

CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES N° 3013660

CONSULTORÍA PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL CENTRO EMPRESARIAL ECOPEPETROL (CEE)

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE DIAGNÓSTICO



Bogotá D. C., Noviembre de 2019

CONTENIDO

| | |
|--|-----|
| 1. INTRODUCCIÓN | 10 |
| 1.1. CONSIDERACIONES GENERALES AL PLAN DE RENOVACIÓN URBANA CENTRO EMPRESARIAL ECOPEPETROL | 11 |
| 1.2. INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA .. | 13 |
| 1.3. ANTECEDENTES HISTÓRICOS | 16 |
| 1.3.1. El Colegio del Sagrado Corazón La Magdalena..... | 17 |
| 1.3.2. Los barrios residenciales en torno al Sagrado Corazón | 18 |
| 1.3.3. La Urbanización del Sagrado Corazón | 20 |
| 1.3.4. Cambios Urbanos en el sector y en la ciudad. | 26 |
| 2. DIAGNÓSTICO..... | 29 |
| 2.1. MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL | 30 |
| 2.2. MARCO NORMATIVO | 36 |
| 2.3. DELIMITACIÓN Y ÁREA DEL PLAN PARCIAL CENTRO EMPRESARIAL ECOPEPETROL..... | 38 |
| 2.4. COMPOSICIÓN PREDIAL | 40 |
| 2.5. ÁREA DE INFLUENCIA DEL PLAN PARCIAL | 50 |
| 2.6. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL – EEP | 53 |
| 2.6.1. Identificación de elementos de la EEP | 53 |
| 2.6.2. Diagnóstico Ambiental | 55 |
| 2.7. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS | 60 |
| 2.7.1. Sistema de Movilidad | 60 |
| 2.7.1.1. Subsistema Vial..... | 60 |
| 2.7.2. Sistema de Equipamientos | 70 |
| 2.7.3. Sistema de Espacio Público | 73 |
| 2.7.4. Servicios Públicos | 75 |
| 2.8. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL | 80 |
| 2.8.7. Componente demográfico..... | 102 |
| 2.9. ESTUDIO DE MERCADO | 107 |
| 2.10. SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁREA OBJETO DEL PLAN PARCIAL | 110 |
| 2.10.1. Aspectos ambientales | 111 |
| 2.10.2. Aspectos Funcionales | 114 |



| | | |
|---------|--|-----|
| 2.10.3. | Áreas Útiles..... | 129 |
| 2.10.4. | Edificaciones del Área del Plan Parcial..... | 131 |
| 2.10.5. | Componente Patrimonial | 139 |
| 2.10.6. | Aspectos Socioeconómicos | 154 |
| 2.10.7. | Gestión social..... | 155 |
| 2.11. | CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | 160 |

ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS

| | |
|--|----|
| Fotografía 1. Foto aérea hacia el S - Oriente, c. 1950. En primer plano el edificio de renta “Logroño”, al fondo el edificio de la Esso Colombiana. | 22 |
| Fotografía 2. Foto aérea hacia el Occidente, 1960. Los edificios de la Esso y Ecopetrol en un extremo del sector. | 22 |
| Fotografía 3. Edificio Ecopetrol. Cuéllar Serrano Gómez, arqs. | 23 |
| Fotografía 4. Edificio Ecopetrol. Cuéllar Serrano Gómez, arqs. | 23 |
| Fotografía 5. Edificio Colgas. Llorente y Ponce de León, arqs. | 23 |
| Fotografía 6. Edificio Colgas. Llorente y Ponce de León, arqs. | 23 |
| Fotografía 7. Edificio Teusacá (Panamericana Life Insurance Co.). Esguerra Sáenz Urdaneta Samper, arqs. | 24 |
| Fotografía 8. Edificio Teusacá (Panamericana Life Insurance Co.). Esguerra Sáenz Urdaneta Samper, arqs. | 24 |
| Fotografía 9. Aerofoto del sector del Sagrado Corazón, 1948 Edificio de la Esso Colombiana. D. Lathrop, Arq. Nótese el espacio central vacío (hoy cerrado) que permitía pasar a través del edificio hacia un estacionamiento público. | 24 |
| Fotografía 10. Vista aérea del sector del Sagrado Corazón mirando hacia el norte, en 1970. A la derecha, el Parque Nacional y el barrio La Merced. Los edificios más altos de la zona eran los del sector del Sagrado Corazón. | 25 |
| Fotografía 11. Vista aérea del sector comprendido entre los barrios San Martín al sur y Sagrado Corazón al norte en 1980. En primer plano, el Parque Nacional. Nótese la densificación y las mayores alturas en los sectores vecinos al SC. | 27 |
| Fotografía 12. Vista aérea del sector mirando hacia el sur - oriente. Los nuevos edificios vecinos de más de 20 pisos aparecen en la foto de 1992. En primer plano, el edificio UGI, al fondo, la sede del Banco de Bogotá. | 28 |
| Fotografía 13. Situación Actual Calle 36 con Carrera 7ª - Estación Parque Nacional. | 66 |
| Fotografía 14. Situación Propuesta- Estación Parque Nacional (Render)..... | 67 |

| | |
|--|-----|
| Fotografía 15. Edificio Ecopetrol – Bien de Interés Cultural Nacional | 139 |
| Fotografía 16. Edificio Ecopetrol – Fachada hacia Carrera 8 en 1958 (Izq.); detalle del car-port de acceso por la Carrera 13 en 1958..... | 143 |
| Fotografía 17. Edificio Ecopetrol – Vista aérea, 2018. | 145 |
| Fotografía 18. Barrios Sagrado Corazón y Teusaquillo vistos desde una altura equivalente a 30 pisos, 2018 | 151 |
| Fotografía 19. Barrio La Merced, Calle 35 con edificios de la Carrera 7 al fondo, 2018 | 152 |
| Fotografía 20. Barrio Sagrado Corazón y Parque Nacional vistos desde el barrio La Merced con los edificios Ecopetrol y Lutaima al fondo, 2019. | 153 |
| Fotografía 21. Barrio Sagrado Corazón visto desde la Av. Caracas y la Calle 36 con el edificio Ecopetrol al fondo, 2018..... | 153 |

ÍNDICE DE GRAFICAS

| | |
|--|-----|
| Gráfica 1. Gráfica de población total y tasa de crecimiento 2005 - 2015 | 103 |
| Gráfica 2. Gráfica de Variación del Área Promedio (m ²) a través del Tiempo | 108 |
| Gráfica 3. Gráfica de Variación del Precio Promedio por (m ²) a través del tiempo | 108 |
| Gráfica 4. Arbolado urbano por emplazamiento en el espacio público | 112 |
| Gráfica 5. Arbolado urbano por emplazamiento en el espacio público | 112 |

ÍNDICE DE IMÁGENES

| | |
|--|----|
| Imagen 1. Localización Plan Parcial de Renovación Urbana CEE | 12 |
| Imagen 2. Incorporación al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo | 16 |
| Imagen 3. El Colegio del Sagrado Corazón. | 17 |
| Imagen 4. Colegio del Sagrado | 17 |
| Imagen 5. Aerofoto del sector centro - norte de Bogotá, 1936..... | 18 |

| | |
|---|----|
| Imagen 6. Aerofoto del sector del Sagrado Corazón, 1948..... | 19 |
| Imagen 7. Plano 220/4 - Urbanización “Sagrado Corazón”..... | 20 |
| Imagen 8: Plano 220/3 - Modificación Manzana D Urbanización Sagrado Corazón..... | 26 |
| Imagen 9. Delimitación del Plan Parcial Centro Empresarial Ecopetrol..... | 38 |
| Imagen 10. Delimitación y conformación del área del Plan Parcial a partir del Plano Urbanístico de la Urbanización del Sagrado Corazón..... | 39 |
| Imagen 11: Delimitación PPRU - CEE, áreas públicas y privadas iniciales. .. | 47 |
| Imagen 12: Aclaración de diferencias en forma y áreas de RUPIS. | 48 |
| Imagen 13: RUPI 485-6 (Bahía carrera 13)..... | 49 |
| Imagen 14: RUPI 485-5 (Calle 37). | 49 |
| Imagen 15: RUPI 485-9 (Zona Verde 2). | 50 |
| Imagen 16. Área de Influencia | 52 |
| Imagen 17. Estructura Ecológica Principal | 53 |
| Imagen 18. Canal Río Arzobispo..... | 54 |
| Imagen 19. Parque Nacional Olaya Herrera..... | 55 |
| Imagen 20. Parque Nacional Olaya Herrera..... | 57 |
| Imagen 21. Vulnerabilidad alta a la contaminación de acuíferos | 59 |
| Imagen 22. Sistema Vial – Reservas Viales POT..... | 61 |
| Imagen 23. Subsistema de Transporte Público | 63 |
| Imagen 24. Transmilenio – Aproximación a la Estación de Transmilenio Avenida Calle 39..... | 64 |
| Imagen 25. (i) Cambio de sentido de la Av. Calle 39 (Diagonal 40 A) y (ii) Cambio del sentido vial de la Carrera 8ª | 65 |
| Imagen 26. Transmilenio Carrera 7 a , Estación Parque Nacional | 65 |
| Imagen 27. Estaciones Metro de Bogotá Línea 1 – Tramo 1..... | 68 |
| Imagen 28. Estación Metro Calle 45..... | 69 |
| Imagen 29. Equipamientos | 70 |
| Imagen 30. Espacio público..... | 73 |
| Imagen 31. Red Eléctrica Situación Actual | 77 |
| Imagen 32. Red de Acueducto Situación Actual..... | 78 |

| | |
|--|-----|
| Imagen 33. Redes Existentes de alcantarillado combinado y Canal Arzobispo | 80 |
| Imagen 34. Localización del Plan Parcial dentro de la UPZ No. 91 – Sagrado Corazón | 82 |
| Imagen 35. Vista Actual de la Zona | 83 |
| Imagen 36. Áreas de Actividad POT..... | 86 |
| Imagen 37. Tratamientos Urbanísticos | 93 |
| Imagen 38. Uso Actual Predominante | 94 |
| Imagen 39. Usos primer piso (Comercio, Oficinas e Industria) | 95 |
| Imagen 40. Uso – Comercio en primer piso | 96 |
| Imagen 41. Uso – Oficinas en primer piso | 97 |
| Imagen 42. Uso – Industria en primer piso | 98 |
| Imagen 43. Altura predial actual | 99 |
| Imagen 44. Visual aérea de la zona | 100 |
| Imagen 45. Loteo área de influencia | 101 |
| Imagen 46. Llenos y vacíos área de influencia | 102 |
| Imagen 47. Densidad de Viviendas 2011 | 105 |
| Imagen 48. Densidad de Población 2011..... | 106 |
| Imagen 49. Área Objeto de Estudio - Estudio de Mercado. | 107 |
| Imagen 50. Situación Actual | 110 |
| Imagen 51. Sistema ambiental área PPRU - CEE | 111 |
| Imagen 52. Sistema de movilidad área PPRU - CEE | 114 |
| Imagen 53. Perfil Original Carrera 7 ^a - V-3 | 115 |
| Imagen 54. Perfil Vial Actual Carrera 7 ^a | 115 |
| Imagen 55. Perfil Proyectoado Carrera 7 ^a (en rojo se muestra el perfil actual) | 116 |
| Imagen 56. Afectación - Malla Vial Arterial Troncal Carrera 7 ^a | 116 |
| Imagen 57. Perfil Vial Carrera 13..... | 117 |
| Imagen 58. Perfil Vial Calle 39 | 118 |
| Imagen 59. Perfil Vial Calle 39 | 119 |

| | |
|---|-----|
| Imagen 60. i) Cambio de sentido de la Av. Calle 39 (Diagonal 40 A) y (ii) Cambio del sentido vial de la carrera 8 | 120 |
| Imagen 61. Perfil Vial Calle 36 | 120 |
| Imagen 62. Calle 36 | 121 |
| Imagen 63. Perfil Vial Carrera 8 ^a | 122 |
| Imagen 64. Carrera 8 ^a | 123 |
| Imagen 65. Perfil Vial Carrera 38..... | 123 |
| Imagen 66. Calle 38 | 124 |
| Imagen 67. Perfil Vial Calle 37 | 125 |
| Imagen 68. Calle 37 | 126 |
| Imagen 69. Perfil Vial Calle 37 Peatonal | 126 |
| Imagen 70. Calle 37 peatonal | 127 |
| Imagen 71. Zona verde Calle 37 peatonal | 128 |
| Imagen 72. Zona verde Calle 37 entre Carrera 8 a y Carrera 13 | 129 |
| Imagen 73. Edificaciones localizadas en el Plan Parcial | 131 |
| Imagen 74. Edificio Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible | 132 |
| Imagen 75. Edificio Colgas | 133 |
| Imagen 76. Edificio Ecopetrol | 135 |
| Imagen 77. Edificio Ecopetrol | 136 |
| Imagen 78. Edificio Lutaima | 137 |
| Imagen 79. Edificio Ecopetrol – Plantas, fachada Carrera 13, corte longitudinal. Cuéllar Serrano Gómez, Arquitectos, 1954-1958..... | 141 |
| Imagen 80. Edificio Ecopetrol –Estado actual, fachadas Carrera 13 (izq.), norte (der.) | 144 |
| Imagen 81. Edificio Ecopetrol – Área de influencia de Bien de Interés Cultural Nacional. | 146 |
| Imagen 82. Parque Nacional, Universidad Javeriana y Plan Parcial | 147 |
| Imagen 83. Barrio Sagrado Corazón, Calle 37 y Carrera 13A, 2018. | 149 |
| Imagen 84. PPRU-CEE – Sectores e Inmuebles de Interés Cultural IDPC... .. | 150 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|--|-----|
| Tabla 1: Límites del área incorporada a Renovación Urbana (Decreto 110 de 2018)..... | 15 |
| Tabla 2. Área actual construida por predio | 35 |
| Tabla 3. Límites del Plan Parcial | 39 |
| Tabla 4. Área útil de los predios. | 40 |
| Tabla 5: Cuadro matrículas inmobiliarias predios privados..... | 41 |
| Tabla 6. Área de los predios públicos. | 45 |
| Tabla 7. Cuadro de áreas iniciales PPRU - CEE..... | 46 |
| Tabla 8: Identificación de predios públicos PPRU - CEE..... | 50 |
| Tabla 9. Límites del área de influencia del Plan Parcial | 52 |
| Tabla 10. Consulta a entidades | 75 |
| Tabla 11: Usos del suelo permitidos en el Sector Normativo No. 2 de la UPZ 91 - Sagrado Corazón | 87 |
| Tabla 12. Usos dotacionales permitidos actualmente según el Decreto 120 de 2018..... | 89 |
| Tabla 13: Tabla de distribución de población en grandes grupos de edad en la Localidad de Santa Fe | 103 |
| Tabla 14. Localización Plan Parcial | 110 |
| Tabla 15. Inventario del arbolado en uso privado e institucional | 112 |
| Tabla 16. Zonas Verdes | 128 |
| Tabla 17. Morfología y área de las manzanas | 130 |
| Tabla 18. Lotes Útiles Iniciales | 130 |
| Tabla 19. Propietarios y usos de los predios | 132 |
| Tabla 20. Áreas Generales Edificio Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible | 133 |
| Tabla 21. Áreas Generales Edificio Teusacá | 136 |
| Tabla 22. Áreas Generales Edificio Lutaima | 138 |
| Tabla 23. Áreas Generales Totales | 138 |
| Tabla 24. Impactos identificados en el área de actuación del proyecto | 158 |



1. INTRODUCCIÓN



1.1. CONSIDERACIONES GENERALES AL PLAN DE RENOVACIÓN URBANA CENTRO EMPRESARIAL ECOPEPETROL

Bogotá ha logrado construir una imagen que la sitúa cada vez más cerca de ser una ciudad global, orientada a consolidar la oferta de bienes y servicios y a fortalecer un modelo de ciudad abierta y competitiva. Varios de los sectores que en el pasado reciente le dieron a Bogotá una impronta de capital dinámica y avanzada se están transformando, en concordancia con las tendencias mundiales en desarrollo urbano, sustentabilidad económica y medioambiental, y diversidad de usos, cuyo objeto final es el de generar mayores beneficios sociales.

El sector del Sagrado Corazón, ubicado al norte del denominado centro internacional de la ciudad, es uno de esos espacios tradicionales estratégicos en el desarrollo de la ciudad, tanto por su importancia histórica como por su vocación urbana y su localización privilegiada. Este sector no sólo hace parte de la memoria colectiva, sino que allí se han localizado importantes entidades, como la Empresa Colombiana de Petróleos S.A. - ECOPEPETROL, la Esso Colombiana S.A., actualmente sede de la Corporación Autónoma Regional – CAR, la Pan American Life Insurance Co., actual edificio Teusacá, la Embajada de los Estados Unidos, sede del actual Ministerio de Ambiente, entidades todas que han jugado un papel muy importante dentro de la economía del país.

El Plan Parcial de Renovación Urbana CENTRO EMPRESARIAL ECOPEPETROL (CEE) que se presenta a consideración de la Administración Distrital se desarrollará sobre el polígono formado por las carreras 7ª a 13 , entre las calles 36 y la Avenida Calle 39 , excluidas las Manzanas A y C de la Urbanización “Sagrado Corazón”.

Esta área hace parte del Sector Normativo No. 2 de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ N° 91 – “Sagrado Corazón”, ubicada en la localidad de Santa Fé, al cual se le ha asignado el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, de conformidad con lo contenido en el Decreto Distrital 110 del 26 de febrero de 2018.

Imagen 1. Localización Plan Parcial de Renovación Urbana CEE



Fuente: Elaboración propia

A efectos de precisar el ámbito espacial que le corresponde diagnosticar a esta propuesta, es necesario indicar que no solo se toma en consideración este espacio de la ciudad, sino que también evalúa la interacción y relación funcional que éste presenta con el Parque Nacional y con el resto del entorno urbano existente, en particular barrios y sectores de interés cultural como La Merced y el Sagrado Co razón e hitos institucionales como la sede de la Pontificia Universidad Javeriana.

La propuesta de redesarrollo urbanístico a la que se remite este plan parcial, la información contenida en el presente documento técnico de soporte y por consecuencia las definiciones desde los aspectos técnicos, urbanísticos y normativos que se incorporarán en el Decreto Distrital con el cual se adopte esta intervención, se remitirán expresamente a las condiciones urbanísticas del sector del CEE, sin desconocer las relaciones e interacciones físicas, funcionales y urbanísticas que lo vinculan con su entorno inmediato.

Como antecedente técnico y urbanístico a la presente propuesta de plan parcial se hace referencia a la solicitud adelantada por Ecopetrol S.A. en el año 2017, cuyo objetivo era la incorporación de este sector al tratamiento de renovación urbana. Dicha solicitud estuvo soportada en un análisis local, con miras a alcanzar los objetivos de consolidación de la imagen de la

empresa, que desde hace tiempo se ha identificado como una de las empresas de mayor importancia estratégica a nivel nacional.

Dado lo anterior, a partir de los requerimientos de planta general de Ecopetrol, su filosofía y conceptualización, se estructura la propuesta de plan parcial a la que se refiere el presente Documento Técnico de Soporte – DTS. Todo esto, en procura de generar una pieza de ciudad que contribuya al aprovechamiento del potencial urbanístico y económico de este sector del Sagrado Corazón, pero también que genere nuevos espacios para el uso y disfrute de los habitantes de la ciudad como beneficio general.

La premisa sobre la cual se fundamenta el redesarrollo urbanístico de esta área consiste en que tanto en su concepción como en su ejecución se transmita a la vida urbana de la ciudad el papel institucional que tiene en la actualidad Ecopetrol S.A. Esto se traduce en nuevas edificaciones y una estructura urbana adecuada a las exigencias propias del sector y de las nuevas dinámicas internas de las entidades y nuevos desarrollos que allí se localicen.

Par esto se hace especial énfasis en la conexión visual con el Parque Nacional, al tiempo que reconfiguran las áreas que albergarán usos y servicios tanto institucionales como complementarios, servidos por las nuevas líneas de transporte masivo por la Carrera 7ª y la Avenida Caracas, lo cual mejorará la articulación funcional y urbanística del área de intervención con su entorno inmediato y con el resto de la ciudad.

En la primera parte de este documento, correspondiente al diagnóstico del área de planificación propuesta para el plan parcial, se desarrolla los temas correspondientes al análisis de la norma urbanística, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, junto con la situación actual del área, en los diferentes ámbitos de estudio: sistemas generales, características ambientales, situación predial y contexto socioeconómico.

12. INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

A continuación, se describe el proceso mediante el cual se obtuvo la incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana del área en la cual se localiza el plan parcial.

Mediante el radicado 1-2017-28740 del 31 de mayo de 2017, el señor Jorge

Eliecer Delgado Amaya en calidad de Jefe de Infraestructura y Tierras de Ecopetrol S.A., obrando como apoderado general del representante legal de dicha sociedad tal y como consta en la Escritura Pública No. 10385 del 12 de diciembre de 2016 otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Bogotá, solicitó ante la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación la incorporación al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo del área entre *"(...) la Avenida Carrera 7 , la Carrera 13 , la Calle 38 y parcialmente la Avenida 39 y la Calle 36 localizada en el Sector Normativo No. 2 de la UPZ 91 - Sagrado Corazón de la Localidad de Santa Fe, reglamentada mediante el Decreto Distrital 492 de 2007 , modificado parcialmente por el Decreto Distrital 172 de 2010 y corregido parcialmente por el Decreto Distrital 591 de 2014 "* .

Mediante radicados 2-2017-28593 del 15 de junio de 2017 y 2 -2017 -38741 del 2 de agosto de 2017 , la Secretaría Distrital de Planeación solicitó complementar la información aportada con el radicado 1 -2017 -28740 acorde con los lineamientos señalados en la comunicación 2 -2017 -,16792 del 19 de abril de 2017 . En este orden, Ecopetrol S.A, actuando a través del señor Camilo Santamaría Gamboa, como apoderado del señor Jorge Eliecer Delgado Amaya, *"(...) para trámites concernientes al él (sic) Plan Parcial "Centro Empresarial Ecopetrol"* , por medio de los radicados 1 -2017-37682 del 12 de julio de 2017 y 1 -2017 - 45034 del 14 de agosto de 2017 aportó y completó los documentos requeridos; actuaciones, que igualmente, fueron ratificadas por el señor Delgado Amaya por medio del radicado.

El Documento Técnico de Soporte mediante el cual se justifica la incorporación al tratamiento de renovación urbana del área de la UPZ N ° 91 de Sagrado Corazón evidenció la obsolescencia de algunas de las edificaciones al interior del área objeto de la solicitud, bien por problemas estructurales o falta de instalaciones técnicas adecuadas a los estándares de eficiencia energética, y espacios libres mal utilizados . A su vez el DTS demuestra las nuevas intervenciones que permiten y potencian redesarrollos urbanísticos frente a la Avenida Alberto Lleras Camargo - Carrera Séptima, y que favorecen la transformación y aprovechamiento de sectores estratégicos como este, capaces de movilizar la oferta de tierra y atraer recursos privados a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios que redunden en la mejora de las condiciones de habitabilidad, equilibrio ambiental, generación de espacio público, movilidad, y seguridad.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la Dirección de Patrimonio y

Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación evaluó las condiciones normativas del Sector Normativo No. 2 de la UPZ N° 91 Sagrado Corazón, de lo cual se concluyó que con la incorporación al tratamiento de renovación urbana y su redesarrollo a través de plan parcial se estimulará la articulación de los sectores urbanos con relación al aprovechamiento y usos del suelo y generación de espacio público , mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios . De esta manera, dicha intervención de renovación urbana contribuirá al desarrollo urbanístico, económico y social del Distrito Capital.

