana 16 (00720316) con 317 personas y la

manzana 17 (00720317) con 279 personas. La manzana con menor número de personas es la manzana 6 (00720306) con 44 personas.

Figura 37. Gráfica de identificación de número de personas por manzana catastral



Fuente: Elaboración propia a partir de información del DANE

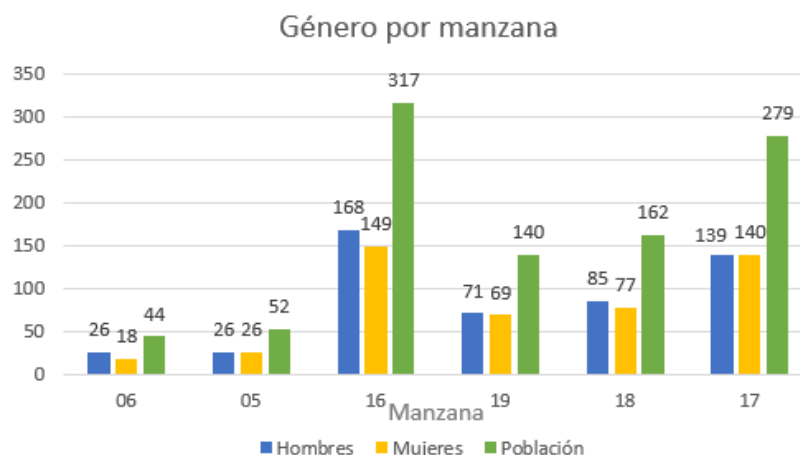
En el área del PPRU Alto Reverdecer, se identifica que hay 515 hombres los cuales se distribuyen en su mayoría en las manzanas 16 (00720316) con 168 y 17 (00720317) con 139. Las mujeres son 479 y se distribuyen también en su mayoría en las manzanas 16 (00720316) con 149 y 17 (00720317) con 140, esto puede ser a causa a que son las manzanas donde se concentran el mayor número de población.

Tabla 47. Distribución de población entre hombre y mujeres por manzana catastral

MANZANA CATASTRAL	HOMBRES	MUJERES	POBLACIÓN
06	26	18	44
05	26	26	52
16	168	149	317
19	71	69	140
18	85	77	162
17	139	140	279
TOTAL	515	479	994

Fuente: Elaboración propia a partir de información del DANE

Figura 38. Gráfica de distribución de hombres y mujeres por manzana catastral



Fuente: Elaboración propia a partir de información del DANE

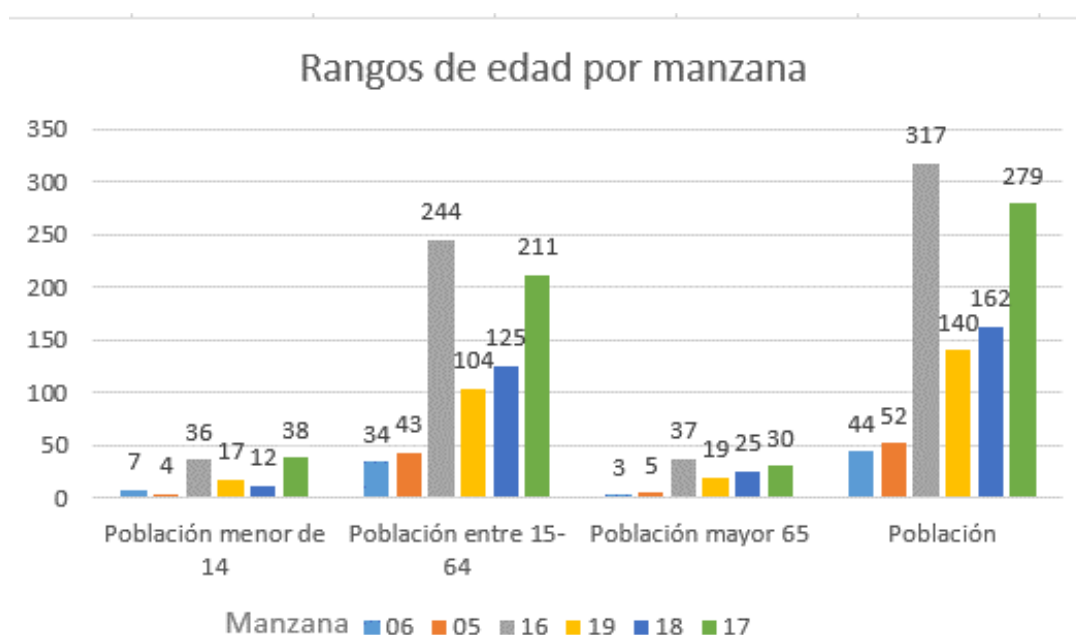
De acuerdo con la información del DANE (2022) se establece que la población menor de 14 años, que podría ser primera infancia, infantil y parte adolescente, se encuentra en mayor número en la manzana 17 (00720317) con 38 personas y la manzana 16 (00720316) con 36 personas. La población entre 15 - 64 al igual que el anterior rango de edad en la manzana 16 (00720316) y manzana 17 (00720317), con la diferencia que en la primera es mayor la cantidad de población con este rango de edad con 244 personas. En el rango de población mayor de 65 años esto permanece con 37 personas en la manzana 16 (00720316) y 30 personas en la manzana 17 (00720317).

Tabla 48. Distribución de la población por rango de edades entre las manzanas catastrales

MANZANA CATASTRAL	RANGO DE EDADES			POBLACIÓN
	MENOR DE 14	ENTRE 15-64	MAYOR DE 65	
06	7	34	3	44
05	4	43	5	52
16	36	244	37	317
19	17	104	19	140
18	12	125	25	162
17	38	211	30	279
TOTAL	114	761	119	994

Fuente: Elaboración propia a partir de información del DANE

Figura 39. Gráfica de distribución de población por rango de edades entre manzanas catastrales



Fuente: Elaboración propia a partir de información del DANE

9.2.4. Caracterización de acuerdo a la estructura predial existente.

En el área de intervención del PPRU Alto Reverdecer se identificaron un total de 207 predios en las 6 manzanas del polígono después de excluir las áreas de manejo diferenciado, de los cuales 24 están bajo el régimen de propiedad horizontal y en promedio corresponden al estrato 3. Estos 207 predios se dividen en 686 unidades prediales, de las cuales 225, un 33%, corresponden a unidades comerciales y 461, un 67%, son unidades residenciales. Asimismo, se identificó que estas unidades pertenecen a 432 propietarios. La siguiente tabla muestra de manera resumida, la información obtenida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

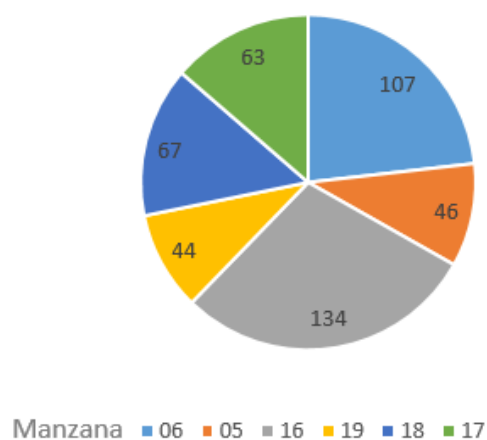
Tabla 49. Información de unidades catastrales, estrato y otros por manzanas catastrales para proceso de política de moradores

MANZANA CATASTRAL	PREDIOS	UNID. CATASTRALES POR USO	UNIDADES COMERCIALES	UNIDADES RESIDENCIAL	ESTRATO	PISO PROMEDIO	PH
06	40	226	119	107	3	4	4
05	24	90	44	46	3	3	5
16	27	156	22	134	3	3	8
19	36	53	9	44	4	2	2
18	28	76	9	67	3	2	2
17	52	85	22	63	3	2	3
TOTAL	207	686	225	461	3/4	3	24

Fuente: Elaboración propia a partir de información de UAECD – IDECA

Figura 40. Distribución de unidades catastrales del uso residencial por manzanas catastrales para la política de moradores

Unidades Residenciales por manzana



Fuente: Elaboración propia a partir de información de UAECD – IDECA

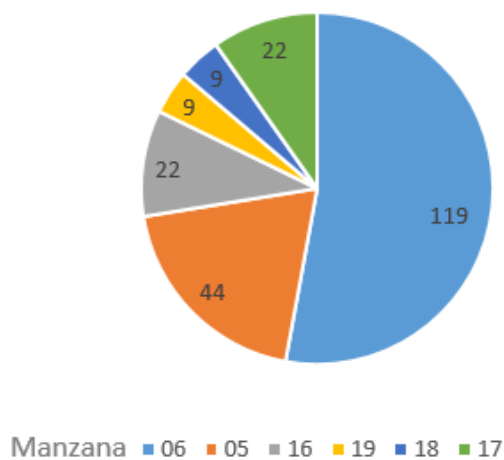
Según el gráfico anterior, las manzanas con mayor cantidad de unidades residenciales son la manzana 16 (00720316), con 134 unidades, y la manzana 6 (00720306). Se puede deducir que la mayor cantidad de unidades residenciales en la manzana 16 (00720316) se debe a su mayor población, mientras que en la manzana 6 (00720306), la alta cantidad de unidades residenciales frente a su menor población podría

deberse a la presencia de hogares unipersonales o unidades residenciales abandonadas o permanentemente desocupadas, como se identificó en el diagnóstico territorial.

Así mismo se observa que las manzanas con mayor cantidad de unidades comerciales son la manzana 6 (00720306), con 119 unidades, y la manzana 5 (00720305), con 44 unidades. Podemos deducir que la mayor cantidad de unidades comerciales de estas manzanas se debe a que se ubican sobre el corredor de la avenida Caracas, aunque es importante destacar que muchos de estas unidades corresponden a locales abandonados o subutilizados, como se identificó en el diagnóstico territorial.

Figura 41. Distribución de unidades catastrales del uso comercial por manzanas catastrales para la política de moradores

Unidades Comerciales por manzana



Fuente: Elaboración propia a partir de información de UAECD – IDECA

Dentro de la información predial analizada se pudo identificar detalladamente el uso dentro de las unidades prediales comerciales y residenciales, así como los propietarios de las mismas, así:

Tabla 50. Distribución de unidades catastrales por uso para la política de moradores

TIPO DE USO COMERCIAL	UNIDADES	PROPIETARIOS	%
Comercio (casa)	66	42	10%
Local comercial	130	82	19%
Oficina	21	13	3%
Garaje	3	2	0%
Bodega / Depósito	3	2	0%
Colegio	1	1	0%
IPS	1	1	0%
TOTAL	225	142	33%

TIPO DE USO RESIDENCIAL	UNIDADES	PROPIETARIOS	%
Vivienda	122	77	18%
Apartamento PH	231	145	34%
Garaje	43	27	6%
Depósito	65	41	9%
TOTAL	461	290	67%

Fuente: Elaboración propia a partir de información de UAECD – IDECA

9.2.5. Condiciones Sociales del área de Influencia del Plan Parcial

Según información de la Secretaría Distrital de Integración Social, la UPL Teusaquillo contaba en 2021 con un total de 168.400 habitantes y una superficie de 1.419,3 hectáreas. En ese mismo año, presentaba una pobreza multidimensional del 0,6%, en comparación con el 5,7% de la ciudad de Bogotá.

El barrio Chapinero Occidental, junto con La Estrella, Teusaquillo, El Recuerdo y el corredor del Río Arzobispo comprendido por los barrios Santa Teresita y Palermo, han sido definidos como áreas con situación de vulnerabilidad social y económica. En estos sectores se observan fenómenos sociales como la habitabilidad en calle, la pobreza oculta y el aumento de la población adulta mayor y con discapacidad, por lo que son considerados territorios cuidadores priorizados.

En el contexto de la UPL de Teusaquillo, caracterizada por estratos medios y altos, se han evidenciado casos de hogares en riesgo en cuanto al acceso a salud, alimentación, educación, vivienda y servicios públicos. Estas dinámicas sociales, económicas y territoriales pueden llevar a considerar ciertos sectores, como el barrio Chapinero Occidental, como territorios con riesgo de pobreza oculta. A continuación, se presentan algunas condiciones sociales de la zona de influencia de este Plan Parcial.

Jefatura del Hogar

De acuerdo con la Secretaría Distrital de Integración Social, en el documento 'Lectura Integral de Realidades' (2022), la UPL de Teusaquillo, donde se encuentran las manzanas a intervenir, presenta un promedio de 2.8 personas por hogar, el segundo más bajo entre las UPLs y menor que el promedio de la ciudad, que es de 3.5. En Teusaquillo, cerca de 2 de cada 5 hogares tienen jefatura femenina (35.7%). El 3.1% de los hogares se encuentran en condición de pobreza extrema, porcentaje que aumenta al 4.6% entre los hogares con jefatura femenina. Además, el 39.1% de los hogares pobres multidimensionales tienen jefatura femenina. El índice de dependencia (personas dependientes por cada 100 en edad de trabajar) es de 45.5 para las mujeres y de 42.32 para los hombres.

Educación

De acuerdo con el documento 'Caracterización del Sector Educativo' (2018), elaborado por la Secretaría de Educación de Bogotá, la mayoría de las mujeres jefas de hogar económicamente activas residentes en la UPL de Teusaquillo tienen educación superior (77.8%), el porcentaje más alto entre las UPLs. Además, el 16.6% tiene educación secundaria y el 5.1% educación primaria. Los habitantes de la UPL se caracterizan por tener un alto nivel educativo, y en la mayoría de los casos han alcanzado la educación superior. Sin embargo, muchos no están pensionados porque no cotizaron para pensión, bajo la creencia de que como empresarios o pequeños empresarios

tendrían un ingreso suficiente para una vejez digna. El ejercicio territorial ha revelado que esta población carece de redes familiares cercanas de apoyo, lo que impide que reciban ayuda efectiva para cubrir sus necesidades.

Población Femenina

La UPL de Teusaquillo es la séptima UPL con menor población femenina, y 1 de cada 3 mujeres se encuentra en edad productiva (34.7% tienen entre 15 y 59 años). Las mujeres son mayoría a partir del rango de edad de 45 a 49 años, representando el 53.9% de las personas mayores de 60 años. Esta información se establece a partir de los 'Diagnósticos Locales para las Mujeres', elaborados por la Secretaría Distrital de la Mujer y el Observatorio de Mujeres y Equidad de Género de Bogotá (2020).

Población LGBTI

En la UPL de Teusaquillo no se ha distinguido la actividad específica de la comunidad LGBTI, y no existen cifras precisas sobre el número de personas y sus condiciones sociales y económicas. Sin embargo, debido a la cercanía con Chapinero, el barrio Chapinero Occidental es uno de los lugares donde la dinámica de esta comunidad es más fuerte. También es posible encontrar miembros de la comunidad LGBTI en barrios como Galerías, Palermo y Divino Salvador. Las principales problemáticas que aquejan a esta población son la discriminación debido a su orientación sexual, ya que aún persisten muchos imaginarios y estereotipos en la sociedad que fomentan tendencias homofóbicas.

No obstante, la UPL cuenta con la Mesa Diversa de Teusaquillo, compuesta por diferentes instituciones públicas que trabajan o tienen responsabilidades directas con el sector LGBTI. Esta mesa incluye a la Personería, la Gerencia de Diversidad y Género, el IDPAC, el Concejo de Gobierno, la alcaldía local, la Secretaría de Integración Social, el Centro de Desarrollo Económico y el Hospital Chapinero,

Habitabilidad en calle

De acuerdo con la Política Pública Distrital para el Fenómeno de Habitabilidad en Calle 2015-2025 (Decreto 560 de 2015), el fenómeno de habitabilidad en calle y carreteros es muy visible en esta UPL y, en algunos casos, genera problemas de convivencia. Este fenómeno predomina en la zona oriental de la UPL, y la población en situación de calle se identifica en mayor medida en sectores ubicados entre la Avenida Carrera 14, la Caracas y la Avenida Carrera 30. En barrios como Chapinero Occidental, Galerías, La Soledad y el Canal Arzobispo, a la altura del barrio Santa Teresita, se observan habitantes de calle en dinámicas estacionarias, descansando en cambuches circunstanciales y estructurados, especialmente durante la noche.

