

PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA

“Chapinero: Centralidad Educativa y Sostenible”

Marly Alejandra Conde Cabrera

Alejandra Vallejo Caballero

Germán Henao Vásquez



**Universidad del
Rosario**

01	Objetivos del plan parcial
02	Localización y contexto
03	Delimitación del plan parcial
04	Situación actual
05	Caracterización moradores y actividades productivas
06	Marco normativo
07	Propuesta normativa base para el proyecto
08	Planteamiento urbanístico
09	Definición de usos
10	Política de protección a moradores y actividades productivas
11	Esquema de gestión
12	Delimitación Unidades de Actuación Urbanística y etapas de ejecución
13	Reparto de cargas y beneficios
14	Conclusiones

Tabla de contenido

Objetivos del Plan Parcial “Chapinero: Centralidad Educativa y Sostenible”

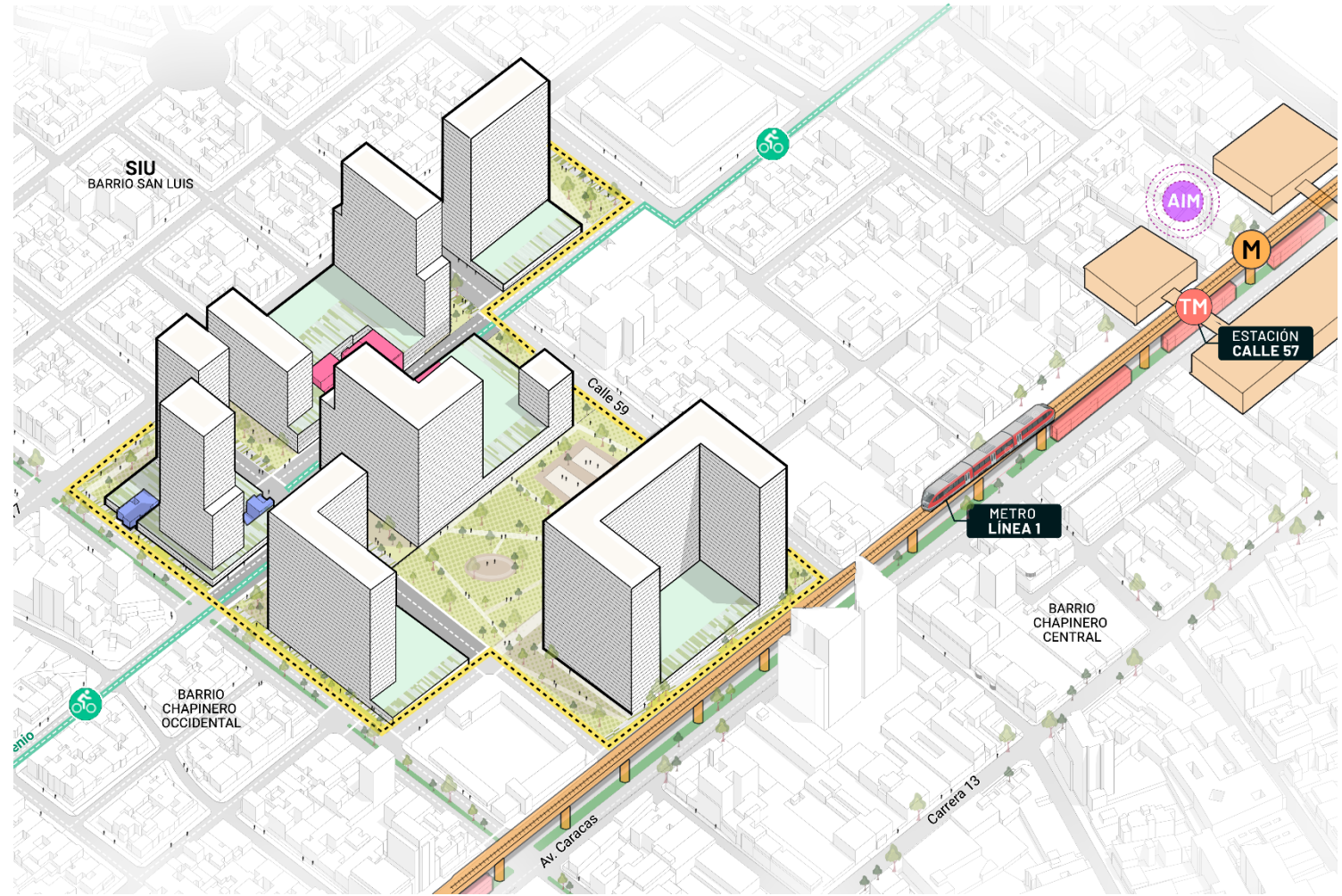
Realizar un proyecto integral de renovación urbana en una **localización estratégica** de la ciudad, en proximidad con sistemas de transporte masivo, buscando un **mayor y mejor aprovechamiento** del suelo con **mayores densidades, mezcla de usos** e incorporando los principios del **Desarrollo Orientado al Transporte**, concretando así el modelo propuesto por la Actuación Estratégica.

Consolidar una **Centralidad Educativa** con una propuesta de que incluye nueva oferta de equipamientos e integración de los equipamientos existentes, así como usos compatibles.

Mejorar las condiciones urbanas y sociales en un sector que se encuentra en un proceso de deterioro, realizando una reconfiguración urbana de los espacios públicos y privados.

Generar **nuevo espacio público de calidad** en el proyecto contribuyendo al reverdecimiento de la ciudad y aportando a mejorar los estándares de espacio público del sector e implementando proyectos que incluyan condiciones técnicas de **ecourbanismo y construcción sostenible**.

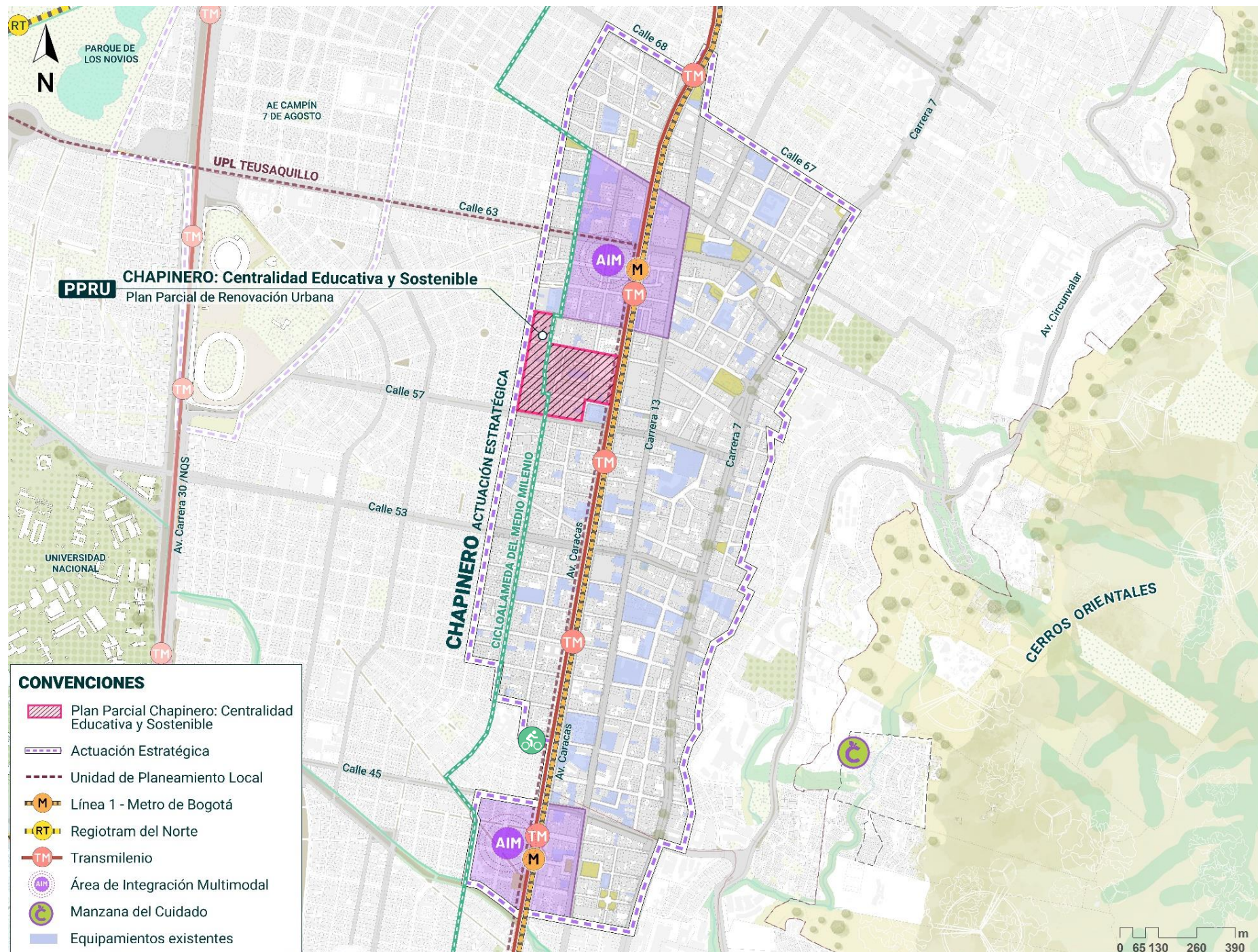
Promover e **incentivar la vinculación al proyecto de los propietarios** y residentes actuales, buscando su **permanencia en el territorio**.