La solicitud de incorporación al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo de un área de la UPZ N ° 91 Sagrado Corazón fue presentada a consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana el día 31 de agosto de 2017, el cual por medio del Acta No. 02 de 2017 dio viabilidad a la propuesta.

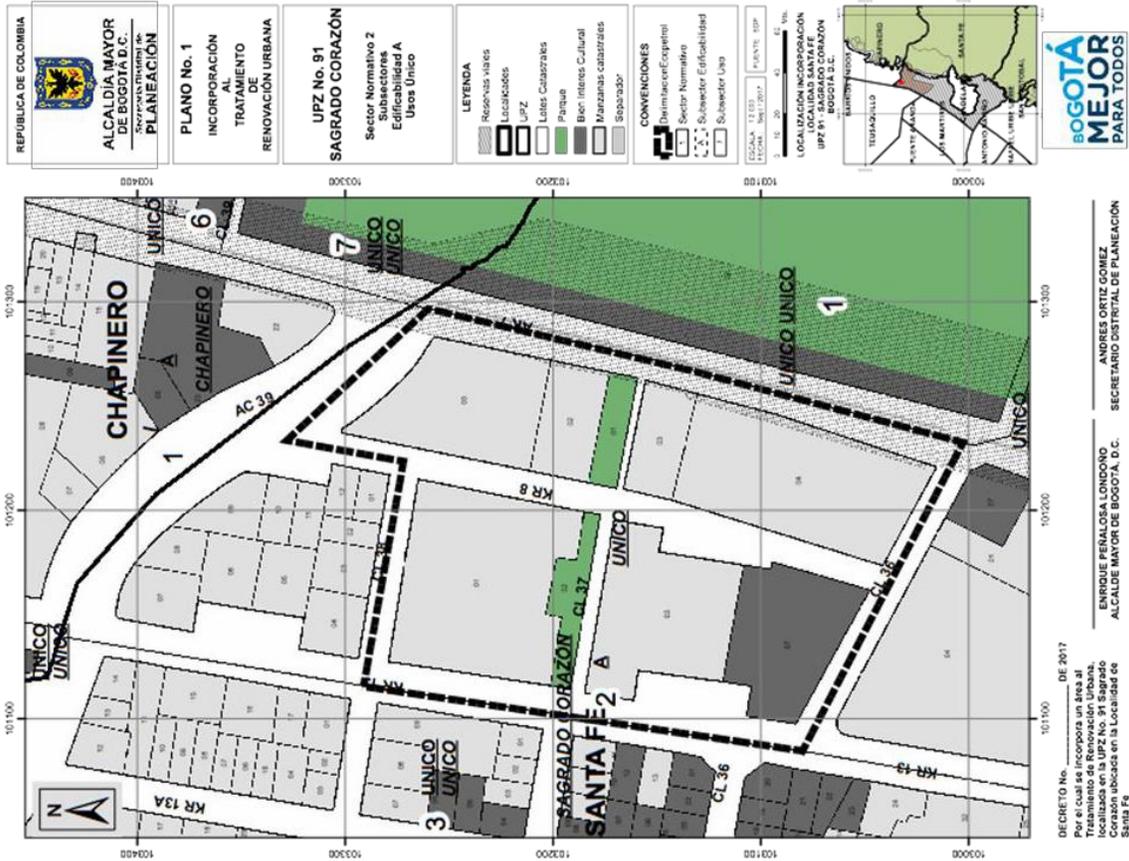
Dado lo anterior, mediante el Decreto 110 de 2018 se incorporó al Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo el área que comprende los siguientes límites:

Tabla 1: Límites del área incorporada a Renovación Urbana (Decreto 110 de 2018).

| | |
|------------------|---|
| NORTE | Diagonal 40 A y Calle 38 |
| SUR | Calle 36 |
| ORIENTE | Avenida Alberto Lleras Camargo - Carrera 7 ^a |
| OCCIDENTE | Carrera 13 |

Fuente: Decreto 110 de 2018

Imagen 2. Incorporación al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo



Fuente: Decreto 110 de 2018

13. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El sector en estudio es resultado de uno de los procesos de urbanización más interesantes de Bogotá. Su desarrollo refleja las rápidas transformaciones ocurridas entre los años veinte y los noventa del siglo pasado, en coincidencia con la elaboración de los primeros planes urbanísticos para la ciudad, y la construcción de importantes vías que conectaron sectores en desarrollo hacia el norte con el centro tradicional. Esta condición determinó el destino del sector del Sagrado Corazón, como una zona con gran potencial para la generación de plusvalías y para la diversidad de usos. Una breve reseña histórica da luces acerca de su vocación inicial y orienta críticamente las acciones futuras en el sector.

1.3.1. El Colegio del Sagrado Corazón La Magdalena

Hacia comienzos del siglo XX, la congregación de las Hermanas de la Caridad del Sagrado Corazón de Jesús edificó el colegio en los terrenos de su propiedad, en lo que entonces eran los primeros loteos suburbanos de Bogotá, en los inicios de su expansión hacia el norte. El edificio principal, cuyo diseño se atribuye al arquitecto italiano Pietro Cantini, se localizaba hacia el centro del predio, coincidiendo, excepto por la Manzana C, de la actual Urbanización, ubicada en la esquina de la Carrera 13 con Calle 39, con el área definida para este plan parcial.

Imagen 3. El Colegio del Sagrado Corazón.



Fuente: IGAC, 1946

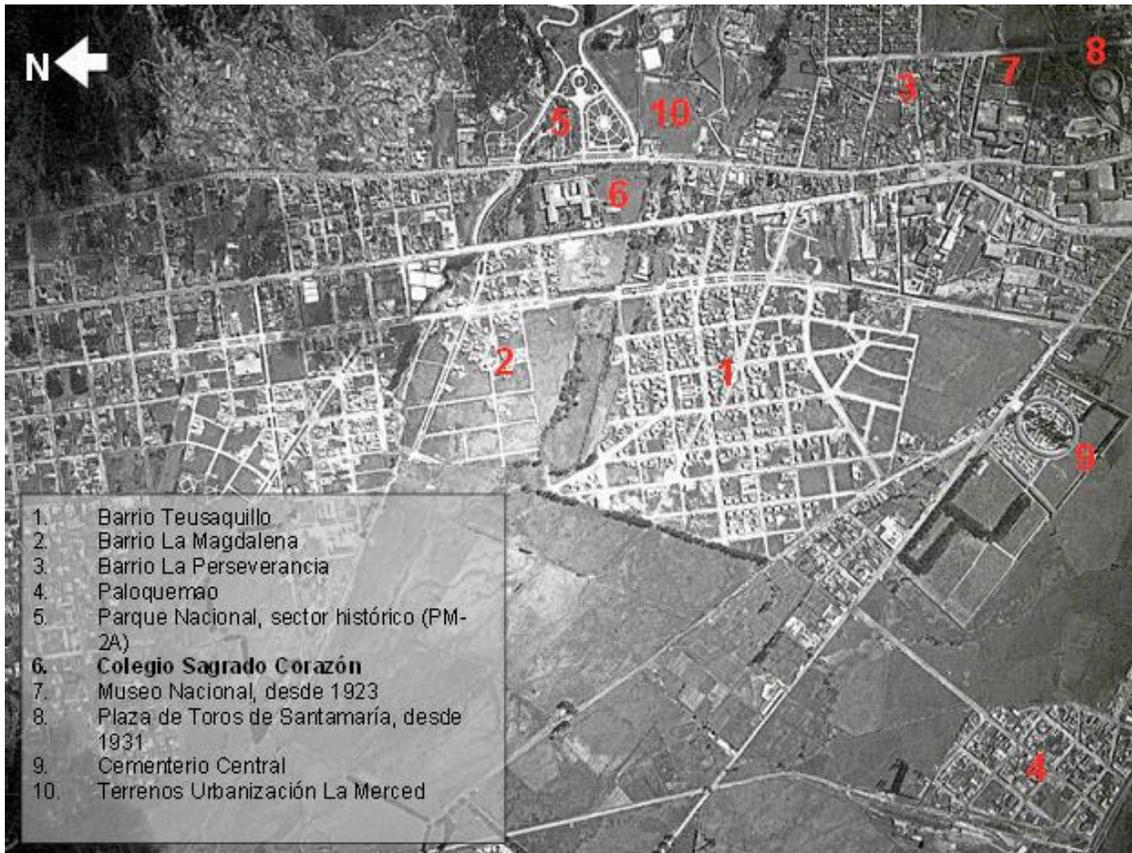
Imagen 4. Colegio del Sagrado Corazón La Magdalena 1936



Fuente: Archivo de José Vicente Ortega Ricaurte, Soc. De Mejoras y Ornato de Bogotá. D. C

En torno al Colegio se desarrollaron entre los años treinta y cuarenta, los barrios de La Magdalena y La Merced, siguiendo pautas de la llamada “City Beautiful” anglosajona. La proximidad del Parque Nacional, creado a partir de 1933 y diseñado por Pablo de La Cruz, generó un atractivo medioambiental para los desarrollos inmobiliarios destinados a estratos medios y altos de la sociedad.

Imagen 5. Aerofoto del sector centro - norte de Bogotá, 1936



Fuente: Archivo IGAC

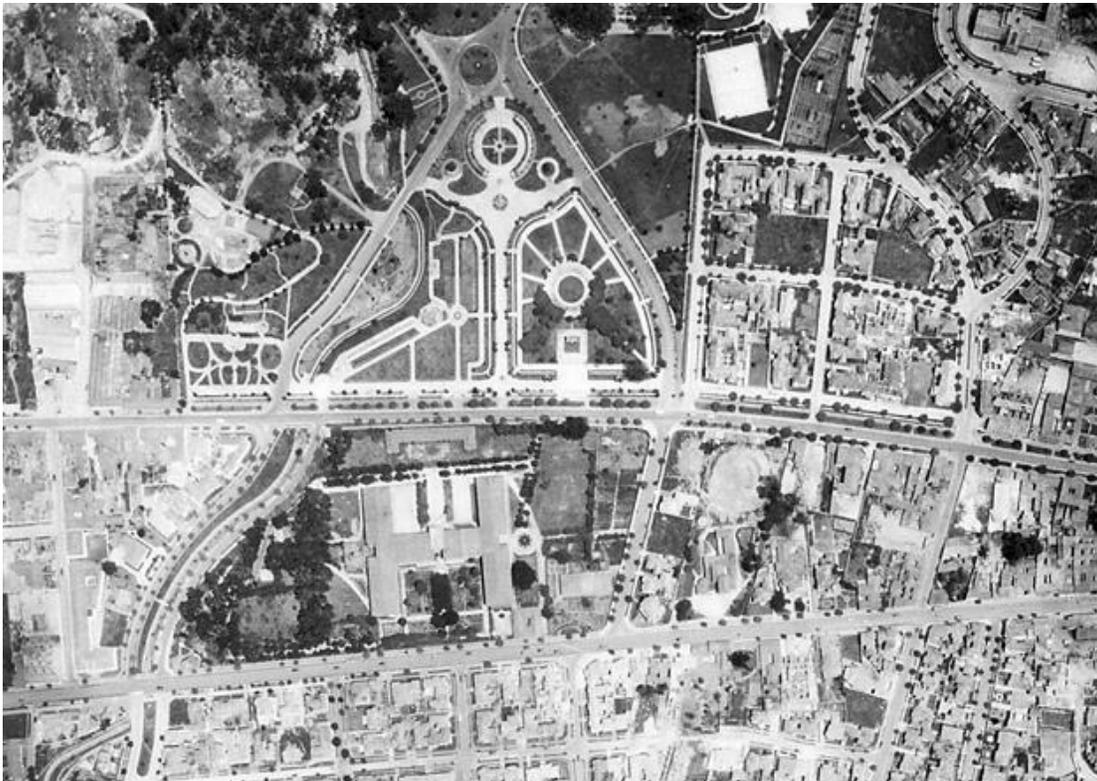
En una fotografía aérea tomada en 1936, el colegio aparece en el centro de una zona en pleno proceso de urbanización. Se reconocen los barrios de La Magdalena y Teusaquillo al occidente, el Parque Nacional y los terrenos del futuro barrio La Merced al oriente y la extensión de la ciudad más al norte hacia el sector de Chapinero. Asimismo, se reconocen la Avenida Caracas con su nuevo perfil de avenida -parque, y la consolidación de los perfiles de las carreras 7^a y 13 como vías estructurantes de la ciudad, entre el centro tradicional y el norte. Otros elementos que comparecen en el contexto del Sagrado Corazón son el barrio popular de La Perseverancia, el Museo Nacional (instalado en 1948 en el antiguo Panóptico de Cundinamarca) y la Plaza de Toros La Santamaría.

1.3.2. Los barrios residenciales en torno al Sagrado Corazón

La consolidación del entorno del Sagrado Corazón se logra con la incorporación del barrio La Merced hacia el oriente de la carrera. 7^a y la

conformación del barrio de La Magdalena al occidente de la carrera 13, hacia finales de los años treinta. Estos barrios forman unidades urbanísticas y medio ambientales reconocibles, de alto valor urbano y arquitectónico. El edificio del colegio y las amplias áreas verdes que lo rodeaban eran el centro focal y simbólico de todo el sector. La instalación de la Universidad Javeriana al norte del Parque Nacional hacia 1941 y el inicio de una mayor urbanización al norte de la ciudad motivaron cambios profundos en la valorización comercial de todo el sector. La mayor infraestructura vial y los desarrollos urbanísticos de finales de la década de los treinta determinaron el destino del terreno del colegio, que dejó su sede a finales de los años cuarenta (*Imagen 6*).

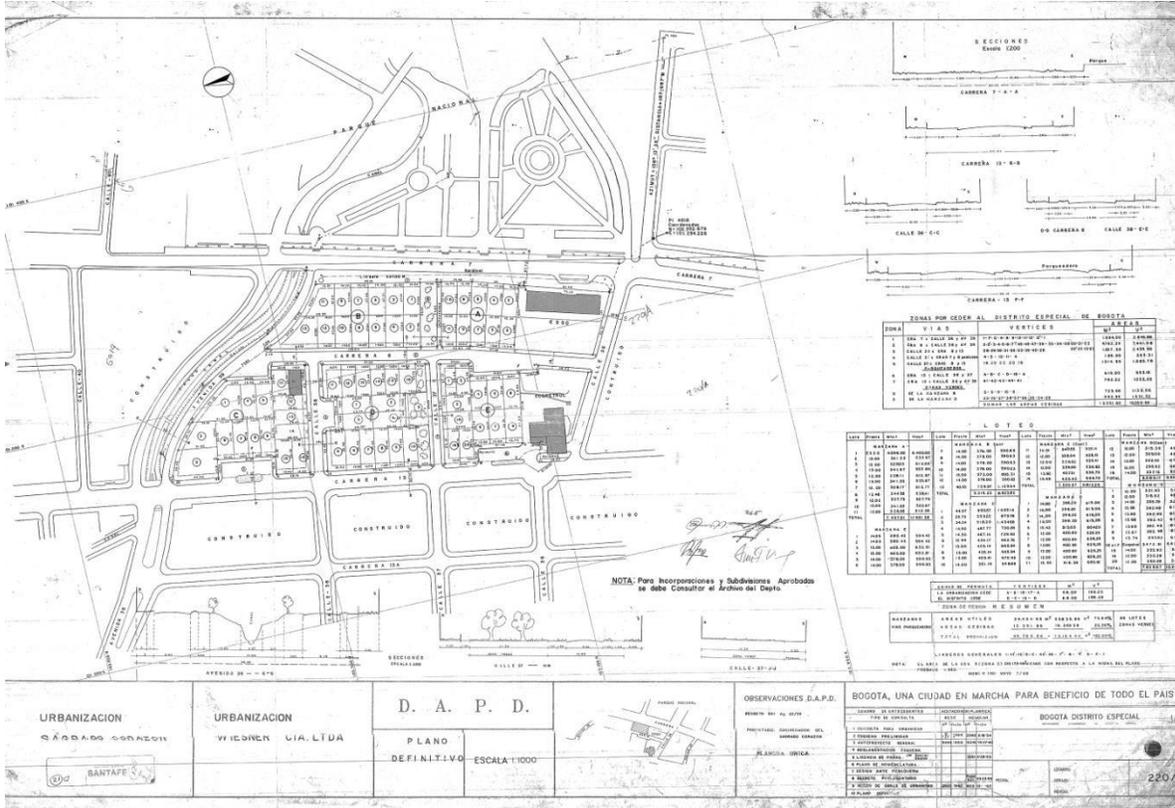
Imagen 6. Aerofoto del sector del Sagrado Corazón, 1948



Fuente: Archivo fotográfico IGAC

1.3.3. La Urbanización del Sagrado Corazón

Imagen 7. Plano 220/4 - Urbanización “Sagrado Corazón”.



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación.

Entre 1940 y 1960, los planes urbanísticos para Bogotá (Soto-Bateman, Brunner, Soc. Colombiana de Arquitectos, Le Corbusier, Plan Piloto Distrital 1957-58) determinaron usos, modelos de ocupación, estructuras viales, alturas y otros elementos normativos con los cuales se preveía el futuro desarrollo del sector del Sagrado Corazón. El proceso de urbanización y venta por lotes se inició a mediados de los años cincuenta, una vez aprobada la Resolución 951 de 1955, a partir de la cual se trazaron las calles actuales con las cuales se conformaron cinco grandes manzanas.

Se señala que mediante Resolución 921 del 23 de agosto de 1955, el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital reglamentó las construcciones de la Urbanización “Sagrado Corazón” y mediante la

Resolución 2820 de marzo de 1962 se efectúa el recibo de obras de urbanismo.

En el plano comparecen los predios inicialmente englobados de la compañía ESSO Petroleum Co. (actual predio de la CAR) y de Ecopetrol (sede principal), Posteriormente se incorporaron otros planos correspondientes a englobes posteriores (Colgas, Edificio Teusacá, Embajada de los Estados Unidos de América, Lutaima y Guadalupe y ampliación de los predios de la CAR y de Ecopetrol).

En el plano 220/4 se precisaron, entre otros aspectos, los siguientes:

- a) El reconocimiento de las construcciones existentes a la fecha de la Resolución 921 de 1955.
- b) El señalamiento urbanístico de las zonas de cesión: vías vehiculares, aceras, estacionamientos, zonas verdes y Calle 37 peatonal junto con sus correspondientes perfiles.
- c) Identifica y amojona cada uno de los suelos útiles, tanto los ya desarrollados como aquellos suelos disponibles para nuevas construcciones, con las siguientes áreas generales.

La construcción de edificios de 4 pisos se inicia en la Manzana C, caracterizada desde entonces por un loteo denso. Simultáneamente, en los extremos sur-oriental y sur-occidental se construyeron, aislados y en lotes de mayor tamaño a los previstos en el resto de la urbanización, los edificios de la compañía petrolera Esso Colombiana S.A. y de la Empresa Colombiana de Petróleos, Ecopetrol.

Fotografía 1. Foto aérea hacia el S - Oriente, c. 1950. En primer plano el edificio de renta “Logroño”, al fondo el edificio de la Esso Colombiana.



Fuente: Foto de Daniel Rodríguez, Colección Museo de Bogotá, IDPC

Fotografía 2. Foto aérea hacia el Occidente, 1960. Los edificios de la Esso y Ecopetrol en un extremo del sector.



Fuente: Foto de Saúl Ordúz, Colección Museo de Bogotá, IDPC

Ecopetrol adquirió los terrenos ubicados sobre la Carrera 13 y reservó la esquina suroccidental para su sede principal, cuyo edificio refrendó la tipología aislada y marcó la naturaleza de relaciones que el sector debía tener con el espacio público: antejardines, plazoletas y áreas de estacionamiento en superficie.

Fotografía 3. Edificio Ecopetrol. Cuéllar Serrano Gómez, arqs.



Fuente: Foto de Paul Beer, 1955. Archivo Fotográfico Cuéllar Serrano Gómez

Fotografía 4. Edificio Ecopetrol. Cuéllar Serrano Gómez, arqs



Fuente: Foto de Paul Beer, 1955. Archivo Fotográfico Cuéllar Serrano Gómez

Durante la década de los años sesenta, con un marco normativo adaptado a la nueva situación de desarrollo urbano generada por el UPAC, se continuó la consolidación del sector con el Edificio Colgás y su edificio anexo de servicios comerciales adosado al de Ecopetrol, formando una plazoleta pública; y el Edificio Teusacá, actualmente propiedad de Ecopetrol, antigua sede de la Pan American Life Insurance Co., que se encuentra ubicado en la esquina de la Carrera 7ª con Avenida 39. La continuidad del tipo edificatorio aislado aseguró una baja ocupación del suelo y transparencias y traspasos visuales hacia el Parque Nacional y los cerros orientales.

Fotografía 5. Edificio Colgas. Llorente y Ponce de León, arqs.

Fotografía 6. Edificio Colgas. Llorente y Ponce de León, arqs.



Fuente: Archivo Fotográfico Germán Téllez C., 1967.

Fotografía 7. Edificio Teusacá (Panamericana Life Insurance Co.). Esguerra Sáenz Urdaneta Samper, arqs

Fotografía 8. Edificio Teusacá (Panamericana Life Insurance Co.). Esguerra Sáenz Urdaneta Samper, arqs



Fuente: Archivo Fotográfico Germán Téllez C., 1967.

Fotografía 9. Aerofoto del sector del Sagrado Corazón, 1948 Edificio de la Esso Colombiana. D. Lathrop, Arq. Nótese el espacio central vacío (hoy cerrado) que permitía pasar a través del edificio hacia un estacionamiento público.



Fuente: Foto de Paul Beer. Tomada de AA. VV. Bogotá Metrópoli Moderna. Imagen de una ciudad en marcha. ST editores, Bogotá, 1970.