También se evidencia que el crecimiento de la población de carreteros está ligado, de una u otra manera, a la comercialización de residuos industriales y domésticos de carácter reciclable. Esto se debe, en gran parte, a uno de los impactos sociales y económicos de la pandemia, así como al flujo migratorio incrementado desde el exterior, que ha afectado a la capital en los últimos dos años.

Condiciones de habitabilidad y uso de suelo

En la Estrategia Territorial Integral Social realizada por la Secretaría Distrital de Integración Social (2021), se establece que, a lo largo del trabajo territorial en la UPL de Teusaquillo, se ha identificado que muchas personas, a pesar de vivir en casa propia, no cuentan con los recursos necesarios para pagar sus deudas bancarias, créditos personales e incluso los servicios públicos.

Además, de la estrategia denominada "Lectura Integral de Realidades", se plantea que, debido al desempleo o al cierre de sus negocios, muchas personas han visto reducidos o han dejado de percibir ingresos económicos. Esto los ha obligado a arrendar o subarrendar sus inmuebles para generar ingresos adicionales, aprovechando que las casas tienen un gran metraje y varias habitaciones. También se observa el deterioro de

los inmuebles, y debido a la falta de recursos, no ha sido posible realizar el mantenimiento necesario. Esta situación se ve agravada por la dificultad de pagar los respectivos impuestos.

Respecto a la tenencia de predios, la Subdirección Gestión Integral Local de Bogotá ha evidenciado en el ejercicio territorial que, dada la antigüedad de estos barrios, estos inmuebles no han tenido mejoras en su infraestructura ya pesar de solicitar créditos para hacerlo, pero por el tipo de tenencia de los predios no pueden acceder a los mismos, adicionalmente, se tiene conocimiento de la existencia de muchos inquilinatos en estos predios, lo que se evidencia porque hay varias familias en viven en ellos y comparten en muchos casos, los mismos espacios al interior y los servicios públicos.

En general, de acuerdo con las dinámicas sociales, económicas y territoriales que hay en la UPL, es claro que toda la UPL, es susceptible de presentar factor, es de riesgo de pobreza oculta pues está conformada por barrios ubicados en estratos 3,4, y 5 y las personas que la habitan no buscan ayuda estatal por desconocimiento o por vergüenza. Es posible que se prefieran guardar un poco las apariencias, pues son familias que se conocen entre vecinos y sus hijos, en gran medida, se han reubicado en otras ciudades u otros países, por lo que no les parece bien, que se sepa su situación económica real.

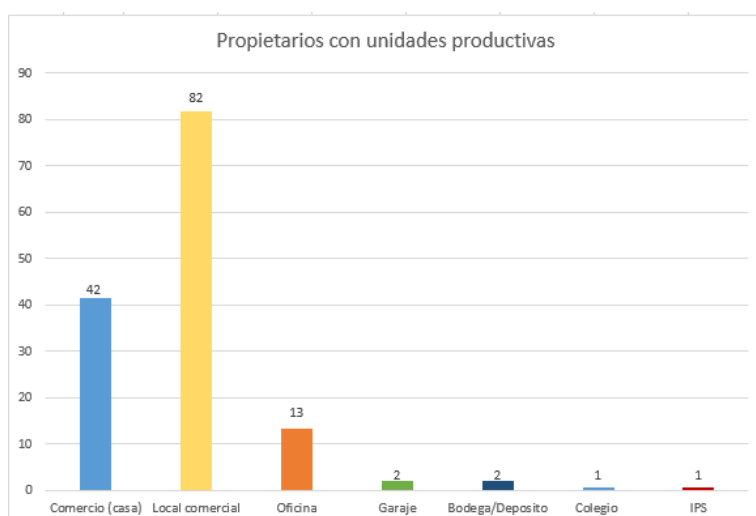
La Secretaría Distrital de Integración Social plantea en su documento que estos sectores, anteriormente considerados elitistas y exclusivos, se han deteriorado con el paso de los años. Esta desmejora se refleja en la falta de mantenimiento y sostenimiento de los inmuebles, lo cual puede explicarse por la disminución de ingresos de los residentes. Además, la alta demanda de sostenimiento asociada a su estratificación resulta difícil de asumir, especialmente considerando la posible condición de pobreza en la que se encuentran muchos de sus habitantes.

Caracterización Económica

Teniendo en cuenta el perfil económico y empresarial realizado en la UPL Teusaquillo, por la cámara y comercio Bogotá, en el 2007 la actividad comercial era de gran importancia en la estructura empresarial de Teusaquillo. La mayoría de empresas de Teusaquillo se localizaban en la parte nororiental de la UPL, cerca de sus avenidas principales y barrios tradicionales. Entre los barrios que se destacaron por su concentración empresarial está Chapinero Occidental.

Este barrio también se caracterizó por tener empresas dedicadas al comercio al por menor de los siete barrios donde se concentra. Las empresas dedicadas al comercio al por menor productos nuevos de consumo doméstico, las empresas dedicadas a la industria de fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel (ropa exterior e interior para hombre, niño, mujer y niña; corsetería; camisería; vestidos de baño; ropa sobre medidas; y servicios satélites), así como empresas dedicadas al expendio de comidas preparadas en restaurantes.

Figura 42. Distribución de propietarios por unidades productivas



Fuente: Elaboración propia a partir de información de UAECD – IDECA

En la actualidad, en el área de intervención del PPRU Alto Reverdecer los propietarios de predio que cuentan con unidades productivas la mayoría cuentan con

locales comerciales, siendo 82 propietarios. Los demás se distribuyen así: 42 tiene comercio en casa, 19 tienen oficina, 3 tienen garaje, 3 tienen depósito o bodega, igualmente existe 1 tiene colegio y 1 una IPS.

Identificación de Grupos de Interés

La identificación de los grupos de interés es un proceso fundamental en la gestión de proyectos, la planificación estratégica y la toma de decisiones en cualquier intervención territorial. Los grupos de interés son individuos, colectivos u organizaciones que pueden verse afectados por las actividades y transformaciones físicas derivadas de los Planes de Renovación Urbana. Identificarlos adecuadamente permite gestionar sus expectativas, mitigar riesgos y maximizar los beneficios mutuos.

Dentro del área de intervención del PPRU –Alto Reverdecer se identificaron los siguientes grupos de interés:

Tabla 51. Identificación de grupos de interés para la política de moradores

GRUPO DE INTERÉS	SUBGRUPO	CARACTERIZACIÓN
PROPIETARIOS RESIDENCIAL	Residentes	Predios deteriorados
		Escasos recursos – Posible pobreza oculta
		Fuerte arraigo por el sector, algunos tienen 3 generaciones de pobladores en el barrio
		Conocimiento de la comunidad, de la historia y dinámicas del barrio
	No Residentes	Predios con deudas y compromisos en servicios públicos
		Propietarios con procesos jurídicos
Poco o mínima afectación de su habitabilidad		
ARRENDATARIO RESIDENCIAL	Casa y/o apartamento	En riesgo de pobreza oculta
		Bajos ingresos en el barrio
		Las personas no buscan ayuda del gobierno
	Inquilinos	Hogares unipersonales y parejas
		Evidentes condiciones de pobreza
		Varias familias comparte una misma vivienda
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Propietario del predio	Posicionamiento del negocio
		Tiempo de ejercicio de la actividad económica
		Presencia de negocios de tipología comercial y de servicios
		Ocupación de grandes áreas
		Reconocimiento en el sector
		Formalidad del negocio

	Arrendatario del predio	Bajos costos de arrendamiento
		Ocupación de grandes áreas
		Reconocimiento en el sector
		Formalidad del negocio

Fuente: Elaboración propia

Identificación de Posibles Impactos Socioeconómicos

La identificación y evaluación de impactos es un proceso que tiene como objetivo señalar las posibles afectaciones que podrían surgir con la ejecución de los procesos vinculados a la gestión del suelo, implementados en el marco del PPRU Alto Reverdecer.

Tabla 52. Identificación de impactos socioeconómicos para la política de moradores

COMPONENTE	VARIABLE	IMPACTO	POBLACIÓN
Infraestructura	Vivienda	Pérdida definitiva del lugar de vivienda	Residente dueño del predio
		Pérdida temporal de vivienda	Residentes arrendatarios en el predio
		Incremento de los cánones de arrendamiento en nuevos lugares de traslado	Residentes arrendatarios en el predio
		Estado jurídico de los predios requeridos por el proyecto	Población total residente
Económico	Ingresos	Posible disminución y/o pérdida de ingresos por actividad económica	Residentes y no residentes que realizan alguna actividad económica en el predio
		Posibles disminución y/o pérdida de ingresos por renta	Propietarios rentistas que devengan ingresos en el sector
		Posible pérdida temporal o definitiva del empleo	Trabajadores y/o independientes cuyo lugar de trabajo se ubiquen en la zona afectada
		Posible disminución y/o pérdida de ingresos por actividad económica y por renta	Predios que desarrollan actividad económica y vivienda
		Incertidumbre sobre la posible permanencia del sector	Propietarios, comerciantes e independientes arraigados al sector
Político	Redes familiares	Ruptura en las redes familiares y/o sociales	Residentes con mayor tiempo de permanencia en el sector
	Organización social	Desvinculación de espacios comunitarios y/o de servicios sociales	Población infantil vinculada a centros deportivos y/o servicios sociales
Servicios	Salud	Posible alteración en el acceso al servicio de salud	Adulto mayor, discapacitados, población infantil
		Posible incremento en el estado de vulnerabilidad	Mujer jefa de hogar, discapacitados, adulto mayor, primera infancia
	Educación	Alteración en el acceso al sistema educativo	Población infantil que inicia su etapa escolar
		Potencial de escolarización	Población que asiste a un plantel educativo
Social y cultural	Seguridad	Surgimiento de escenarios de conflicto derivados de la adquisición predial y ejecución del proyecto	Propietarios en el área de influencia
		Proliferación de consumidores de SPD en el sector y sus alrededores	Población consumidora y habitantes de calle
		Resistencia a la intervención, generando espacios de conflicto con la población residente	Propietarios y resistentes en la zona a intervenir

	Ambiental	Incremento en las zonas verdes y malla arbórea	Población residente
--	-----------	--	---------------------

Fuente: Elaboración propia

9.2.6. Plan de Gestión Social

El plan de gestión social es el instrumento que busca mitigar impactos socioeconómicos causados con ocasión del proceso de gestión de suelo en el polígono de intervención del PPRU Alto Reverdecer, este se realiza a través de programas, proyectos y actividades encaminadas no solo a realizar una compensación económica, sino a acompañar un proceso de cambios en el sector y en la relación que los actuales moradores tienen con su territorio.

La aplicación del instrumento de planificación de plan parcial de renovación urbana, no solo se trata de realizar una transformación física de un sector de la ciudad, sino de hacer una nueva ciudad en dicho sector; para lo cual es vital que el nuevo proyecto de este fragmento de ciudad tenga en cuenta el componente social, para lo cual estamos proponiendo un proyecto que además de vivienda, genere condiciones adecuadas de hábitat y en armonía con el medio ambiente.

En el PPRU Alto Reverdecer se pretende proponer estrategias que promuevan la permanencia de los moradores, evitando la gentrificación; para lo cual es importante plantear políticas y programas sociales de acompañamiento durante todo el proceso de implementación del plan parcial. Por lo cual es necesario realizar procesos de identificación de los moradores (propietarios y residentes); la formulación de programas de intervención social y compensaciones económicas de acuerdo a cada caso particular; implementación y seguimiento de estos programas.

De acuerdo al artículo 301 del Decreto 555 de 2021, la aplicación del tratamiento de renovación urbana, se concreta mediante la modalidad de revitalización, la cual busca

promover la permanencia de los moradores y unidades productivas presentes en el sector objeto de renovación, para lo cual se deben prever mecanismos e incentivos para lograr integrar a la población al nuevo proyecto urbano, de forma que se mantengan o mejoren sus condiciones originales de vivienda o espacios productivos, como se indica en el artículo 370.

El artículo 371 del Decreto 555 de 2021, define al morador, como:

Habitante de un territorio, sujeto de derechos y obligaciones, independiente de la condición jurídica que ostente frente a la tenencia del inmueble que habite o utilice o de la actividad productiva que ejerza, impactado por un proyecto o intervención territorial y, por tanto, beneficiario de la política de protección a moradores”, y a una unidad productiva como “las actividades que generan o intercambian bienes o servicios. (Decreto 555 de 2021)

Igualmente, de acuerdo al artículo 372 (ídem), es importante que, a la población existente dentro del área del PPRU Alto Reverdecer, se le garanticen sus derechos los principios de equidad, inclusión, restablecimiento de las condiciones originales para moradores y actividades económicas, la permanencia, la protección y la diversidad.

Lo anterior se logra a través de políticas sociales que acompañen los procesos de haciendo énfasis en enfoques metodológicos sociales, con la intención de garantizar la apropiación del territorio nuevo que se va a construir, generando un nuevo vínculo de interacción efectiva entre los residentes y el espacio como una meta colectiva.

Objetivos

En concordancia lo determinado en el Decreto 555 de 2021 y los instrumentos reglamentados en el Decreto 563 de 2021, el presente plan de gestión social tendrá los siguientes objetivos:

a. Objetivo General

Prevenir Mitigar y/o compensar los impactos o afectaciones que puedan percibir los moradores con la implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana Alto Reverdecer.

b. Objetivos Específicos

- Implementar una estrategia de divulgación para brindar a los diferentes actores sociales e Institucionales, información oportuna, clara, veraz y actualizada, sobre las actividades ejecutadas.
- Realizar la caracterización sociodemográfica de la población residente de la zona de renovación.
- Implementar un Sistema de Atención al Usuario con el fin de dar respuesta oportuna y eficaz a las manifestaciones comunitarias generadas con la implementación de este Plan Parcial.
- Propender por generar las condiciones necesarias y suficientes para el mejoramiento de los indicadores de desarrollo social y económico de las unidades sociales, de forma tal que adquieran y fortalezcan las competencias necesarias para retornar a la zona de planificación.
- Acompañar el traslado o relocalización temporal o permanente de todas las unidades sociales residentes en el área de intervención del plan parcial.

Así mismo durante la ejecución del plan de gestión social se actuará bajo los principios de inclusión, equidad y participación, respeto por la dignidad humana y el estado de derecho, pluralismo y solidaridad.

Programas

Dado que la propiedad privada cuenta con una sólida protección tanto a nivel constitucional como legal, con especial énfasis en la protección social de los moradores.

Esta protección cobra relevancia, en particular, en proyectos de desarrollo que involucran la renovación y revitalización de terrenos urbanos. Por consiguiente, el proceso de adquisición de terrenos se vuelve más complejo al no limitarse únicamente a la transacción del suelo. Tal como se ha resaltado a lo largo de este documento, el objetivo es también preservar la cohesión social presente en la zona. Este aspecto adquiere aún mayor importancia en áreas habitadas por comunidades arraigadas desde hace más de medio siglo.