Localización y contexto

AE Chapinero / UPL Teusaquillo

- Localización estratégica en la ciudad
- Proximidad con líneas de transporte existentes y proyectadas
- Oportunidad para aplicación de los principios del Desarrollo Orientado al Transporte – DOT
- Sector con alta presencia de equipamientos de salud y educación
- Calle 57 y 60 como ejes de conexión con el nodo de equipamientos de El Campín



Articulación formulación de plan parcial con disposiciones de la Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente



Incorporación de **soluciones basadas en la naturaleza y lineamientos de eco-urbanismo** en las nuevas edificaciones

Reverdecer ejes Calle 57 – Carrera 16

Generación de **nuevos espacios públicos** que aporten al indicador de la Actuación Estratégica

Calle completas Calle 57 y Av. Caracas

Incorporar red de ciclo-infraestructura

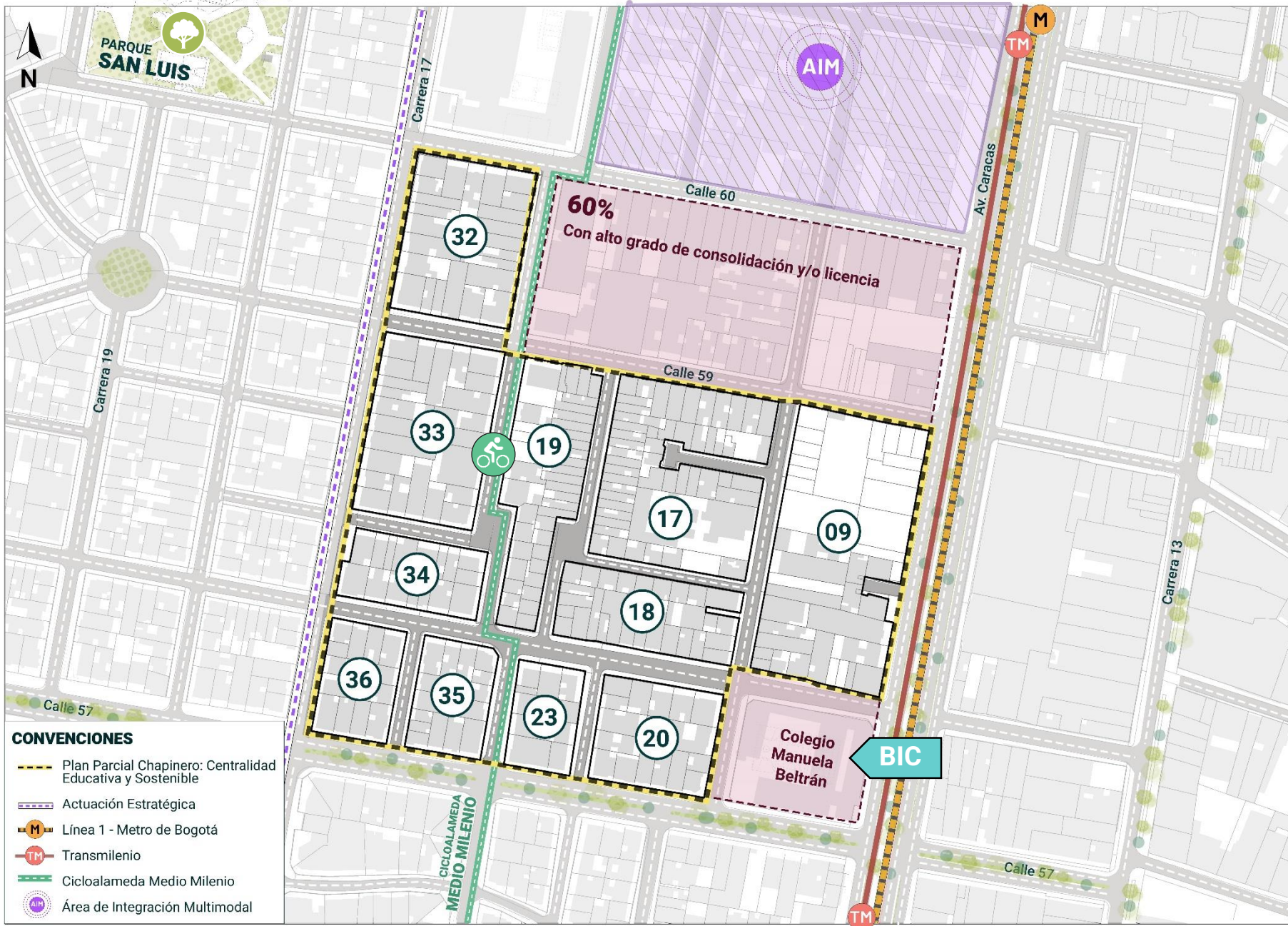
Generar **nuevos equipamientos** que aporten a la red de servicios sociales y del cuidado

Recuperación y mantenimiento de los **inmuebles de interés cultural**

Localización de vivienda **VIS y no VIS** en el ámbito de la Actuación Estratégica

Nuevos **puestos de trabajo** permanente asociados al desarrollo de comercio y servicios

Delimitación del plan parcial



Área bruta
7,0 ha

Manzanas catastrales
11

Lotes
279

Unidades Inmobiliarias
728

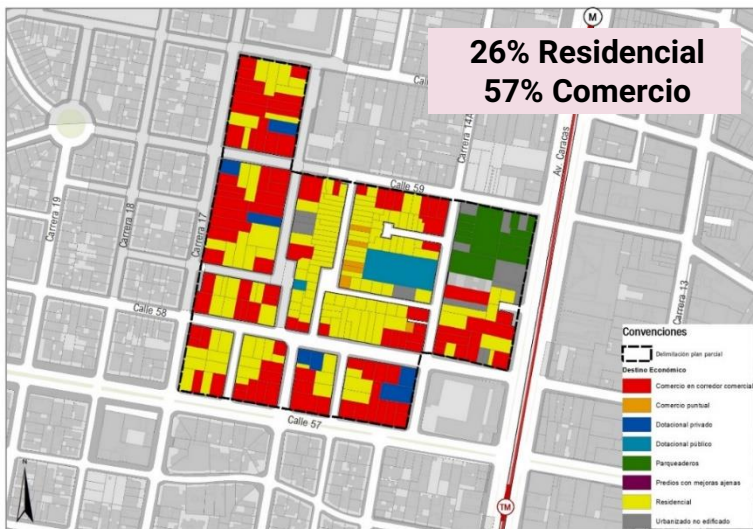
Área pública (vías)
1 ha

Área privada
6,0 ha

público / privado
20%/80%

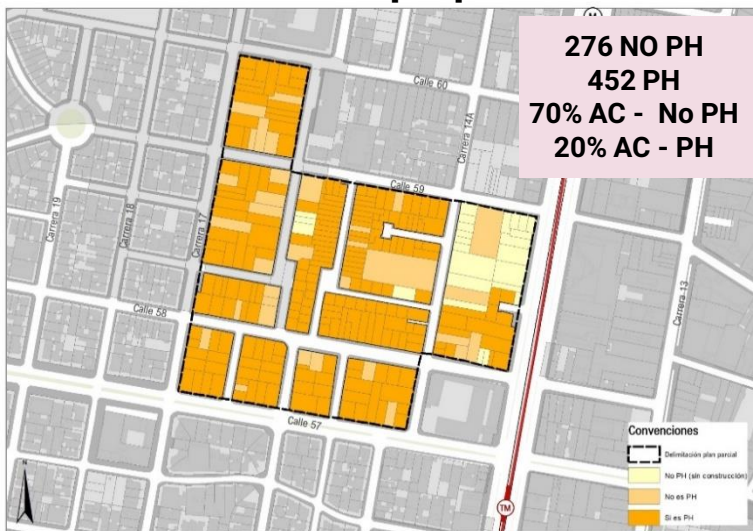
Situación actual Polígono Plan Parcial

Usos del suelo



UAECD, 2023

Conformación de la propiedad



UAECD, 2023

Equipamiento publico

DTS UPL

Bogotá 3,17 m2/hab **UPL Teusaquillo 12,53 m2/hab**

Zona con mucha oferta de equipamientos y de oportunidad para la conformación de una Centralidad Educativa

Espacio Público

OBSERVATORIO DADEP

Bogotá 4,6 m2/hab **UPZ Galerías 2,6 m2/hab**

El plan parcial pretende con la propuesta aportar con nuevo espacio público de calidad

Valor del suelo

UAECD

\$ 3.255.833

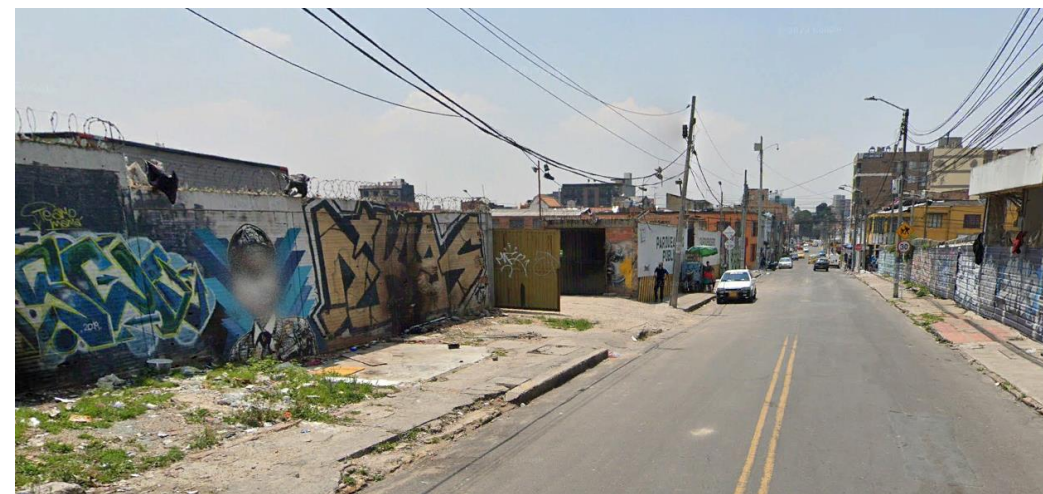
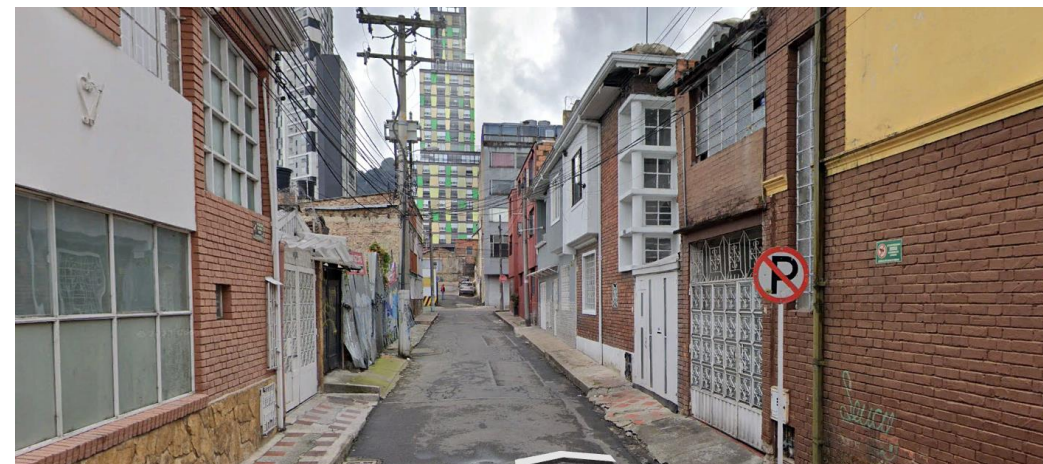
Promedio valor de referencia /manzana

Es **bajo** frente a Chapinero Centro y Alto (5,5')

Deterioro físico y social en el polígono y su entorno inmediato



Necesidad de un proyecto de renovación urbana



Caracterización moradores y actividades productivas

Punto de partida para la política



Propietarios **40,4 %**

Poseedores
Arrendadores **59,6 %**
Usufructuarios

Propia, totalmente pagada	149	32.3%
Propia, la están pagando	37	8.1%
Arriendo o subarriendo	258	56.1%
Leasing	15	3.3%
Usufructo	10	2.1%
Otra forma de tenencia (posesión sin título, ocupante de hecho, propiedad colectiva)	5	1.1%