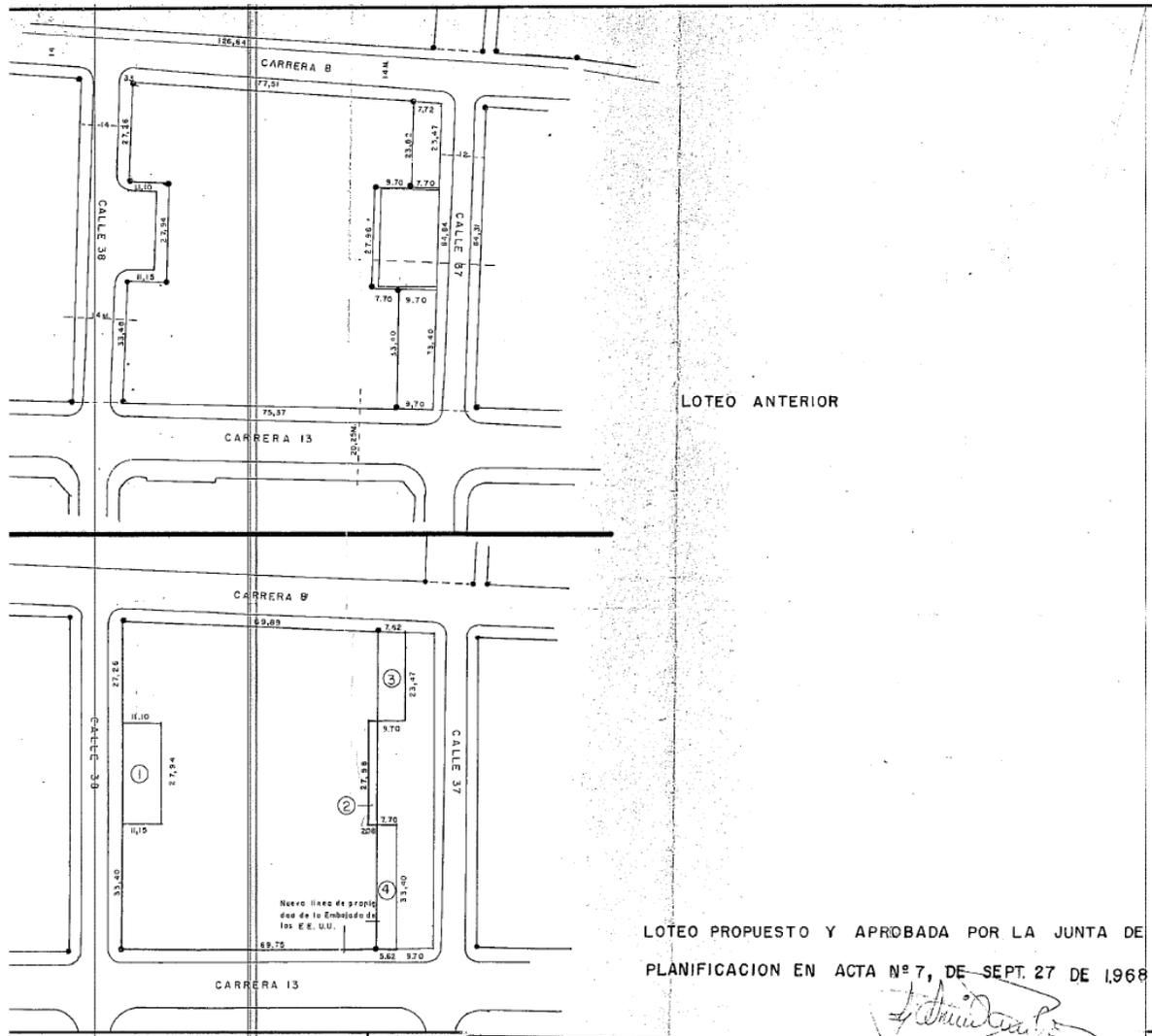
Fotografía 10. Vista aérea del sector del Sagrado Corazón mirando hacia el norte, en 1970. A la derecha, el Parque Nacional y el barrio La Merced. Los edificios más altos de la zona eran los del sector del Sagrado Corazón.



Fuente: Foto de Leo Matiz. Tomada de AA. VV. Bogotá Metrópoli Moderna. Imagen de una ciudad en marcha. (ST editores, Bogotá, 1970.)

Es importante mencionar que en el año 1968 se realizó una modificación sobre la manzana D de la Urbanización Sagrado Corazón, en la cual cambió tanto el área privada de la manzana, como el área cedida. Esta modificación fue aprobada por la Junta de Planificación en el Acta N° 7, del 27 de Septiembre de 1968 y fue plasmada en el plano 220/3, que se muestra a continuación.

Imagen 8: Plano 220/3 - Modificación Manzana D Urbanización Sagrado Corazón.



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación.

Por otra parte, la edificación de las manzanas sobre la Carrera 7ª se completó durante los años setenta con la construcción, en los lotes más pequeños, de dos edificios de propiedad horizontal, Lutaima y Guadalupe.

1.3.4. Cambios Urbanos en el sector y en la ciudad.

Durante los años setenta y ochenta se construyó la sede del consulado y la Embajada de los Estados Unidos en la manzana de la Calle 38 con carrera 13

marcando la consolidación definitiva del sector. En las áreas circundantes, las alturas de edificios de oficinas y residenciales superaron los 20 pisos, como fue el caso de los edificios UGI y Banco de Bogotá.

Fotografía 11. Vista aérea del sector comprendido entre los barrios San Martín al sur y Sagrado Corazón al norte en 1980. En primer plano, el Parque Nacional. Nótese la densificación y las mayores alturas en los sectores vecinos al SC.



Fuente: IGAC. Bogotá, vuelo a la historia. Vi I legas Editores, Bogotá, 2010.

El sector del Sagrado Corazón, por la naturaleza de sus funciones, hace parte del continuo urbano de escala metropolitana formado por el llamado Centro Internacional, San Martín y Marly, en Chapinero. La intensidad y diversidad de usos en el entorno y la mayor accesibilidad logradas con la implementación de sucesivas mejoras en el transporte público, le dieron al sector su actual aspecto: un centro corporativo de baja densidad en medio de una ciudad heterogénea, en parte protegida por normas de conservación y en parte librada a las fuerzas del mercado inmobiliario, con mayores alturas y mayores coeficientes de ocupación y de construcción.

Fotografía 12. Vista aérea del sector mirando hacia el sur - oriente. Los nuevos edificios vecinos de más de 20 pisos aparecen en la foto de 1992. En primer plano, el edificio UGI, al fondo, la sede del Banco de Bogotá.



Fuente: Osorio, J. y otros, Bogotá a vuelo de Cóndor , Bogotá, 1994

El sector se ha transformado tanto en lo funcional como en lo normativo; sin embargo, por lo pronto no se han generado cambios importantes en su estructura física. La destinación del edificio de la Esso como sede de la CAR, y de la antigua Embajada de Estados Unidos al Ministerio de Ambiente, se suman a la actual legislación (Decreto 492 de 2007), que determinó la permanencia de los usos dotacionales pre-existentes al año 2000 . Por su parte, mediante la ficha normativa de la UPZ Sagrado Corazón, se determinó una altura máxima de diez (10) pisos, tipología aislada e índices de ocupación y construcción de 0.6 y 5.5 respectivamente. Adicionalmente, mediante las Resoluciones 051 de 1994 y 0193 de 2005, el Ministerio de Cultura declaró el primer edificio sede de Ecopetrol como Bien de Interés Cultural de carácter nacional.



2. DIAGNÓSTICO

2.1. MARCO CONSTITUCIONAL Y LEGAL

En la normativa que regula el ordenamiento territorial en Colombia, el plan parcial es, por excelencia, el instrumento de gestión asociada del suelo que permite que en las ciudades se superen las inequidades y dificultades que genera el desarrollo predio a predio. Mediante este instrumento se prevé la integración de terreno y/o la cooperación entre propietarios, así como un reparto equitativo de cargas y beneficios.

Los planes parciales de renovación urbana, aún más recientes en nuestro desarrollo urbano, llevan consigo la misma filosofía de gestión asociada del suelo, pero con el objetivo de introducir modificaciones sustanciales al uso en el territorio ya urbanizado y a las características espaciales del lugar en el que se ubican.

Su objetivo en general, previsto desde la Ley 9ª de 1989, tal como se verá más adelante, es el de detener los procesos de deterioro físico, ambiental o social que padecen algunos sectores urbanos, con el objeto de mejorar el nivel de vida de quienes allí residen y de quienes las frecuentan. En general, se pretende generar el disfrute equilibrado del espacio público, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura de servicios, la densificación razonable de áreas privadas para vivienda y otros servicios, el mejoramiento del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente del espacio urbano y de los inmuebles públicos y/o privados.

Para llegar a que el ordenamiento jurídico colombiano y, en particular, el régimen jurídico distrital, estableciera este instrumento de gestión del suelo en la ciudad urbanizada tuvieron que proferirse varias disposiciones normativas del orden nacional y distrital. El primero de estos cambios normativos parte del concepto mismo de propiedad que adoptó la Constitución Política de 1991, del principio de autonomía de las entidades territoriales y de las normas que reglamentaron el ordenamiento territorial. De la misma forma, los instrumentos reglamentarios de planeación, gestión y financiación del suelo, respondieron a la necesidad de reordenar el territorio de los centros urbanos.

Después de la Constitución es necesario hacer referencia al principal cuerpo normativo que regula el ordenamiento territorial, la Ley 388 de 1997, que modificó y actualizó la Ley 9ª de 1989, y al sistema nacional de vivienda de interés social -Ley 3ª de 1991-.

En efecto, para la Ley 388 de 1997 el principal instrumento para ejecutar la gestión asociada del suelo es el plan parcial, definido en su artículo 19, así:

" 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, en los términos previstos en la presente Ley (...)".

Obsérvese que antes de que en el ordenamiento jurídico colombiano se adoptara el instrumento del plan parcial, el artículo 39 de la Ley 9ª de 1989 ya había establecido el marco normativo para los planes de renovación urbana:

“Artículo 39º. - 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”

No obstante lo anterior, solo hasta que la citada Ley 388 de 1997 determinara las etapas para que se tramitaran los planes parciales y, posteriormente, mediante decretos reglamentarios se adoptara el procedimiento establecido en el Decreto 2181 de 2006, hoy compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, se pudo concretar el trámite y los requisitos para que estos planes parciales se gestionaran y adoptaran por parte de las diferentes entidades territoriales.

Es precisamente la Ley 388 de 1997, en su artículo 1º, numeral 2, la que establece los mecanismos que le permiten a los municipios, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, y la preservación y defensa del patrimonio ecológico localizado en su jurisdicción. Es así como en el ejercicio de las facultades

constitucionales y legales otorgadas, las entidades territoriales expidieron sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, en adelante POT.

Para el caso de Bogotá, el POT fue adoptado mediante el Decreto Distrital 619 del 28 de julio de 2000, revisado por el Decreto Distrital 469 de 2003, y compilado por el Decreto Distrital 190 de 2004, hoy vigente.

Ahora bien, en el contenido del POT de Bogotá vigente, Decreto 190 de 2004, se encuentra las normas estructurales de mayor jerarquía y, entre esas, la que determina las zonas que estarán sujetas a la formulación de planes parciales así como los diferentes tratamientos urbanísticos asignados. El POT estableció también las directrices para la formulación y adopción de planes parciales, incluidas las que corresponden a los instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a l desarrollo urbano, como se expondrá.

En particular, el POT adoptó y definió el instrumento de gestión de planes parciales en su artículo 31 como un instrumento que "articula de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones

de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial ". Nótese que en la misma definición del instrumento, el POT estableció la posibilidad de adoptar planes parciales, en la modalidad de renovación urbana.

De igual forma, el POT determinó los diferentes tratamientos urbanísticos, siendo estos los que orientan las intervenciones a realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, e incluyó entre éstos el tratamiento urbanístico de renovación urbana. Este tratamiento tiene como objetivo la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo (art 373). De igual forma, determinó (art. 397) que los sectores con tratamiento de renovación urbana serán los señalados en el plano de Tratamientos Urbanísticos y los que se incorporen posteriormente.

En complementación de lo anterior, el POT, en su artículo 32, determinó la obligatoriedad de la formulación de planes parciales para las zonas, entre otras, clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. También especificó que las zonas clasificadas en el tratamiento de renovación urbana se deben encontrar en una de las siguientes situaciones:

1. Deterioro ambiental físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato.
2. Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.

Por otro lado, el artículo 374 del POT señaló que una de las modalidades del tratamiento de renovación urbana es la de redesarrollo, la cual es aplicable a los "(...) sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido (...)".

Si bien el POT determinó y señaló las zonas objeto de tratamiento de renovación urbana, no lo hizo en un sentido restringido, simplemente lo incluyó de forma indicativa. Esto se constata con el artículo 375 que establece una forma de inclusión posterior de zonas al tratamiento de renovación urbana, así: " De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción , transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor. PARAGRAFO: (...) Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo".

Además, el artículo 376 ídem determinó en el numeral 4 que para la modalidad de redesarrollo se debe elaborar un plan parcial, el cual reglamentará los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica.

Por otra parte, en el Decreto 492 de 2007 , “Por el cual se adoptó la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro de Bogotá y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal – UPZ-91 Sagrado Corazón, UPZ 92 La Macarena, UPZ 93 Las Nieves, UPZ 94 La Candelaria, UPZ 95 Las Cruces y UPZ 101 Teusaquillo” , se establece la “Visión” del Centro de la Ciudad, como un espacio ambiental, histórico, cultural, turístico, residencial, económico, administrativo, comercial y de servicios con un alto nivel de competitividad, vocación de liderazgo estratégico y referente cultural de la región , lo cual coincide claramente con los objetivos previstos para el desarrollo futuro de esta área incluida en el Tratamiento de Renovación Urbana.

Entre los principios de la Operación Centro, se destaca el denominado “Centro para Vivir”, cuyo objetivo es garantizar la oferta habitacional en las diferentes modalidades de recuperación y desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda ya sea en Bienes de Interés Cultural, edificios permanentes en desuso rehabilitados, zonas de renovación urbana y zonas de mejoramiento de la competitividad económica, la inclusión e integración social y el respeto y promoción de la cultura y el medio ambiente.

Otro principio que comparte este proyecto de renovación urbana es el denominado “Centro Competitivo”, cuyo objetivo es definir un espacio atractivo para la inversión pública y privada, provisto de las condiciones normativas y urbanas que estimulen la ejecución de proyectos urbanos para el fortalecimiento y establecimiento de actividades administrativas, culturales, turísticas, comerciales, financieras, científicas, académicas y residenciales, como respuesta a su caracterización de centro diverso.

El área de intervención del PPRU - CEE se ubica dentro del Sector Normativo No. 2 de la UPZ 91 - Sagrado Corazón, el cual se encuentra clasificado en las fichas normativas de la UPZ como una Zona de Servicios Empresariales, destinada a centros de negocios y oficinas de escala metropolitana.

Tabla 2. Área actual construida por predio

| PREDIO | ÁREA DEL PREDIO | ÁREA CONSTRUIDA ESTIMADA (sin sótanos) |
|---------------------------------|------------------------|---|
| Lote 1 (Teusacá) | 3.948,37 | 6.240 |
| Lote 2 (Lutaima) | 1.570,86 | 9.213 |
| Lote 3 (Ministerio de Ambiente) | 6.077,57 | 10.791 |
| Lote 4 (Colgas) | 4.297,76 | 18.099 |
| Lote 5 (BIC Ecopetrol) | 3.472,91 | 10.316 |
| TOTAL | 19.367,47 | 54.659 |

Fuente: Elaboración propia

Por otra parte, esta área tiene asignado el Subsector de Edificabilidad A, que corresponde al Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón. Sin embargo, en el entorno inmediato predomina el Tratamiento de Conservación de Sectores de Interés Cultural con Desarrollo Individual, al que se le aplican importantes restricciones en términos de edificabilidad y usos.

Así mismo, para el Subsector 2 A en estudio, se establece una edificabilidad moderada, con un índice máximo de ocupación (IO) de 0,6 y un índice máximo de construcción (IC) de 5,5 con altura máxima de 10 pisos.

En línea con lo anterior, la incorporación al tratamiento de renovación urbana del Sector Normativo 2 A de la UPZ N° 91 - Sagrado Corazón, se justificó principalmente en la obsolescencia de algunas de las edificaciones al interior del área, bien por problemas estructurales o por falta de instalaciones técnicas adecuadas a los actuales estándares de eficiencia energética, además de la evidente subutilización de los espacios libres.

La Secretaría Distrital de Planeación efectuó el análisis técnico, urbanístico y jurídico de la solicitud y de los conceptos adicionales allegados en el trámite de la solicitud y, en cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997 y el POT, expidió el Decreto Distrital 110 de 2018 junto con el Plano N° 1 denominado "Incorporación al tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo".

Una vez incorporada el área al tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo, Ecopetrol convocó a varias empresas para cotizar la formulación del plan parcial.

Es así como Ecopetrol, toma la decisión de adelantar el Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Empresarial de Ecopetrol para las manzanas B, D y E de la Urbanización Sagrado Corazón, mientras que la Corporación Autónoma Regional – CAR, lidera la formulación del plan parcial correspondiente a la manzana A de esta misma urbanización.

2.2. MARCO NORMATIVO

A continuación, se identifica, desde el punto de vista de la norma urbanística, los antecedentes revisados y estudiados para efectos de la formulación del Plan y, particularmente, para la determinación de la norma propuesta.

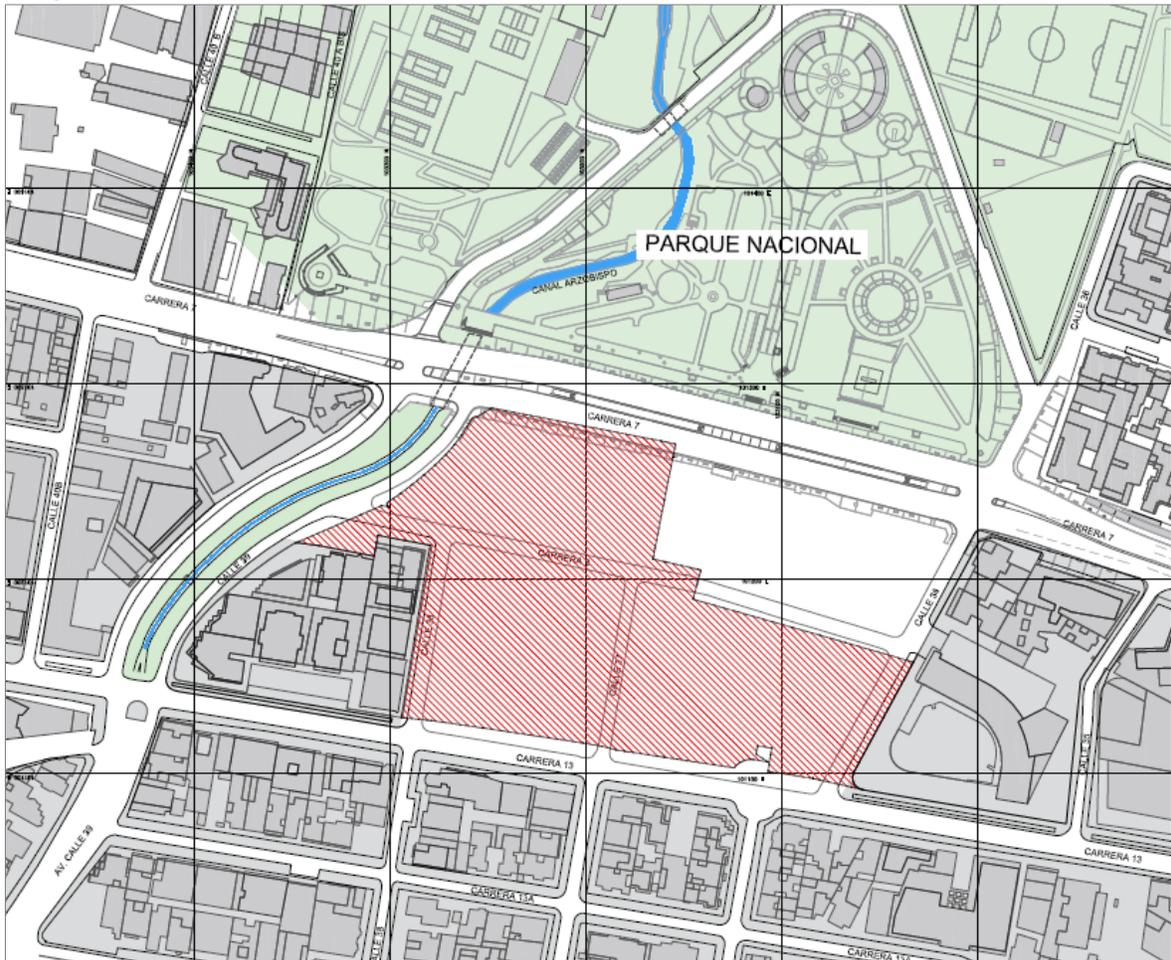
- Resolución 921 de 1955, “Urbanización Sagrado Corazón” y Plano 220/4.
- Decreto Nacional 1802 del 19 de octubre de 1995 “Por el cual se declara el edificio Ecopetrol como Monumento Nacional, Inmueble representativo de la arquitectura moderna en Colombia”.
- Ley 388 de 1997, “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”.
- Resolución 0193 de 2005 , “Por la cual se declara el Edificio de Ecopetrol, localizado en la carrera 13 número 36 -24 de Bogotá, D. C., como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional”.
- Decreto Distrital 580 de 2018 “Por medio del cual se define la reglamentación urbanística aplicable a los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital” y se deroga los Decretos Distritales 606 de 2001 y 396 de 2003 , así como las demás disposiciones que le sean contrarias
- Decreto Distrital 190 de 2004, “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Bogotá D.C.”.
- Decreto Distrital 492 de 2007 , “Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ 91 Sagrado

Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo”.

- Ley de Cultura 1185 de 2008 y Decreto 1080 de 2015, Único Reglamentario del Sector Cultura.
- Resolución 1359 de 2013, “Por la cual se delimita el área afectada y la zona de influencia de los bienes de interés cultural del ámbito nacional que no cuentan con estas áreas definidas”.
- Decreto Nacional 1077 de 2015 “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio” , reglamentario de la Ley 388 de 1997 , y sus decretos modificatorios.
- Decreto Distrital 080 de 2016 “Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones”.
- Decreto Distrital 110 de 2018 “Por el cual se incorpora un área de terreno al tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ N° 91 Sagrado Corazón ubicada en la Localidad de Santa Fé”.
- Decreto Distrital 120 de 2018 " Por medio del cual se armonizan las normas de los Planes Maestros de Equipamientos, de Servicios Públicos y de Movilidad con las normas de las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ), las disposiciones que orientan la formulación de los planes directores, de implantación y de regularización y manejo y se dictan otras disposiciones".