Con el objetivo de garantizar la permanencia de los moradores y sus actividades productivas, es crucial implementar una política inclusiva, generosa y respetuosa. Con este fin, se proponen los siguientes programas:

Tabla 53. Programas del Plan de Gestión Social para la política de moradores

PROGRAMAS	Atención a la comunidad	Implementar un Sistema de Atención al Usuario con el fin de dar respuesta oportuna y eficaz a las manifestaciones comunitarias generadas por las actividades de obra y las medidas de manejo de los impactos ambientales, sociales y prediales del proyecto.
	Participación, información y divulgación	Implementar una estrategia pública de divulgación para brindar a los diferentes actores sociales e institucionales, información oportuna, clara, veraz y actualizada, sobre las actividades ejecutadas en el marco del proyecto.
	Fortalecimiento económico	Generar los espacios y acercar las ofertas que posibiliten el crecimiento sostenido y sustentable de las actividades comerciales y de los sectores productivos existentes en la zona, que promueven mantener y consolidar las actividades económicas y comerciales posibles según el marco jurídico y usos del suelo.
	Protección social	Busca promover el respeto, la restitución, la protección, la promoción y el acceso al goce efectivo de los derechos económicos, sociales y culturales de las unidades sociales que residen en el área de renovación urbana.
	Habitabilidad	Potenciar las oportunidades y posibilidades de las unidades sociales, para adquirir vivienda propia en los nuevos desarrollos inmobiliarios que traerá el plan parcial y/o en las ofertas públicas y privadas de vivienda propia que existan, en o fuera de los demás planes parciales de renovación urbana que se ejecutan en la ciudad.
	Compensación y vinculación	Generar estrategias para lograr la permanencia en los nuevos desarrollos inmobiliarios de los comerciantes que se encuentran asentados en el área de planificación del plan parcial, y garantizar los derechos de los residentes localizados en el área del plan parcial.

Fuente: Elaboración propia

9.2.7. Costos asociados a la política de moradores

De acuerdo con la caracterización y evaluación realizadas, se establecen estrategias adaptadas a los impactos generados por el proyecto en función de la

vulnerabilidad y el grado de afectación de cada morador. Se realizará un acompañamiento personalizado durante las negociaciones, presentando opciones de compensación, restitución y propuestas económicas diferenciadas, con el objetivo de lograr la participación de la mayoría de los moradores en el proyecto.

Las estrategias de vinculación buscan brindar apoyo a la población en acciones que promuevan la restitución y protección de sus derechos. Con este fin, se busca acercar y facilitar la participación de las personas en los programas de Protección Social del Estado. Asimismo, se dará prioridad a los propietarios originales y arrendatarios, ofreciéndoles las unidades inmobiliarias generadas por el proyecto antes de ponerlas a la venta al público.

Para este fin y de conformidad con el artículo 9 del Decreto 563 de 2023 y con el fin de facilitar la gestión social y predial se vinculará a uno de los operadores urbanos autorizados, que en este caso será RENOBO - Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, previo a la formulación del PPRU Alto Reverdecer.

9.2.8. Estrategias de gestión suelo, políticas de compensación y restitución

En este punto la implementación Estrategias de gestión suelo, políticas de compensación y restitución comprende el desarrollo de los componentes económicos y sociales como elementos clave para la compensación y mitigación de los posibles impactos de la renovación urbana.

De acuerdo con el ejercicio planteado, el 25% de los moradores del polígono optaron por vincularse al proyecto y un 75% deciden no hacerlo. A continuación, se detallan el porcentaje (%) de propietarios vinculados por unidades prediales, el ejercicio,

también estima un porcentaje de inquilinos tanto residenciales como comerciales que deciden vincularse al proyecto.

Tabla 54. Identificación de moradores propietarios para la política de moradores

ACTIVIDAD PRODUCTIVA	PROPIETARIOS	VINCULADOS 25%	NO VINCULADOS
Comercio (casa)	42	11	32
Local comercial	80	20	60
Oficina	12	3	9
Garaje	3	1	2
Bodega / Depósito	3	1	2
Colegio	1	1	0
IPS	1	1	0
TOTAL ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	142	37	105

HOGAR	PROPIETARIOS	VINCULADOS 25%	NO VINCULADOS
Vivienda	77	19	58
Apartamento PH	145	36	109
Garaje	27	7	20
Depósito	41	10	31
TOTAL	290	73	218

Fuente: Elaboración propia

Tabla 55. Identificación de moradores inquilinos para la política de moradores

ACTIVIDAD PRODUCTIVA	INQUILINOS	VINCULADOS	NO VINCULADOS
Comercio (casa)	2	0	2
Local comercial	10	2	8
Oficina	5	1	4
TOTAL ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	17	3	14

HOGAR	PROPIETARIOS	VINCULADOS	NO VINCULADOS
Vivienda	15	4	11
Apartamento PH	20	5	15
TOTAL	35	9	26

Fuente: Elaboración propia

Una vez identificados los moradores en el área de intervención del PPRU Alto Reverdecer y determinados sus respectivas vinculaciones o no, se procederá a cumplir con las siguientes obligaciones en función de dicha situación.

Vinculados

- ✚ Si el propietario del inmueble decide vincularse al proyecto inmobiliario del PPRU Alto Reverdecer, permaneciendo en el mismo puede aportar su propiedad y recibirá metros cuadrados en el mismo proyecto en función del área construida de la propiedad que aporte. Para implementar la estrategia, es crucial tener en cuenta que todos los metros cuadrados vendibles del Plan Parcial asignados para restituir los aportes de los propietarios que participan deberán ser restados de los ingresos generados. De igual manera, la cantidad de suelo a adquirir (y, por consiguiente, el desembolso inicial del suelo) se reduce.
- ✚ El propietario también tiene la opción de participar en el proyecto inmobiliario del PPRU Alto Reverdecer como inversionista, aportando sus inmuebles por valor del avalúo comercial realizado. A cambio, recibirá una compensación en porcentaje del plusvalor generado al valor del suelo como resultado del desarrollo del proyecto.

No vinculados

- ✚ Para los propietarios que deciden no participar en el proyecto y optan por vender su propiedad, se les brinda la opción de enajenación voluntaria. En este caso se realizará la oferta a valor de avalúo comercial y podrá acogerse a beneficios como % adicionales por venta anticipada. En caso contrario, se iniciará el proceso de expropiación por parte del operador urbano, que en este caso será. Es importante aclarar que el plan de gestión social incluye asesoramiento jurídico para el saneamiento de los predios y

acompañamiento social para adquirir vivienda propia otros desarrollos inmobiliarios, si los moradores, así lo desean.

Obligaciones transitorias para moradores que opten por permanecer en el proyecto inmobiliario del PPRU Alto Reverdecer

- ✚ Esto implica el pago y reconocimiento del lucro cesante y daño emergente para los propietarios de actividades productivas formales que dejen de percibir ingresos debido a la ejecución del proyecto. En el caso de los arrendatarios de unidades sociales y actividades productivas informales, se ofrecerá una compensación económica acorde a las circunstancias de vulnerabilidad en las que se encuentren.
- ✚ Con el objetivo de garantizar los derechos y mejorar las condiciones de vida de los moradores, se contempla un programa de arrendamiento transitorio, que consiste en el pago del canon de arrendamiento entre la entrega de la vivienda original y la nueva. El valor se determinará según estudios de cánones de arrendamiento en la zona de residencia o viviendas similares.
- ✚ Se realizará igualmente un 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; garantizando así, el retorno de los moradores a la zona.
- ✚ El acompañamiento al traslado incluirá asesoramiento social por parte de la entidad ejecutora para acceder a las rutas institucionales, asesoría en vivienda y otras actividades relacionadas con el proceso de traslado.
- ✚ Se implementarán estrategias de apoyo a los arrendatarios, como la creación de un banco de inmuebles en arrendamiento dentro del proyecto o en otros similares, así como asistencia en los procesos de mudanza.

- Los moradores que reciban viviendas de reemplazo conservarán su estrato socioeconómico anterior a la adopción del plan parcial, siempre y cuando éste se encuentre dentro de los estratos 1, 2, 3 y 4. (Art. 27 Decreto 653, 2023)

En razón delo anterior a continuación se presentan los costos asociados a la protección de moradores y actividades productivas:

Tabla 56. Costos asociados a los propietarios y no propietarios vinculados al proyecto PPRU Alto Reverdecer

MORADORES PROPIETARIOS VINCULADOS AL PROYECTO		VALOR	# MESES	MORADORES Residentes Propietarios	COSTO TOTAL
Unidades Productivas	Gasto de mudanza (ida y vuelta)	\$ 300.000,00	2	37	\$ 22.200.000,00
	Pago arrendamientos hasta 24 meses (periodo de entrega del inmueble y llegada al proyecto)	\$ 4.200.000,00	24	37	\$ 3.729.600,00
	Reconocimiento lucro cesante demostrado hasta por 6 meses (30SMMLV)	\$ 39.000.000	6	37	\$ 8.658.000.000,00
	Pago gasto de manejo y reinstalación de la actividad productiva (valor máximo)	\$ 5.000.000,00	2	73	\$ 725.000.000,00
Unidades Residenciales	Gastos de mudanza (ida y vuelta)	\$ 250.000,00	2	73	\$ 36.250.000,00
	Pago arrendamientos hasta 24 meses (periodo de entrega del inmueble y llegada al proyecto)	\$ 2.700.000,00	24	73	\$ 4.698.000.000,00
TOTAL					\$ 17.869.050.000,00
MORADORES NO PROPIETARIOS VINCULADOS AL PROYECTO		VALOR	# MESES	MORADORES Residentes Propietarios	COSTO TOTAL
Unidades Productivas	Gasto de mudanza (ida y vuelta)	\$ 250.000,00	2	3	\$ 1.625.000,00
	Pago arrendamientos hasta 24 meses (periodo de entrega del inmueble y llegada al proyecto)	\$ 4.200.000,00	24	3	\$ 327.600,00
	Reconocimiento lucro cesante demostrado hasta por 6 meses (30SMMLV)	\$ 39.000.000	6	3	\$ 702.000.000,00
	Pago gasto de manejo y reinstalación de la actividad productiva (valor máximo)	\$ 5.000.000,00	2	3	\$ 4.375.000,00
Unidades Residenciales	Gastos de mudanza (ida y vuelta)	\$ 250.000,00	2	9	\$ 4.375.000,00
	Pago arrendamientos hasta 24 meses (periodo de entrega del inmueble y llegada al proyecto)	\$ 2.700.000,00	24	9	\$ 567.000.000,00
TOTAL					\$ 1.632.600.000,00

Fuente: Elaboración propia

Tabla 57. Otros costos asociados a las obligaciones con moradores vinculados al proyecto PPRU Alto Reverdecer

Equipo de comunicaciones (Divulgación, participación)	
Equipo social (Acompañamiento psicocial y asesoría)	
Equipo técnico jurídico (Gestión predial y asesoría jurídica)	
Otras actividades	
TOTAL	\$ 6.727.600.000,00

Fuente: Elaboración propia

En consecuencia, se estima una inversión total de **\$26.229.250.000** pesos para la política de protección a moradores del PPRU Alto Reverdecer que resulta de la suma de los \$19.501.650.000,00 de la *Tabla 56* y los \$6.727.600.000,00 *Tabla 57*

Como se mencionó anteriormente, dado la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano RENOBO, es un operador urbano público aprobado para realizar el acompañamiento en los procesos de Renovación Urbana en el Distrito Capital, se ha decidido contratar a dicha entidad, para que se encargue de la gestión predial, y social, por un valor de **\$6.727.650.000**, equivalente al 0.25% estimado en ventas. Este pago se realiza en base al porcentaje de éxito de la gestión del suelo llevado a cabo. Además, RENOBO tiene la posibilidad de convertirse en socio estratégico del proyecto.

En cuanto a las personas que decidan irse, se le comprará el terreno a valor de avalúo comercial en la zona más la repartición en prorratio del Plusvalor generado en el proyecto que es de un 30,50%, lo que daría un valor para hacerles partícipes de **\$46.593.301.831,23**.

Finalmente, como incentivo para aquellos que decidan quedarse, los cuales se estiman en un 25% del total de los propietarios, se plantea darles participación de metro cuadrado por metro cuadrado construido en el plan parcial, relacionado respectivamente con su estrato, lo que arroja 14.500,18 m² que no se venderían por ende no se contabilizarían en los ingresos, dejando de percibir un valor de **\$112.315.919.056,41**, que si bien es representativo, es asumible para darle viabilidad financiera al proyecto.

9.3. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

9.3.1. Ingresos totales después de aplicar política de moradores

El componente desarrollado en este nuevo numeral corresponde básicamente a la determinación del Balance General del PPRU Alto Reverdecer, en el que influyen valores de ingresos por ventas de los productos inmobiliarios ofertados por uso, costos directos e indirectos de su construcción, costos de obras de urbanismo, costos por concepto de compensación del espacio público, entre otros que en conjunto permiten determinar la utilidad del proyecto y con ello la viabilidad del mismo.

Aun cuando en las temáticas expuestas a lo largo del Planteamiento Urbanístico se determinaron algunos de estos valores, se debe tener en cuenta que, como resultado de la aplicación de la política de moradores ya descrita, el paso siguiente es hacer los ajustes a ingresos por ventas de las áreas construidas vendibles sobre las cuales se deje de percibir un ingreso, en virtud de la negociación efectuada con el **25%** que se espera se vincule al proyecto.

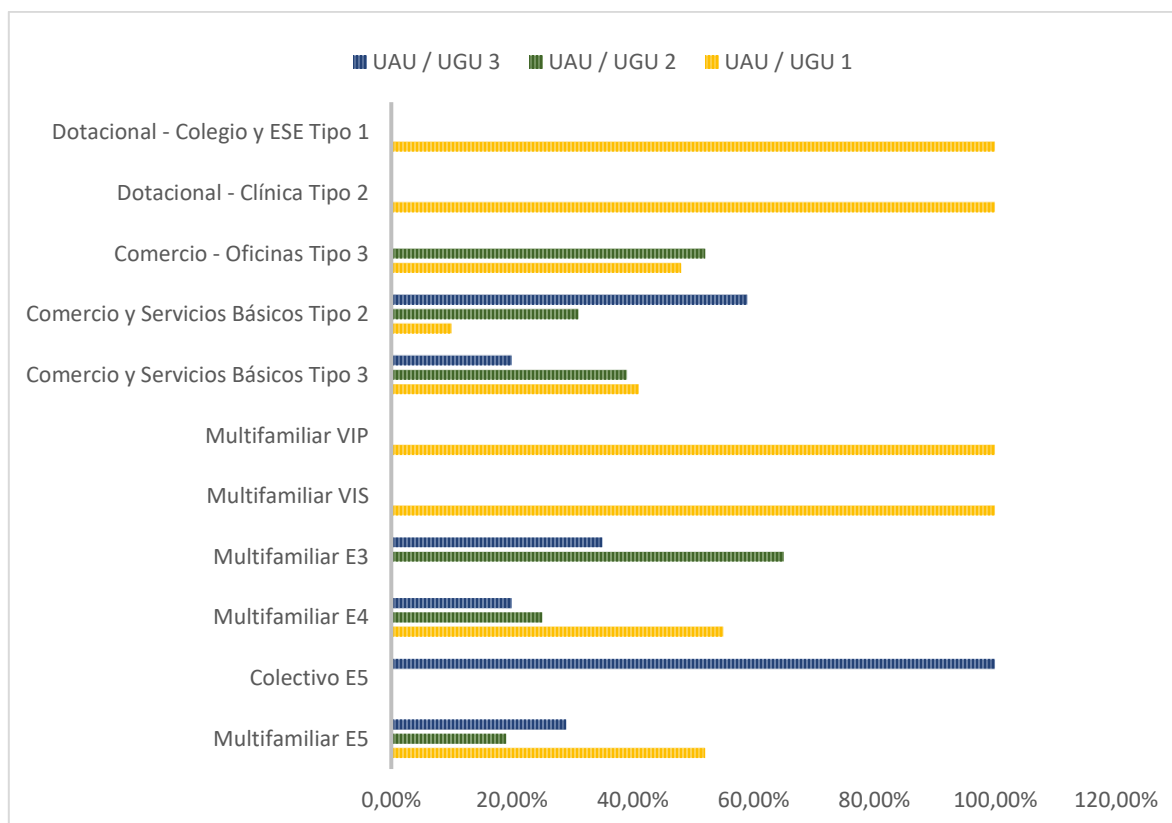
Los ingresos por ventas del proyecto se establecieron en **\$3.000.915.611.156,28** calculados por la venta de la totalidad de las unidades inmobiliarias en uso residencial y la totalidad de los metros cuadrados construidos en el uso de comercio y servicios y uso dotacional (ver **Tabla 42**). Pero al descontar del total de metros cuadrados vendibles, lo correspondiente a la negociación con los moradores vinculado al proyecto, bajo la premisa de que sobre un total de **14.500,18 m²** no se percibirán ingresos por ventas.