464
viviendas

Encuesta Multipropósito 2021 - UPZ Galerías (Aplicado proporcionalmente al Plan Parcial)



Titulares de actividades productivas

Actividad Económica	Titulares	Área Construcción
Comercio en centros comerciales	97	382 m2
Comercio en corredor comercial	120	36.558 m2
Comercio puntual	6	921 m2
Dotacional privado	7	4.393 m2
Dotacional público	3	6.125 m2
Parqueaderos	11	35 m2


264
Titulares
Actividades
Productivas

Destino económico – Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD


Marco Normativo Nacional

 **Ley 9 de 1989**
Ley de ordenamiento territorial

 **Ley 388 de 1997**
Ordenamiento Territorial

 **Decreto 1077 de 2015**
Reglamentación del Sector
Vivienda, Ciudad y Territorio

 **Decreto 1783 de 2015**
Modificación parcial D. 1077 de 2015


 **Ley 2079 de 2021**
Disposiciones en materia de Vivienda
y Hábitat

Marco Normativo Distrital


Decreto 555 de 2021


Plan de Ordenamiento Territorial


 **Resolución 2000 de 2023**
Actuación Estratégica Chapinero Verde e
Inteligente: Directrices para definición de lo público

 **Decreto 574 de 2023**
Reglamentación UPLs Centro Ampliado
UPL Teusaquillo


 **Decreto 603 de 2022**
Manual de normas comunes

 **Decreto 122 de 2023**
Vivienda colectiva y soluciones
habitacionales con servicios

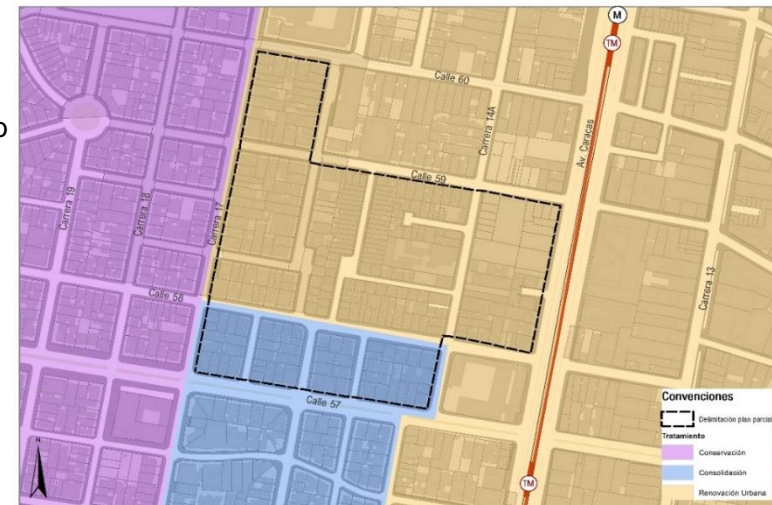
 **Decreto 263 de 2023**
Manual de espacio público

 **Decreto 072 de 2023**
Disposiciones sobre espacio público

 **Decreto 563 de 2023**
Protección a moradores y actividades
productivas

 **Decreto 583 de 2023**
Ecurbanismo y construcción sostenible

Tratamiento de Renovación Urbana – Revitalización
Art. 303 – Área en tratamiento de consolidación se
incorpora al proyecto urbano como AMD



Área de Actividad Estructurante
Receptora de Vivienda de Interés Social



Ruta normativa Distrital para la formulación del plan parcial

1

Plan de Ordenamiento Territorial
Decreto 555 de 2021

Reglamentación requisitos y condiciones formulación Actuaciones Estratégicas
Decreto 558 de 2023



Se le da la **facultad a las Actuaciones Estratégicas para reglamentar las formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas** para los diferentes ámbitos de gestión

Art. 479 Decreto 555 de 2023 - Lineamientos específicos de las Actuaciones Estratégicas:
*"h. Delimitar, cuando así se requiera, las áreas que por sus condiciones o características **deben adelantar la formulación y adopción de planes parciales** como condición previa a su licenciamiento urbanístico.
i. Definir las condiciones de reparto de cargas y beneficios y las **alternativas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas** para cada tratamiento que corresponda, dentro del mismo ámbito de la actuación estratégica"*

Art. 3 Decreto 558 de 2023
*"3.4. Incluir la delimitación de los ámbitos de gestión para el licenciamiento directo y sus **condiciones para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas** en el marco de lo definido en el Decreto Distrital 555 de 2021 y de los ámbitos de unidades funcionales que siempre requieren de estudios de detalle para adelantar el proceso de licenciamiento urbanístico o de **plan parcial en los casos que se requiera** o proyectos de renovación urbana para la movilidad sostenible o áreas de manejo diferenciado"*

2

Iniciativa para formulación
Oficio 1-2023-17037 (RenoBo)

Directrices para definición de lo público Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente
Resolución 2000 de 2023 (SDP)



Se dan lineamientos generales y condiciones base para la formulación de la Actuación Estratégica

3

Decreto de adopción
Actuación Estratégica Chapinero Verde e Inteligente



El polígono del **plan parcial es un ámbito de gestión de la Actuación Estratégica** el cual se podrá formular según las condiciones dadas por la Actuación Estratégica

El Decreto de la Actuación Estratégica **reglamenta las formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para los planes parciales de renovación urbana** formulados en el ámbito de la Actuación Estratégica

4

Decreto de adopción
Plan Parcial "Chapinero: Centralidad Educativa y Sostenible"



El Plan Parcial incluirá como mínimo los contenidos establecidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto 1077 de 2015 y las disposiciones del POT

La **forma de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del plan parcial** serán las adoptadas en el decreto de la Actuación Estratégica

Formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para planes parciales de renovación urbana

Por medio del **DECRETO DE ADOPCIÓN DE LA ACTUACIÓN ESTRATÉGICA** en el marco de la facultad del instrumento en el **Art. 479 del Decreto 555 de 2021** y el art. 3 del **Decreto 558 de 2023** se precisa la forma de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la siguiente manera:



Área base para el cálculo de obligaciones

Las obligaciones urbanísticas de los planes parciales se calcularán sobre al Área de Terreno

$$CS = AT * 65\%$$

El **área del terreno** está compuesta por el área privada resultante del predio o los predios incluidos en el plan parcial, descontando zonas de reserva vial.



Forma de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas

EN SUELO

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

$$CSs = AT * 30\%$$

Donde:

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

AT= Área de Terreno en m2 de suelo.

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

EN SUELO O M2 CONSTRUIDOS









- 3 Cesión en suelo o en área construida para la obligación urbanística para equipamiento público:** En el ámbito del plan parcial de renovación urbana, se destinará el tres por ciento (3%) del área del terreno o el tres (3%) por ciento del área total construida.

EN DINERO

- 4 Pago compensatorio en dinero (PD):** Se podrá realizar el pago compensatorio al fondo o mecanismo establecido para tal fin del área de la obligación resultante después de disponer las obligaciones urbanísticas en sitio y metros cuadrados construidos. En ningún caso se podrá superar el 32%.

Justificación para propuesta normativa

Se realiza la aplicación de la normativa vigente y un **ejercicio comparativo** con el fin de identificar un escenario para los planes parciales de renovación urbana que garanticen un **equilibrio de las cargas y beneficios** en el marco de la Ley 388 de 1997

	Escenario base Aplicación art. 328 Decreto 555 de 2021	Escenario 2 Base cumplimiento obligaciones Sobre Área de Terreno	Escenario 3 Base cumplimiento obligaciones Área de Terreno + forma de cumplimiento cargas PD
	14% Área Privada	27% Área Privada	42% Área Privada
	86% Área Pública	73% Área Pública	58% Área Pública
	4,1 Índice de Construcción Efectivo	6,8 Índice de Construcción Efectivo	8,3 Índice de Construcción Efectivo
	-136 % % de aumento de valor del suelo	- 41 % % de aumento de valor del suelo	20 % % de aumento de valor del suelo
	28% Peso política de moradores sobre ventas	17% Peso política de moradores sobre ventas	14% Peso política de moradores sobre ventas
			

Premisas para el planteamiento urbanístico

Condiciones de partida



Proyecto IDU

Cicloalameda del Medio Milenio



Edificaciones consolidadas



Área de Protección de Entornos Patrimoniales

Sector de Interés Urbanístico San Luis

(Art. 82 D.555/21)

Instituto Distrital de Patrimonio Cultura - IDPC



Malla vial arterial Av. Caracas y Av. Calle 57

(Controles ambientales)