2.3. DELIMITACIÓN Y ÁREA DEL PLAN PARCIAL CENTRO EMPRESARIAL ECOPETROL

Imagen 9. Delimitación del Plan Parcial Centro Empresarial Ecopetrol



Fuente: Elaboración propia (Aerofotografía Mapas Bogotá)

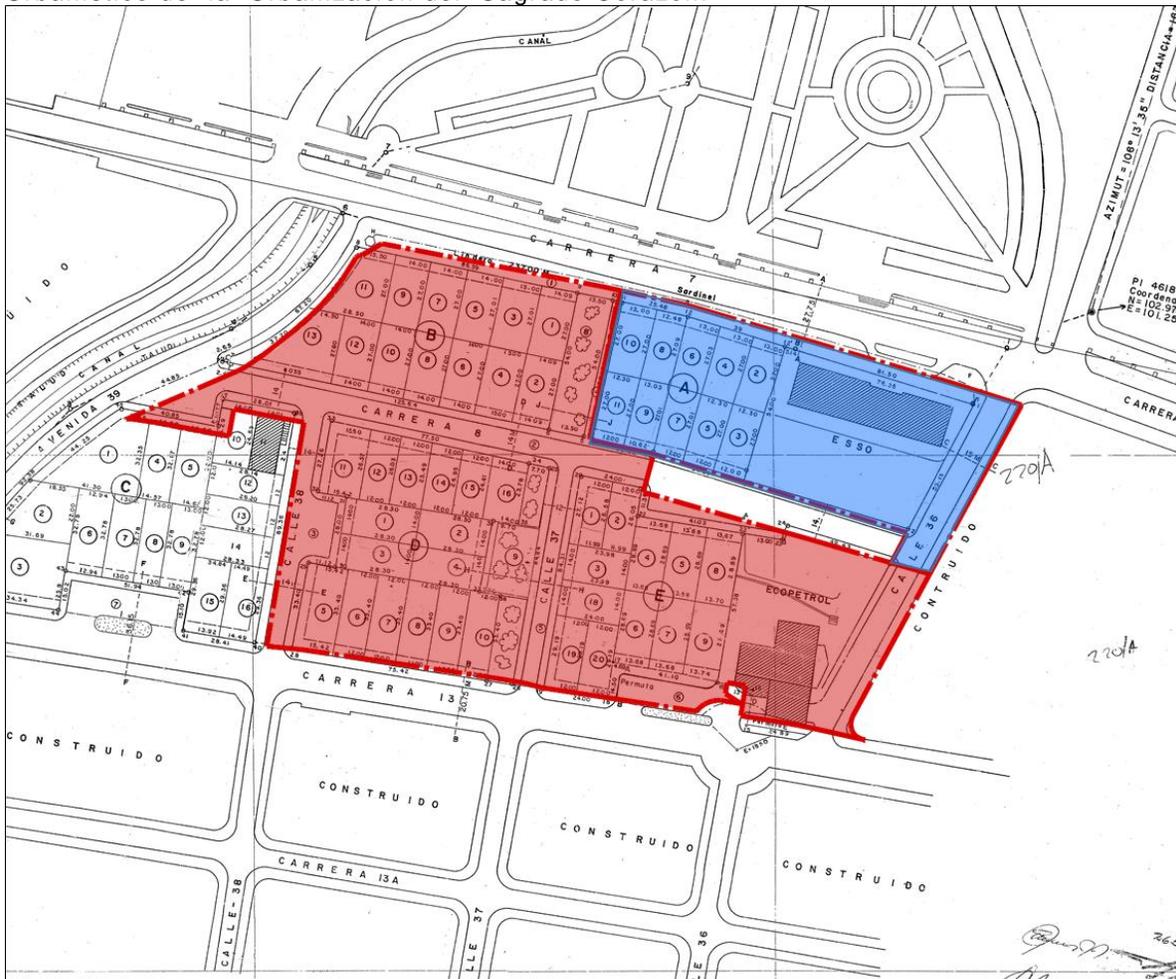
El área objeto del plan parcial se encuentra al interior del polígono incorporado al Tratamiento de Renovación Urbana (Decreto 110 de 2018). De dicho polígono se excluye la Manzana A de la Urbanización Sagrado Corazón, en la cual se localiza la edificación de la Corporación Autónoma Regional - CAR y el edificio Guadalupe, actualmente en proceso de compra por parte de la Universidad Libre. En ese sentido, el plan parcial tiene los siguientes límites:

Tabla 3. Límites del Plan Parcial

| DELIMITACIÓN | LIMITE |
|--------------|--|
| Norte: | Diagonal 40 A y Calle 38 |
| Sur: | Peatonal Calle 37 y Calle 36 |
| Oriente: | Avenida Alberto Lleras Camargo - Carrera 7 ^a y Carrera 8 ^a |
| Occidente: | Carrera 13 |

Fuente: Elaboración propia

Imagen 10. Delimitación y conformación del área del Plan Parcial a partir del Plano Urbanístico de la Urbanización del Sagrado Corazón.



Fuente: Elaboración propia

2.4. COMPOSICIÓN PREDIAL

El área privada del plan parcial está conformada actualmente por cinco (5) predios, que suman un área de 19.367,47 m² (1,94 Ha), incluida el área correspondiente al predio donde se ubica el Edificio Lutaima, el cual hace parte del Plan Parcial en la modalidad de Área de Manejo Diferenciado (AMD).

Tabla 4. Área útil de los predios.

| Nº PREDIO | NOMBRE | Nº MATRÍCULA INMOBILIARIA | ÁREA ÚTIL (m ²) |
|--------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1 | Lote 1 (Teusacá) | 050 C 00633140 | 3.948,37 |
| 2 | Lote 2 (Lutaima) | PH 83 matrículas | 1.570,86 |
| 3 | Lote 3 (Ministerio de Ambiente) | 050 C 01197892 | 6.077,57 |
| 4 | Lote 4 (Colgas) | PH 34 matrículas | 4.297,76 |
| 5 | Lote 5 (BIC Ecopetrol) | 050 C 01420977 | 3.472,91 |
| TOTAL | | | 19.367,47 |

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se presenta el cuadro de matrículas inmobiliarias para cada uno de estos 5 predios privados. Como anexo, se presenta este mismo cuadro abarcando una mayor cantidad de información que incluye: la Cédula Catastral, el CHIP, el código de destinos catastrales, el número de identificación del propietario, el tipo de propietario, la porción correspondiente, el área en terreno, el área de construcción y el valor de avalúo para cada dirección que aparece en la tabla.

Tabla 5: Cuadro matrículas inmobiliarias predios privados.

| Nº EN PLANO | NOMBRE DEL PREDIO | DIRECCIÓN | MATRICULA | NOMBRE PROPIETARIO |
|--------------------|-------------------|---------------------|---------------|---|
| 1 | TEUSACÁ | KR 7 37 69 | 050C-00633140 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPETROL |
| 2 | LUITAMA (PH) | KR 7 37 21 LC 1 | 050C-00322583 | BANCO INTERNACIONAL DE COLOMBIA |
| | | KR 7 37 25 OF 201 | 050C-00322582 | LEASING BANCOLOMBIA S.A COMPA/IA DE FIN |
| | | KR 7 37 25 LC 4 | 050C-00153021 | FONDO DE EMPLEADOS Y FUNCIONARIOS DE CO |
| | | KR 7 37 25 OF 301 | 050C-00498999 | MARIA YOLANDA CAVALLAZZI DE TORRES |
| | | KR 7 37 21 OF 302 | 050C-00134356 | ANA ELISA ORJUELA DE CORREDOR |
| | | KR 7 37 25 OF 303 | 050C-00089763 | SANTIAGO PULIDO PINEDA |
| | | KR 7 37 25 OF 302 | 050C-00466714 | SANTIAGO PULIDO PINEDA |
| | | KR 7 37 25 OF 305 | 050C-00203692 | MARIA LUCIA QUINTERO VALDIVIESO |
| | | KR 7 37 25 OF 401 | 050C-00318716 | JOSE GUSTAVO AMEZQUITA MONTAÑO |
| | | KR 7 37 25 OF 402 | 050C-00318717 | COVER COLOMBIA LTDA |
| | | KR 7 37 25 OF 502 | 050C-00121752 | INVERSIONES DAVIDSON |
| | | KR 7 37 25 OF 501 | 050C-00396457 | COMUNIDAD DE LA CONGREGACION DE LA MISI |
| | | KR 7 37 25 OF 601 | 050C-00042721 | COMUNIDAD DE LA CONGREGACION DE LA MISI |
| | | KR 7 37 25 OF 602 | 050C-00040057 | COMUNIDAD DE LA CONGREGACION DE LA MISI |
| | | KR 7 37 25 OF 603 | 050C-00400058 | COMUNIDAD DE LA CONGREGACION DE LA MISI |
| | | KR 7 37 25 OF 604 | 050C-00148543 | EDICIONES FUTURO DEVIA Y CIA S.E.N.C |
| | | KR 7 37 25 OF 605 | 050C-00271805 | EFSA DEVIA Y CIA S.C.A |
| | | KR 7 37 25 OF 701 | 050C-00254184 | OPORTUNIDAD ESTRATEGICA LIMITADA |
| | | KR 7 37 25 OF 702 | 050C-00256016 | OPORTUNIDAD ESTRATEGICA LTA |
| | | KR 7 37 25 OF 703 | 050C-00266018 | OPORTUNIDAD ESTRATEGICA LIMITADA |
| | | KR 7 37 25 OF 704 | 050C-00256017 | OPORTUNIDAD ESTRATEGICA LIMITADA |
| | | KR 7 37 25 OF 705 | 050C-00634442 | OPORTUNIDAD ESTRATEGICA LIMITADA |
| | | KR 7 37 25 OF 801 | 050C-00094076 | ALEJANDRO VILLA CABAL |
| | | KR 7 37 25 OF 802 | 050C-00094077 | CAMCO COLOMBIA LTDA |
| | | KR 7 37 25 OF 901 | 050C-00801446 | LUIGINO SPERDUTI CAPOBIANCO |
| | | KR 7 37 25 OF 1001 | 050C-00164910 | COMUNIDAD DE LA CONGRACION DE LA MISI |
| | | KR 7 37 25 OF 1101 | 050C-00164911 | COMUNIDAD DE LA CONGRACION DE LA MISI |
| KR 7 37 25 OF 1201 | 050C-00115888 | ALEX DAVIDSON Y CIA | | |

| | | | | |
|--|--|-----------------------|-------------------|---|
| | | KR 7 37 25 OF 1301 | 050C- 00054064 | PONTIFICIA UNIVERCIDAD JAVERIANA |
| | | KR 8 37 08 LC 2 | 050C- 00061137 | CRECER S.A |
| | | KR 8 37 14 LC 3 | 050C- 00106711 | DEKAR LTDA |
| | | KR 8 37 10 AP 301 | 050C- 00472985 | MONICA ANDREA NEIRA ROZO |
| | | KR 8 37 10 AP 302 | 050C- 00097072 | BEATRIZ NUNEZ PINTO |
| | | KR 8 37 10 AP 303 | 050C- 00008865 | SELINA BUITRAGO ISAZA |
| | | KR 8 37 10 AP 304 | 050C- 00110556 | JULIO CESAR FRANCO VARGAS |
| | | KR 8 37 10 AP 401 | 050C- 00083804 | CARLOS ARTURO TORRES |
| | | KR 8 37 10 AP 402 | 050C- 00402442 | BRUNO MERET |
| | | KR 8 37 10 AP 403 | 050C- 00004602 | MARIANA SUAREZ RUEDA |
| | | KR 8 37 10 AP 404 | 050C- 00516080 | GERMAN DAIRO HOYOS GIRALDO |
| | | KR 8 37 10 AP 501 | 050C- 00311804 | GUILLERMO RUEDA RUEDA |
| | | KR 8 37 10 AP 502 | 050C- 00855848 | MARIA CATALINA XIMENA CASTELLANOS ABONDA |
| | | KR 8 37 10 AP 503 | 050C- 00671947 | ALICIA GOMEZ DE ARISTIZABAL |
| | | KR 8 37 10 AP 504 | 050C- 01042132 | MARIA ALEJANDRA TABORDA SAMPER |
| | | KR 8 37 10 AP 601 | 050C- 00004695 | MAGDALENA ACU/A VILLA |
| | | KR 8 37 10 AP 602 | 050C- 00636388 | ELIZABETH RIAÑO |
| | | KR 8 37 10 AP 603 | 050C- 01608122 | MARIA CATALINA XIMENA CASTELLANOS ABONDA |
| | | KR 8 37 10 AP 604 | 050C- 00010926 | LUZ MERY REY |
| | | KR 8 37 10 AP 701 | 050C- 00203061 | LUZ STELLA MARINO DE LEGUIZAMON |
| | | KR 8 37 10 AP 702 | 050C- 00298514 | JAVIER ESCANDON JARAMILLO |
| | | KR 8 37 10 AP 703 | 050C- 00524707 | ANDRES AUGUSTO TABORDA SAMPER |
| | | KR 8 37 10 AP 704 | 050C- 00110554 | JACQUES DES GROTTES |
| | | KR 8 37 10 AP 801 | 050C- 00010266 | FABIO GERMAN FERNANDO ESCOBAR ARANGO |
| | | KR 8 37 10 AP 802 | 050C- 00222647 | GUILLERMO HERNANDO NAVAS CAMACHO |
| | | KR 8 37 10 AP 803 | 050C- 00038029 | LINA MARCELA MARQUEZ UMAÑA |
| | | KR 8 37 10 AP 804 | 050C- 01644340 | LUCY STRASSMANN PINZON |
| | | KR 8 37 10 AP 901 | 050C- 00494716 | JUERGEN OSCAR HORLBECK BONILLA |
| | | KR 8 37 10 AP 902 | 050C- 00022640 | OLGA LUCIA SANCHEZ SUAREZ |
| | | KR 8 37 10 AP 903 | 050C- 00012888 | ERNESTO PINILLA CAMPOS |
| | | KR 8 37 10 AP 904 | 050C- 00033711 | ENRIQUE ROJAS GUERRERO |

| | | | | |
|---|------------------------------|-----------------------|-------------------|---|
| | | KR 8 37 10 AP 1001 | 050C- 01391534 | MARIA CATALINA CASTELLANOS ABONDANO |
| | | KR 8 37 10 AP 1002 | 050C- 01344525 | MARIA CATALINA CASTELLANOS ABONDANO |
| | | KR 8 37 10 AP 1003 | 050C- 00361628 | RMRT SAS |
| | | KR 8 37 10 AP 1004 | 050C- 00692840 | JUAN ORTIZ PRADILLA |
| | | KR 8 37 10 AP 1101 | 050C- 00008607 | ANA MARIA BARBARA BRIGANTE ROVIDA |
| | | KR 8 37 10 AP 1102 | 050C- 00420088 | DARIO GUILLERMO GAVIRIA LEON |
| | | KR 8 37 10 AP 1103 | 050C- 00001996 | MARIA FRANCIA DURAN ZULETA |
| | | KR 8 37 10 AP 1104 | 050C- 00059880 | RAFAEL GONZALES GUERRERO |
| | | KR 8 37 10 AP 1201 | 050C- 00038453 | MARIA GLADYS VARGAS DE FRANCO |
| | | KR 8 37 10 AP 1202 | 050C- 00031941 | CELINA BUITRAGO ISAZA |
| | | KR 8 37 10 AP 1203 | 050C- 00031988 | MARIA FERNANDA DE LAS MERCEDES CADAVID |
| | | KR 8 37 10 AP 1204 | 050C- 00308914 | SANTIAGO TOBON RODRIGUEZ |
| | | KR 8 37 10 AP 1301 | 050C- 00521678 | EDUARDO DARIO JARAMILLO PANESSO |
| | | KR 8 37 10 AP 1302 | 050C- 00008919 | ENRIQUE VELANDIA MORENO |
| | | KR 8 37 10 AP 1303 | 050C- 00008869 | CARMEN BAEZ DURAN |
| | | KR 8 37 10 AP 1304 | 050C- 00012921 | MARIA ANDREA TABORDA SAMPER |
| | | KR 8 37 10 AP 1401 | 050C- 00031160 | DARIO GUILLERMO GAVIRIA LEON |
| | | KR 8 37 10 AP 1402 | 050C- 01513463 | RAFAEL GONZALES GUERRERO |
| | | KR 8 37 10 AP 1501 | 050C- 00822886 | EDUARDO RAFAEL DE LA OSSA VITAL |
| | | KR 8 37 10 AP 1502 | 050C- 00084993 | MARIA CRISTINA CONFORTI ROJAS |
| | | KR 8 37 10 AP 1601 | 050C- 00041333 | MARIA TOLANDA CAVALLAZZI DE TORRES |
| | | KR 8 37 10 AP 1602 | 050C- 00028535 | SANTIAGO SALCEDO BUITRAGO |
| | | KR 8 37 10 AP 1701 | 050C- 00042760 | SANTIAGO PEREA LATORRE |
| | | KR 8 37 10 AP 1801 | 050C- 0035668 | GILMA ELENA PE/A UN/EZ |
| 3 | MINISTERIO DE AMBIENTE | KR 13 37 38 | 050C- 01197892 | MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOST |
| | | KR 13 37 38 | 050C- 01197892 | MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOST |
| | | KR 13 37 38 | 050C- 01197892 | MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOST |
| 4 | COLGAS | KR 13 36 60 IN | 050C- 00278056 | BANCO DAVIVIENDA S.A |
| | | KR 13 36 80 IN | 050C- 00220406 | ALVARO NAVARRO RODRIGUEZ |
| | | CL 37 8 51 IN | 050C- 00254229 | ECOPETROL |
| | | CL 37 8 37 IN | 050C- 00220413 | TURISMO INTERNACIONAL COL-VEN TOURS LTDA |

| | | | | |
|---|-----------|--------------------|---------------|---|
| | | CL 37 8 23 IN | 050C-00220412 | BANCO GNB SUDAMERIS S.A |
| | | CL 37 8 17 IN | 050C-00220411 | MISAELE DUARDO GARZON BARRETO |
| | | KR 8 36 71 IN 6 | 050C-00220410 | ECOPETROL S.A |
| | | KR 8 36 71 IN 7 | 050C-00220409 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL37 8 43 IN 1 | 050C-00220408 | CLAUDIA MARITZA VALENCIA SERRATO |
| | | KR 8 36 71 IN 8 | 050C-00220407 | TELECOM |
| | | KR13 36 60 IN 2 | 050C-01342142 | ECOPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 5 | 050C-00133352 | COVIPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 6 | 050C-00246029 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 601 | 050C-01184674 | AFISEC LTDA |
| | | CL 37 8 43 OF 602 | 050C-00239295 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 603 | 050C-00098930 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 7 | 050C-01347601 | ECOPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 8 | 050C-01341499 | ECOPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 9 | 050C-00005398 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 10 | 050C-00007929 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 11 | 050C-01239511 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 12 | 050C-01342141 | ECOPETROL |
| | | KR 13 36 60 OF 13 | 050C-01403339 | ECOPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 14 | 050C-00629525 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 15 | 050C-01349152 | ECOPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 16 | 050C-00322333 | CAVIPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 17 | 050C-00345966 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 18 | 050C-00314431 | ECOPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 1801 | 050C-00314428 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 1802 | 050C-00314699 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 1803 | 050C-00314443 | ECOPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 1804 | 050C-00314445 | ECOPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 1805 | 050C-00100663 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| | | CL 37 8 43 OF 19 | 050C-00198267 | EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS ECOPEPETROL |
| 5 | ECOPETROL | KR 13 36 24 | 050C-01420977 | ECOPETROL S.A |

| | | | | |
|--|--|-------------|-------------------|---------------|
| | | KR 13 36 24 | 050C- 01420977 | ECOPETROL S.A |
|--|--|-------------|-------------------|---------------|

Fuente: Elaboración propia

Por otra parte, se identificaron las siguientes áreas de carácter público dentro del área de intervención del PPRU - CEE, como se muestra a continuación.

Tabla 6. Área de los predios públicos.

| NOMBRE | ÁREA (m ²) |
|--|------------------------|
| ÁREA DE RESERVA VIAL | 623,00 |
| Avenida Carrera 7 ^a | 623,00 |
| VÍAS LOCALES VEHICULARES Y PEATONALES | 6.741,29 |
| Carrera 8 ^a | 3.303,51 |
| Calle 36 | 1.169,03 |
| Calle 37 | 1.014,90 |
| Calle 38 | 1.253,85 |
| ESPACIO PÚBLICO PEATONAL | 867,00 |
| Peatonal Calle 37 | 189,00 |
| Bahía Carrera 13 | 610,00 |
| Zona de Permuta | 68,00 |
| PARQUES EXISTENTES | 2.030,34 |
| Zona verde 1 | 729,00 |
| Zona verde 2 | 1.301,34 |
| TOTAL | 10.261,63 |

Fuente: Elaboración propia.

Así que, siguiendo lo anteriormente mencionado, el cuadro de áreas iniciales del PPRU - CEE es el siguiente:

Tabla 7. Cuadro de áreas iniciales PPRU - CEE.

| CUADRO DE ÁREAS INICIALES | | | |
|----------------------------------|---|------------------------|----------------|
| N° | ÍTEM | Áreas iniciales | |
| | | (m²) | % |
| 1 | ÁREA BRUTA | 29.629,10 | 100,00% |
| 1.1 | AREA DE MANEJO DIFERENCIADO | 1.570,86 | 5,30% |
| 1.1.1 | Lote 2 (Lutaima) | 1.570,86 | 5,30% |
| 2 | AREA DE INTERVENCION | 28.058,24 | 94,70% |
| 3 | TOTAL ÁREAS PÚBLICAS | 10.261,63 | 34,63% |
| 4 | ÁREAS DE RESERVA POR AFECTACIÓN VIAL | 623,00 | 2,10% |
| 4.1 | Av. Carrera 7 (existente) | 623,00 | 2,10% |
| 5 | TOTAL CESIONES PÚBLICAS | 9.638,63 | 32,53% |
| 5.1 | VIAS LOCALES VEHICULARES | 6.741,29 | 22,75% |
| 5.1.1 | Carrera 8ª | 3.303,51 | 11,15% |
| 5.1.2 | Calle 36 | 1.169,03 | 3,95% |
| 5.1.3 | Calle 37 | 1.014,90 | 3,43% |
| 5.1.4 | Calle 38 | 1.253,85 | 4,23% |
| 5.2 | ESPACIO PÚBLICO PEATONAL | 867,00 | 2,93% |
| 5.2.1 | Peatonal Calle 37 | 189,00 | 0,64% |
| 5.2.2 | Bahía Carrera 13 | 610,00 | 2,06% |
| 5.2.3 | Zona de Permuta | 68,00 | 0,23% |
| 5.3 | PARQUES | 2.030,34 | 6,85% |
| 5.3.1 | Zona verde 1 | 729,00 | 2,46% |
| 5.3.2 | Zona verde 2 | 1.301,34 | 4,39% |
| 6 | AREA ÚTIL TOTAL PPRU | 17.796,61 | 60,06% |

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, se muestran las áreas privadas y públicas que existen

actualmente en el área de intervención del Plan Parcial:

Imagen 11: Delimitación PPRU - CEE, áreas públicas y privadas iniciales.