La disminución en los ingresos por ventas calculada en **\$112.315.919.056,41** equivale al **3,74%** del proyectado inicialmente y esto puede ser verificado en los datos consignados en la

Tabla 58. Allí fueron resueltas las casillas de ingresos por ventas de cada Unidad de Actuación Urbanística, distribuidas entre el uso residencial estrato 3 y 4, comercios y servicios básico junto con parte de la Clínica privada (dotacional) y la totalidad del colegio

privado y E.S.E Distrital, estos últimos en su totalidad porque precisamente su propuesta de uso viene de la necesidad de reubicar estas actividades presentes en el estado actual del polígono de planificación.

Figura 43. Distribución porcentual por usos en el PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

Tabla 58. Ingresos por ventas totales después de descontar moradores en el PPRU Alto Reverdecer

USOS	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	TOTAL	%
Multifamiliar Est. 5	\$ 128.548.712.270,86	\$ 46.969.721.791,28	\$ 71.690.627.997,21	\$ 247.209.062.059,35	8,56%
Colectiva Est. 5	-	-	\$ 666.845.254.110,00	\$ 666.845.254.110,00	23,09%
Multifamiliar Est. 4	\$ 175.610.097.484,75	\$ 79.822.771.583,98	\$ 63.858.217.267,18	\$ 319.291.086.335,91	11,05%
Multifamiliar Est. 3	-	\$ 115.942.648.398,64	\$ 62.430.656.830,04	\$ 178.373.305.228,68	6,18%
Multifamiliar VIS	\$ 88.954.147.545,33	-	-	\$ 88.954.147.545,33	3,08%
Multifamiliar VIP	\$ 60.573.538.566,58	-	-	\$ 60.573.538.566,58	2,10%
Com. y servicios básicos Tipo 3	\$ 266.704.734.612,76	\$ 253.694.747.558,48	\$ 130.099.870.542,81	\$ 650.499.352.714,04	22,52%

Com. y servicios básicos Tipo 2	\$ 42.835.656.371,31	\$ 132.790.534.751,07	\$ 252.730.372.590,74	\$ 428.356.563.713,12	14,83%
Servicios de oficinas Tipo 3	\$ 52.944.666.217,94	\$ 57.356.721.736,10	-	\$ 110.301.387.954,05	3,82%
Clinica privada	\$ 138.195.993.872,82	-	-	\$ 138.195.993.872,82	4,78%
Colegio privado y E.S.E Distrital	-	-	-	-	0%
TOTAL	\$ 954.367.546.942,36	\$ 686.577.145.819,54	\$ 1.247.654.999.337,98	\$ 2.888.599.692.099,88	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

9.3.2. Cálculo de la Utilidad

En la tabla siguiente se encuentra la proyección de la **Utilidad** que se obtiene de la aplicación de porcentajes sobre los ingresos de ventas de cada producto inmobiliario, porcentajes que oscilan entre 20% - 12% en los usos más rentables y 7% - 8% en el uso residencial VIS y VIP respectivamente, corresponden a proyecciones acordes con las dinámicas de los mercados inmobiliarios. Tal proyección resulta en una utilidad de más de **479.200 millones de pesos**, que equivale al 16% general de todos los ingresos por ventas indicados en el numeral anterior.

Tabla 59. Cálculo de utilidad en relación con los ingresos por ventas del PPRU Alto Reverdecer

USOS	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	TOTAL	%
Multifamiliar Est. 5	\$ 25.709.742.454,17	\$ 9.393.944.358,26	\$ 14.338.125.599,44	\$ 49.441.812.411,87	20%
Colectiva Est. 5	-	-	\$ 133.369.050.822,00	\$ 133.369.050.822,00	20%
Multifamiliar Est. 4	\$ 26.721.441.968,27	\$ 12.146.109.985,58	\$ 9.716.887.988,46	\$ 48.584.439.942,30	15%
Multifamiliar Est. 3	-	\$ 21.230.175.436,97	\$ 11.431.632.927,60	\$ 32.661.808.364,57	15%
Multifamiliar VIS	\$ 7.116.331.803,63	-	-	\$ 7.116.331.803,63	8%
Multifamiliar VIP	\$ 4.240.147.699,66	-	-	\$ 4.240.147.699,66	7%
Com. y servicios básicos Tipo 3	\$ 40.005.710.191,91	\$ 38.054.212.133,77	\$ 19.514.980.581,42	\$ 97.574.902.907,11	15%
Com. y servicios básicos Tipo 2	\$ 7.318.117.718,03	\$ 22.686.164.925,90	\$ 43.176.894.536,39	\$ 73.181.177.180,33	15%
Servicios de oficinas Tipo 3	\$ 7.941.699.932,69	\$ 8.603.508.260,42	-	\$ 16.545.208.193,11	15%
Clinica privada	\$ 16.583.519.264,74	-	-	\$ 16.583.519.264,74	12%
Colegio privado y E.S.E Distrital	-	-	-	-	
TOTAL	\$ 135.636.711.033	\$ 112.114.115.100,89	\$ 231.547.572.455,32	\$ 479.298.398.589,31	16%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

La utilidad de la unidad de actuación urbanística 3 equivale aproximadamente al 50% del total de la utilidad del PPRU Alto Reverdecer, en el sentido que esta unidad de actuación es la que devenga los mayores ingresos por ventas, pero que curiosamente no es la que tiene mayor número de m2 de construcción. Pero el comportamiento de esta unidad de actuación urbanística será revisado al detalle en el balance general del plan parcial con las transferencias necesarias para lograr el reparto equitativo de cargas y beneficios.

9.3.3. Valor del suelo urbanizado

Hasta este punto, se ha indicado para el PPRU Alto Reverdecer los metros cuadrados de construcción de los productos inmobiliarios ofertados, sus costos de construcción (directos e indirectos), valor del pago por espacio público a sustituir, la política de moradores y utilidad; todo lo cual en operaciones que se descuentan de los ingresos por ventas que percibe el proyecto general en sus 3 unidades de actuación urbanística.

Tabla 60. Cálculo del Valor del suelo urbanizado del PPRU Alto Reverdecer

VALOR TOTAL INGRESOS POR VENTAS (VTv)	\$ 2.888.599.692.099,88	100,0%
Costos directos de construcción (Cc)	\$ 1.295.537.692.131,75	44,9%
Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 750.228.902.789,07	26,0%
Pago por espacio público a Sustituir	\$ 10.549.248.725,86	0,4%
Política de Moradores	\$ 26.229.250.000,00	0,9%
Utilidad (U)	\$ 479.298.398.589,31	16,6%
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 326.756.199.863,89	11,3%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

El valor de suelo urbanizado determinado en la tabla anterior en más de **326.000 millones de pesos** equivalente al **11,3%** del total de ingresos del proyecto inmobiliario, que dividido entre el **área de planificación** (73.110,00 m2) resulta en un promedio de

valor por metro cuadrado de **\$4.469.377,65**. Por otro lado, el valor de suelo urbanizado contempla no solo el valor del suelo sino el valor de las obras de urbanismo.

Costos del urbanismo

Los costos del urbanismo del proyecto PPRU Alto Reverdecer contempla las obras correspondientes a la construcción y dotación del parque de la red estructurante propuesto en un total de 27.755,40 m², la intervención a la malla vial local existente y que quedó definida en el proyecto en 15.767,36 m² y la construcción para la habilitación de las zonas subterráneas correspondientes a la zona rental con un área de 2.821,46 m², calculados según el siguiente cuadro:

Tabla 61. Costeo de cargas urbanísticas del PPRU Alto Reverdecer

CARGAS	ÁREA (m ²)	COSTO TOTAL
Espacio Público	27.755,40 m ²	\$ 16.503.914.788,37
Equipamientos	1.672,23 m ²	-
Vías	15.767,36 m ²	\$ 90.716.733.159,36
Parqueaderos Rentales	2.821,46 m ²	\$ 12.696.570.000,00
TOTAL	45.194,99 m²	\$ 119.917.217.947,73

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

El ítem de Parqueaderos Rentales contempla una primera superficie subterránea de 2.500 m² a los que se suman los 321,46 m² de los pasos elevados para configuración del parque en un solo globo de terreno.

Para el caso de la cesión urbanística asociada a equipamiento comunal, en la tabla anterior no fue indicado el costo total porque en el planteamiento urbanístico se propuso la entrega en suelo y no en área construida. Mientras que todos los demás elementos del urbanismo suman un costo total de **\$ 119.917.217.947,73**, que tuvieron diferentes criterios y referentes de valores de construcción por metro cuadrado.

Para el caso del parque (espacio público peatonal para el encuentro) el valor de construcción/m² tomado es **\$594.619,96**, referenciado en el artículo 4 del Decreto 520 de 2022, por ser un parque mayor a 1 hectárea. Para el caso de las vías (espacio público

para la movilidad) el valor por metro cuadrado fue definido en **\$5.753.451** tomado de la revista de construcción Construdata. Y, el valor para la construcción del último ítem (parqueaderos rentales) de **\$4.500.000** equivalente a construcción de cimentación y muros estructurales.

Valor del suelo bruto

Para la determinación de este valor se utilizó el mecanismo de valor residual que se obtuvo de restar del VALOR DEL SUELO URBANIZADO lo correspondiente al COSTO DEL URBANISMO, quedando un resultado de **\$206.838.981.916,17**, que a su vez se divide entre el valor del suelo inicial y el plusvalor del proyecto PPRU Alto Reverdecer, tal y como se observa en la siguiente tabla:

Tabla 62. Cálculo del Valor del suelo bruto del PPRU Alto Reverdecer

VALOR TOTAL INGRESOS POR VENTAS (VTv)	\$ 2.888.599.692.099,88	100,0%
Costos directos de construcción (Cc)	\$ 1.295.537.692.131,75	44,9%
Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 750.228.902.789,07	26,0%
Pago por espacio público a Sustituir	\$ 10.549.248.725,86	0,4%
Política de Moradores	\$ 26.229.250.000,00	0,9%
Utilidad (U)	\$ 479.298.398.589,31	16,6%
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 326.756.199.863,89	11,3%
Costo total del urbanismo (Cu)	\$ 119.917.217.947,73	4,2%
VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 206.838.981.916,17	7,2%
Valor inicial (Vi)	\$ 152.789.906.975,91	5,3%
Plusvalor (Vr-Vi)	\$ 54.049.074.940,26	1,9%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

a. Valor inicial del suelo

Para la determinación del valor del suelo se tuvo en cuenta el **Área de Verificación** con un total de 45.298,91 m² que es el área predial previo a la formulación del PPRU Alto Reverdecer, cuyos valores promedio por manzana fueron desarrollados en el numeral **6.6 VALORES DEL MERCADO** y, que en la tabla siguiente están indicados después de descontadas las áreas de manejo diferenciado.

Lo anterior da un total de valor inicial del suelo (sin valor de las construcciones) en **110.382 millones de pesos**, a los cuales le fue descontado el 25% correspondiente a los moradores que, de acuerdo con la política de moradores se vinculan al proyecto, dejando como resultado un valor inicial del suelo en **82.787 millones de pesos**.

Tabla 63. Determinación del valor inicial del suelo (sin construcciones) para el proyecto PPRU Alto Reverdecer

MANZANA CATASTRAL	ÁREA PREDIAL	% DE PARTICIPACIÓN EN EL ÁREA TOTAL	VALOR INICIAL POR M2	VALOR INICIAL TOTAL (\$) (VI)	% DE PARTICIPACIÓN EN EL VALOR TOTAL
MZ 6	10.886,25	24,0%	\$ 2.639.489,70	\$ 28.734.144.785,82	26,0%
MZ 5	6.637,14	14,7%	\$ 2.639.574,35	\$ 17.519.224.511,98	15,9%
MZ 16	10.424,80	23,0%	\$ 2.336.637,15	\$ 24.358.974.933,17	22,1%
MZ 19	4.568,24	10,1%	\$ 1.779.677,64	\$ 8.129.994.598,60	7,4%
MZ 18	4.168,90	9,2%	\$ 2.491.832,91	\$ 10.388.202.204,74	9,4%
MZ 17	8.613,58	19,0%	\$ 2.467.301,92	\$ 21.252.302.440,20	19,3%
TOTAL	45.298,91	100%		\$ 110.382.843.474,51	100%
Valor del suelo de los moradores vinculados al proyecto (25%)				\$ 27.595.710.868,63	
Valor del suelo después de descontar moradores vinculados (75%)				\$ 82.787.132.605,88	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

El valor restante de \$70.002.774.370,03 para llegar al valor inicial del suelo (Vi) de la **Tabla 62**, equivale al valor asignado a las edificaciones que fue tomado de los valores de construcción del numeral **6.6 VALORES DEL MERCADO**, al que también se le descontaron las edificaciones tratadas como áreas de manejo diferenciado y posteriormente le fue aplicada la herramienta de depreciación de Fitto y Corvini, todo lo cual puede ser verificado en el Anexo 1.

b. Plusvalor del suelo

El plusvalor hace referencia al incremento del valor del suelo después de ejecutado el proyecto urbanístico, en este caso el PPRU Alto Reverdecer, donde los datos de la tabla siguiente referencian un incremento del valor inicial del suelo en **35,37%** lo que representa un buen ejercicio urbanístico que visto desde el valor promedio por metro cuadrado es de **\$739.284,30**.

Tabla 64. Determinación del plusvalor del valor del suelo en el PPRU Alto Reverdecer

	VALOR TOTAL	V. m2 DE SUELO BRUTO
Valor inicial del suelo	\$ 152.789.906.975,91	\$ 2.089.863,32
Valor residual del suelo	\$ 203.838.981.916,17	\$ 2.829.174,61
Diferencia	\$ 54.049.074.940,26	\$ 739.284,30
Porcentaje de aumento	35,37%	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

9.3.4. Balance general del plan parcial

En el numeral anterior, se indicó un primer esbozo del balance general del PPRU Alto Reverdecer analizado desde los ingresos por ventas hasta el valor residual del suelo, pero en la tabla siguiente, los valores ya indicados se representan por unidad de actuación urbanística, donde el porcentaje de distribución de los ingresos por ventas de los productos inmobiliarios del proyecto, se llevan a la división de las cargas urbanísticas y con ello la determinación del valor residual del suelo bruto por unidad de actuación.

Tabla 65. Balance general del PPRU Alto Reverdecer entre unidades de actuación urbanística

	U.A.U.1	U.A.U.2	U.A.U.3	TOTAL
Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 954.367.546.942	\$ 686.577.145.820	\$ 1.247.654.999.338	\$ 2.888.599.692.099,88
Costos directos de construcción (Cc)	\$ 504.810.613.889	\$ 270.001.316.876	\$ 520.725.761.367	\$ 1.295.537.692.132
Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 242.918.223.854	\$ 182.942.715.019	\$ 324.367.963.917	\$ 750.228.902.789
Pago por espacio público a reconfigurar	\$ 3.485.377.588	\$ 2.507.399.381	\$ 4.556.471.756	\$ 10.549.248.725,86
Política de Moradores	\$ 8.665.910.008	\$ 6.234.302.265	\$ 11.329.037.727	\$ 26.229.250.000
Utilidad (U)	\$ 135.636.711.033	\$ 112.114.115.101	\$ 231.547.572.455	\$ 479.298.398.589,31
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 58.850.710.570,07	\$ 112.777.297.178,20	\$ 155.128.192.115,62	\$ 326.756.199.863,89
% de distribución de las cargas por aprovechamiento	33,04%	23,77%	43,19%	100%
Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 39.619.578.110	\$ 28.502.537.565	\$ 51.795.102.273	\$ 119.917.217.948

VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 19.231.132.460,33	\$ 84.274.759.613,60	\$ 103.333.089.842,23	\$ 206.838.981.916,17
Área bruta por manzana	35.160	20.921	17.030	73.110
Vr.residual por m2	\$ 546.966,97	\$ 4.028.298,91	\$ 6.067.804,85	\$ 2.829.147,61
Valor a remunerar c/m2 de suelo bruto	\$ 99.471.659.610,44	\$ 59.187.696.921,75	\$ 48.179.625.383,98	\$ 206.838.981.916,17
TRANSFERENCIAS	-\$ 80.240.527.150,11	\$ 25.087.062.691,85	\$ 55.153.464.458,26	\$ -

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

De lo anterior, se procedió a determinar el valor residual por metro cuadrado en función del área bruta de cada unidad de actuación, donde se evidencia un marcado desequilibrio sobre la Unidad de Actuación Urbanística 1, con aproximadamente \$546.000/m2 mientras que la unidad de actuación urbanística 2 y 3 están por encima de \$4.000.000/m2 y \$6.000.000/m2 respectivamente.