Equipamientos

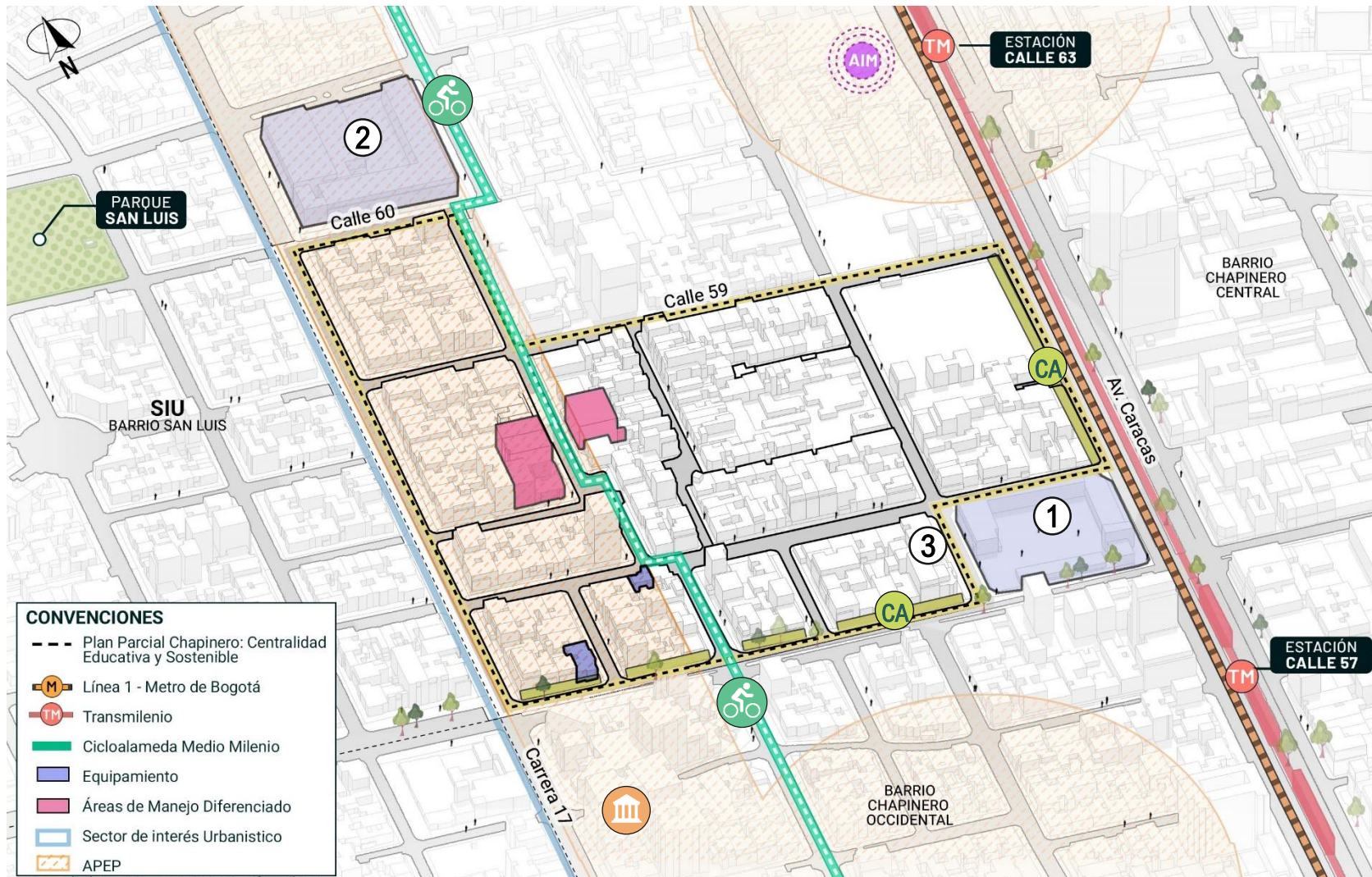
① Equipamiento Colegio Manuela Beltrán

② Colegio Corazonista

③ Colegio Principado de Mónaco



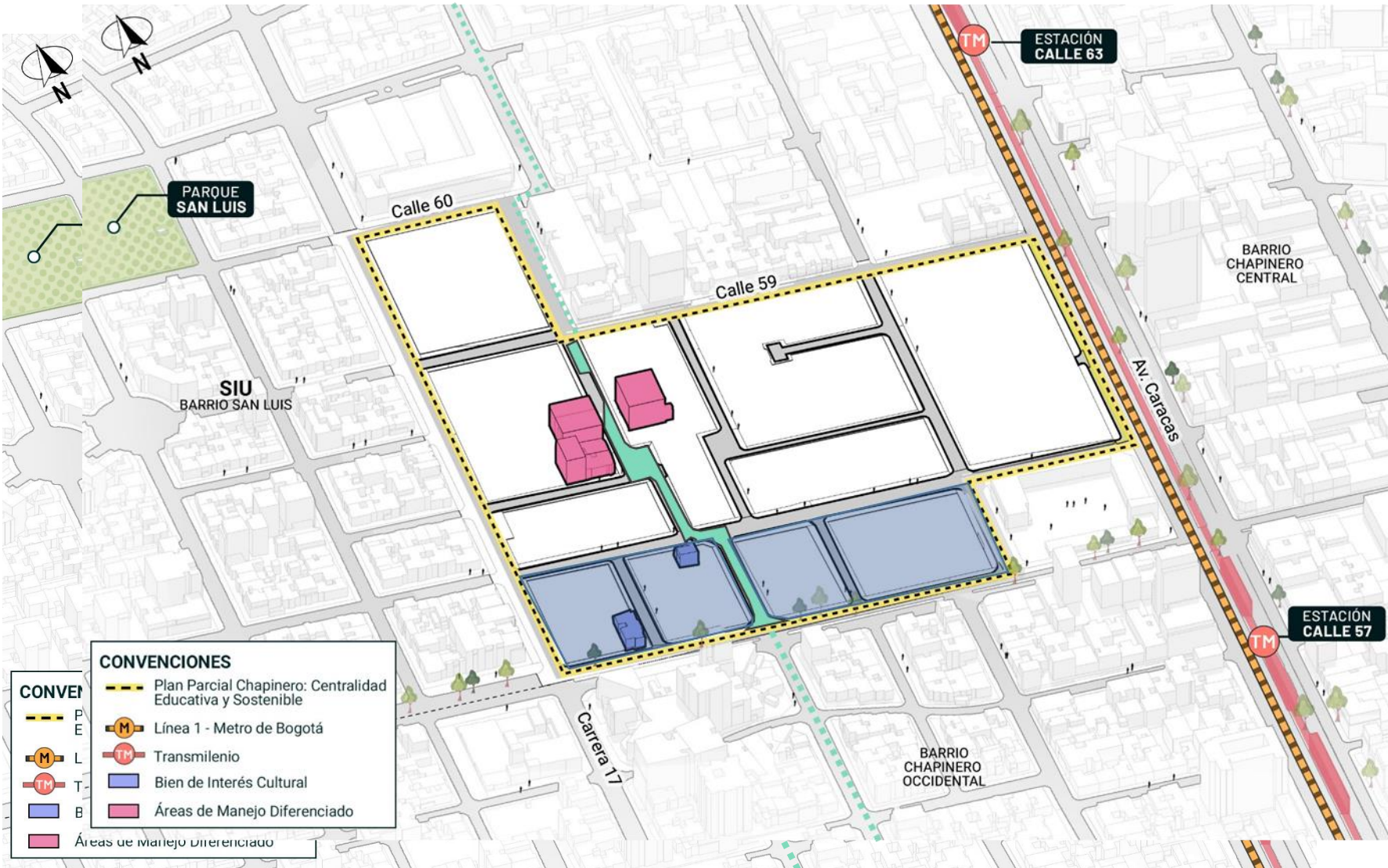
Bienes de Interés Cultural



CONVENCIONES	
	Plan Parcial Chapinero: Centralidad Educativa y Sostenible
	Línea 1 - Metro de Bogotá
	Transmilenio
	Cicloalameda Medio Milenio
	Equipamiento
	Áreas de Manejo Diferenciado
	Sector de interés Urbanístico
	APEP

Áreas de Manejo Diferenciado - AMD

Artículo 498 del Decreto 555 de 2021



AMD **1 y 2** Manzanas en tratamiento de consolidación

Art. 303 POT - Se incorpora al PP como AMD
Art. 303 POT - Se incorpora al PP como AMD

AMD **3 y 4** Edificaciones consolidadas

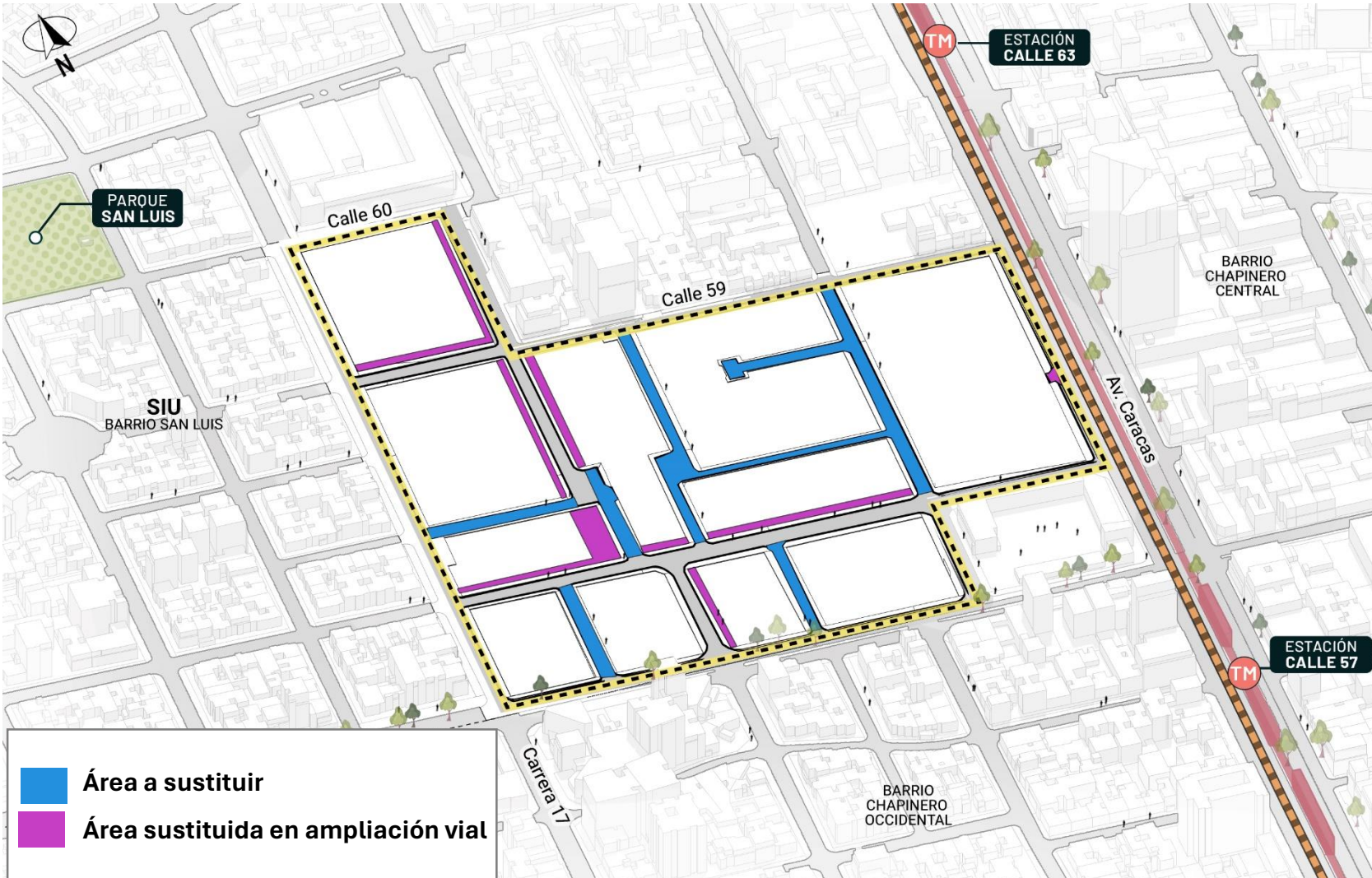
Numeral 9 - Art. 498 POT
Numeral 9 - Art. 498 POT

AMD **5** Cicloalameda del Medio Milenio

Numeral 7 - Art. 498 POT
Numeral 7 - Art. 498 POT

Sustitución del espacio público en el planteamiento urbanístico

Art. 141 - 142 Decreto 555 de 2021



	Área m ²
Malla vial local existente	14.280,17 m ²
Malla vial local a ser sustituida en el proyecto	6.320,71 m ²
Ampliación malla vial local que se mantiene (sustituida)	1.421,961 m ²
Espacio público a sustituir	4.898,75 m ²
MV existente – MV a sustituir – MV sustituida en ampliación	
Malla vial local a conservar	9.381,42 m ²
El área a sustituir corresponde a espacio público existente en el polígono y NO se contabiliza dentro del área de cesión de conformidad con el parágrafo 2 del art. 269 del Decreto 555 de 2021 .	