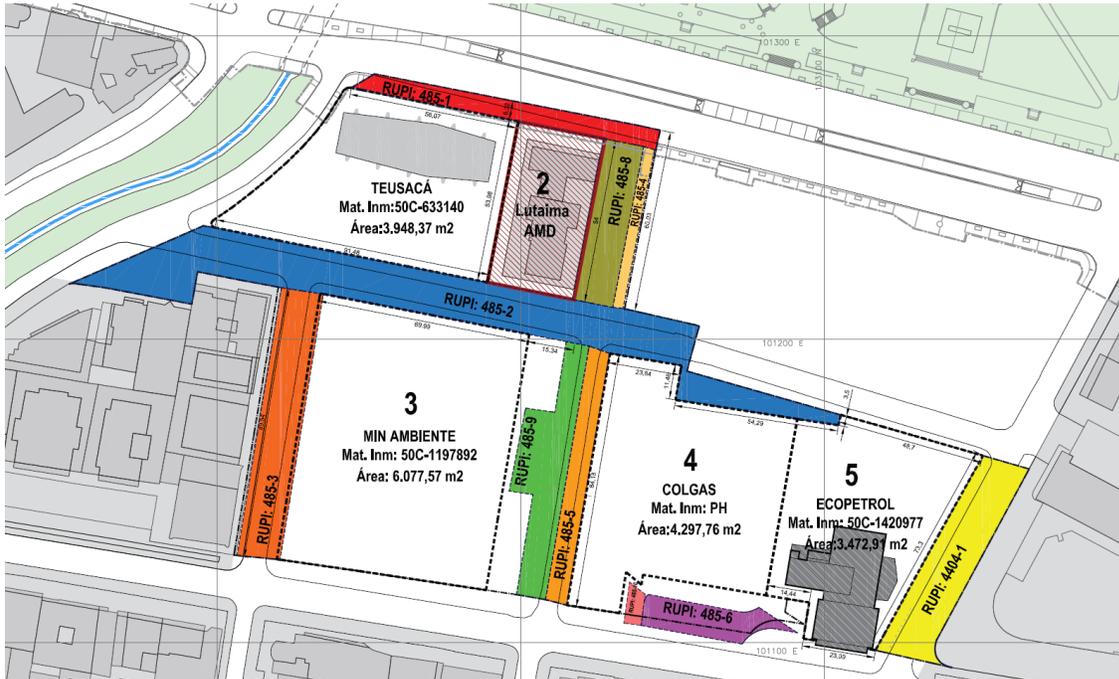


| CONVENCIONES | |
|---|----------------------------------|
|  | RUPI 485 - 1 (CARRERA 7ª) |
|  | RUPI 485 - 2 (CARRERA 8ª) |
|  | RUPI 485 - 3 (CALLE 38) |
|  | RUPI 485 - 4 (PEATONAL CALLE 37) |
|  | RUPI 485 - 5 (CALLE 37) |
|  | RUPI 485 - 6 (BAHIA CARRERA 13) |
|  | RUPI 485 - 8 (ZONA VERDE 1) |
|  | RUPI 485 - 9 (ZONA VERDE 2) |
|  | RUPI 4404 - 1 (CALLE 36) |
|  | RUPI 485-10 (ZONA PERMUTA) |
|  | ÁREA ÚTIL |
|  | ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO |
|  | DELIMITACIÓN IDU TM - CRA 7ª |
|  | EDIFICIOS QUE PERMANECEN |
|  | BIC NACIONAL |
|  | LINDERO PLAN PARCIAL |

Fuente: Elaboración propia.

Sin embargo, cabe aclarar que se encontraron diferencias en la forma y en el área de tres de los RUPIS frente a la información oficial del DADEP, como se muestra en la siguiente imagen.

Imagen 12: Aclaración de diferencias en forma y áreas de RUPIS.

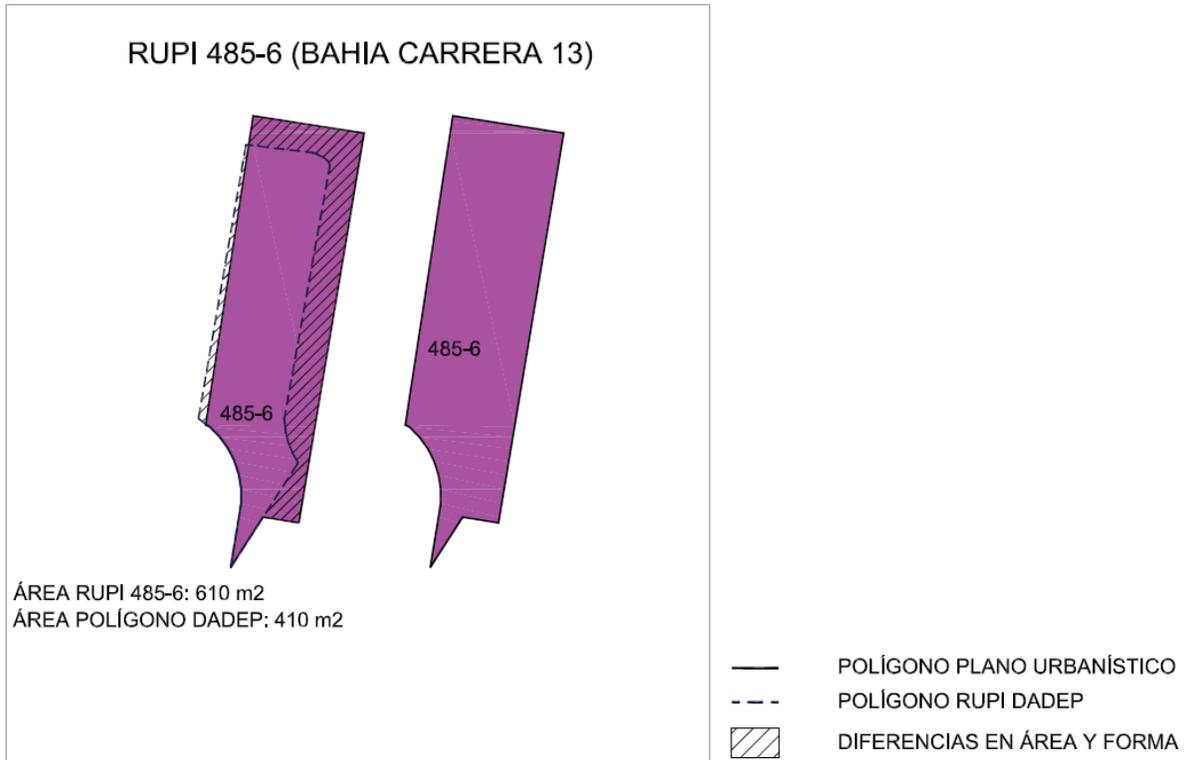


| CONVENCIONES | |
|--|----------------------------------|
| ■ | RUPI 485 - 1 (CARRERA 7ª) |
| ■ | RUPI 485 - 2 (CARRERA 8ª) |
| ■ | RUPI 485 - 3 (CALLE 38) |
| ■ | RUPI 485 - 4 (PEATONAL CALLE 37) |
| ■ | RUPI 485 - 5 (CALLE 37) |
| ■ | RUPI 485 - 6 (BAHIA CARRERA 13) |
| ■ | RUPI 485 - 8 (ZONA VERDE 1) |
| ■ | RUPI 485 - 9 (ZONA VERDE 2) |
| ■ | RUPI 4404 - 1 (CALLE 36) |
| ■ | RUPI 485-10 (ZONA PERMUTA) |
| | ÁREA ÚTIL |
| | ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO |
| | DELIMITACIÓN IDU TM - CRA 7ª |
| | EDIFICIOS QUE PERMANECEN |
| | BIC NACIONAL |
| | LINDERO PLAN PARCIAL |

Fuente: Elaboración propia.

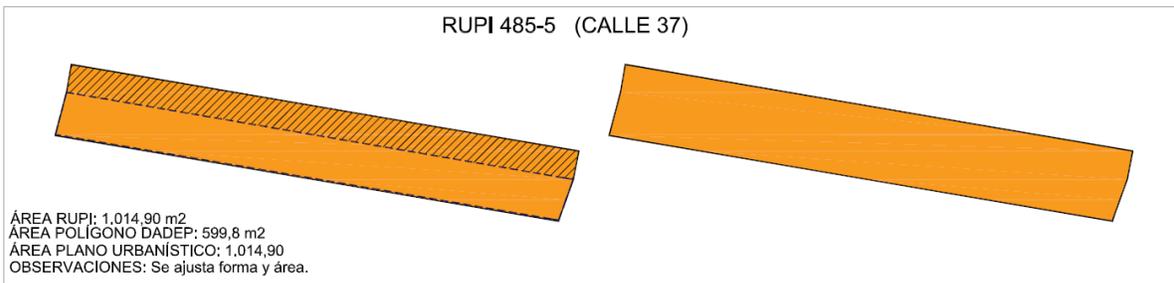
Siguiendo lo sugerido por DADEP, se utilizaron las áreas oficiales de los RUPIS dentro de la propuesta, como se evidencia a continuación para cada uno de los tres casos donde se presentan diferencias.

Imagen 13: RUPI 485-6 (Bahía carrera 13)



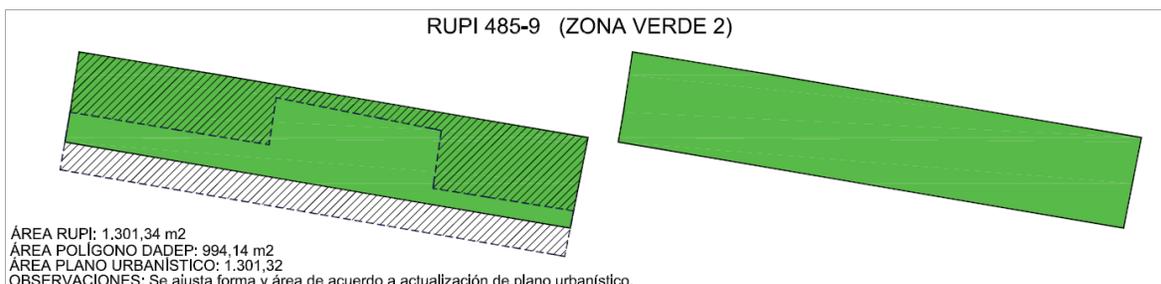
Fuente: Elaboración propia.

Imagen 14: RUPI 485-5 (Calle 37).



Fuente: Elaboración propia.

Imagen 15: RUPI 485-9 (Zona Verde 2).



Fuente: Elaboración propia.

Tabla 8: Identificación de predios públicos PPRU - CEE.

| CUADRO DE IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS PÚBLICOS | | | | |
|--|--------------------|-----------------------------------|------------------------|---|
| No. RUPI | NOMBRE DEL PREDIO | ÁREA TOTAL RUPI (m ²) | MATRÍCULA INMOBILIARIA | ÁREA RUPI EN PPRU CEE (m ²) |
| RUPI 485-1 | Avenida Carrera 7ª | 1.694,00 | 50C-1430941 | 623,00 |
| RUPI 485-2 | Carrera 8 | 4.762,29 | 50C-1430950 | 3.303,51 |
| RUPI 485-3 | Calle 38 | 1.253,85 | | 1.253,85 |
| RUPI 485-4 | Peatonal Calle 37 | 189,00 | 50C-1430952 | 189,00 |
| RUPI 485-5 | Calle 37 | 1.014,90 | 50C-1430944 | 1.014,90 |
| RUPI 485-6 | Bahía Carrera 13 | 610,00 | 50C-1430907 | 610,00 |
| RUPI 485-8 | Zona Verde 1 | 729,00 | 50C-1430947 | 729,00 |
| RUPI 485-9 | Zona Verde 2 | 1.301,34 | | 1.301,34 |
| RUPI 485-10 | Zona de Permuta | 68,00 | | 68,00 |
| RUPI 4404-1 | Calle 36 | 2.382,12 | | 1.169,03 |
| | | 13.869,38 | | 10.261,63 |

Fuente: Elaboración propia.

2.5. ÁREA DE INFLUENCIA DEL PLAN PARCIAL

El área de influencia está definida por los usos proyectados y su impacto sobre el territorio. Teniendo en cuenta que se pretende desarrollar una pieza urbana cuyo eje fundamental es un centro empresarial, se analizaron múltiples aspectos ambientales, sociales, normativos y morfológicos del área de influencia delimitada, los cuales se presentan en 19 planos adjuntos que

contienen la siguiente información:

- Plano 01. Delimitación del plan parcial y su área de influencia.
- Plano 02. Estructura Ecológica Principal. Decreto 190 de 2004.
- Plano 03. Malla vial arterial e intermedia.
- Plano 04. Movilidad y transporte público.
- Plano 05. Equipamientos urbanos (dotacionales)
- Plano 06. Espacio público
- Plano 07. Áreas de Actividad - Decreto 190 de 2004
- Plano 08. Tratamientos Urbanísticos – Decreto 190 de 2004
- Plano 09. Uso actual predominante por predio – Base Catastral
- Plano 10. Usos primer piso: comercio, industria y oficinas
- Plano 11. Uso actual de comercio en primer piso
- Plano 12. Uso actual de oficinas en primer piso
- Plano 13. Uso actual de industria en primer piso
- Plano 14. Alturas actuales – construidas
- Plano 15. División predial – loteo
- Plano 16. Áreas ocupadas y áreas libres.
- Plano 17. Densidad viviendas por manzana – año 2011
- Plano 18. Densidad y población total por manzana – año 2011
- Plano 19. Sectores y bienes de interés cultural
- Plano 20. Área de influencia Edificio Ecopetrol – BIC Nacional.

A continuación se presenta la delimitación del área analizada:

Imagen 16. Área de Influencia



Fuente: Elaboración propia

El área de influencia presenta los siguientes límites:

Tabla 9. Límites del área de influencia del Plan Parcial

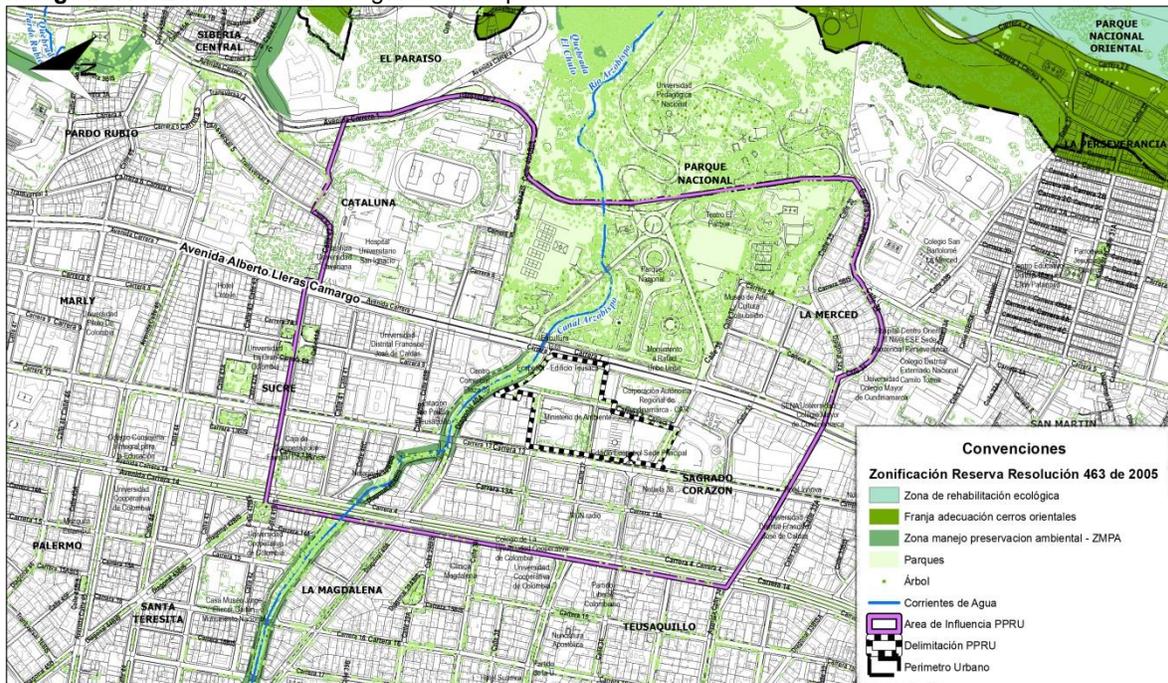
| DELIMITACIÓN | LIMITE |
|--------------|---|
| Norte: | Calle 42 |
| Sur: | Calle 34 |
| Oriente: | Av. Carrera 1, Transversal 2, Carrera 5 - Parque Nacional |
| Occidente: | Av. Caracas |

Fuente: Elaboración propia

2.6. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL – EEP

La Estructura Ecológica Principal es la red de espacios y corredores que tienen como función, sostener y conducir la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, dotando al mismo de los servicios ambientales necesarios para su desarrollo sostenible.

Imagen 17. Estructura Ecológica Principal



Fuente: Elaboración propia

2.6.1. Identificación de elementos de la EEP

De conformidad con el POT, el área definida para el Plan Parcial no interfiere ni intersecta ninguno de los elementos de la Estructura Ecológica Principal. No obstante, sí existen elementos colindantes al área del proyecto. Estos elementos son los siguientes:

2.6.1.1. Corredor Ecológico de Ronda del Río Arzobispo

De acuerdo al artículo 75 del POT, el Corredor Ecológico que comprende el cauce y la ronda del Río Arzobispo, constituyen suelo de protección, uno de los componentes de la EEP. Al ser parte del sistema hídrico, deberá ser preservado, como elemento conector entre la Reserva Forestal de los Cerros Orientales y el Río Bogotá; así que se constituye en una pieza clave para la conservación de la biodiversidad y de los servicios ambientales de las áreas que rodean el Plan Parcial.

Imagen 18. Canal Río Arzobispo



Fuente: Tomada de internet

2.6.1.2. Parque Nacional Enrique Olaya Herrera

Este es un parque de escala metropolitana, que también hace parte de la EEP; fue declarado Monumento Nacional según el Decreto N ° 1756 de 1996. Aunque el Plan Parcial no interviene en absoluto el Parque Nacional, ya que

los separa la Carrera 7ª con un poco más de 30 metros de distancia, se considera importante para este análisis la presencia del Parque, el cual, además de ser parte muy importante del paisaje, alberga áreas de recreación y esparcimiento, así como los monumentos históricos de su primera etapa.

Imagen 19. Parque Nacional Olaya Herrera



Fuente: Tomada de internet

2.6.2. Diagnóstico Ambiental

2.6.2.1. Medio Biótico

2.6.2.1.1. Vegetación y Arbolado Urbano

En términos generales, la vegetación urbana, como componente fundamental en el paisaje urbano, cumple funciones vinculadas al espacio público, a la conectividad ecológica y a la disponibilidad de los servicios ambientales, conformándose como parte de la EEP.

Según el Plan Local de Arborización Urbana de la localidad de Santa Fé, una de las plantaciones más importantes y antiguas de la localidad, tuvo lugar en 1931 cuando se fundó el Parque Nacional para la conmemoración de los 400 años de la ciudad de Bogotá. Este hecho condujo al sembradío de miles de árboles al interior del parque con el fin de proteger algunas quebradas; hoy se conservan enormes árboles de especies exóticas como Araucarias, Cipreses y Yucas, así como especies nativas tales como la Palma de Cera, el Caucho Tequendama y el Cedro.

La UPZ Sagrado Corazón, en donde se encuentra el Plan Parcial, cuenta principalmente con la presencia de Urapanes, Acacias y Saucos. A su vez, en el canal del río Arzobispo también predomina la presencia de Saucos.

2.6.2.1.2. Avifauna

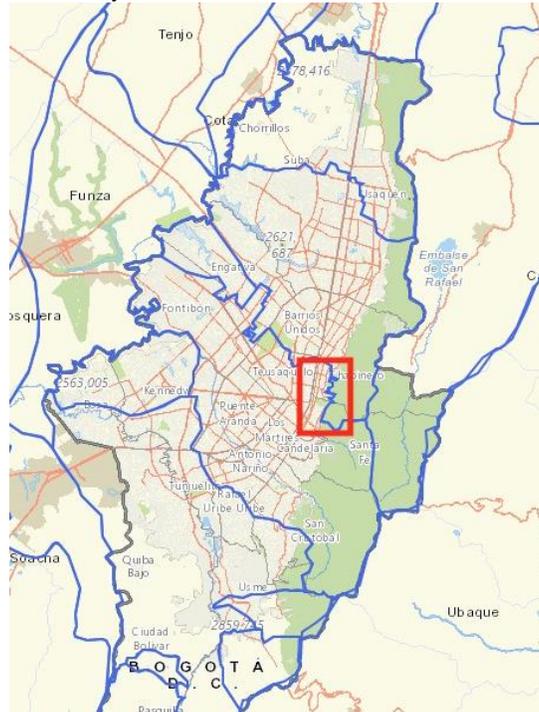
A la hora de planear el mantenimiento y la plantación de árboles, es muy importante tener en cuenta la presencia de la avifauna, con el fin de proteger su hábitat urbano, especialmente en las áreas de influencia directa e indirecta de obras de infraestructura. Es importante también, favorecer la plantación de una gran diversidad de vegetación para que las aves dispongan de una oferta amplia de alimento y refugio.

Entre las aves que habitan el Parque Nacional, se destaca la presencia de la pava andina, 6 especies de búhos y lechuzas, 17 especies de colibríes y una variedad de pájaros de vistosos colores, tales como el clarinero o tangara escarlata, la tangara diadema, el azulejo pechinegro, el picaflor de antifaz y el arrendajo montañero.

2.6.2.2. Recurso Hídrico

El Plan Parcial se localiza en la cuenca del Río Salitre y en la subcuenca del Río Arzobispo.

Imagen 20. Parque Nacional Olaya Herrera



Fuente: IDECA

El río Salitre nace en los Cerros Orientales, en donde recibe el nombre de Río Arzobispo. Desde la Carrera 5ª (Parque Nacional Enrique Olaya Herrera) hasta la Carrera 30, se encuentra canalizado. Su cauce conforma el límite entre las localidades de Chapinero y Santa Fe. Desde la Avenida NQS o Carrera 30 hasta la Avenida Carrera 68 se denomina río Salitre; y de este punto hasta el río Bogotá, recibe el nombre de río Juan Amarillo, en referencia al humedal existente en esta parte de la ciudad. En inmediaciones de su desembocadura al río Bogotá se encuentra la planta de tratamiento de aguas residuales El Salitre.

Las principales fuentes de contaminación de esta corriente son aguas residuales domésticas. En general la mayoría de puntos de vertimientos que descargan sobre el río Salitre y sus afluentes son descargas o más bien, conexiones erróneas asociadas al alcantarillado público de la ciudad, que aportan entre otras, cargas de materia orgánica, sólidos suspendidos totales y coliformes fecales. Esto se ha evidenciado en los resultados de monitoreo de la calidad y cantidad del agua, realizados por la red de calidad hídrica de Bogotá, que a lo largo de esta corriente tiene seis puntos de monitoreo repartidos en los cuatro tramos que lo conforman.

La subcuenca del Río Arzobispo cuenta con un área de drenaje de 2 ,93 km ² y una pendiente media de 17 ,59 % (parte ubicada al oriente de la Carrera 7 ^a). Igualmente, tiene un embalse ubicado entre la Avenida Circunvalar y la Carrera 5 ^a, con una capacidad de 44.150 m ³, en el cual controlan sus crecientes y las de sus canales aferentes: Cataluña, Paraíso y Perseverancia.