Así las cosas, se definen en la última fila de la **Tabla 65** las transferencias de dinero que deben tener cada una de las unidades de actuación urbanística, que luego de materializadas resultan en el siguiente balance general:

Tabla 66. Balance general del PPRU Alto Reverdecer entre unidades de actuación urbanística luego de transferencias

	U.A.U.1	U.A.U.2	U.A.U.3	TOTAL
Valor total ingresos por ventas (VTv)	\$ 1.034.608.074.092,47	\$ 661.490.083.127,69	\$ 1.192.501.534.879,73	\$ 2.888.599.692.099,88
Costos directos de construcción (Cc)	\$ 504.810.613.889,31	\$ 270.001.316.875,69	\$ 520.725.761.366,75	\$ 1.295.537.692.131,75
Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 242.918.223.853,60	\$ 182.942.715.018,88	\$ 324.367.963.916,60	\$ 750.228.902.789,07
Pago por espacio público a reconfigurar	\$ 3.485.377.588,36	\$ 2.507.399.381,28	\$ 4.556.471.756,22	\$ 10.549.248.725,86
Política de Moradores	\$ 8.665.910.007,92	\$ 6.234.302.264,60	\$ 11.329.037.727,48	\$ 26.229.250.000,00
Utilidad (U)	\$ 135.636.711.033,10	\$ 112.114.115.100,89	\$ 231.547.572.455,32	\$ 479.298.398.589,31
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VTv-Cc-Cic-U)	\$ 139.091.237.720,18	\$ 87.690.234.486,35	\$ 99.974.727.657,36	\$ 326.756.199.864
Costos total del urbanismo (Cu)	\$ 39.619.578.109,74	\$ 28.502.537.564,60	\$ 51.795.102.273,39	\$ 119.917.217.947,73
VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (Vr)	\$ 99.471.659.610,44	\$ 59.187.696.921,75	\$ 48.179.625.383,98	\$ 206.838.981.916,17
Vr.residual por m2	\$ 2.829.147,61	\$ 2.829.147,61	\$ 2.829.147,61	\$ 2.829.147,61
% de distribución de las cargas para disminuir por transferencias	35,82%	22,90%	41,28%	100%

Fuente: Elaboración propia a partir de datos tomados de la propuesta de formulación

La variación del balance general del PPRU Alto Reverdecer por unidades de actuación urbanística luego de transferencias, se ve reflejado en el valor del suelo urbanizado donde la U.A.U 1 subió un poco más del 100% nivelando las cargas urbanísticas al aumentar los ingresos por ventas de todas las unidades de actuación que fueron indicadas en la [Tabla 65](#).

Todo esto culmina en la determinación del valor residual por metro cuadrado igual para las 3 unidades de actuación, con lo que se refleja el resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios que permite el instrumento de gestión de las unidades de actuación urbanística.

9.4. MODELO DE GESTIÓN

La renovación urbana se presenta como una estrategia integral para revitalizar áreas urbanas en deterioro, fomentando el desarrollo sostenible y mejorando la calidad de vida de sus habitantes. En este contexto, la implementación de un plan parcial de renovación urbana requiere de un sólido modelo de gestión que permita coordinar eficazmente todas las acciones necesarias para alcanzar los objetivos propuestos.

El modelo de gestión de un plan parcial de renovación urbana debe contemplar una serie de aspectos clave, tales como la definición clara de los objetivos y metas a alcanzar, la identificación de los actores involucrados y sus roles, la asignación de recursos financieros y humanos, y la planificación detallada de las acciones a llevar a cabo.

En primer lugar, es fundamental establecer una visión clara y compartida de lo que se espera lograr con el plan de parcial renovación urbana Alto Reverdecer. Esta visión debe ser el resultado de un proceso participativo que involucre a todos los actores relevantes, tales como autoridades locales, comunidades locales, empresas privadas y organizaciones de la sociedad civil.

Una vez definidos los objetivos y metas del plan parcial de renovación urbana, es necesario identificar y asignar los recursos necesarios para su implementación. Esto incluye tanto recursos financieros como humanos, así como la definición de mecanismos de financiamiento sostenibles a lo largo del tiempo.

Además, el modelo de gestión debe contemplar la creación de mecanismos de coordinación y colaboración entre los diferentes actores involucrados en el plan de renovación urbana. Esto incluye la definición de instancias de diálogo y negociación, la creación de comités de seguimiento y evaluación, y la puesta en marcha de sistemas de información y comunicación eficientes.

Por último, es crucial establecer una planificación detallada de las acciones a llevar a cabo, con cronogramas claros y metas intermedias bien definidas. Esta planificación debe ser flexible y adaptarse a los cambios y contingencias que puedan surgir durante la implementación del plan parcial de renovación urbana.

En resumen, el éxito de este plan parcial de renovación urbana está estrechamente vinculado a la calidad de su modelo de gestión. Un modelo eficaz debe ser participativo, inclusivo, transparente y eficiente, permitiendo la coordinación efectiva de todas las acciones necesarias para transformar positivamente el entorno urbano y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Con lo anterior de contera, se abre el preámbulo del modelo de gestión a plantear, a través de lo dispuesto por el artículo 2.2.2.1.2.1.3 del Decreto 1077 de 2015, el cual en su literal E reza:

Etapa de Formulación. Comprende el proceso de toma de las decisiones para el ordenamiento del territorio que se traducen en los componentes y contenidos, así como la realización de la concertación, consulta, aprobación y adopción con las siguientes instancias: (i) Consejo de Gobierno, (ii) Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental correspondiente, (iii) Junta Metropolitana para el

caso de municipios que formen parte de áreas metropolitanas, (iv) el Consejo Territorial de Planeación, y (v) el Concejo Municipal, en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 507 de 1999 y la Ley 902 de 2004, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Los componentes y contenidos se fundamentan en los resultados del diagnóstico y se estructurarán a partir de lo establecido en los artículos 12, 13, 14, 16 y 17 de la Ley 388 de 1997 para los tres tipos de planes de ordenamiento territorial y lo dispuesto en este artículo.

E. Instrumentos de gestión y financiación

Cómo parte de la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, se deben establecer los instrumentos de gestión y financiación que garanticen su implementación.

Determinan mecanismos administrativos y arreglos institucionales para facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas, la reconfiguración jurídica y física de los inmuebles necesaria para el reparto equitativo de cargas y beneficios, los cuáles deben adelantar las entidades públicas y los particulares en el marco de la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, tales como: unidades de actuación urbanística, reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, transferencia de derechos, enajenación voluntaria, enajenación forzosa, expropiación judicial, expropiación administrativa, declaratorias de desarrollo prioritario y de utilidad pública, derecho de preferencia, banco inmobiliario.

Así, se propone para el desarrollo del PPRU Alto Reverdecer, a través de sus unidades de actuación, el mecanismo de Integración Inmobiliaria, por cuanto éste instrumento de consolidación busca plantearle a los propietarios de los predios en los que se localizará la intervención de renovación urbana, una incorporación a un negocio

inmobiliario sobre tales suelos, en el cual los propietarios entregarán suelos y recibirán recursos o, para aquellos que deseen acogerse a la política de protección a moradores, metros cuadrados construidos.

Con tales prerrogativas, se esquematiza una especie de ruta a consolidar para el modelo de gestión, en amplio espectro contentivo de los siguientes ítems.

Identificación de oportunidades. El proceso comienza con la identificación de oportunidades de integración inmobiliaria. Esto implica analizar el mercado, identificar áreas de crecimiento y desarrollo, y evaluar posibles proyectos inmobiliarios que puedan beneficiarse de una integración.

Evaluación de viabilidad. Una vez identificadas las oportunidades, se lleva a cabo una evaluación de viabilidad para determinar la idoneidad de la integración inmobiliaria. Esto incluye un análisis detallado de factores como la demanda del mercado, la disponibilidad de recursos, las restricciones legales y regulatorias, y los potenciales riesgos y beneficios del proyecto.

Negociación y acuerdo. Una vez que se ha establecido la viabilidad del proyecto de integración inmobiliaria, se procede a la etapa de negociación y acuerdo. En esta fase, se establecen los términos y condiciones de la integración, se definen los roles y responsabilidades de cada parte involucrada, y se acuerdan los aspectos financieros y legales del proyecto.

Diseño del plan de integración. Con el acuerdo en su lugar, se procede al diseño detallado del plan de integración inmobiliaria. Esto implica la definición de los objetivos del proyecto, la planificación de las acciones a llevar a cabo, la asignación de recursos y presupuestos, y la elaboración de un cronograma de ejecución.

Implementación del plan. Una vez que el plan de integración inmobiliaria ha sido diseñado y aprobado, se procede a su implementación. Esto implica la puesta en

marcha de las acciones planificadas, la coordinación de los diferentes equipos y recursos involucrados, y el seguimiento continuo del avance del proyecto.

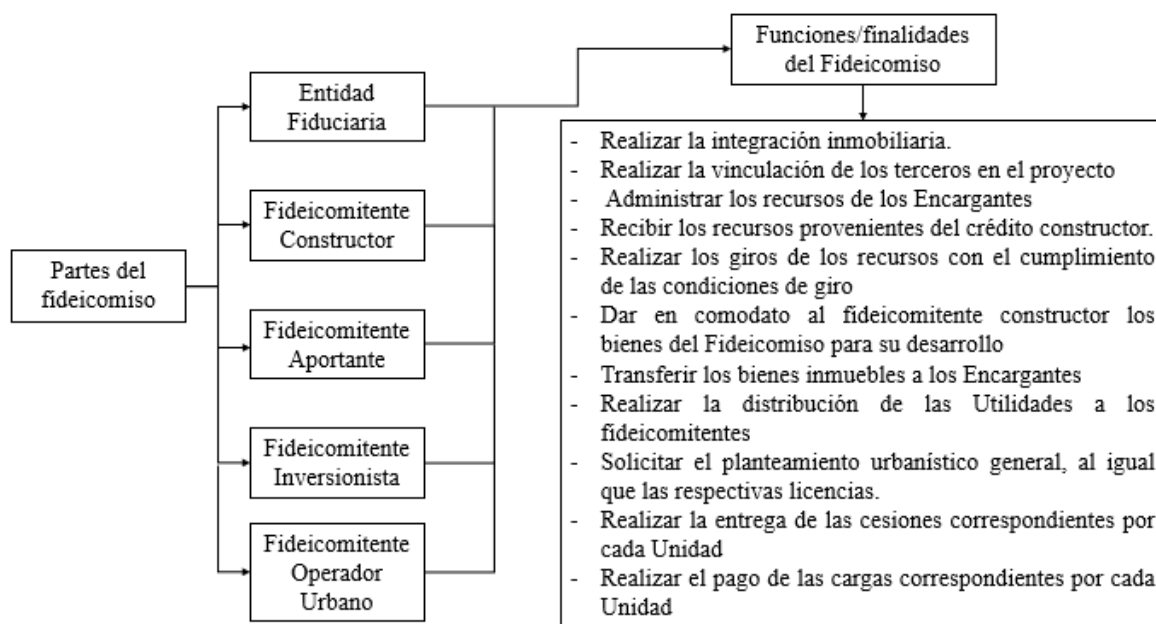
Evaluación y ajustes. Durante la implementación del plan de integración inmobiliaria, se lleva a cabo una evaluación continua del progreso del proyecto. Se realizan ajustes y correcciones según sea necesario para garantizar que se alcancen los objetivos establecidos y se mantenga la viabilidad del proyecto a lo largo del tiempo.

Entrega y cierre. Una vez completada la implementación del plan de integración inmobiliaria y alcanzados los objetivos previstos, se procede a la entrega final del proyecto. Se realizan las entregas finales a los clientes o usuarios, se cierran los aspectos legales y financieros del proyecto, y se procede a la documentación y archivo de toda la información relevante.

Para lo anterior, se pretende -dado el interés que tal entidad tiene- trabajar de la mano con la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá “RenoBo”, con el objetivo de mostrar una propuesta llamativa, esto conforme a la priorización que RenoBo tiene sobre el desarrollo de la actuación estratégica Chapinero Verde e Inteligente, para que, ella se encargue de la gestión inmobiliaria con los propietarios, el trabajo psico-social y demás labores necesarias para la consecución de los predios; para esto se ha dispuesto por parte de RenoBo el correo electrónico actuacionesestrategicas@renobo.com.co, donde se pueden presentar los LINEAMIENTOS PARA LA PRESENTACIÓN DE INICIATIVAS PARA LA FORMULACIÓN DE ACTUACIONES ESTRATÉGICAS.

Con la estructuración del modelo de Gestión, se da el siguiente paso para la constitución del esquema fiduciario para la financiación del Proyecto, en el cual se incorporan varios actores que van desde el fideicomitente gerente -quien se encarga de impartir las instrucciones en el negocio fiduciario-, hasta el fideicomitente operador urbano -RenoBo-, se plantea el esquema grosso modo.

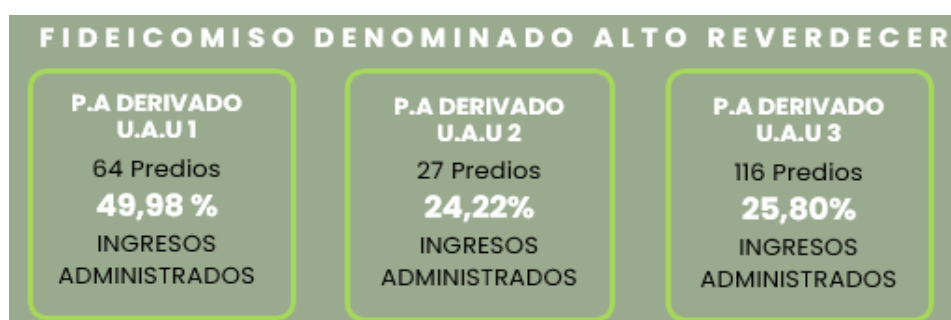
Figura 44. Esquema de conformación del Fideicomiso Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración Propia

Lo proyectado con lo anterior, se sintetiza en la constitución de una Fiducia Mercantil matriz, que permita la consecución de la totalidad de los predios, una vez realizado esto, se definirá la Unidad de Actuación que dará inicio a la ejecución del PPRU Alto Reverdecer, la cual se proyecta será la UAU 1, la función del Fiducia Mercantil Matriz es la consecución de los terrenos y dejar claras las reglas de repartición de cargas y beneficios.