Notas:
Decreto 072 de 2023
Art. 71. Anuencia DADEP

Planteamiento urbanístico

Definición del proyecto desde lo público

Incluye restauración y adecuación

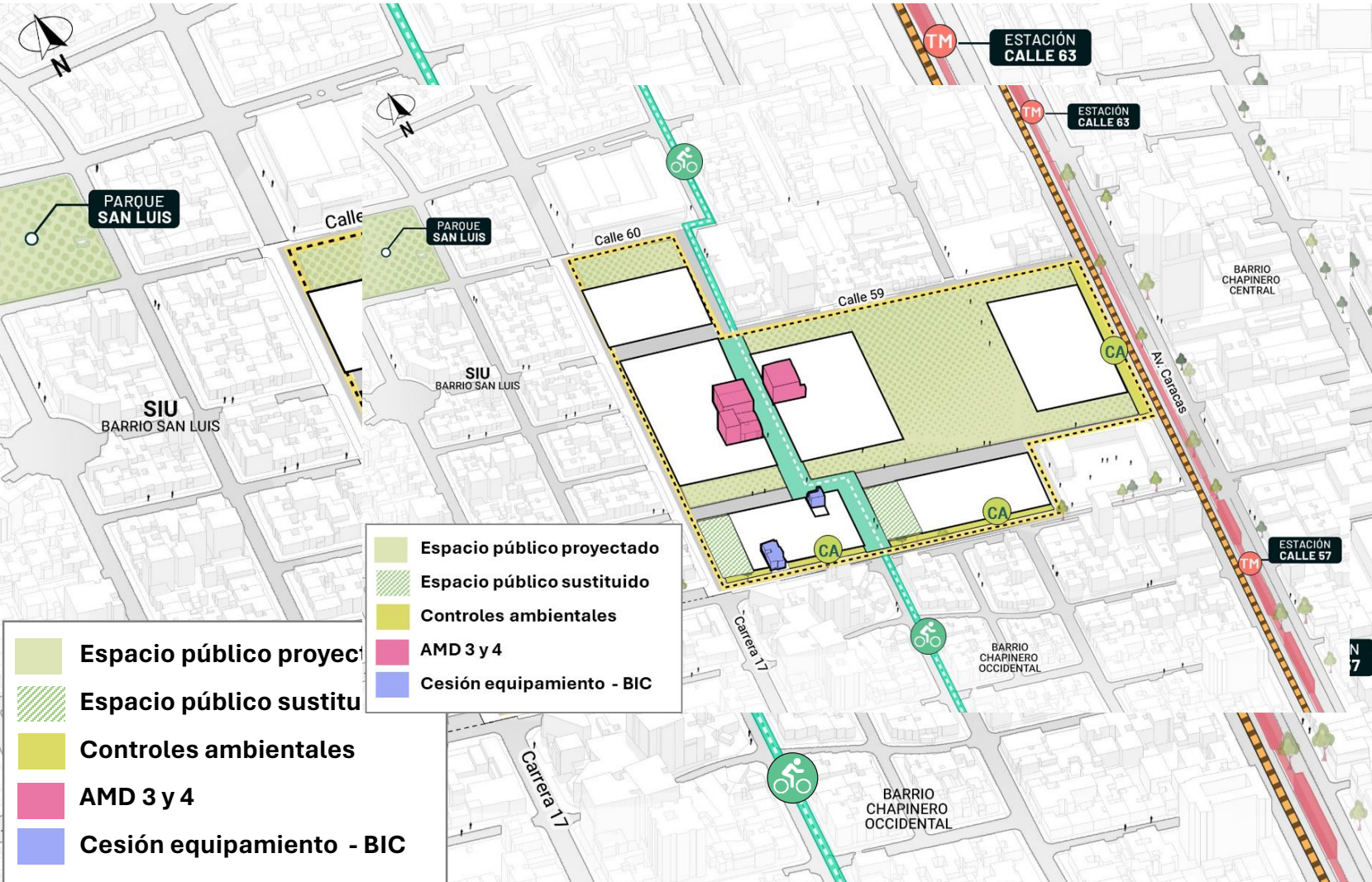
Obligaciones Urbanísticas

$$56.492,08 \text{ m}^2 * 65\% = \text{AT } 36.719,85 \text{ m}^2$$

A) En sitio	Área m2	%AT
Carga General		
Malla vial arterial Calle 57	436,27	0,8%
Control Ambiental - CA	1.796,04	2,1%
CA válido como EP	1.185,38	
		Mínimo 30%
Espacio público nuevo	22.596,8	40%
Equipamiento (área BICs)	407,35	0,7%
Total cumplimiento en sitio	24.625,84	44%

No válido para el cumplimiento de la obligación

Sustitución de espacio público en el proyecto como parque	4.898,75 m2
--	-------------



27.496 m2 EP efectivo / 7.749 habitantes = **3,54 m2 EP/hab**

1,93 hab/hogar (UPZ Galerías, encuesta Multipropósito DANE)

Planteamiento urbanístico

Definición del proyecto desde lo público

Obligaciones Urbanísticas

$$56.492,08 \text{ m}^2 * 65\% = \mathbf{36.719,85 \text{ m}^2 \text{ AT}}$$

	Área m2	%AT
A) En sitio	24.625,84	43,6%

B) Área en suelo a descontar por m2 de construcción

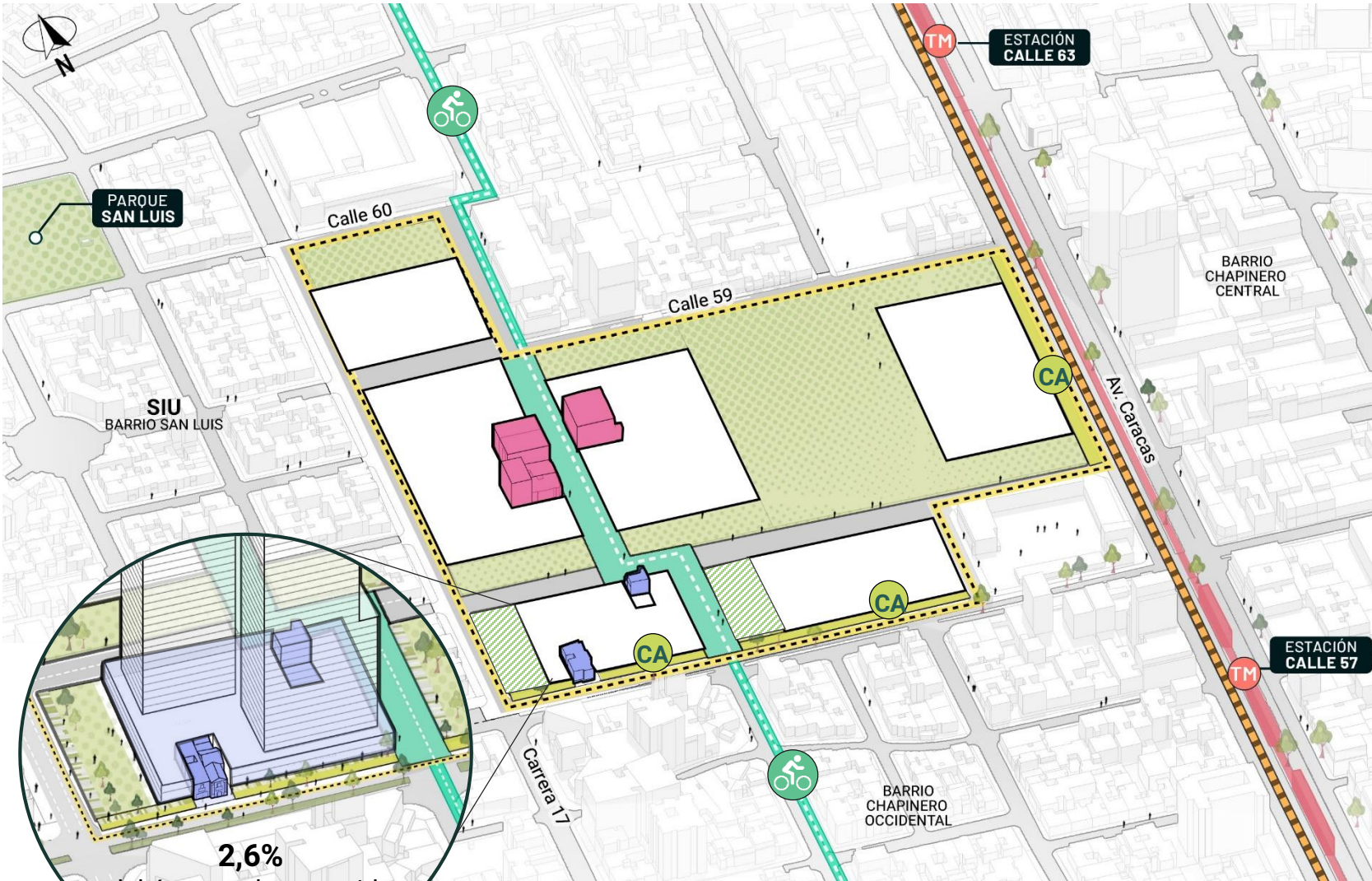
	Área m2	%AT
Equipamiento público	1.464,84	2,6%

Se destinará el área construida correspondiente en el proyecto

C) Pago en Dinero (PD)