Con respecto a la infraestructura de re des de saneamiento de la subcuenca Arzobispo, se puede decir que está conformada por un sistema de alcantarillado combinado que drena la parte alta del Parque Nacional y parte del barrio La Soledad hasta la Carrera 30. El sistema está integrado por el canal Arzobispo, colectores combinados e interceptores que reciben las redes de la zona con aguas lluvias y aguas residuales, vertiendo los caudales de exceso al canal, a través de estructuras de alivio, y transportando los caudales mínimos.

2.6.2.3. Aguas subterráneas

El Plan Parcial se encuentra en un área de alta vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos, dada su ubicación en la parte centro – oriental de la ciudad. Esta zona de vulnerabilidad comprende los sectores de San Blas, Vitelma, Corinto, Montecarlo, Eduardo Santos, El Guavio, La Candelaria, San Diego, La Merced, La Sabana, La Soledad, Magdalena, Santa Teresita, Teusaquillo, Samper Mendoza, Los Mártires y Santa Fe, los cuales se encuentran en las localidades de Santa Fe, Los Mártires, Teusaquillo y La Candelaria.

Imagen 21. Vulnerabilidad alta a la contaminación de acuíferos



Fuente: Secretaría Distrital de Ambiente, Bogotá 2012

2.6.2.4. Amenazas naturales

2.6.2.4.1. Movimientos en masa

El fenómeno de remoción en masa – FRM, corresponde al proceso en el cual un volumen de material constituido por roca, suelo o escombros, se desplaza por acción de la gravedad por una ladera. Se conoce popularmente como deslizamiento o derrumbe.

Evaluada la información disponible en el SIRE (Sistema de Información para la Gestión del Riesgo y el Cambio Climático) se determinó que en el área del plan parcial y en la parte alta en la ronda del canal Arzobispo, aunque con una baja muy probabilidad, la amenaza natural más probable es el movimiento en masa.

2.6.2.4.2. Inundaciones

Por su parte, la amenaza por inundación es muy baja, pues no se asocia ningún evento extremo en la cuenca del río Arzobispo. Esta cuenca cuenta con muy buena capacidad de regulación y no posee grandes variaciones en niveles ni en caudales del cauce.

2.6.2.4.3. Incendios forestales

No se encuentran amenazas por incendio forestal en el área del Plan Parcial. No obstante, el Parque Nacional Olaya Herrera, de la Carrera 5^a hacia el oriente, tiene todas las categorías de amenaza por incendio, alcanzando la más alta de la Avenida Circunvalar hacia el oriente. Se puede decir que si bien el PPRUCEE no se localiza en una zona de amenaza directa, pues de la Carrera 5^a hasta el límite del plan parcial al costado oriental hay una distancia en promedio de 300 metros y hasta la Avenida Circunvalar, hay una distancia de 960 metros, sí puede sufrir eventuales impactos de incendios forestales en los Cerros, principalmente por inhalación de humo y alta concentración de contaminantes atmosféricos derivados de la combustión de masas vegetales.

2.7. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

Esta estructura corresponde a los elementos que soportan la operación y el funcionamiento de las actividades que desarrollan los habitantes en la ciudad. Incluye el área de las vías, los sistemas de transporte público y privado, el espacio público construido, el sistema de servicios públicos, los equipamientos de servicios urbanos básicos (seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento y seguridad alimentaria, cementerios y servicios funerarios, administración y atención de usuarios) y los equipamientos colectivos (salud, educación, cultura, culto, recreación y bienestar social).

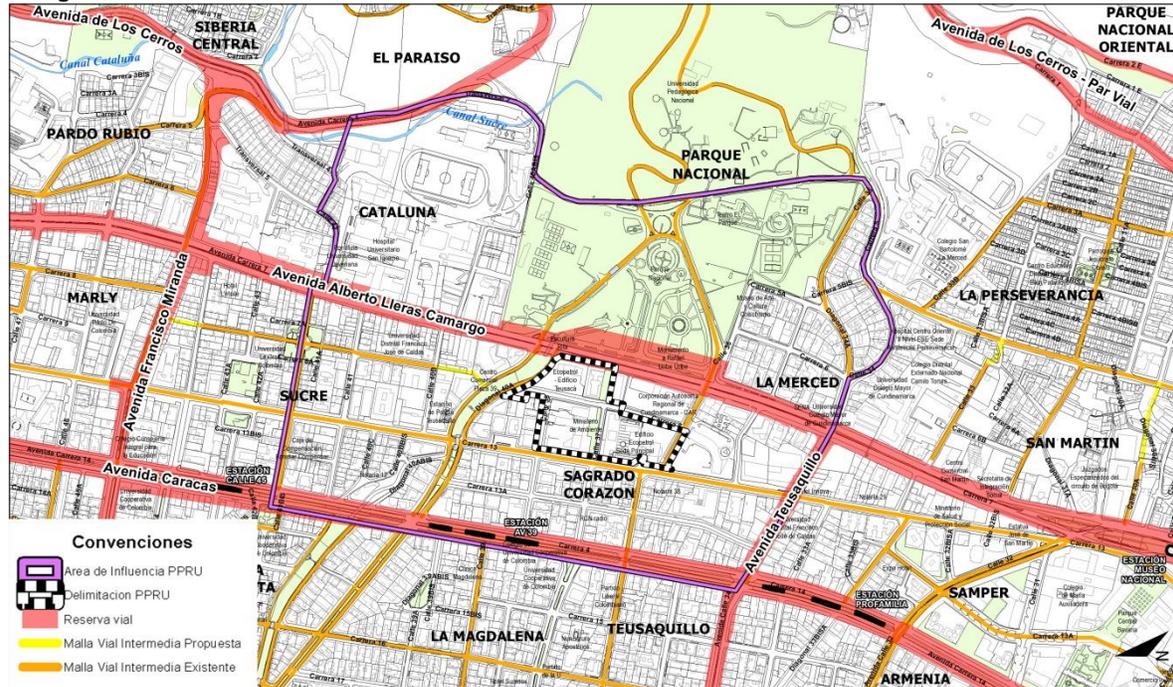
2.7.1. Sistema de Movilidad

El sistema de movilidad integra de manera jerarquizada e interdependiente los modos de transporte de personas y carga con los diferentes tipos de vías y espacios públicos de la ciudad.

2.7.1.1. Subsistema Vial

Está conformado por la malla vial arterial, la malla vial intermedia, la malla vial local, las alamedas y los pasos peatonales, la red de ciclorutas y los corredores de movilidad local.

Imagen 22. Sistema Vial – Reservas Viales POT



Fuente: Elaboración propia a partir del POT

Como se evidencia en la figura anterior, entorno al área en estudio, la malla vial arterial se encuentra consolidada. Este sector se encuentra comunicado con el resto de la ciudad a través de la Carrera 7 a, la cual actualmente cuenta con 3 carriles de circulación por cada sentido vial Norte– Sur y Sur–Norte. Por su parte, la Diagonal 40 A, la Calle 34 y la Carrera 13, se enmarcan dentro de la malla vial intermedia y, por último, la Calle 38, la Calle 37, la Calle 36 y la Carrera 8 a hacen parte de la malla vial local.

Es importante resaltar la relevancia de la Calle 34, ubicada dos cuadras al sur del Plan Parcial, la cual tiene un gran impacto para la movilidad de la ciudad, comunicando el oriente con el occidente. De igual manera, el hecho de que el Plan Parcial se localice a dos cuadras de la Avenida Caracas, otra de las vías estructurantes y fundamentales en la movilidad de la ciudad evidencia las múltiples alternativas de acceso y salida del sector.

En el caso de la evaluación funcional realizada como diagnóstico de la situación actual, que se ha llevado a cabo mediante el modelo de simulación microscópica, se ha podido identificar que la prestación global del subsistema vial presenta condiciones operativas satisfactorias debido a que 13 intersecciones presentan un nivel de servicio A, 5 intersecciones con

nivel C las cuales se encuentran localizadas sobre la Carrera 13 y Carrera 7ª y son controladas mediante dispositivos semafóricos lo cual implica una segregación temporal de tránsito motorizado y no motorizados, generando demoras y colas al acumularse en estos puntos los vehículos, y una sola intersección la de la Diagonal 40 A con Carrera 8ª posee un nivel de servicio E (intersección de prioridad) con demoras promedio de 40 segundos por vehículo.

Con respecto a la circulación de la zona, la evaluación realizada en el Estudio de Tránsito, evidencia que ésta es estable, aunque la velocidad y libertad de maniobra comienzan a verse restringidas por el volumen de vehículos, sin que esto llegue a afectar considerablemente el rendimiento de la red.

2.7.1.2. Subsistema de Transporte Público

Con respecto a la oferta de transporte público, por medio del Estudio de Tránsito, se identificó que la zona está servida por 88 rutas de transporte público colectivo – zonal ubicadas sobre 5 corredores viales, todos pre-existente en el área de influencia directa del estudio. Así mismo, hay 16 paraderos localizados sobre estos corredores. Algunos de los buses que realizan estos viajes cuentan con puertas a ambos lados, lo que les permite operar en vías compartidas con vehículos particulares, así como en troncales de Transmilenio.

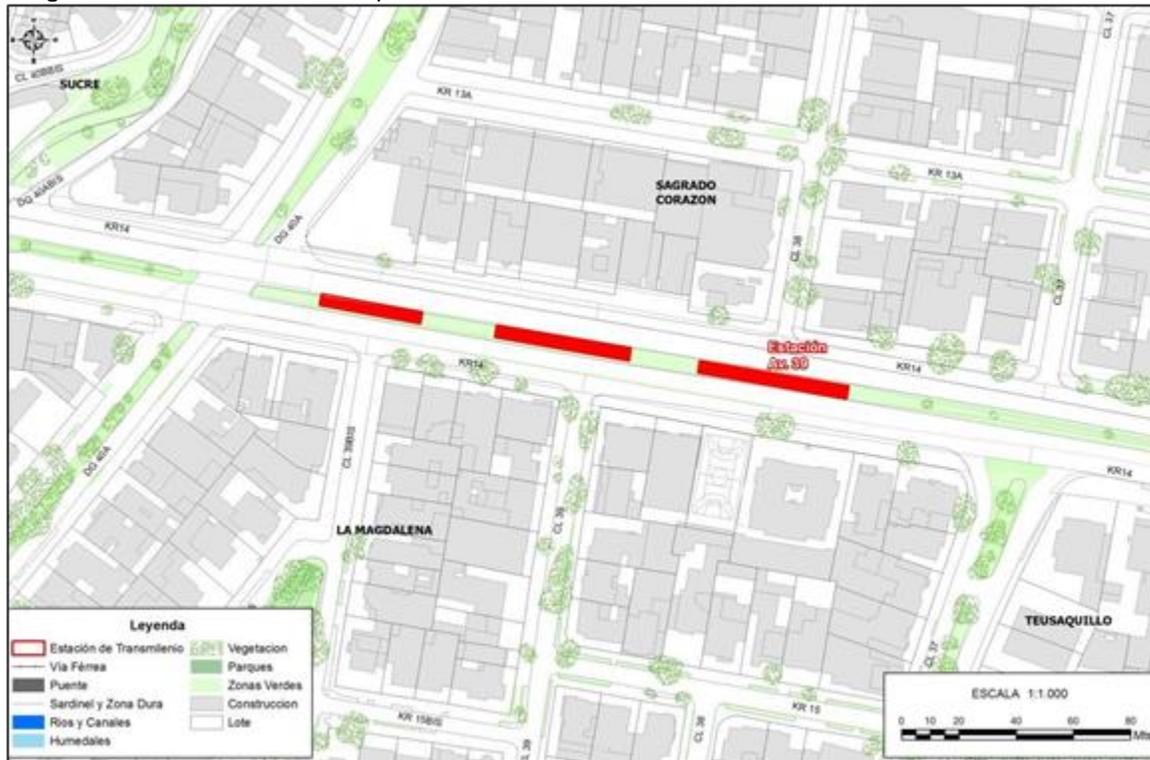
El Plan Parcial se ubica muy cerca a la Troncal de Transmilenio por la Avenida Caracas, teniendo como estación más próxima la de la Avenida Calle 39. Esta cercanía le permite a los actuales usuarios y le permitirá a la futura población, flotante y residente, transportarse desde y hacia cualquier lugar de la ciudad con bastante facilidad.

Imagen 23. Subsistema de Transporte Público



Fuente: Elaboración propia a partir de información Catastral

Imagen 24. Transmilenio – Aproximación a la Estación de Transmilenio Avenida Calle 39



Fuente: Elaboración propia a partir de información Catastral

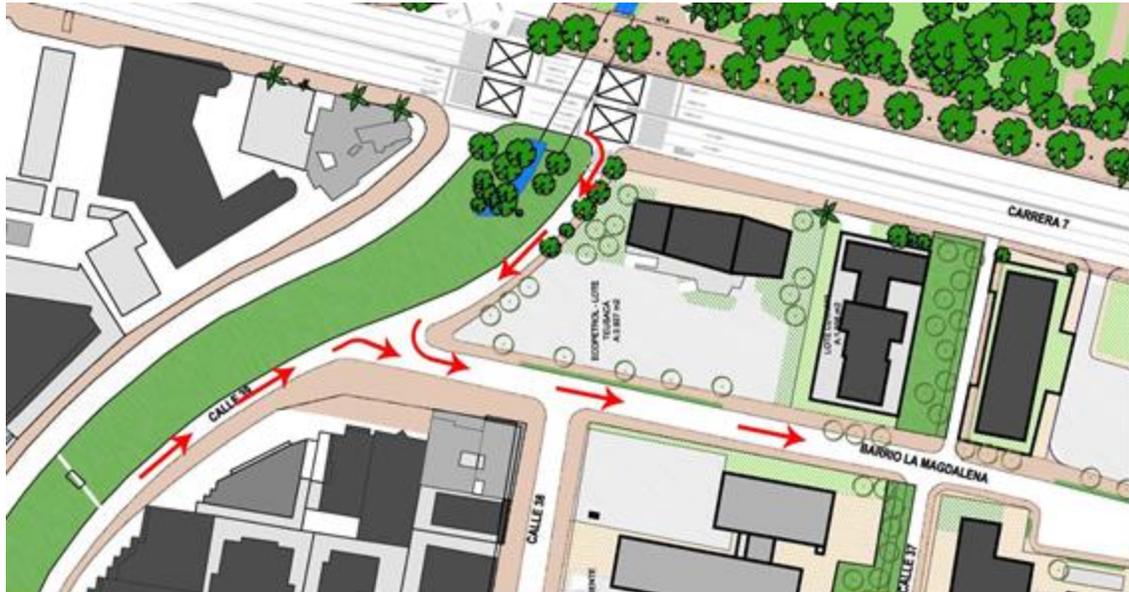
La estación en mención tiene salida al norte por la Avenida Calle 39, y al sur por la Calle 38. Cuenta con un flujo importante de pasajeros, especialmente conformado, como se evidenciará más adelante, por estudiantes de las instituciones educativas ubicadas en este sector.

Por otra parte, el proyecto de la Troncal de Transmilenio por la Carrera 7 a , la cual se encuentra en proceso de elaboración de pliegos para su licitación, irá desde la Calle 32 hasta la Calle 200, con una longitud de 19 ,1 kilómetros.

Para el área objeto del Plan Parcial, resulta de vital importancia la evaluación del impacto que generará el Tramo I de la Troncal, que va de la Calle 32 y la Calle 70. De acuerdo con el análisis adelantado, este proyecto tendrá un impacto directo sobre el sector, particularmente por la eliminación de los giros izquierdos que actualmente operan en las intersecciones de la Avenida Calle 39 y la Calle 36 con Carrera 7ª, pues según este proyecto el tráfico se desviará por la Carrera 8ª para mejorar los tiempos de recorrido de los buses articulados.

Lo anterior, trae las siguientes consecuencias: (i) Cambio de sentido de la Avenida Calle 39 (Diagonal 40 A) y (ii) Cambio del sentido vial de la Carrera 8ª.

Imagen 25. (i) Cambio de sentido de la Av. Calle 39 (Diagonal 40 A) y (ii) Cambio del sentido vial de la Carrera 8ª



Fuente: Elaboración propia

También es importante considerar la facilidad de acceso a la futura Estación Parque Nacional, la cual tendrá acceso directo justamente en las mismas dos esquinas en las que se eliminan los cruces a la izquierda (Calle 39 y Calle 36), tal como se ilustra en la siguiente imagen.

Imagen 26. Transmilenio Carrera 7 a , Estación Parque Nacional



Fuente: Elaboración propia

Esta Troncal es uno de los proyectos del subsistema vial y de transporte señalados en el artículo 149 del Acuerdo 645 del 2016, como uno de los “Proyectos de infraestructura de movilidad priorizados para ejecutar durante la vigencia del Plan de Desarrollo Distrital Bogotá Mejor para Todos 2016 – 2020, con financiación del plan plurianual”. A continuación se muestran dos fotografías que ilustran el cambio que tendrá la Carrera 7 a con la presencia de la Troncal de Transmilenio.

Fotografía 13. Situación Actual Calle 36 con Carrera 7ª - Estación Parque Nacional



Fuente: IDU – Proyecto TransMilenio Carrera 7

Fotografía 14. Situación Propuesta- Estación Parque Nacional (Render)



Fuente: IDU – Proyecto TransMilenio Carrera 7

Esta estación integrará el sistema de Transmilenio y el SITP, permitiendo el fácil ingreso y salida de los trabajadores, estudiantes y habitantes del sector. El diseño de la Troncal apunta además, a desincentivar el uso del vehículo particular, en los estratos medios y altos. Se prevé un mayor uso de espacios de uso público, como efecto inmediato de su puesta en operación. Se espera también que la presencia de esta Troncal por la Carrera 7ª reduzca la demanda de cupos de estacionamiento.

El otro gran proyecto que se desarrollará en el área de influencia del Plan Parcial, es la Primera Línea del Metro de Bogotá (PLMB). Actualmente, la Financiera de Desarrollo Nacional (FDN) viene adelantando los estudios de la Estructuración Técnica del Tramo I, a través del consorcio Metro Bog (Systra e INGETEC) y de la empresa Metro de Bogotá.

Este primer Tramo irá desde el Portal de las Américas hasta la Calle 72 con Avenida Caracas y tendrá una longitud de 20 ,8 Km con 16 estaciones, 10 de ellas integradas con Troncales de Transmilenio. Así mismo, las estaciones estarán integradas a cerca de 45.000 m 2 de espacios comerciales.

Así que, este Tramo I se desarrollará a lo largo de la Avenida Caracas (vía Tipo V-2), donde actualmente se localiza la troncal Transmilenio, siendo

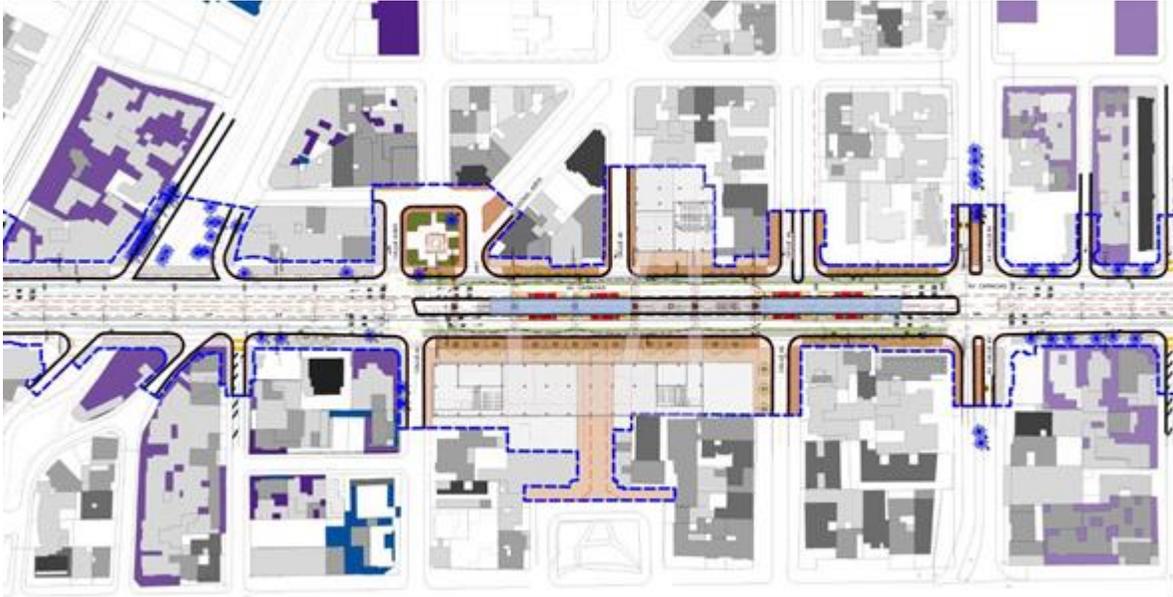
importante resaltar que la estación más próxima al Plan Parcial será la de la Calle 45 .

Imagen 27. Estaciones Metro de Bogotá Línea 1 – Tramo 1



Fuente: Tomada de la Alcaldía Mayor de Bogotá.

Imagen 28. Estación Metro Calle 45

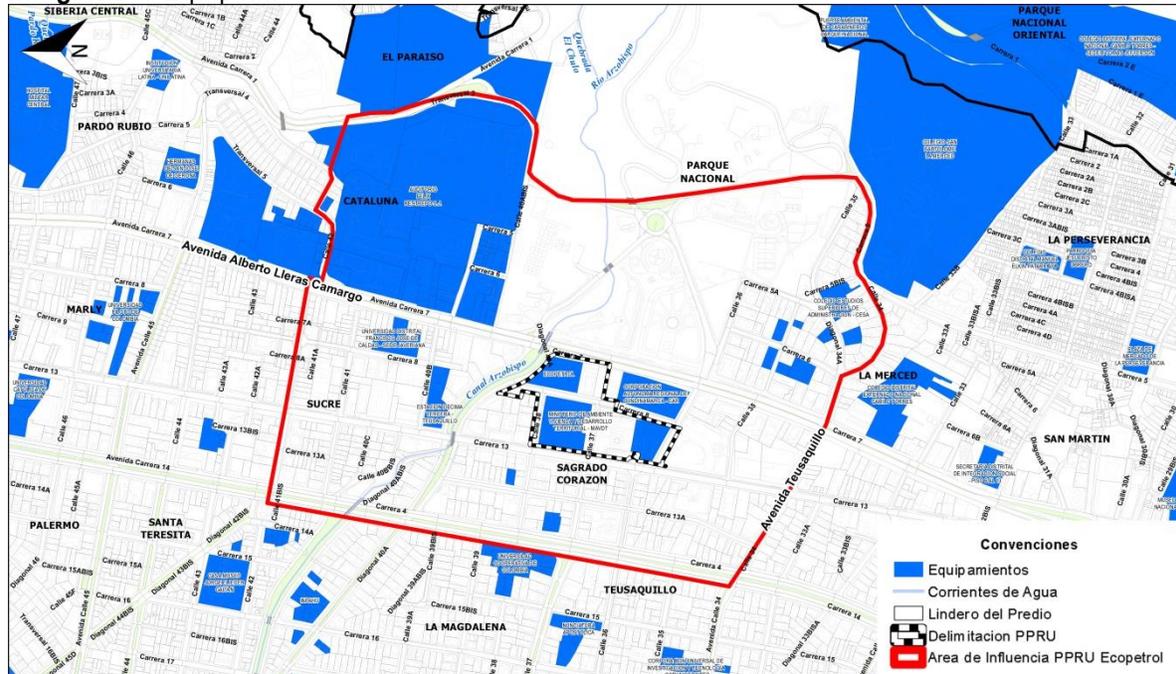


Fuente: Proyecto Metro Bogotá

2.7.2. Sistema de Equipamientos

El sistema de equipamientos es el conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, educativo, de salud, de culto, de bienestar social, deportivo y recreativo, así como a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.