Figura 45. Distribución de los ingresos administrados entre los fideicomisos subordinados



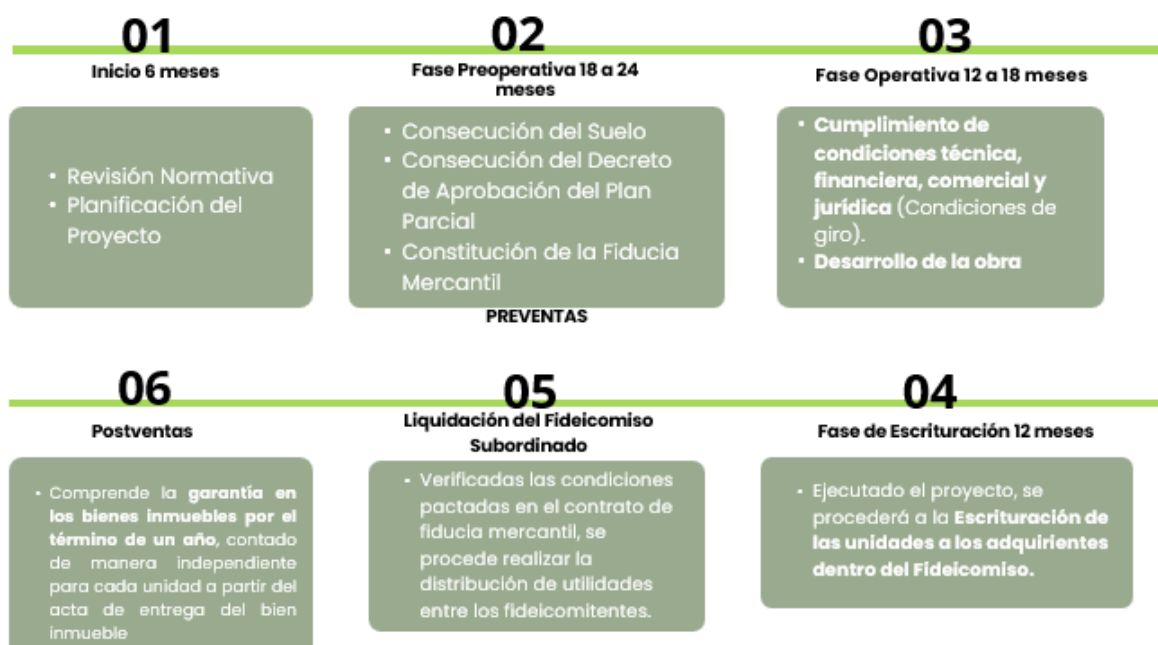
Fuente: Elaboración Propia

La idea es que luego se generen fiducias derivadas de esta, completamente autónomas que reciban los predios conseguidos ya englobados y definidos para cada unidad de actuación, obteniendo así tres patrimonios autónomos que se encargarán de la ejecución de cada Unidad de Actuación.

9.5. MODELO DE FINANCIACIÓN

Para el desarrollo del esquema financiero del proyecto, es indispensable cumplir con las condiciones de giro planteadas en el negocio fiduciario, al igual que cautivar inversionistas y promotores en el proyecto para apalancar los costos de construcción proyectados, suplidas estas necesidades de inversión y promoción, aunada a la planificación ya estructurada, contando con el cierre financiero, se da inicio a la ejecución del PPRU Alto Reverdecer.

Figura 46. Esquema de la proyección de una línea de tiempo para la ejecución del PPRU Alto Reverdecer



Fuente: Elaboración Propia

CONCLUSIONES DE LA FORMULACIÓN

Como resultado del desarrollo del PPRU Alto Reverdecer, se procede a dar cuenta de las conclusiones de la aplicación de este instrumento de planificación en el marco de las directrices normativas del Decreto 555 de 2021, desde la óptica del contenido propio de la formulación del proyecto y desde la óptica del marco normativo del POT Distrital para la formulación de planes parciales de renovación urbana.

Conclusiones propias del planteamiento urbanístico del plan parcial

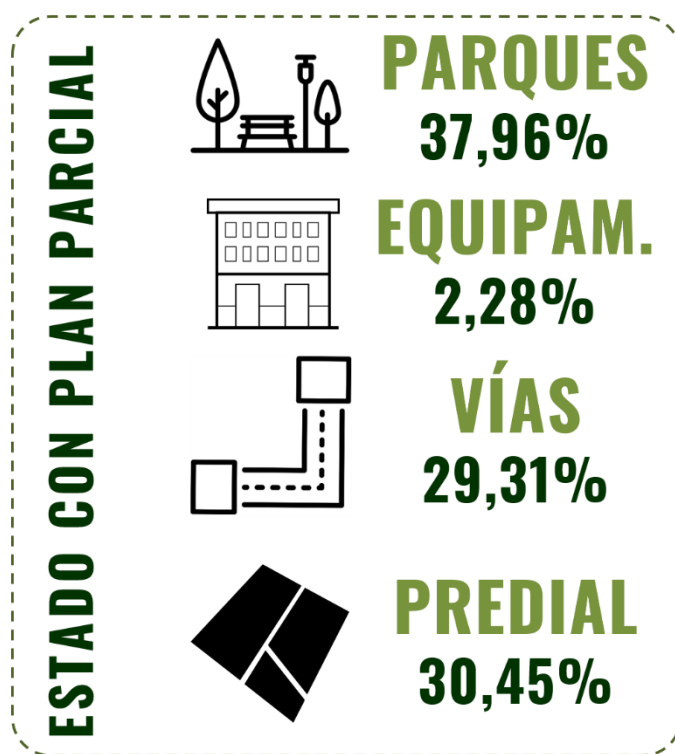
✚ El planteamiento urbanístico y la oferta de productos inmobiliarios transforma el área de intervención desde la **redensificación** alcanzado un total de 3.458 viviendas con la proyección poblacional de aproximadamente 10.700 personas (3,1 personas por vivienda), lo que en función del espacio público peatonal para el encuentro resulta en **2,59** metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante.

✚ Esta redensificación del sector sobre área de terreno con un como más de **1,9 hectáreas** fue posible únicamente con la proyección de edificios de gran altura, propuestos en torno a la proyección de un gran parque central de la red estructurante, disminuyendo impactos al paisaje urbano por la relación entre altura de edificación y espacio libre a nivel del peatón.

✚ En relación con lo anterior, el planteamiento urbanístico logró **revitalizar** y **reverdecer** el territorio pasando de 0 a 2,59 metros cuadrados por espacio público efectivo por habitante; lo que en metros cuadrados totales significó pasar de 0m² des espacio público peatonal para el encuentro a **28.076,86 m²** en un parque de la red estructurante que consolida el espacio público del sector.

✚ El planteamiento urbanístico con la proyección de un parque de la red estructurante en un solo globo de terreno que supera las 2,8 hectáreas y las propuestas de intervención del sistema de espacio público para la movilidad, aporta al modelo de ordenamiento territorial multiescalar del Plan de Ordenamiento Territorial Distrital.

Figura 47. Síntesis de la fase de formulación



Fuente: Elaboración propia a partir de la formulación

✚ Se logró la permanencia de un 25% de moradores, que vinculándose al proyecto logran alcanzar una mejor calidad de vida que la existente previo al plan parcial de renovación urbana.

✚ La oferta de productos inmobiliarios del proyecto logra una mezcla de usos rentables con actividades económicas y sociales que aportan a la revitalización del sector sobre un importante eje vial de la ciudad de Bogotá.

✚ La implementación del instrumento de gestión concerniente a las unidades de actuación urbanística a través de un reparto equitativo que según fue visto en el balance general del proyecto, permite garantizar el cumplimiento de las cargas y los beneficios.

✚ La propuesta urbanística, financiera y de gestión del PPRU Alto Reverdecer vista desde el balance general logró generar un cierre financiero, no solo con el coste de las cargas urbanísticas exigidas por el Decreto 555 de 2021 sino con otras “cargas” adicionales como los pasos elevados de parques y la propuesta de parqueaderos rentales para el Distrito, lo que hace el proyecto mucho más interesante urbanísticamente.

Conclusiones desde el marco normativo para la formulación de planes parciales de renovación urbana

El ejercicio académico de elaborar una propuesta integral de un plan parcial de renovación urbana que alcance el punto de equilibrio y con ello logre el cierre financiero, supuso enfrentar retos desde la aplicación de la norma urbanística que se describen de la siguiente manera:

✚ Las cargas urbanísticas planteada en el POT Distrital, con un porcentaje mínimo del 65% calculadas sobre área de verificación, significa un porcentaje bastante alto que en término numéricos llega a resultar en déficit de suelo útil para la distribución del aprovechamiento urbanístico permitido.

✚ Frente a lo anterior, la alternativa de cálculo encontrada en virtud del parágrafo 2 del artículo 269 del Decreto 555 de 2021, permitió obtener suelo útil para la aplicación de la totalidad del aprovechamiento resultante del índice de construcción propuesto (7,01) y con ello percibir ingresos por ventas para financiar todos los costos de urbanización y de construcción.

BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía Distrital de Bogotá. (2015). Decreto 560 de 2015. Por medio del cual se adopta la Política Pública Distrital para el Fenómeno de Habitabilidad en Calle.

Alcaldía Mayor de Bogotá DC. (2021). Decreto Distrital 555 de 2021. Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá DC. 29 de diciembre de 2021.

Alcaldía Mayor de Bogotá DC. (2021). Decreto Distrital 603 de 2022. Por medio del cual se actualiza, complementa y precisa el Anexo 05 "Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos del Decreto Distrital 555 de 2021". 28 de diciembre de 2021.

Alcaldía Mayor de Bogotá DC. (2022). Decreto Distrital 561 de 2022. Por medio del cual se adopta la Política Pública de Gestión Integral del Hábitat de Bogotá 2022-2031. 7 de diciembre de 2022.

Alcaldía Mayor de Bogotá DC. (2023). Decreto Distrital 122 de 2023. Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios, y se dictan otras disposiciones. 30 de marzo de 2023.

Alcaldía Mayor de Bogotá DC. Secretaría Distrital de Educación. (2022). Caracterización del Sector Educativo de Bogotá.

Alcaldía Mayor de Bogotá DC. Secretaría Distrital de Integración Social, Dirección Territorial. (2021). Estrategia Territorial Integral Social ETIS.

Alcaldía Mayor de Bogotá DC. Secretaría Distrital de Integración Social, Dirección Territorial. (2022). Lectura Integral de Realidades. Localidad de Teusaquillo.

Alcaldía Mayor de Bogotá DC. Secretaría Distrital de la Mujer y el Observatorio de Mujeres y Equidad de Género. (2020). Diagnósticos Locales para las Mujeres.

Alcaldía Mayor de Bogotá DC. Secretaría Distrital de Planeación. (2022). MACETA. Anexo 05. Manual de Normas Comunes a los Tratamientos Urbanísticos.

Alcaldía Mayor de Bogotá DC. Secretaría Distrital de Planeación. (2023). Manual de Espacio Público Eurodiputado.

Acosta M., C., Hofman Quintero, JM, & Henao González, G. (2019). Manual de Derecho Urbano. Editorial Universidad del Rosario.

Cámara de Comercio de Bogotá. (2007). Perfil económico y empresarial: Localidad Teusaquillo.

Congreso de Colombia (1989). Ley 9 de 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compra y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 38.650, 11 de enero de 1989.

Congreso de Colombia (1997). Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 43.091, 24 de julio de 1997.

Presidencia de la República de Colombia (2015). Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Diario oficial. No. 49523. 26, mayo, 2015.

Departamento Nacional de Estadística - DANE. (2018). Boletín Técnico. Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH). Mercado Laboral por Departamentos.

Departamento Nacional de Estadística DANE. (2018). Censo Nacional de Población y Vivienda 2018. Resultados Censo Poblacional de Vivienda 2018.

Departamento Nacional de Estadística DANE. (2018). Geoportal DANE - Geovisor Análisis Geoespacial del CNPV 2018.

Metro Bogotá. Anexo 3.3 Nueva configuración de perfiles viales.

Mapas Bogotá. <https://mapas.bogota.gov.co/>

Shoup, D. (2005). El alto costo del estacionamiento gratuito. Departamento de Planificación Urbana, Universidad de California, Los Ángeles, Los Ángeles, CA 90095-1656, EE. UU.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Identificación del polígono del plan parcial en el modelo multiescalar del Decreto 555 de 2021	10
Figura 2. Identificación de la zona del plan parcial dentro de la UPL Teusaquillo	11
Figura 3. Delimitación del área de estudio para la formulación del plan parcial	14
Figura 4. PPRU Alto Reverdecer "Una oportunidad para la proximidad y el encuentro"	15
Figura 5. Unidad de Planeamiento Local Teusaquillo	24
Figura 6. Propuesta de aplicación del enfoque de proximidad en el plan parcial	25
Figura 7. UPL Teusaquillo con los PIP y la ubicación del polígono del PPRU Alto Reverdecer	26
Figura 8. Localización del Distrito Creativo Campin	28
Figura 9. Estrategias de proximidad del Corredor Barrial de Encuentro y del Cuidado Calle 59 – Calle 57	29
Figura 10. Localización de Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente en la ciudad	30
Figura 11. Directriz de reverdecer en la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente	31
Figura 12. Tratamiento de Renovación Urbana	33
Figura 13. Área de Actividad Estructurante - Receptora de Vivienda de Interés Social	34
Figura 14. Elementos de la Estructura Ecológica Principal (EEP) y el polígono del PPRU Alto Reverdecer	36
Figura 15. Elementos de la Estructura Integradora de Patrimonios (EIP) y el polígono del PPRU Alto Reverdecer	38
Figura 16. Identificación de Bienes de Interés Cultural fuera del polígono del PPRU Alto Reverdecer	39
Figura 17. Elementos de la Estructura Funcional y del Cuidado (EFC) y el polígono del PPRU Alto Reverdecer	40
Figura 18. Identificación de Espacio Público Peatonal para el Encuentro en la zona de influencia del polígono del PPRU Alto Reverdecer	42
Figura 19. Identificación de sentidos viales del espacio público para la movilidad existentes en el polígono del PPRU Alto Reverdecer	44
Figura 20. Identificación de malla vial intermedia y malla vial arterial en la zona de influencia del polígono del PPRU Alto Reverdecer	45
Figura 21. Identificación de elementos del sistema de servicios públicos: Energía eléctrica (izq.), Gas natural (cen.) y Sistema TIC (der.) en el polígono del PPRU Alto Reverdecer	47
Figura 22. Elementos de la Estructura Funcional y del Cuidado (EFC) – Sistema de servicios públicos	47
Figura 23. Distribución entre vivienda y comercio en el uso mixto	59
Figura 24. Síntesis del estado actual	70
Figura 25. Ilustración de los principios y determinantes para la formulación del PPRU Alto Reverdecer	83
Figura 26. Fichas de diseño para espacio público de encuentro del Manual del Espacio Público	89

Figura 27. Componente vial del PPR Alto Reverdecer antes y después de la propuesta urbanística	92
Figura 28. Fichas de diseño para espacio público para la movilidad del Manual del Espacio Público	94
Figura 29. Determinante del perfil vial mínimo Av. Caracas con Estación de Transmilenio (izq.) y sin Estación de Transmilenio (der.)	95
Figura 30. Diseño de la sección de la carrera 14A (izq.) y carrera 16 (der.)	95
Figura 31. Diseño de la sección de la calle 58	96
Figura 32. Diseño de la sección de la vía calle 59 (izq.) y calle 60 (der.)	97
Figura 33. Gráfica de representación de los viajes vehiculares recibidos en el sector de Chapinero.....	104
Figura 34. Ejemplo de aplicación de empate volumétrico y aislamiento lateral de edificaciones	156
Figura 35. Ejemplo de aplicación de empate volumétrico y aislamiento lateral de edificaciones	156
Figura 36. Ejemplo de aplicación de empate volumétrico y aislamiento lateral de edificaciones	157
Figura 37. Gráfica de identificación de número de personas por manzana catastral	168
Figura 38. Gráfica de distribución de hombres y mujeres por manzana catastral	169
Figura 39. Gráfica de distribución de población por rango de edades entre manzanas catastrales	170
Figura 40. Distribución de unidades catastrales del uso residencial por manzanas catastrales para la política de moradores	171
Figura 41. Distribución de unidades catastrales del uso comercial por manzanas catastrales para la política de moradores	172
Figura 42. Distribución de propietarios por unidades productivas	178
Figura 43. Distribución porcentual por usos en el PPRU Alto Reverdecer	192
Figura 44. Esquema de conformación del Fideicomiso Alto Reverdecer	205
Figura 45. Distribución de los ingresos administrados entre los fideicomisos subordinados.....	205
Figura 46. Esquema de la proyección de una línea de tiempo para la ejecución del PPRU Alto Reverdecer	206
Figura 47. Síntesis de la fase de formulación.....	208