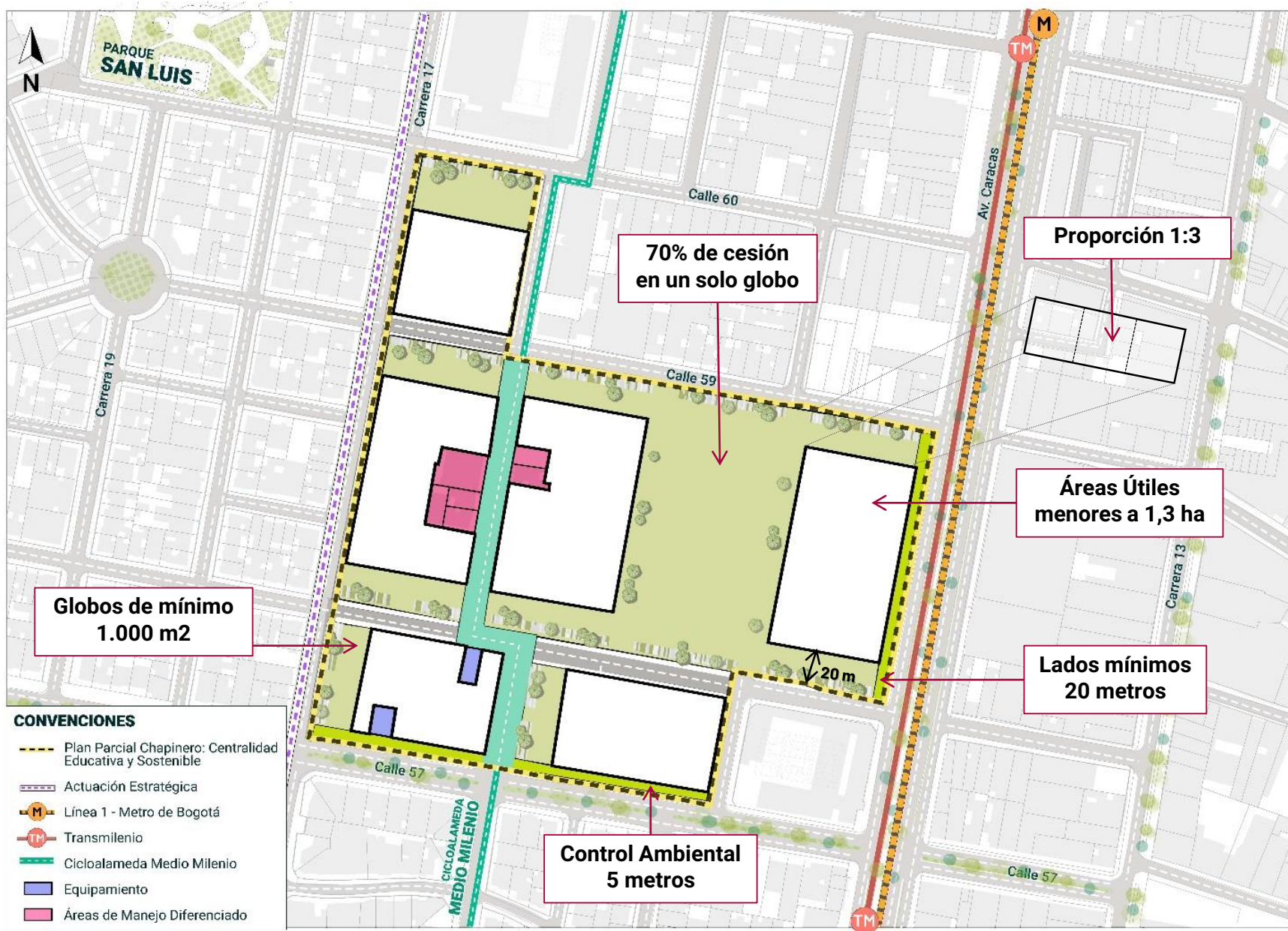
	Área m2	%AT
Área en suelo para PD	10.629,18	18,8%

$$\mathbf{A + B + C \quad 36.719,85 \text{ m}^2 \quad 65\%}$$



2,6%
del área total construida
12.862,84 M2

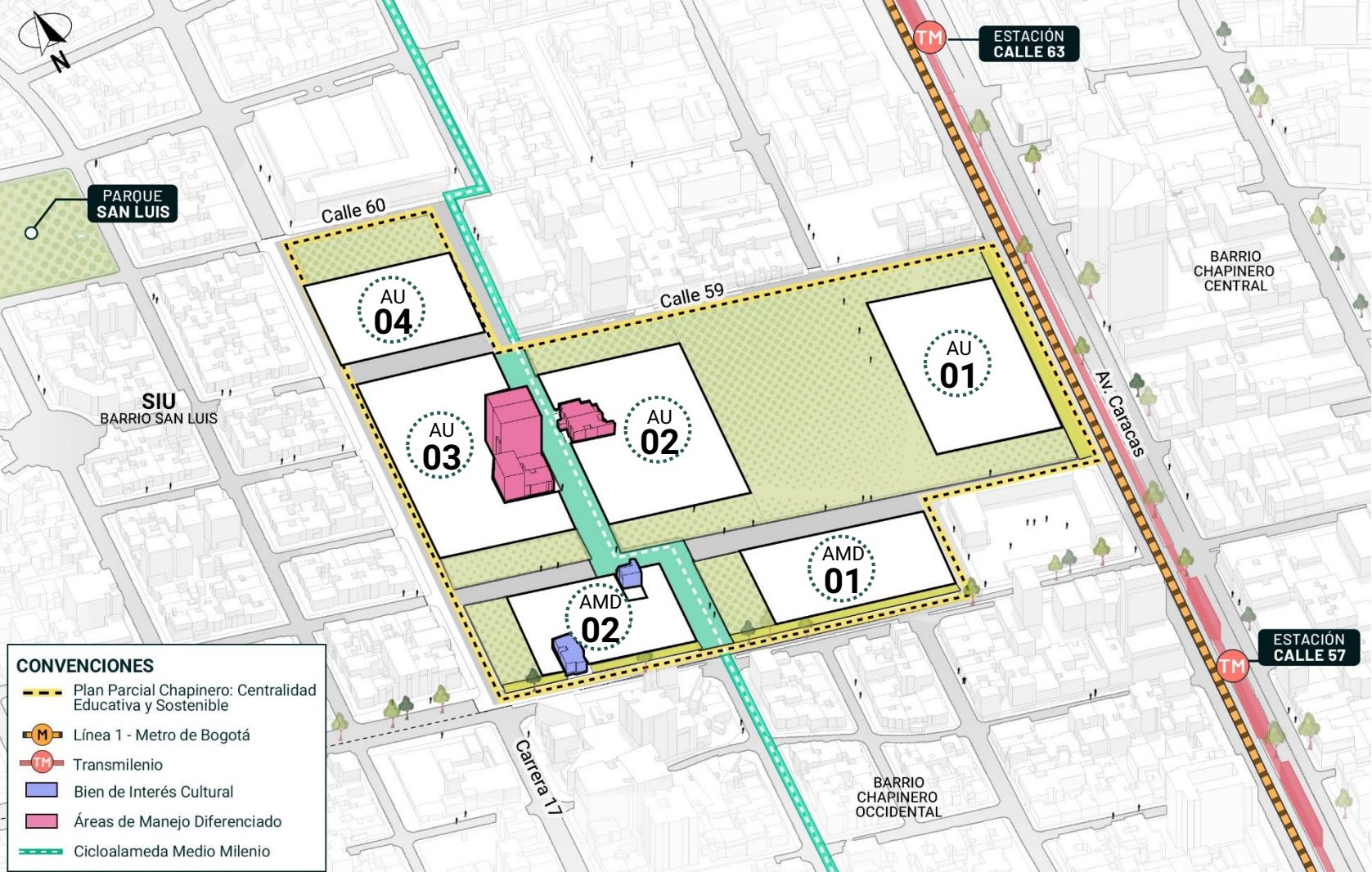
Verificación del cumplimiento de las obligaciones



ELEMENTO	CUMPLE
Artículo 261 - CONFIGURACIÓN MANZANAS	
Limita con vías, espacios públicos, cesión para equipamiento y EEP	✓
Área Útil tiene hasta 1,3 ha	✓
CARGAS URBANÍSTICAS	
Artículo 155 - MALLA VIAL	
Vía local L-7 ancho de 16 metros	✓
Control ambiental de 5 metros adicional a la reserva vial	✓
Decreto 603 de 2022 - CONTROLES AMBIENTALES	
Proporción 1 a 1.5 área válida de control ambiental como cesión	✓
Cesión en control ambiental es menor al 25% del total	✓
Integración del diseño de controles ambientales con espacio público	✓
Decreto 603 de 2022 - ESPACIO PÚBLICO	
Todos los lados mínimo 20 metros	✓
Globos de mínimo 1.000 m2	✓
Proporción geométrica de 1 a 3	✓
Priorización de cesión en esquina de manzana	✓
Más del 50% del perímetro de la cesión es malla vial	✓
Mínimo el 70% de la cesión está en un solo globo	✓
Espacio público sin cerramientos	✓

Planteamiento urbanístico

Distribución de las áreas privadas



CONVENCIONES

- Plan Parcial Chapinero: Centralidad Educativa y Sostenible
- Línea 1 - Metro de Bogotá
- Transmilenio
- Bien de Interés Cultural
- Áreas de Manejo Diferenciado
- Cicloalameda Medio Milenio

Áreas privadas

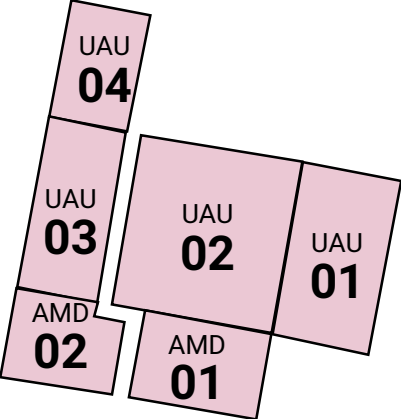
	Área m2	%
ÁREA ÚTIL UAU 1	6.406,99	21%
ÁREA ÚTIL UAU 2	6.745,07	22%
ÁREA ÚTIL UAU 3	5.525,75	19%
ÁREA ÚTIL UAU 4	3.391,01	11%
ÁREA ÚTIL AMD 1	4.462,54	15%
ÁREA ÚTIL AMD 2	3.710,09	12%