Imagen 29. Equipamientos



Fuente: Elaboración propia a partir de información catastral

Es importante resaltar que la localidad de Santa Fe es la tercera localidad con mayor número de equipamientos por cada 10.000 habitantes en Bogotá, según el Informe Geo para la Localidad de Santa Fé elaborado por UN HABITAT, en conjunto con la Alcaldía Mayor de Bogotá y la Universidad Nacional. Exactamente, se encuentran 55 equipamientos para las áreas de bienestar social, salud, educación, cultura y recreación por cada 10.000 habitantes.

En lo que respecta a educación, en la localidad de Santa Fe se localizan 17 colegios oficiales; de los cuales 3 están en la UPZ Sagrado Corazón:

- Colegio Externado Nacional Camilo Torres
- Colegio Manuel Elkin Patarroyo

- Colegio Policarpa Salavarrieta

De los 27 colegios no oficiales, solamente uno se localiza en la UPZ Sagrado Corazón:

- Colegio San Bartolomé La Merced

Se encuentran también en la localidad, una institución tecnológica, una institución de régimen especial, una técnica y dos centros de investigación. Así mismo, hay 16 instituciones universitarias que explican en gran medida la elevada población joven flotante presente en la zona:

- Universidad Antonio Nariño
- Universidad Autónoma de Colombia
- Universidad Central
- Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca
- Universidad Cooperativa de Colombia
- Universidad de América
- Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano
- Universidad de Cundinamarca
- Universidad de los Andes
- Universidad de San Buenaventura
- Universidad del Valle
- Universidad Distrital Francisco José de Caldas – sede Calle 34
- Universidad Incca de Colombia
- Universidad Pedagógica Nacional
- Universidad Pontificia Bolivariana

Además de las anteriores, hay 4 instituciones universitarias ubicadas muy cerca al área del Plan Parcial, cuya población flotante se mueve en el día y a día por el sector:

- Pontificia Universidad Javeriana
- Colegio de Estudios Superiores de Administración – CESA
- Universidad Piloto de Colombia
- Universidad Distrital Francisco José de Caldas – sede Javeriana

De las 19 universidades aquí mencionadas, 7 se encuentran al interior del perímetro del área de influencia delimitada, lo cual demuestra el carácter educativo de la zona.

Con respecto a los equipamientos de salud, se encuentran en la zona además de las sedes administrativas de varias EPS, 5 instituciones prestadoras de servicios de salud:

- Hospital Universitario San Ignacio
- Hospital Centro Oriente Nivel I ESE Sede Asistencial Perseverancia
- Compensar Calle 42
- Instrumentalia SAS
- Pradent

De igual manera, en cuanto a equipamientos de seguridad, en el área de influencia se encuentra la Estación de Policía de Teusaquillo y un poco más al sur la de la localidad de Santa Fe.

También hay una presencia importante sedes administrativas de entidades públicas. Al interior del plan parcial, como ya se mencionó, se encuentra la sede del Ministerio de Ambiente y de la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales – ANLA; en el plan parcial colindante, está la sede de la CAR y en el área de influencia se encuentra Fogafin y la Autoridad Nacional de Acuicultura y Pesca. En localidad, también se encuentran el Ministerio de Salud y Protección Social, la Secretaría Distrital de Integración Social, Finagro y la Superintendencia de Industria y Comercio, entre otras.

Desde el punto de vista cultural, la localidad de Santa Fe alberga el Museo Nacional, el Museo de Minerales, el Centro Nacional de Memoria Histórica, el Museo Taurino, el Planetario Distrital y el Museo de Bogotá.

De esto se deriva el hecho de que el sector donde se formula el Plan Parcial, se encuentre muy bien dotado de equipamientos de diversas escalas y usos.

2.7.3. Sistema de Espacio Público

El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y de los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Imagen 30. Espacio público



Fuente: Elaboración propia a partir de información catastral

El Plan Parcial se encuentra localizado frente al Parque Nacional Enrique Olaya Herrera, el cual fue construido por el Ministerio de Obras Públicas bajo los parámetros del plan de regularización del urbanista austriaco Karl Brunner, según la Ley 50 del 1931.

En el año 1934, el parque fue inaugurado por el presidente Enrique Olaya Herrera, uno de sus grandes promotores y de donde derivó el nombre completo con el que se le ha conocido a través de la historia urbanística de Bogotá.

Un elemento determinante en la vida del parque ha sido su vecindad con el río Arzobispo, el cual discurre por el costado norte como un límite natural que recuerda su carácter ambiental y de recreación pasiva.

El parque actualmente se encuentra dividido en cinco grandes zonas, paulatinamente unidas al sector histórico y que con el transcurso de los años han venido conformando las 283 hectáreas de extensión actuales.

El sector histórico cuenta con 14 hectáreas, mientras el central, comprendido entre la Carrera 5 a y la Avenida Circunvalar, desde el colegio San Bartolomé hasta el Río Arzobispo, tiene 32 Hectáreas.

Por otra parte, la tercera zona denominada “Oriental”, se localiza de norte a sur entre los cauces del río Arzobispo y del antiguo río San Francisco, con 37 hectáreas; el área denominada “Circunvalar” aporta 58 hectáreas y, por último, la zona que se encuentra por encima de los 2.700 metros sobre el nivel del mar o “Cerros”, considerada reserva forestal, tiene 141 hectáreas de extensión.

Este parque está dotado de diferentes instalaciones deportivas y recreativas para el uso de los habitantes de la ciudad. Entre las instalaciones que más se destacan se encuentran las siguientes:

- Pista de hockey (1)
- Pista de patinaje recreativo y artístico (1)
- Canchas de baloncesto (2)
- Cancha de fútbol (1)
- Cancha de microfútbol (1)
- Canchas de voleibol (3)
- Cancha de fútbol (1)
- Cancha de tenis (8)
- Muro de tenis (1)
- Parque infantil (2)
- Fuentes de agua (3)
- Plazoletas (2)
- Asaderos (10)
- Módulos – Casetas (16)
- Restaurantes (2)
- Baños (3)

2.7.4. Servicios Públicos

Desde el mes de marzo pasado, Ecopetrol ha adelantado una serie de consultas a las entidades públicas con el objetivo de solicitar lineamientos e información respecto a planes o proyectos que pudieran afectar de manera significativa el área incorporada al tratamiento de renovación urbana.

De lo anterior, se recibió la siguiente información:

Tabla 10. Consulta a entidades

| ENTIDAD | FECHA SOLICITUD | RESPUESTA | FECHA RESPUESTA |
|---------------------------------------|-----------------|---|-----------------|
| Empresa de Acueducto y Alcantarillado | 23 / mar/ 2018 | Ver Resolución 0755/ 14 y dirigirse a la Dirección de Apoyo Técnico –Ing. Luis Eduardo Suárez | 20 / abr/ 2018 |
| Codensa | 23 / mar/ 2018 | El Operador de Red respondió afirmativamente a la solicitud con una carta N° 00175978 en la cual aprueba el desarrollo propuesto e informa sobre los trámites que se deberán surtir una vez el plan tome forma legal con las Licencias respectivas. | 01 / ago/ 2018 |
| Gas Natural | 23 / mar/ 2018 | Acto Administrativo N° 183185002 Instrucciones para solicitar la disponibilidad de servicio. | 13 / abr/ 2018 |

| | | | |
|-----|-------------------|--|---------------|
| ETB | 23 / mar/ 2018 | La prestación del servicio puede hacerse desde la central Teusaquillo. Es necesario prever un espacio de 3 x 4 mts por cada 1.590 servicios y/ o de 3 x 2 por cada 900 servicios futuros, para la colocación de equipos de conexión con la central matriz. Será una cesión gratuita de suelo útil (no público) y/ o en comodato, que no represente costos para la ETB. | 4 / abr/ 2018 |
|-----|-------------------|--|---------------|

Fuente: Elaboración propia

2.7.4.1. Caracterización de redes eléctricas

Los circuitos de alimentación eléctrica en el sector de estudio son exclusivamente subterráneos, es decir que el sistema de energización nace en un punto, sale en cable subterráneo y termina o continúa en otros lugares numerados.

La primera red que atiende los Edificios sobre la Carrera Séptima costado oriental de Norte a Sur, nace en una subestación subterránea ubicada en la Calle 38 frente al Ministerio del Medio Ambiente, con acceso sobre el andén del costado norte. Este punto se conoce como CD 34316.

El circuito recorre canalizaciones existentes sobre la Carrera 8ª y la Avenida 39 hasta entrar al Edificio Teusacá - CD 34315.

De este punto, el circuito continúa sobre la Carrera 7ª y enlaza las subestaciones del Edificio Lutaima - CD 34314, el Edificio Guadalupe- CD 34313, y termina en la edificación de la CAR - CD 34309. De acá es importante señalar que cualquier acción sobre el Edificio Teusacá, afectará todos los edificios ubicados en este frente; esto es, al Lutaima, Guadalupe y CAR.

Por otra parte, un segundo circuito subterráneo de media tensión nace de nuevo en el CD 34316 y termina en el CD 34317 en el Ministerio de Medio Ambiente. Por esta razón, las obras que se ejecuten en esta edificación no

afectan ninguna otra construcción.

De la misma manera, un tercer circuito nace del mismo CD 34316 y toma el costado occidental de norte a sur para enlazar dos subestaciones, en el Edificio de Colgas - CD 34312 y CD 81226, y termina en el Edificio Principal de Ecopetrol - CD 77582 . Así que si interviene la edificación de Colgas, seguramente se afectará el edificio Principal de Ecopetrol.

Imagen 31. Red Eléctrica Situación Actual



Fuente: Estudio de Redes de Servicios Públicos

2.7.4.2. Caracterización de redes de acueducto

El perímetro de intervención del proyecto cuenta con redes de acueducto menores y redes matrices. En la siguiente imagen, se presentan las redes de acueducto en la zona del proyecto, las redes actualmente existen en diámetros entre 4" y 12", en materiales asbesto cemento y hierro fundido.

Imagen 32. Red de Acueducto Situación Actual



Fuente: Documento de Factibilidad de la EAAB E.S.P y el SIGUE.

En cuanto a redes matrices, se evidencian tres redes matrices en la zona de estudio del proyecto. La red matriz expresa Silencio Casablanca de 48" de diámetro y en acero recubierto Bitum en la Calle 36, la red matriz de transmisión San Diego Norte que es de 42" de diámetro en acero recubierto Bitum y se encuentra paralela al Canal Arzobispo sobre la Diagonal 40A y la Diagonal 39, y por ultimo existe una red de transmisión de 16 pulgadas de diámetro en PVC sobre la Calle 36.

Según la normatividad de la EAAB existen materiales obsoletos que existen actualmente en los sistemas de acueducto y alcantarillado, los cuales se deben renovar. A continuación, se presentan los materiales aceptados por la EAAB según la NP-032.

Redes Matrices:

- En Acero (HA)
- En concreto con cilindro de acero en refuerzo de varilla y revestimientos en mortero de cemento (CCP)
- En concreto reforzado para presión, con cilindro de acero (RCCP)

- En concreto reforzado para presión, sin cilindro de acero (RCPP)
- En Hierro Dúctil (HD)
- En pili cloruto de vinilo (PVC)
- EN poliéster reforzado con fibra de vidrio (GRP)

Redes secundarias y menores de distribución

- En acero (HA)
- En concreto con cilindro de acero en refuerzo de varilla y revestimientos en mortero de cemento (CCP)
- En Hierro Dúctil (HD)
- En pili cloruto de vinilo (PVC)
- En pili cloruto de Vinilo Orientado (PVC)
- En polietileno (PE)
- Tubería polietileno PE 100 RC con recubrimiento antiadherente y antimicrobiano
- En poliéster reforzado con fibra de vidrio (GRP)
- Tubería polietileno PE 100 RC con recubrimiento antiadherente para diámetros entre 1" a 10"

-

Acometidas

- En polietileno con acometida domiciliar para diámetros entre ½" y 1"
- En poli cloruro de vinilo (PVC) para diámetros mayores de 1", hasta 6"
- En polietileno PE 100 RC con recubrimiento antiadherente y antimicrobiano para diámetros entre ½" a 1"

2.7.4.3. Caracterización del sistema de alcantarillado

El sistema de alcantarillado que existe actualmente es un sistema de alcantarillado combinado, es decir que lleva tanto aguas sanitarias, como aguas lluvias. A continuación, se describe el sistema existente y su infraestructura.

En la zona del proyecto existe el Canal Arzobispo ubicado entre la diagonal 39 y 40ª. Paralelo a este, existen dos interceptores, el interceptor izquierdo y el interceptor derecho. El interceptor izquierdo recibe el agua sanitaria y pluvial que se recoge mediante el sistema de aguas combinadas de la zona de estudio. El canal Arzobispo no recibe las aguas lluvias que corren por escorrentía del perímetro de intervención del proyecto, aunque este sea el sistema troncal de lluvias en la zona.

En la siguiente imagen, se presenta un esquema de las tuberías existentes que hacen parte del sistema combinado con su diámetro y material; la mayoría de estas tuberías se encuentran en gres con diámetros entre 8” y 20”. A este sistema se encuentran conectados los sumideros encargados de coleccionar el agua producto de la precipitación y esta llega al interceptor izquierdo Arzobispo.

Imagen 33. Redes Existentes de alcantarillado combinado y Canal Arzobispo



Fuente: Documento de Factibilidad de la EAAB E.S.P y el SIGUE. ESTRUCTURA

2.8. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL

2.8.1. Aspectos generales del contexto local

La localidad de Santa Fé cuenta con una población aproximada de 110 .000 habitantes, para el año 2017 según la Alcaldía Mayor de Bogotá, y probablemente tiene más de un millón de personas como población flotante. Actualmente, está dividida en cinco Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ): Sagrado Corazón (N° 91), La Macarena (N ° 92), Las Nieves (N° 93), Las Cruces (N° 94) y Lourdes (N° 96). Así mismo, cuenta con las veredas Monserrate, Guadalupe y el Verjón; zonas sin urbanizar que ocupan la mayor

parte del territorio de la localidad. Esta localidad se ubica en el centro oriental de la ciudad, donde se ha desarrollado tradicionalmente la vida económica, cultural y política del distrito capital desde la época de la colonia. Al interior de esta se encuentra, completamente rodeada, la localidad de la candelaria, cuyos datos no se incluyen en este análisis.

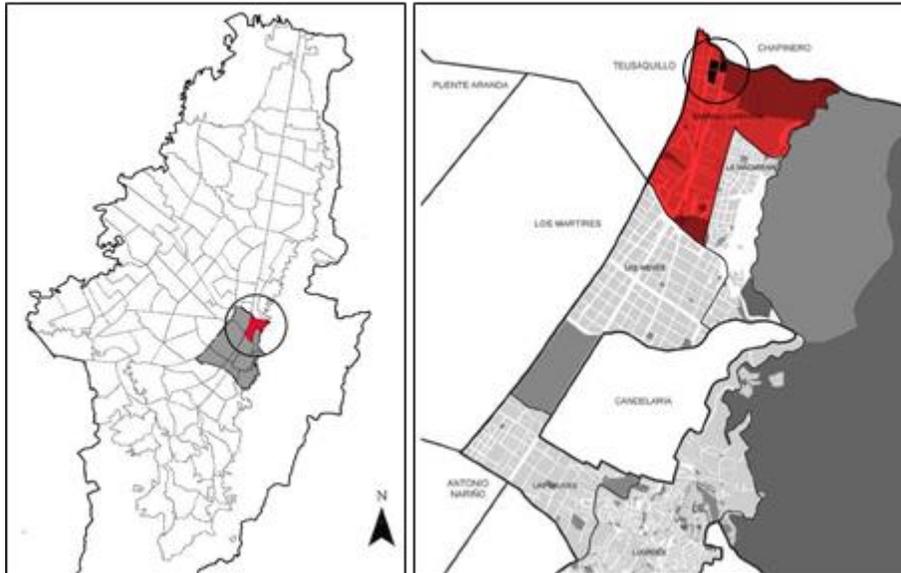
De manera más específica, en la UPZ Sagrado Corazón (N° 91), para el año 2018 se estimó una población de 4.600 habitantes según la Alcaldía Local de Santa Fé. En esta UPZ se ubican los barrios La Merced, Parque Central Bavaria, San Diego, Samper, San Martín y Sagrado Corazón. Originalmente, la UPZ Sagrado Corazón inició su desarrollo actual a principios de los años 50; en ésta se localizan importantes obras de ingeniería y construcción como el edificio del Banco de Bogotá, el Parque Central Bavaria, donde se encuentran centros de servicio económico y financiero; el Centro Internacional, las Torres del Parque, la Iglesia San Diego, que data de la época colonial y es de interés turístico; el Hotel Tequendama, el Parque de la Independencia y el Planetario Distrital.

Esta UPZ presenta una muy baja densidad de tan solo 40 habitantes por hectárea para el 2011, muy por debajo de la densidad promedio de Bogotá para este año, que fue de 192 habitantes por hectárea; esto se debe a que la UPZ Sagrado Corazón es en su mayoría de tipo comercial y presenta un bajo número de residentes.

Con respecto a la estratificación socioeconómica, el 55,2 % de la población de la UPZ se sitúa en el estrato medio, el 36,5 % en el estrato medio – bajo y el 8,3 % sin estrato.

El plan parcial se ubica en el barrio Sagrado Corazón, localizado en la esquina nor-occidental tanto de la localidad como de la UPZ, colindando con las localidades de Chapinero y Teusaquillo.

Imagen 34. Localización del Plan Parcial dentro de la UPZ No. 91 – Sagrado Corazón



Fuente: Elaboración propia

Como se mencionó en los antecedentes del Plan Parcial, éste se ubica en una zona que en su origen hacía parte del predio del Colegio del Sagrado Corazón de Jesús, cuya área se subdividió en cinco grandes manzanas de entre 5.500 y 7.840 m², la cuales a su vez fueron divididas en pequeños lotes destinados a uso residencial, cuyas áreas individuales oscilaban entre 300 y 430 m². Lo interesante de esta urbanización es que por encontrarse en un punto estratégico de la ciudad, independientemente de esta subdivisión, grandes empresas o entidades públicas se interesaron en la zona y compraron entre 4 y 12 predios o manzanas completas, para posteriormente englobarlos y desarrollar en ellos edificios emblemáticos y representativos de sus empresas y de la arquitectura de aquel momento.

En el entorno inmediato, tanto al sur y al occidente, especialmente, se localizaban tradicionales barrios residenciales, que poco a poco se fueron transformando hasta convertirse hoy en día en una de las zonas con mayor presencia de actividades terciarias y servicios que atienden tanto a las empresas como a las universidades que allí se encuentran. Como resultado de lo anterior, gran parte de la población residente se desplazó hacia otros sectores de la ciudad, lo cual terminó generando, entre otros, los problemas de seguridad identificados en el estudio social.

Desde el punto de vista espacial, al analizar la configuración de este pedazo de ciudad, se hace evidente que en esta zona se combinan dos tipos de

estructuras urbanas: la ciudad organizada a partir del loteo individual y la ciudad organizada a partir de grandes predios libres en los que se ubican edificios aislados con muy baja ocupación.

Esta zona en particular se ha quedado estancada en el tiempo a pesar de encontrarse en un lugar privilegiado y en medio del denominado “Centro Expandido” identificado en los diferentes estudios de la ciudad. Como se evidenció en el análisis de la estructura funcional y de servicios, la zona se encuentra muy bien servida tanto por los sistemas públicos de transporte, como por la presencia de servicios dotacionales, lo cual la convierte en una zona especialmente atractiva para la localización de prácticamente cualquier uso.

A pesar de lo anterior, la obsolescencia de las estructuras que actualmente soportan los servicios administrativos que allí se ubican y las restricciones normativas para su desarrollo, generan impactos urbanísticos negativos sobre las áreas consolidadas del entorno, dificultando el correcto funcionamiento y el desarrollo del potencial que tiene la zona.

Imagen 35. Vista Actual de la Zona



Fuente: Tomada de Internet

A continuación se analiza, desde el punto de vista socioeconómico y espacial, las determinantes dadas en el POT vigente y las características particulares del lugar y su área de influencia.

2.8.2. Centralidades y operaciones estratégicas

De acuerdo con el artículo 25 del POT de Bogotá, las Operaciones Estratégicas vinculan actuaciones, acciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana e intervenciones económicas y sociales en áreas especiales de la ciudad que se consideran fundamentales para consolidar a corto, mediano y largo plazo, la estrategia de ordenamiento formulada por el POT. Su objetivo es el de orientar los recursos de inversión de cada una de las administraciones para que se incluyan como parte de los planes de desarrollo y se les haga el seguimiento respectivo en cada administración.

Entre las Operaciones Estratégicas identificadas que afectan el área del Plan Parcial, se encuentra en primer lugar, la Operación Centro (Centro Histórico – Centro Internacional), cuyo objetivo consiste en enfocar los recursos públicos y privados de manera concertada, para reactivar y fortalecer la actividad económica de este importante sector de la ciudad.

El componente estratégico de la Operación Centro se formuló a través del Plan Zonal del Centro de Bogotá - PZCB, adoptado mediante el Decreto 492 de 2007 , en el cual se reglamentaron las fichas normativas correspondientes a las Unidades de Planeamiento Zonal 91 - Sagrado Corazón, 92 - La Macarena, 93 - Las Nieves, 94 - La Candelaria, 95 - Las Cruces y 96 - Teusaquillo.

El modelo de ordenamiento propuesto en dicho Decreto, articula las tres estructuras acá analizadas: la Estructura Ecológica Principal, la Estructura Funcional y de Servicios y la Estructura Socioeconómica y Espacial, con el objeto de delimitar los denominados “Espacios Estratégicos”, mediante los cuales se pretende garantizar que en el Centro se adelanten de forma adecuada las acciones urbanísticas propias de esta área de la ciudad.

Entre los proyectos previstos en el Plan Zonal del Centro de Bogotá para esta zona, se destaca el Parque Bicentenario, el Parque Concordia – Pueblo Viejo, el Parque Bolivariano y el Parque Mirador de Lourdes; igualmente se da especial importancia a los corredores de la Calle 7 , Calle 26 , Avenida Comuneros, Avenida Mariscal Sucre, Avenida La Hortúa, Avenida del Ferrocarril, el acceso a Monserrate y los conectores de los centros de los barrios La Perseverancia, La Paz, Las Aguas, La Concordia, Egipto, Lourdes y Las Cruces con los Cerros Orientales.