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Dotacionales de salud existentes IPS Prosegur (izq) y Centro Dermatológico (der).....	46
Imagen 2. Dotacional educativo existente – Colegio Filadelfia para Sordos	46
Imagen 3. Edificaciones de vivienda con tipología de propiedad horizontal	56
Imagen 4. Tipología de viviendas con las características de las edificaciones iniciales del barrio	56
Imagen 5. Proyectos de vivienda con construcciones más recientes de las manzanas 16 y 19.....	57
Imagen 6. Comercio desarrollado sobre la carrera 14A con calle 60 y sobre la calle 58	57

Imagen 7. Uso de parqueaderos (planta y fachada) en la manzana catastral 5	61
Imagen 8. Uso de parqueaderos (planta y fachada) en la manzana catastral 6	62
Imagen 9. Predios con edificaciones abandonadas sobre la Avenida Caracas	62
Imagen 10. Edificación de 10 pisos de altura destinada a vivienda	66
Imagen 11. Edificación de IPS definida como área de manejo diferenciado	74
Imagen 12. Imágenes tipo render de los pasos elevados para la continuidad de los parques propuestos en el PPRU Alto Reverdecer	87
Imagen 13. Ecoductos para el paso de fauna silvestre como referencia para el planteamiento de pasos elevados en el PPRU Alto Reverdecer	88
Imagen 14. Render de proyección de parqueaderos subterráneos	104
Imagen 15. Vista general tipo render de las edificaciones proyectadas en el PPRU Alto Reverdecer	152

ÍNDICE DE PLANOS

Plano 1. Delimitación puntual del polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer	50
Plano 2. Identificación de suelo público y privado en el área de planificación del PPRU Alto Reverdecer	52
Plano 3. Usos actuales por predios en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer	53
Plano 4. Localización del uso Residencial en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer	55
Plano 5. Localización del uso Comercial en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer	58
Plano 6. Pisos actuales por predios en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer	64
Plano 7. Edificaciones de 2 pisos en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer	65
Plano 8. Área de Manejo Diferenciado en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer	73
Plano 9. Planteamiento Urbanístico del PPRU Alto Reverdecer	84
Plano 10. Identificación de tres globos de cesión para espacio público peatonal y para el encuentro	86
Plano 11. Identificación de manzanas y delimitación de Unidades de Actuación Urbanísticas en el PPRU Alto Reverdecer	139

ÍNDICE DE CUADROS

Tabla 1. Identificación de elementos de la EEP en el polígono del PPRU Alto Reverdecer	37
Tabla 2. Identificación de elementos de la EIP en el polígono del PPRU Alto Reverdecer	39
Tabla 3. Identificación de elementos de la EFC en el polígono del PPRU Alto Reverdecer	41

Tabla 4. Identificación del espacio público para la movilidad existente en el polígono del PPRU Alto Reverdecer	43
Tabla 5. Datos puntuales de identificación predial por manzanas en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer	51
Tabla 6. Distribución del suelo entre privado y público	52
Tabla 7. Distribución de usos y porcentajes por unidades prediales	54
Tabla 8. Datos generales de las unidades prediales con uso dotacional	60
Tabla 9. Distribución de áreas construidas por manzanas catastrales y usos actuales	63
Tabla 10. Datos poblacionales generales por manzanas catastrales en el polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer	66
Tabla 11. Valores de suelo promedio por m ² y valor comercial del suelo total por manzanas catastrales	68
Tabla 12. Determinación del valor comercial de las construcciones por manzanas catastrales	68
Tabla 13. Datos generales de los predios definidos como Áreas de Manejo Diferenciado	73
Tabla 14. Áreas de terreno y unidades prediales de las manzanas después de excluir las Áreas de Manejo Diferenciado	74
Tabla 15. Cuadro de áreas del estado actual del polígono de planificación del PPRU Alto Reverdecer	75
Tabla 16. Datos y fórmula para el cálculo de obligaciones urbanísticas	77
Tabla 17. Diferencia de cálculo de obligaciones urbanísticas sobre área de verificación y área de terreno	79
Tabla 18. Componentes del sistema de espacio público peatonal para el encuentro .	80
Tabla 19. Posibilidades de aplicación del 3% destinado para cesión de equipamiento comunal público	82
Tabla 20. Cuadro general de áreas del PPRU Alto Reverdecer	85
Tabla 21. Cálculo de exigencia y propuesta de obligaciones urbanísticas en el PPRU Alto Reverdecer	87
Tabla 22. Características de las fichas de diseño para espacio público de encuentro a utilizar en el PPRU Alto Reverdecer	89
Tabla 23. Cálculo de exigencia y propuesta de cesiones de equipamiento comunal público	90
Tabla 24. Propuesta del sistema vial del planteamiento urbanístico del PPRU Alto Reverdecer	92
Tabla 25. Cuadro de áreas del PPRU Alto Reverdecer para determinar el área de vía local existente que será objeto de compensación	97
Tabla 26. Discriminación de áreas de vías locales existentes objeto de compensación de acuerdo al tipo de reconfiguración propuesta	98
Tabla 27. Aplicación de la fórmula de sustitución de espacio público	101
Tabla 28. Cuadro de áreas para el desglose del área útil del PPRU Alto Reverdecer	138
Tabla 29. Distribución de metros cuadrados de edificabilidad por uso entre cada unidad de actuación urbanística del PPRU Alto Reverdecer	140

Tabla 30. Distribución de m2 de edificabilidad por tipología del uso residencial entre cada unidad de actuación urbanística del PPRU Alto Reverdecer	141
Tabla 31. Proyección de unidades inmobiliarias de uso residencial en el PPRU Alto Reverdecer	142
Tabla 32. Ingresos por ventas del uso residencial en el PPRU Alto Reverdecer	143
Tabla 33. Costos directos de construcción asociados al uso residencial en el PPRU Alto Reverdecer.....	144
Tabla 34. Clasificación del uso comercial y de servicios propuestos en el PPRU Alto Reverdecer	145
Tabla 35. Distribución de m2 de edificabilidad por tipología del uso comercial y de servicios entre cada unidad de actuación urbanística del PPRU Alto Reverdecer	146
Tabla 36. Ingresos por ventas del uso comercial y de servicios en el PPRU Alto Reverdecer	146
Tabla 37. Costos directos de construcción asociados al uso comercial y de servicios en el PPRU Alto Reverdecer.....	147
Tabla 38. Propuestas de productos inmobiliarios del uso dotacional propuesto en el PPRU Alto Reverdecer	149
Tabla 39. Ingresos por ventas y costos de la construcción del uso dotacional en el PPRU Alto Reverdecer	149
Tabla 40. Estimación del % sobre ventas para el cálculo de los costos indirectos de construcción del PPRU Alto Reverdecer.....	151
Tabla 41. Distribución del total de costos indirectos entre las unidades de actuación urbanística del PPRU Alto Reverdecer.....	151
Tabla 42. Distribución de ingresos por ventas totales vs. Costos indirectos e indirectos totales de la construcción del PPRU Alto Reverdecer.....	151
Tabla 43. Condiciones de localización y acciones de mitigación de impactos del uso residencial.....	161
Tabla 44. Condiciones de localización y acciones de mitigación de impactos del uso comercio y de servicios	162
Tabla 45. Condiciones de localización y acciones de mitigación de impactos del uso dotacional.....	163
Tabla 46. Información de predios y relación de propietarios para aplicación de política	165
Tabla 47. Distribución de población entre hombre y mujeres por manzana catastral	168
Tabla 48. Distribución de la población por rango de edades entre las manzanas catastrales	169
Tabla 49. Información de unidades catastrales, estrato y otros por manzanas catastrales para proceso de política de moradores.....	171
Tabla 50. Distribución de unidades catastrales por uso para la política de moradores	173
Tabla 51. Identificación de grupos de interés para la política de moradores	179
Tabla 52. Identificación de impactos socioeconómicos para la política de moradores	180
Tabla 53. Programas del Plan de Gestión Social para la política de moradores	184
Tabla 54. Identificación de moradores propietarios para la política de moradores	186
Tabla 55. Identificación de moradores inquilinos para la política de moradores.....	186

Tabla 56. Costos asociados a los propietarios y no propietarios vinculados al proyecto PPRU Alto Reverdecer	189
Tabla 57. Otros costos asociados a las obligaciones con moradores vinculados al proyecto PPRU Alto Reverdecer	190
Tabla 58. Ingresos por ventas totales después de descontar moradores en el PPRU Alto Reverdecer	192
Tabla 59. Cálculo de utilidad en relación con los ingresos por ventas del PPRU Alto Reverdecer	193
Tabla 60. Cálculo del Valor del suelo urbanizado del PPRU Alto Reverdecer	194
Tabla 61. Costeo de cargas urbanísticas del PPRU Alto Reverdecer	195
Tabla 62. Cálculo del Valor del suelo bruto del PPRU Alto Reverdecer	196
Tabla 63. Determinación del valor inicial del suelo (sin construcciones) para el proyecto PPRU Alto Reverdecer	197
Tabla 64. Determinación del plusvalor del valor del suelo en el PPRU Alto Reverdecer	198
Tabla 65. Balance general del PPRU Alto Reverdecer entre unidades de actuación urbanística	198
Tabla 66. Balance general del PPRU Alto Reverdecer entre unidades de actuación urbanística luego de transferencias	199

ANEXOS

RESOLUCIÓN NÚMERO XXXXXX DE XXXXXX

“Por la cual se autoriza la utilización del espacio Público aéreo y del subsuelo para el Plan Parcial de Renovación Urbana Alto Reverdecer”

EL DIRECTOR TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., en ejercicio de las facultades legales delegadas en la Resolución 2828 de 2022, el Acuerdo Distrital 19 de 1972, "Por el cual se crea y reglamenta el funcionamiento del Instituto de Desarrollo Urbano", en el Acuerdo 002 de 2009 del Consejo Directivo "Por el cual se establece la Estructura Organizacional del Instituto de Desarrollo Urbano las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones", en concordancia con los artículo 145 y 146 del Decreto 555 de 2021; y demás normas complementarias vigentes, y

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con el artículo 82 de la Constitución Política es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Que la Ley 9 de 1989, "*Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones*", dispuso las directrices generales para la definición, disposición, manejo, incorporación, variación, administración, mantenimiento y defensa del espacio público de las ciudades, otorgando responsabilidades a las entidades territoriales para su implementación.

Que el artículo 5 de la Ley 9 de 1989 define el espacio público como "*(...) el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.*".

Que de acuerdo con la mencionada disposición "*(...) constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad*

ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.”

Que el artículo 6 de la Ley 9 de 1989 estableció que “(...) el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.”.

Que de acuerdo con el numeral 1 del artículo 3 de la Ley 388 de 1997 el ordenamiento del territorio municipal o distrital constituye una función pública cuyo fin es, entre otros, el de “(...) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, (...)”.

Que de conformidad con el artículo 6 ídem, el ordenamiento del territorio municipal y distrital “(...) incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras”.

Que el artículo 36 ibidem señala que las actuaciones urbanísticas son “(...) la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley”.

Que el artículo 37 ejusdem preceptúa que compete a las reglamentaciones distritales o municipales determinar para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y en los casos de “(...) *urbanización o construcción en terrenos con tratamiento de renovación urbana, señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.*”.

Que la Ley 388 de 1997 determinó los mecanismos e instrumentos para que las administraciones municipales y distritales administren el desarrollo y la ocupación física del territorio para garantizar, entre otros, las infraestructuras y soportes urbanos necesarios para el disfrute y bienestar de la ciudadanía, entre ellos el espacio público.

Que el párrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989 señala que: “*El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística.*”.

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, “*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*”, en los artículos 2.2.2.3 y siguientes, compiló las disposiciones reglamentarias y definiciones relacionadas con el espacio público en el ordenamiento territorial.

Que el artículo 2.2.3.1.1. del Decreto Nacional antes mencionado establece que “*Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.*”.

Que el artículo 2.2.3.2.1 del referido Decreto Nacional prevé, así mismo, que “*El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales de los Planes de Ordenamiento Territorial.*”.

Que el citado Decreto contiene las regulaciones relacionadas, entre otros aspectos, con el espacio público, las áreas de cesión, la incorporación de áreas públicas, la entrega material de las áreas de cesión y la entrega anticipada de cesiones. A su vez, los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7, respectivamente, atribuyen a los municipios y distritos la función de determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar la incorporación de las áreas públicas al inventario inmobiliario municipal o distrital y establecer los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, sin perjuicio de otras normas vigentes.

Que los artículos 2.2.3.1.1 al 2.2.3.3.9 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, regulan lo relacionado con la planeación, diseño, construcción, administración, mantenimiento, defensa, conservación, restitución y financiación del espacio público.

Que el artículo 2.2.6.1.1.13 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 define la modalidad de la licencia de intervención y ocupación del espacio público y establece como modalidades de éste las siguientes:

(...)

1. Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento. Es la autorización para ocupar una zona de cesión pública o de uso público con edificaciones destinadas al equipamiento comunal público. Requieren de la expedición de este tipo de licencias los desarrollos urbanísticos aprobados o legalizados por resoluciones expedidas por las oficinas de planeación municipales o distritales, o por dependencias o entidades que hagan sus veces, en los cuáles no se haya autorizado el desarrollo de un equipamiento comunal específico. Los municipios y distritos determinarán el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. En cualquier caso, la construcción de toda edificación destinada al equipamiento comunal requerirá la respectiva

licencia de construcción y sólo podrá localizarse sobre las áreas de cesión destinadas para este tipo de equipamientos, según lo determinen los actos administrativos respectivos.

2. Licencia de intervención del espacio público. Por medio de esta licencia se autoriza la intervención del espacio público para:

2.1 La construcción, rehabilitación, reparación, sustitución, modificación y/o ampliación de instalaciones y redes para la provisión de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26 de la Ley 142 de 1994 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las autorizaciones deben obedecer a un estudio de factibilidad técnica, ambiental y de impacto urbano de las obras propuestas, así como de la coherencia de las obras con los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Se exceptúa de la obligación de solicitar la licencia de que trata este literal, la realización de obras que deban adelantarse como consecuencia de averías, accidentes o emergencias cuando a demora en su reparación pudiera ocasionar daños en bienes o personas. Quién efectúe los trabajos en tales condiciones deberá dejar el lugar en el estado en que se hallaba antes de que sucedieran las situaciones de avería, accidente o emergencia, y de los trabajos se rendirá un informe a la entidad competente para que realice la inspección correspondiente. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las sanciones establecidas en la ley.

Los particulares que soliciten licencia de intervención del espacio público en ésta modalidad deberán acompañar a la solicitud la autorización para adelantar el trámite, emitida por la empresa prestadora del servicio público correspondiente.

2.2 La utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público, tales como: puentes peatonales o pasos subterráneos.

La autorización deberá obedecer a un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano, así como de la coherencia de las obras propuestas con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

2.3 La dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas o arborización.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia de intervención y ocupación del espacio público, así cómo los procedimientos y condiciones para su expedición.

2.4 Construcción y rehabilitación de andenes, parques, plazas, alamedas, separadores, ciclorrutas, orejas de puentes vehiculares, vías peatonales, escaleras y rampas.

3. Licencia de intervención y ocupación temporal de playas marítimas y terrenos de bajamar. Es la autorización otorgada por la autoridad municipal o distrital competente, por la Gobernación del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, o por la autoridad designada para tal efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para ocupar o intervenir temporalmente las playas y zonas de bajamar, sin perjuicio de las concesiones, permisos o autorizaciones cuyo otorgamiento le corresponda a la Dirección General Marítima "Dimar" o al Instituto Nacional de Concesiones "INCO".