ÁREA PRIVADA 42%	ÁREA PÚBLICA 58%
--	--

Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU / AMD

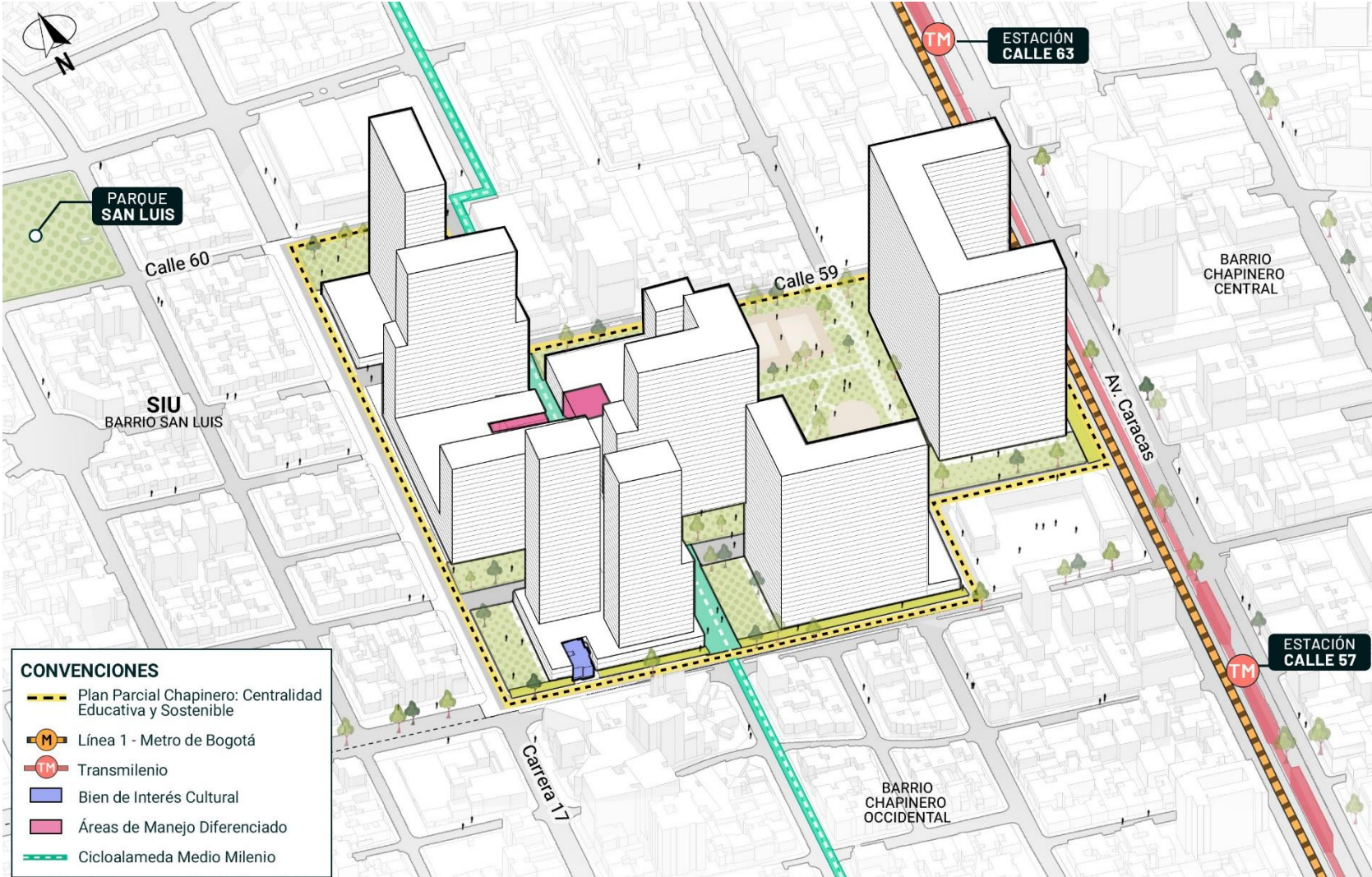


	Área m2	%
UAU 01	12.295,60	19%
UAU 02	20.463,07	32%
UAU 03	8.239,75	13%
UAU 04	7.062,87	11%
AMD 01	9.149,70	14%
AMD 02	7.464,91	12%



Propuesta edificabilidad

Plan Parcial Chapinero: Centralidad Educativa y Sostenible



Índice de
Construcción
8,2

Altura
promedio
15 - 35

Área Construida
495.968 M2

Área Vendible
354.758 M2

Altura máximo AeroCivil

120 metros – 40 pisos

Decreto 603 de 2023 (Anexo 5)

Normas volumétricas

Fachadas: 2,5 veces el espacio público y retroceso a 1/5 altura adicional
Entre edificaciones: 2/5 promedio de alturas

Decreto 582 de 2023

Incentivos construcción sostenible

BOGOTÁ
CONSTRUCCIÓN
SOSTENIBLE

Resolución
03654 de 2014

Distribución de usos

Área de Actividad Estructurante - Art. 243



AMD 1 13%

Comercio Tipo 3	1%
Dotacional privado (Tipo 3)	12%

AMD 2 15%

Equipamiento público	3%
Residencial No VIS (E4)	13%

UAU 1 29%

Comercio y Servicios Tipo 3	4%
Residencial No VIS (E5)	13%
Vivienda turística	13%

UAU 2 18%

Comercio y Servicios Tipo 3	7%
Residencial No VIS (E5)	1%
SHS – Estudiantil (Decreto 122/23)	11%

UAU 3 15%





Comercio y Servicios Tipo 3	5%
Residencial No VIS (E4)	4%
Vivienda de Interés Prioritario	6%

UAU 4 10%

Comercio Tipo 3	1%
Vivienda de Interés Social	9%

Política de protección a moradores y actividades productivas

Decreto 563 de 2023

	Caracterización	Negociación	Obligaciones desarrollador	Estrategia	
Moradores	 Propietarios 708	63% Permanece	58% Canje metros cuadrados  5% Participación inversionista  37% Venta del inmueble 	<ul style="list-style-type: none"> Arriendo (36 meses) Movilización Indemnización (si aplica) Se retribuyen las utilidades al inversionista	Establecer una equivalencia para el canje según valor de m2 e incentivo según periodo de negociación Asumir movilización Asumir movilización % de indemnización Valor comercial + 20% adicional
	Poseedor Arrendatario Usufructuario			Derecho de preferencia para adquisición de inmueble en el plan parcial	
Actividades Productivas	Titular de la actividad productiva		<ul style="list-style-type: none"> Movilización Lucro cesante 		
Plan de Gestión Social	Identificación de población vulnerable	<ul style="list-style-type: none"> Comercio informal Personas en condición de discapacidad Habitante de calle Consumidores de estupefacientes Trabajo sexual 	Articulación con programas Distritales	<ul style="list-style-type: none"> Cursos IPES/SENA – comercio informal Hogares de paso para alta dependencia - SDIS Casa refugio y atención psicosocial – SDIS Subsidio TP público para personas con discapacidad Subsidios SDHT para vivienda nueva 	

58% Mecanismo de canje para m2 de reemplazo en el plan parcial

Se prevé que más de la mitad permanezca en el proyecto

Tabla de conversión de M2 - 18 Meses

Incentivo para negociación en los primeros 18 meses

Usos	No VIS Estrato 4	No VIS Estrato 5	SHS Estudiante	Vivienda Turística	Comercio	Dotacional privado
Residencial	1,0	0,9	0,9	0,9	0,8	
Comercio en corredor comercial	1,3	1,2	1,1	1,1	1,0	
Institución educativa actual (Dotacional privado)						1,0

80%

En los primeros 18 meses se garantiza 1m2 = 1m2 para vivienda y comercio

\$ 361.630.803.655

Tabla de conversión de M2 – Más de 18 Meses

Usos	No VIS Estrato 4	No VIS Estrato 5	SHS Estudiante	Vivienda Turística	Comercio
Residencial	0,32	0,30	0,28	0,28	0,25
Comercio en corredor comercial	0,54	0,50	0,48	0,48	0,42

20%

5% Propietarios aportan inmueble como inversionistas

aportaron sus inmuebles al proyecto y obtendrán utilidades en proporción a su aporte. (Tasa 18% E.A.)

\$ 38.779.038.367

37% Adquisición de inmuebles con avalúo comercial - 7% Renuentes o requieren expropiación para saneamiento predial

No quisieron permanecer en el proyecto o requieren expropiación, se realiza plan de relocalización para los interesados. Se compra el inmueble según el avalúo comercial + 20% adicional.

\$ 26.736.128.880

Titulares actividades económicas

Lucro cesante y Movilización.

\$ 44.943.396.442

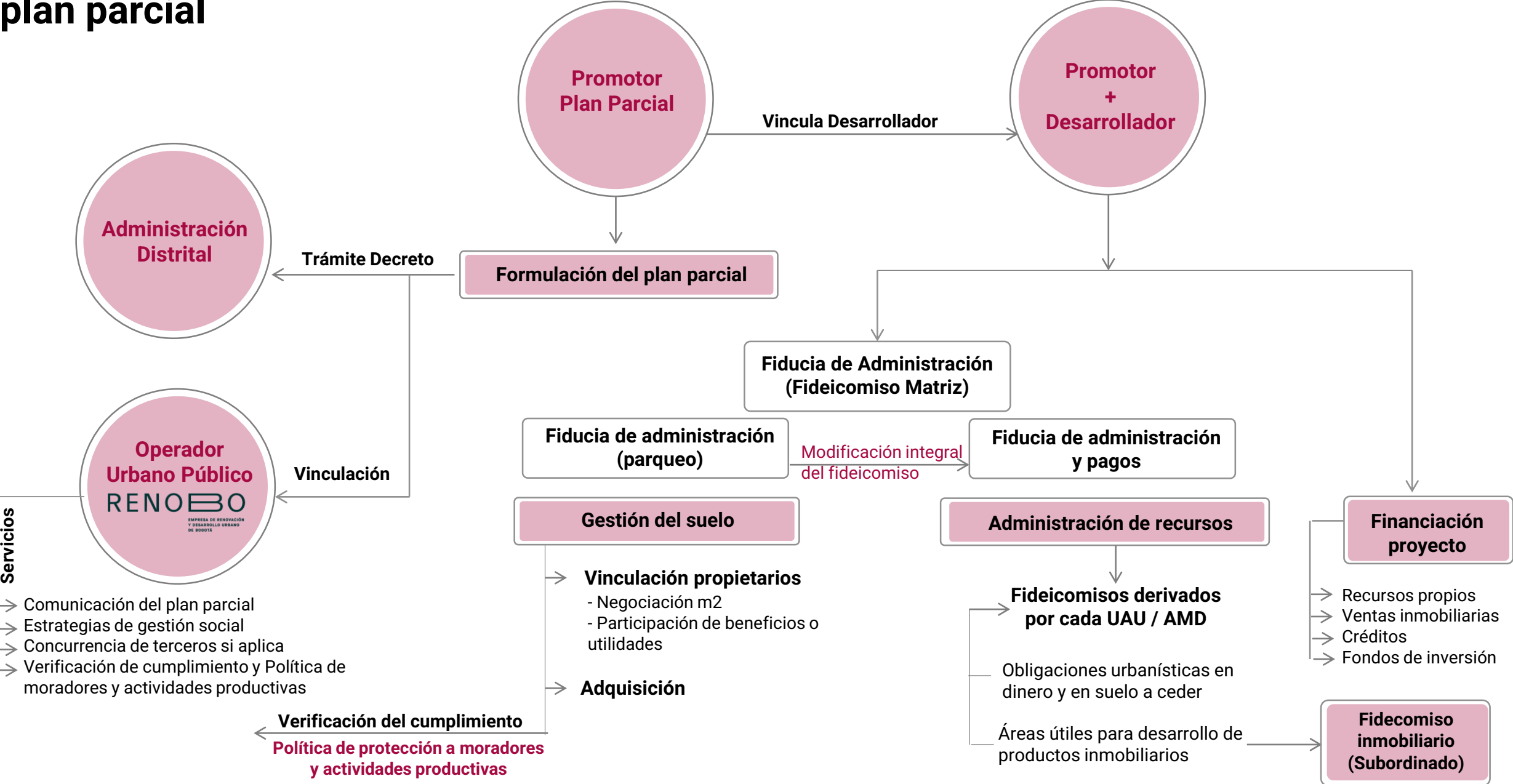
\$472.079.367.344 = 14% de las ventas

Programa social

Programa social para población vulnerable y articulación con programas Distritales

\$ 1.260.000 .000

Esquema Gestión del plan parcial



Balance general del reparto de cargas y beneficios

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


	Vr. Total	V. M2 de suelo bruto
Valor inicial del suelo	\$ 309.323.436.250	\$ 5.429.774
Valor residual del suelo	\$ 370.137.307.513	\$ 6.497.283
Diferencia	\$ 60.813.871.263	\$ 1.067.509

Procentaje de aumento	20%
------------------------------	------------

Transferencias entre UAU y definición de etapas

AMD
01  **0,7%**
 \$ 2.599.076.846

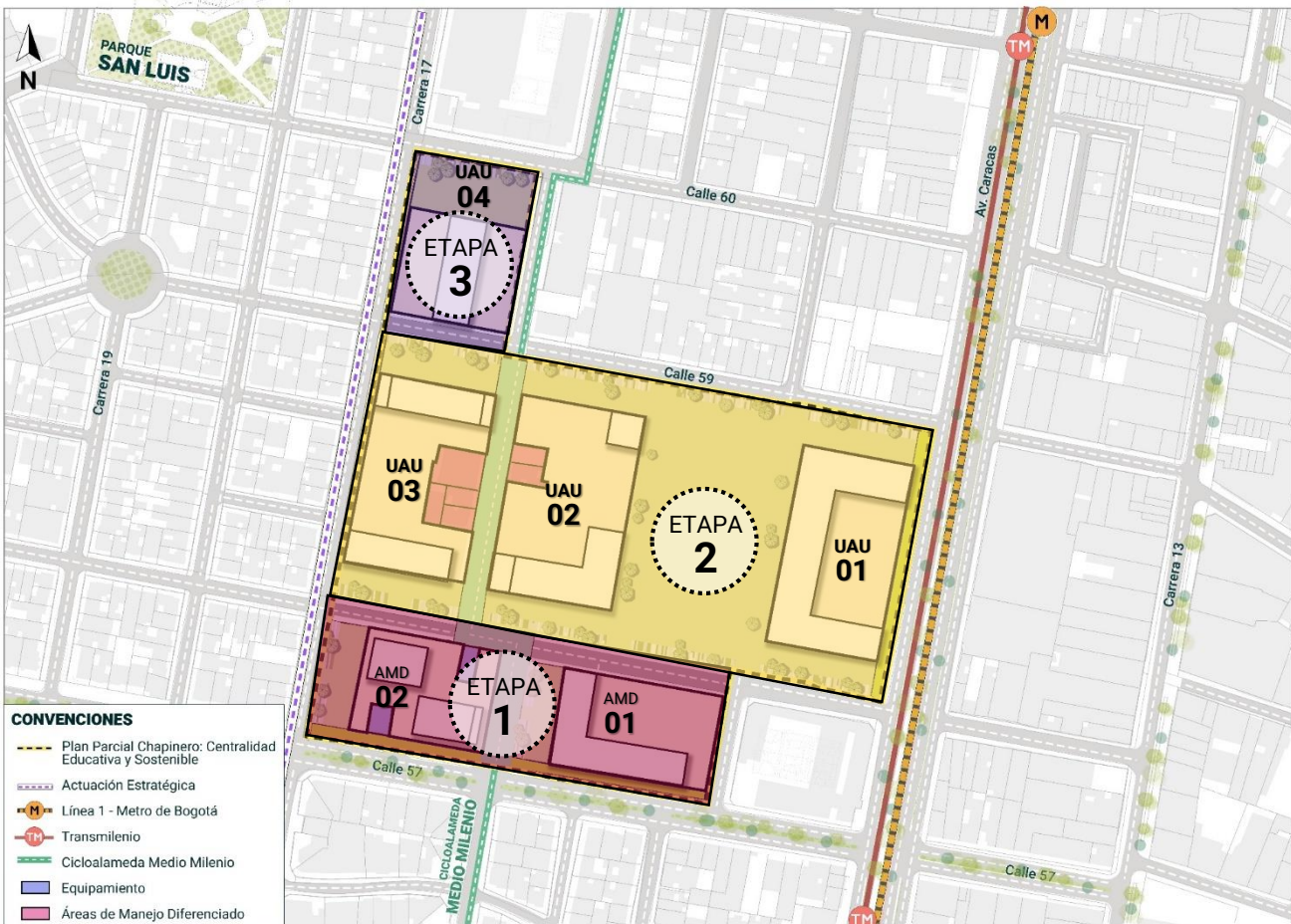
AMD
02  **-0,7%**
 \$ 2.417.197.682

UAU
01  **2%**
 \$ 7.043.575.130

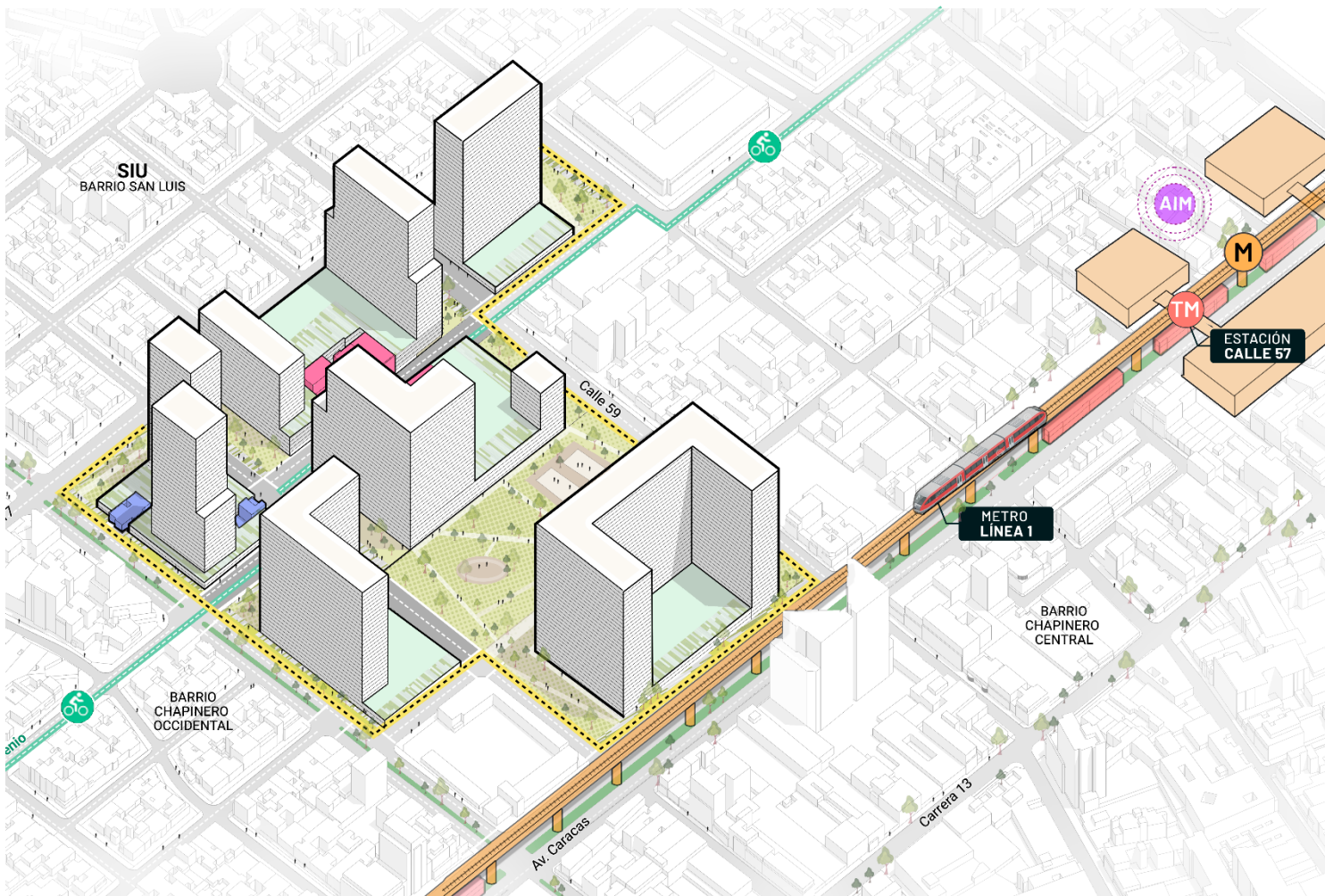
UAU
02  **0,01%**
 \$ 36.943.086

UAU
03  **0,7%**
 \$ 2.310.275.141

UAU
04  **-2,7%**
 \$ -9.572.673.521



ETAPA 1	AMD 01	Dotacional privado (Tipo 3)	26% Cargas	44% Cargas	\$ 181.880.164 Superávit
	AMD 02	Equipamiento público Restauración BIC	17% Cargas		
ETAPA 2	UAU 01	Mayores aprovechamientos PP	12% Cargas	48% Cargas	\$ 9.390.793.357 Superávit
	UAU 02	Vivienda estudiantil	31% Cargas		
	UAU 03	Vivienda de reemplazo Oferta VIP	5% Cargas		
ETAPA 3	UAU 04	Oferta VIS	9% Cargas		\$ -9.572.673.521 Transferencia Etapa 1 y 2



Desde la concepción normativa del Plan de Ordenamiento Territorial - POT del 2021 y las posibilidades de desarrollo del tratamiento de renovación urbana, este **NO pretende promover el desarrollo de este instrumento**. Se la posibilidad de desarrollar el suelo de renovación urbana por licenciamiento directo para manzanas completas con ICe de hasta 7, adicionalmente incluye instrumentos como **Actuaciones Estratégicas y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible** en donde es posible acceder a índices mayores a 7 y adicionalmente se pueden establecer incentivos para su desarrollo.

En el marco de los **decretos de adopción de las Actuaciones Estratégicas** es posible con el alcance y facultad que tienen estos instrumentos precisar y dar condiciones para la **forma de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas** de manera que se articule con la Actuación Estratégica y de como resultado un proyecto equilibrado en sus cargas y beneficios.

El polígono al encontrarse al interior de una **Actuación Estratégica**, podría desarrollarse en el marco del **Decreto 558 de 2023** mediante la estructuración de una **UNIDAD FUNCIONAL**, la cual permite superar el índice de construcción de 7 y en sus contenidos mínimo incluye estudios técnicos, proyecto urbanístico, definición de etapas y reparto de cargas. Las Unidades Funcionales se estructuran mediante **una resolución del operador urbano público** de la Actuación Estratégica y **no requiere el trámite de adopción por decreto** que tiene un plan parcial.

Conclusiones