Esta autorización podrá concederse siempre y cuando se garantice el libre tránsito a la ciudadanía y no se vulnere la utilización de las zonas de playas marítimas y terrenos de bajamar al uso común.

En el caso de las licencias para la ocupación de playas con fines turísticos, culturales, y artísticos o recreativos en los distritos de Barranquilla, Santa Marta o Cartagena, se requerirá concepto técnico favorable emanado de la Dimar, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley 768 de 2002 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 177 del Decreto Ley 2324 de 1984 y 43 de la Ley 1ª de 1991, ninguna autoridad concederá permiso para la construcción de vivienda en las playas marítimas y terrenos de bajamar.

(...)

Que en lo específico, el numeral 2.2 del artículo 2.2.6.1.1.13 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 señala:

(...)

2.2 La utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público, tales como: puentes peatonales o pasos subterráneos.

(...)

Que el artículo 145 del Decreto 555 de 2021 dispone:

Artículo 145. Intervención y Ocupación del Espacio Público. De conformidad con lo establecido en el artículo [99](#) de la Ley 388 de 1997, modificada por el artículo 35 de la Ley 1796 de 2016, se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes, directamente o a través de los terceros encargados de su administración.

Dentro de los tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente plan, las entidades competentes para el trámite y expedición de las diferentes modalidades de licencias de intervención y ocupación del espacio público son las siguientes:

<i>Instituto Distrital de Patrimonio</i>	<i>Aprobar las intervenciones de los espacios públicos con valor patrimonial, espacios públicos declarados como Bienes de Interés Cultural y el espacio público localizado en los Sectores de Interés Cultural.</i>
<i>Instituto Distrital para las Artes - IDARTES</i>	<i>Autorizar la ubicación de expresiones artísticas de carácter permanente en el espacio público del Distrito Capital.</i>
<i>Instituto de Desarrollo Urbano</i>	<i>Autorizar la reconstrucción, rehabilitación o redistribución de cualquiera de las franjas funcionales de las calles que conforman el espacio público para la movilidad. Autorizar las obras requeridas por las empresas de servicios públicos o los particulares que intervengan el espacio público. Autorizar la utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles</i>

	<i>privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público.</i>
<i>Instituto Distrital de Recreación y Deporte</i>	<i>Autorizar la reconstrucción o rehabilitación parques tanto de la escala estructurante como de la de proximidad.</i>

Parágrafo. De conformidad con el artículo [2.2.6.1.1.3](#) del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya, los curadores urbanos al expedir licencias de construcción en sectores urbanizados o desarrollados autorizarán, en la respectiva licencia, la reconstrucción o rehabilitación de los andenes o cualquiera de las franjas funcionales de las calles colindantes con el predio o predios objeto de licencia, de conformidad con las normas y demás especificaciones de diseño, construcción y accesibilidad definidas en el Manual de Espacio Público o la norma que haga sus veces.

Que el artículo 145 del Decreto 555 de 2021 dispone:

Artículo 146. Aprovechamiento económico en el espacio público. Las entidades del Distrito Capital a cuyo cargo estén los elementos constitutivos y complementarios del espacio público, podrán contratar o convenir con particulares la administración, el mantenimiento y el aprovechamiento económico de las zonas de uso público, incluidas las zonas de estacionamientos, el equipamiento colectivo que hacen parte integrante de las cesiones obligatorias gratuitas al Distrito capital, los elementos complementarios o mobiliarios que lo conforman, constituyen o componen que estén ubicados en las Estructuras Ecológica Principal, Funcional y del Cuidado, Socioeconómica y Cultural y la Integradora de Patrimonios, ajustándose a la reglamentación del Gobierno Nacional y al Marco Regulatorio de Aprovechamiento Económico del Espacio Público – MRAEEP.

Que la Resolución 2828 de 2022 expedida por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, dispuso en su artículo primero:

Artículo 1. Modifíquese el artículo [23](#) de la Resolución IDU-5984 de 2021, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 23. Delegación en la Dirección Técnica de Administración de Infraestructura. Delegar en el director técnico de Administración de Infraestructura, las siguientes funciones:

23.1. El trámite y la expedición de las autorizaciones a cargo del IDU, relacionadas en el artículo [145](#) del Decreto Distrital 555 de 2021, así:

23.1.1. Autorizar la reconstrucción, rehabilitación o redistribución de cualquiera de las franjas funcionales de las calles que conforman el espacio público para la movilidad.

23.1.2. Autorizar las obras requeridas por las empresas de servicios públicos o los particulares que intervengan el espacio público.

23.1.3. Autorizar la utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio público”.

23.2. Otorgar y negar permisos con o sin aprovechamiento económico del espacio público construido, y/o suscribir los contratos que se requieran para este mismo fin. Así como realizar las demás actuaciones, aprobación de garantías, actas, modificaciones, prórrogas, adiciones y demás actos administrativos relacionados que garanticen la correcta ejecución de los mismos; otorgar y negar permisos de uso temporal de espacio público construido y suscribir los actos administrativos que se requieran para este fin; así mismo, entregar y recibir mediante acto administrativo con otras Entidades Administradoras del Espacio Público, los elementos del espacio público a su cargo en los términos del Decreto Distrital [552](#) de 2018, o por las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan.

23.3. Realizar las gestiones, adelantar los procedimientos y expedir los actos administrativos necesarios para hacer efectivas las garantías de la estabilidad de las obras de cesión o cargas urbanísticas entregadas por Urbanizadores al Instituto, conforme a la normatividad vigente.

23.4. Autorizar el uso temporal de los antejardines de conformidad con lo señalado en el artículo 26.f del Acuerdo 06 de 2021 del Consejo Directivo del IDU.”

23.5. Realizar las gestiones, adelantar los procedimientos y expedir los actos administrativos necesarios para realizar la entrega formal y material de la infraestructura de movilidad construida y a cargo del Instituto y que se requiera para la ejecución de proyectos viales, acordados con participación de terceros, públicos y/o privados, en los cuales existan compromisos a cargo del Instituto para la entrega de dicha infraestructura”.

Que XXXXXXXXXXXX mediante solicitud con radicación N° XXXXXX del XXXXX, solicitó ante esta dependencia la posibilidad de intervenir el espacio público para la realización de “pasos elevados” y parqueaderos subterráneos.

Que los pasos elevados se ubican concretamente en la calle 59 entre carreras 15 y 16 y la carrera 15 entre calles 59 y 58, los cuales según dice el peticionario y aporta en la documentación técnica soporte, servirán de conectores peatonales verdes para la integración en un solo globo del espacio público diseñado como parque estructurante dentro del Plan Parcial de renovación urbana “Alto Reverdecer”

Que la solicitud de parqueaderos subterráneos corresponde a doscientos (200) parqueaderos distribuidos en cuatro grupos de cincuenta (50) cada uno, ubicados de la siguiente manera i) sobre la manzana al costado norte de la calle 59 entre carreras 15 y 16, ii) sobre la manzana al costado sur de la calle 59 entre carreras 15 y 16, iii) sobre la manzana al costado oriental de la carrera 15 entre calles 59 y 58 y iv) sobre la manzana al costado occidental de la carrera 15 entre calles 59 y 58.

Que dentro de la solicitud, se indica que estos parqueaderos se entregarán al distrito buscando establecer una zona rental, además de interconectar el espacio público con el acceso subterráneo a unidades comerciales definidas en la proyección del plan parcial que pretenden desarrollar.

Que dentro de la solicitud, se presentó toda la documentación técnica (impacto económico, planos, identificación predial con coordenadas magna-sirgas) que justifica la propuesta.

Instituto de Desarrollo Urbano
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
RESOLUCIÓN



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Instituto
Desarrollo Urbano

p	Demand	Supply	Tasa de ocupación (%)	número de carros dando vueltas (carros)	Duración de estacionamiento (min)	Tasa de rotación (carros/hora)	Espacios por hora (espacios/hora)	Oportunidad de estacionar en el siguiente minuto %	Tiempo de búsqueda de estacionamiento (min)	Ingreso \$/hora	Ingreso \$/día	Ingreso \$/mes	Ingreso \$/año
			4=(2)/(3)	5=(2)-(3)	7=60/(6)	8=100x(7)	9=(8)/60/(5)	10=60x(5)/(8)	11=(1)x(3)x(4)	24	30	12	
\$ 15.692	74	50	124%	24	\$ 76,09	0,79	79	0,054756471	18	\$ 972.913	\$ 23.349.907	\$ 700.497.214	\$ 8.405.966.564
\$ 14.266	72	50	122%	22	\$ 74,60	0,80	80	0,060929018	16	\$ 870.201	\$ 20.884.814	\$ 626.544.429	\$ 7.518.533.144
\$ 12.969	70	50	120%	20	\$ 73,14	0,82	82	0,068362358	15	\$ 778.123	\$ 18.674.946	\$ 560.248.371	\$ 6.722.980.457
\$ 11.790	68	50	118%	18	\$ 71,71	0,84	84	0,077477339	13	\$ 695.595	\$ 16.694.270	\$ 500.828.090	\$ 6.009.937.075
\$ 10.718	66	50	116%	16	\$ 70,30	0,85	85	0,088905247	11	\$ 621.641	\$ 14.919.378	\$ 447.581.344	\$ 5.370.976.122
\$ 9.744	64	50	114%	14	\$ 68,92	0,87	87	0,103638117	10	\$ 555.384	\$ 13.329.225	\$ 399.876.749	\$ 4.798.520.987
\$ 8.858	62	50	112%	12	\$ 67,57	0,89	89	0,123329359	8	\$ 496.037	\$ 11.904.890	\$ 357.146.698	\$ 4.285.760.371
\$ 8.053	60	50	110%	10	\$ 66,24	0,91	91	0,150955135	7	\$ 442.890	\$ 10.629.366	\$ 318.880.980	\$ 3.826.571.760
\$ 7.321	58	50	108%	8	\$ 64,95	0,92	92	0,192467797	5	\$ 395.307	\$ 9.487.368	\$ 284.621.040	\$ 3.415.452.480
\$ 6.655	56	50	106%	6	\$ 63,67	0,94	94	0,261756204	4	\$ 352.715	\$ 8.465.160	\$ 253.954.800	\$ 3.047.457.600
\$ 6.050	54	50	104%	4	\$ 62,42	0,96	96	0,400486992	2	\$ 314.600	\$ 7.550.400	\$ 226.512.000	\$ 2.718.144.000
\$ 5.500	52	50	102%	2	\$ 61,20	0,98	98	0,816993464	1	\$ 280.500	\$ 6.732.000	\$ 201.960.000	\$ 2.423.520.000
\$ 5.000	50	50	100%	-	\$ 60,00	1,00	100	-	0	\$ 250.000	\$ 6.000.000	\$ 180.000.000	\$ 2.160.000.000
\$ 4.500	48	50	98%	-2	\$ 58,80	1,02	102	-1	-1	\$ 220.500	\$ 5.292.000	\$ 158.760.000	\$ 1.905.120.000
\$ 4.050	46	50	96%	-4	\$ 57,62	1,04	104	-0,433847008	-2	\$ 194.400	\$ 4.665.600	\$ 139.968.000	\$ 1.679.616.000
\$ 3.645	44	50	94%	-6	\$ 56,47	1,06	106	-0,295134019	-3	\$ 171.315	\$ 4.111.560	\$ 123.346.800	\$ 1.480.161.600

Instituto de Desarrollo Urbano
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
RESOLUCIÓN



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
 Instituto
Desarrollo Urbano

\$ 3.281	42	50	92%	- 8	\$ 55,34	1,08	108	-0,225867872	-4	\$ 150.903	\$ 3.621.672	\$ 108.650.160	\$ 1.303.801.920
\$ 2.952	40	50	90%	- 10	\$ 54,24	1,11	111	-0,184381936	-5	\$ 132.860	\$ 3.188.646	\$ 95.659.380	\$ 1.147.912.560

Fuente: Tomado del libro The High Costo of Free Parking de Donal Shoup (2005)

Que conforme con lo anterior, según se establece en la propuesta económica,

Que dentro del estudio se identificó, además, la cantidad en porcentaje de viajes en Bogotá con destino al sector de Chapinero, estableciendo:

Tiempo de Viaje Destino Chapinero		
Tiempo	Viajes	Porcentaje
0-15	42.586,14	37,36%
16-30	28.657,32	25,14%
31-60	19.693,50	17,28%
61-90	12.095,66	10,61%
Mayor a 90	10.960,65	9,62%
TOTAL	113.993,27	100,00%

Que según lo aportado, chapinero es destino para viajes en menos de sesenta minutos del 79,77% de la totalidad de sus viajes, es decir que receptiona 90.936,97 viajes diarios menores a una hora de desplazamiento, obteniendo un promedio de 3.789,04 viajes por hora.

Que tal estudio refleja unos ingresos para el distrito anuales -bajo la presunción de uso durante las 24 horas diarias-, de \$8.405.966.564 contando con una sobreocupación del 124% y de \$1.147.912.560 contando con una ocupación del 90%

Que el artículo 576 del Decreto 555 de 2021 señala: *“Las normas necesarias para la debida y correcta aplicación de los instrumentos y/o procedimientos de planeación o gestión previstos en el presente Plan, podrán ser reglamentadas por la administración distrital en ejercicio de la facultad consagrada en el artículo 315 de la Constitución Política en concordancia con en el numeral 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, y demás normas sobre la materia”*

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1°. Autorizar la utilización del espacio aéreo, para la realización de pasos elevados, que se ubican concretamente en la calle 59 entre carreras 15 y 16 y la carrera 15 entre calles 59 y 58, los cuales según dice el peticionario y aporta en la documentación técnica soporte, servirán de conectores peatonales verdes para la integración en un solo globo del espacio público diseñado como parque estructurante dentro del Plan Parcial de renovación urbana “Alto Reverdecer”; y que se especifican en las siguientes coordenadas Magna-Sirgas:

LISTA DE COORDENADAS		
PUNTO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
2	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
3	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
4	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
5	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
6	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
7	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
8	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
9	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
10	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
11	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
12	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
13	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
14	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY
15	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY

Artículo 2°. Autorizar la utilización del espacio subterráneo, para la realización de parqueaderos subterráneos, correspondientes a cincuenta (50) parqueaderos subterráneos sobre la manzana al costado norte de la calle 59 entre carreras 15 y 16; dentro del Plan Parcial de renovación urbana “Alto Reverdecer”; y que se especifican en las siguientes coordenadas Magna-Sirgas:

LISTA DE COORDENADAS		
PUNTO	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	XXXXXX.XX	YYYYYYY.YY



2	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
3	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
4	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
5	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
6	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
7	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
8	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
9	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
10	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
11	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
12	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
13	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
14	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY
15	XXXXXX.XX	YYYYYYYY.YY

Artículo 3°. Oficiar a la Secretaría Distrital de Planeación para que liquide y emita el recibo de pago compensatorio, conforme lo establece el Decreto Distrital 072 de 2023.

Artículo 4°. Exceptúese de pago la intervención aérea y subterránea de espacio público, orientada a establecer los conectores entre el espacio público y el privado, por cuanto se realizará la adecuación y entrega de la zona rental al Distrito.

Artículo 5°. Confórmese un comité de seguimiento y verificación de cumplimiento para la entrega de la zona rental al Distrito, el cual será determinado por el **DIRECTOR TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DEL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**

Artículo 6°. Determínese que las prerrogativas aquí concedidas solo se conceden bajo la aprobación del Plan Parcial de Renovación Urbana Alto Reverdecer, no se autoriza para que se intervenga ni aérea ni subterráneamente el espacio público sin la aprobación del respectivo plan parcial.

Artículo 7°. Vigencia – Esta resolución tendrá la misma vigencia que se le otorgue al Plan Parcial de Renovación Urbana Alto Reverdecer y sus prórrogas en caso de tenerlas.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los XXX días del mes de XXXXX del año 2024.

DIRECTOR TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DEL
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

El presente documento se construyó tomando como base los apartes
contenidos en la parte Considerativa y Resolutiva del Decreto Distrital 072 de
2023.