El Centro de Bogotá es uno de los componentes de la Estructura Socioeconómica y Espacial que desempeña un papel de integración nacional

e internacional, en donde se concentran las actividades residenciales, económicas y de servicios. Las determinaciones de ordenamiento para el Centro priorizan áreas del territorio que buscan incentivar y consolidar espacial y funcionalmente, la localización y disposición ordenada de nuevas actividades.

De acuerdo con el listado de Programas, Proyectos y Acciones del PZCB, en el área del Plan Parcial se ubica un parqueadero disuasorio que debía proveer 500 cupos para estacionamientos públicos en sótano, promover el re- uso de edificaciones y la recuperación de Inmuebles de Interés Cultural aledaños como por ejemplo el Edificio Ecopetrol. Hasta la fecha no se conoce alguna propuesta formal respecto a este tema y claramente a lo largo de estos más de 10 años, perdió su prioridad.

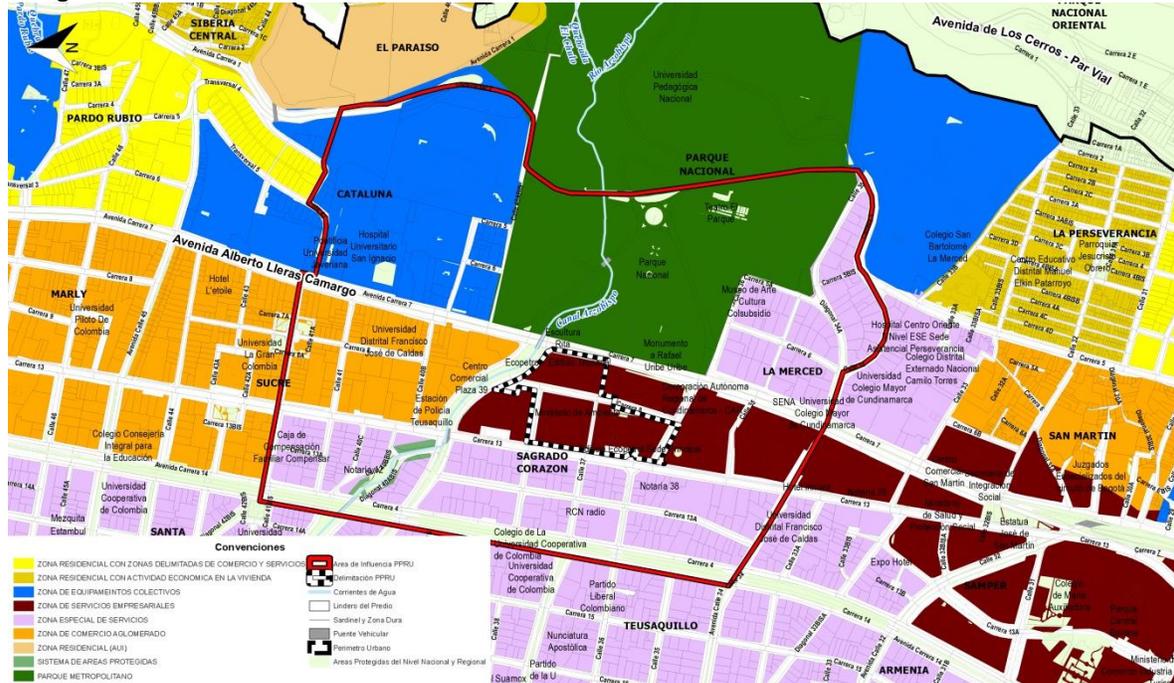
Ahora bien, de acuerdo con este mismo PZCB, el Sector Normativo No. 2 de la UPZ N° 91 Sagrado Corazón, en donde se ubica el área incorporada al tratamiento de renovación urbana, corresponde a un Sector de Uso denominado Área de Actividad Central, lo que significa que los usos del suelo deben facilitar la localización de actividades que respondan a las funciones propias del Centro; es decir, un lugar en donde coexistan usos de vivienda, comercio, servicios y dotacionales.

Un aspecto relevante para tener presente en la presente formulación del Plan Parcial del Centro Empresarial Ecopetrol, es que el PZCB prevé que se reglamente la posibilidad de establecer usos complementarios a los principales que se planteen, tanto en las áreas públicas como en las áreas afectas a uso público que se generen y en los sótanos de las edificaciones nuevas y/o permanentes.

2.8.3. Áreas de Actividad, Usos y Tratamientos POT

Como parte de la reglamentación dada en el Plan Parcial a continuación se identifican las áreas de actividad y los tratamientos urbanísticos asignados en el POT al área de influencia delimitada:

Imagen 36. Áreas de Actividad POT



Fuente: Elaboración propia con base en el Decreto 190 de 2004.

El POT reglamentó los usos del suelo mediante la delimitación de Áreas de Actividad. Según el uso predominante en la zona, su localización dentro del modelo de ordenamiento territorial y el cruce con los Tratamientos Urbanísticos asignados, se determina el Área de Actividad. Normativamente, existen siete Áreas de Actividad: Residencial, Dotacional, Comercial y de Servicios, Industrial, Central, Urbana Integral y Minera. En cada una de ellas se establece el tipo de usos permitidos y estos se dividen a su vez entre principales, complementarios y restringidos.

Actualmente, el área del Plan Parcial se encuentra clasificada como Área de Actividad de Comercio y Servicios, la cual se asigna al suelo que comprende establecimientos que ofrecen bienes de diferentes escalas y servicios a empresas y personas. A su vez el Plan Parcial se encuentra en una Zona de Servicios Empresariales, la cual corresponde a centros de negocios y oficinas de escala metropolitana.

A continuación, se presenta la tabla de usos del suelo permitidos actualmente dentro del área de intervención del Plan Parcial, según lo establecido por la UPZ 91 - Sagrado Corazón (como anexo se presenta la misma tabla, con notas específicas que presentan condiciones para cada uso):

Tabla 11: Usos del suelo permitidos en el Sector Normativo No. 2 de la UPZ 91 - Sagrado Corazón

| CUADRO DE USOS PERMITIDOS UPZ No. 91 SAGRADO CORAZÓN SECTOR NORMATIVO 2 | | | | | |
|--|-----------------------------|---|--|--|--|
| USO SUBSECTOR | USO | | ESCALA | DESCRIPCIÓN | |
| USO PRINCIPAL | Comercio y servicios | Empresariales | Servicios financieros | Metropolitana | Casas matrices de: bancos, corporaciones, bolsa, fiducia, crédito, seguros, cooperativas. |
| | | | | Urbana | Sucursales de: bancos, corporaciones, bolsa, crédito, seguros, cooperativas, casas de cambio. |
| | | | Zonal | Cajeros Automáticos. | |
| | | Servicios a empresas e inmobiliarios | Urbana | Oficinas especializadas de: Finca raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias. | |
| Servicios de logística | | Urbana | Oficinas y agencias de atención al cliente: correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza y fumigación. | | |
| USO COMPLEMENTARIO | | Personales | Servicios de parqueadero | Urbana | Estacionamientos en edificaciones especializadas en altura (dos o más pisos) y/o subterráneas. |
| | | | Servicios turísticos | Metropolitana | Hoteles de más de 50 habitaciones y/o servicios complementarios. |
| | Urbana | | | Hoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos, residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad. | |
| | Servicios alimentarios | | Zonal | Restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes. | |
| Servicios profesionales, técnicos especializados | Zonal | Agencias de viajes, asociaciones de viajes, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), venta de telefonía celular. | | | |

| | | | | | |
|--|----------|----------|---|-----------|---|
| | | | Servicios de comunicación y entretenimiento | Vecinal | Actividad económica limitada en servicios: peluquería, salas de belleza, tatuajes, sastrería, agencias de lavandería, tintorerías, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, remontadora de calzado, marqueterías, vidrierías, floristerías, confecciones, cafeterías, heladerías, elaboración de artesanías. |
| | | | | Urbana | Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudio de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación a las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento hasta 600 m ² . |
| | | | | Zonal | Alquiler y venta de videos, servicios de internet, servicios de telefonía. |
| | | | | Vecinal | Chance, lotería en línea, juegos electrónicos de habilidad y destreza de pequeños formato. |
| | Comercio | Comercio | Almacenes, supermercados, y centros comerciales hasta 2000 m ² de áreas de ventas. | Zonal | Venta de bienes y servicios complementarios. Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad, fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, ferreterías. |
| | | | | Vecinal A | Actividad económica limitada en comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguería, perfumerías, papelería, misceláneas y ferreterías. |

| | | | | | |
|--|--|--|--|-----------|--|
| | | | Tiendas de barrio y locales con área no mayor de 60 m ² | Vecinal B | Actividad económica limitada en comercio. Artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, confitería, lácteos, carnes, salsamentaría, rancho, licores, bebidas, droguería, perfumerías, papelería, ferreterías. |
|--|--|--|--|-----------|--|

Fuente: Elaboración propia con base en el Decreto 190 de 2004.

Adicionalmente, a continuación se presenta el cuadro de usos dotaciones permitidos actualmente en el área de intervención del PPRU - CEE, según lo establecido por el Decreto 120 de 2018.

Tabla 12. Usos dotacionales permitidos actualmente según el Decreto 120 de 2018

| CUADRO DE USOS DOTACIONALES PERMITIDOS DECRETO 120 DE 2018 | | | | |
|--|---------------------------|---|---------------|---|
| USO SUBSECTOR | | ESCALA | | DESCRIPCIÓN |
| USO PRINCIPAL | Equipamientos colectivos | Bienestar social | Urbana | Unidades de Protección Integral (U.P.I) |
| | Servicios urbanos básicos | Seguridad ciudadana, defensa y justicia | Metropolitana | Centro Operativo de Emergencias (COE), equipamientos del Ejército Nacional y Fuerzas Militares (centro de instrucción de auxiliares bachilleres). |
| | | | | Contralorías, Personerías, Consejos Superiores, Defensorías del Pueblo. |
| | | | | Fiscalías seccionales y Fiscalías locales, Unidad de Reacción Inmediata (URI), equipamientos de la Rama Judicial (tribunales y juzgados), sede de la Fiscalía General de la Nación. |
| | | | | Instituto Nacional de Medicina Legal y Ciencias Forenses, Centro de Atención a Víctimas de la Violencia y el Abuso Sexual (CAIVAS), Centro de Atención a Víctimas de Violencia Intrafamiliar (CAVIF), Unidad Nacional Antisecuestros, Unidad Nacional Anticorrupción, Unidad de delitos contra derechos de autor, Escuela de Investigación Criminal y CTI, Centros de Servicios Judiciales, Departamento Administrativo de Seguridad. |
| | | | | Seccional de Investigación Criminal, Seccional de Inteligencia de la Policía (SIPOL). |
| | | | Urbana | Unidad Permanente de Justicia (UPJ), Centro de Servicios Judiciales para adolescentes |

| | | | | | |
|--------------------|--------------------------|---|---------------|--|--|
| | | | | (CESPA). | |
| | | | | Estaciones de policía. | |
| | | | Zonal | | Casa de Justicia, Centros de Convivencia, Salas de Atención al Usuario (SAU), Unidad de consulta y atención al ciudadano de la Defensoría del Pueblo, Inspecciones de Policía, Comisarias de Familia, Centros Zonales del ICBF. |
| | | | | | Unidad Operativa de la Defensa Civil, Unidad Operativa de la Cruz Roja, Servicio de Asistencia Médica Urgente, Centros de Capacitación y entrenamiento del cuerpo oficial de Bomberos, Centro Regulador de Urgencias, Subestaciones de Policía, Subestaciones de Tránsito, Fuertes Ambientales de Carabineros. |
| | | | | | Estación de Bomberos |
| | | | | Comandos de Atención Inmediata (CAI). | |
| | | Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria | Urbana | Plaza Comercial, plaza logística en predios mayores a 2.000 m ² y hasta 10.000 m ² . | |
| | | Servicios de administración pública | Metropolitana | | Sedes principales de entidades públicas, Sedes Administrativas de Servicios Públicos, Centros Administrativos Nacionales, Departamentales y Distritales, Sedes Administrativas Militares y Policías, Organismos de Cooperación Internacional y Organismos Multilaterales con atención al público, Veeduría Distrital, Sedes principales en salud, EPS y ARS. |
| | | | | Urbana | Sedes de la administración pública para la desconcentración de la atención al ciudadano. |
| | | | Zonal | Veedurías, notarías, curadurías, sedes de la Alcaldía Local, juntas administradoras locales. | |
| USO COMPLEMENTARIO | Equipamientos colectivos | Educativo | Zonal | Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (educación para el trabajo y desarrollo humano) hasta 1.500 alumnos. | |
| | | | | Equipamientos educativos. Institución Educativa. | |
| | | | Vecinal | Escuelas de formación artística | |

| | | | | |
|--------|--|---|---|--|
| | Equipamientos educativos. Institución Educativa. | Cultural | Zonal | Bibliotecas hasta 250 puestos de lectura. Galerías y salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, casas de cultura, en predios hasta 5.000 m ² . Casas juveniles. |
| | | | Vecinal | Salones comunales. Casas de la cultura hasta 200 m ² . |
| | | Salud | Metropolitana | Clasificación de escala de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 1 del Decreto Distrital 553 de 2012 |
| | | | Urbana | |
| | | | Zonal | |
| | | | Vecinal | |
| | | Bienestar social | Zonal | Centros de Desarrollo Comunitario (CDC) y Centros de Desarrollo Infantil (CDI). |
| | Vecinal | | Centros de Desarrollo Infantil (CDI) y Centros de Servicios de Bienestar (CSB). | |
| | Culto | Vecinal | Rito existentes (hasta 450 m ² de área neta de celebración) Nuevos (hasta 250 m ² de área neta de celebración) Formación (hasta 350 personas) Residencia (hasta 100 personas) | |
| | Equipamientos deportivo y recreativo | Deportivos y recreativos | Zonal | Complejo deportivo principal (CDP), coliseos y polideportivos con capacidad hasta 3.000 espectadores, juego de minigolf, instalaciones de la red principal de deporte (convencionales o singulares), clubes y centros de recreo deportivos pertenecientes a Cajas de Compensación, universidades, empresas, y gremios menores a 1 hectárea con capacidad superior a 500 y hasta 300 usuarios o espectadores, piscinas, canchas deportivas cubiertas. |
| | | | Vecinal | Canchas múltiples y espacios deportivos de la red básica del deporte. |
| | Servicios urbanos básicos | Abastecimiento de alimentos y seguridad alimentaria | Zonal | Plaza Comercial, plaza logística en predios hasta 2.000 m ² . |
| | | Recintos feriales | Metropolitana | Área de exhibición mayor a 6.000 m ² . |
| Urbana | | | Área de exhibición entre 2.000 y 6.000 m ² . | |

| | | | | |
|------------------------|--------------------------|-----------|---------------------------|---|
| USO RESTRINGIDO | Equipamientos colectivos | Educativo | Metropolitana | Instituciones de educación superior Centros de investigación científica Educación no formal (educación para el trabajo y desarrollo humano) mayor a 1.500 alumnos. Equipamientos educativos. Institución Educativa. |
| | | | Urbana | Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal (educación para el trabajo y desarrollo humano) hasta 1.500 alumnos. Equipamientos educativos. Institución Educativa. |
| | | | Metropolitana | Rito, existentes y nuevos (de 1.501 m ² en delante de área neta de celebración). Formación (de 751 personas en adelante). Residencia (de 601 personas en adelante). |
| | | Culto | Urbana | Rito, existentes y nuevos (entre 801 y 1.500 m ² de área neta de celebración). Formación (entre 501 y 750 personas). Residencia (entre 301 y 600 personas). |
| | | | Zonal | Rito existentes (entre 451 y 800 m ² de área neta de celebración) Nuevos (entre 251 y 800 m ² de área neta de celebración) Formación (entre 351 y 500 personas) Residencia (entre 101 y 300 personas) |
| | | | Servicios urbanos básicos | Servicios de administración pública |

Fuente: Elaboración propia con base en el decreto 120 de 2018.

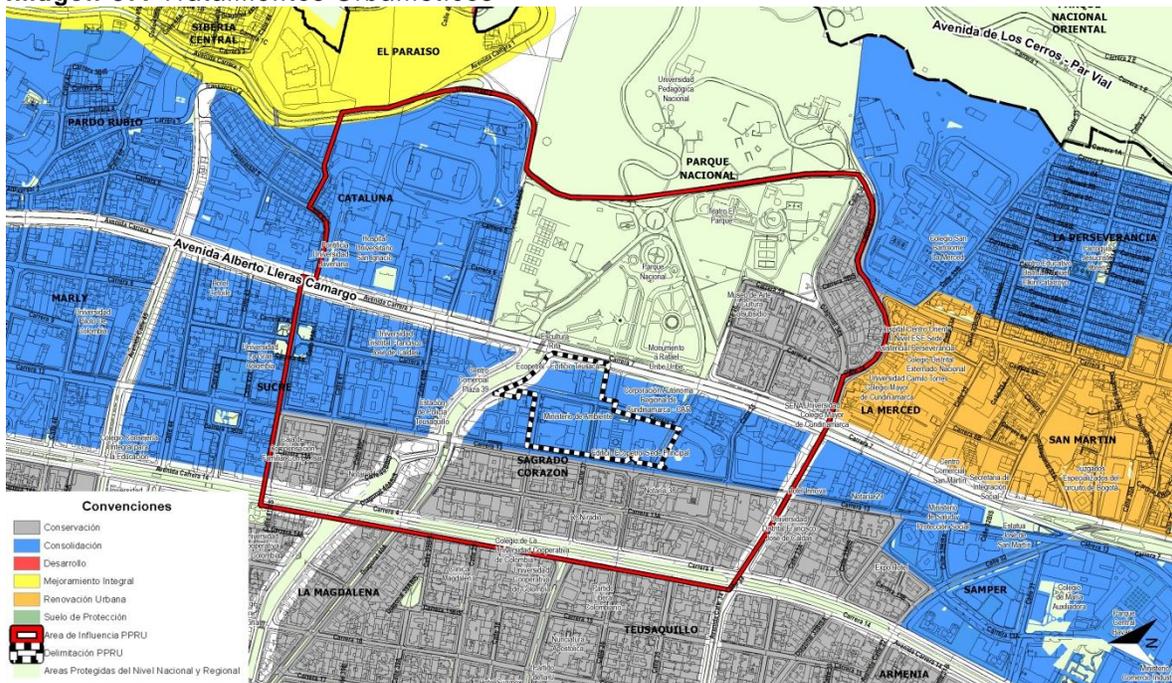
Por otra parte, el sector ubicado al sur del Plan Parcial está clasificado en la misma Área de Actividad y Zona; sin embargo, las áreas ubicadas al norte del río Arzobispo y al occidente de la Carrera 13 aunque están clasificadas como Áreas de Actividad de Comercio y Servicios, se encuentran en otra subcategoría. Las manzanas localizadas al norte hacen parte de la Zona de Comercio Aglomerado, la cual se conforma por establecimientos de comercio y servicios varios, en proceso de consolidación y las zonas ubicadas al occidente de la Carrera 13 y en el barrio La Merced, pertenecen a la Zona Especial de Servicios, la cual engloba sectores de conservación que ofrecen servicios seleccionados a empresas y personas con baja afluencia de público.

Las manzanas ubicadas al nororiente del Plan Parcial se encuentran reglamentadas como Área de Actividad Dotacional - Zona de Equipamientos

Colectivos, en la que normativamente se permite la localización de instituciones educativas, culturales, de salud, de bienestar social y culto. En estas, actualmente se localizan allí la Pontificia Universidad Javeriana y el Hospital Universitario San Ignacio. En este mismo sector está el Parque Nacional que se encuentra categorizado como Suelo Protegido - Parque Metropolitano.

De otro lado, de acuerdo con lo expuesto en el POT, los Tratamientos Urbanísticos definen formas generales de actuación en el territorio, diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación. Los Tratamientos Urbanísticos junto con las Áreas de Actividad configuran los Sectores Normativos de la ciudad, debido a su configuración homogénea.

Imagen 37. Tratamientos Urbanísticos



Fuente: Elaboración propia con base en el Decreto 190 de 2004.

En los planos del POT, el polígono en el que se localiza el Plan Parcial corresponde al tratamiento de Consolidación Urbanística, el cual regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, con el fin de garantizar la preservación y coherencia entre la intensidad de los usos del suelo y el sistema de espacio público existente o propuesto. Sin embargo, como se mencionó al inicio de este documento, con la adopción

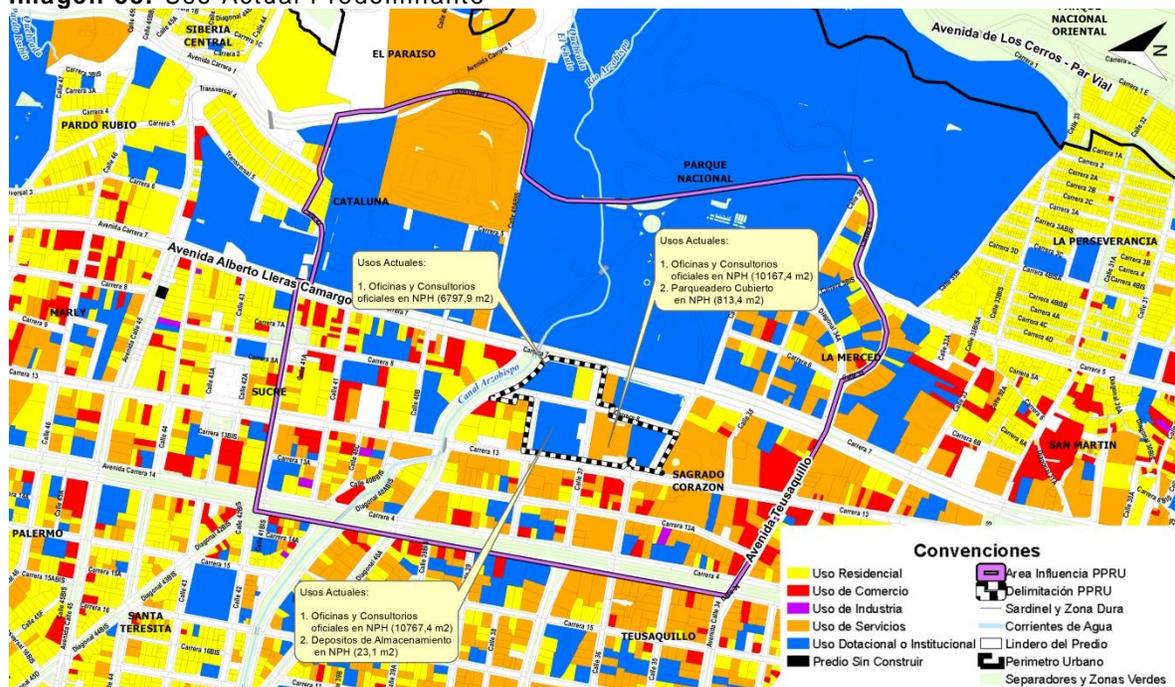
del Decreto 110 de 2018 esta zona se incorporó al tratamiento de Renovación Urbana .

El tratamiento de Renovación Urbana busca transformar zonas que ya se encuentran desarrolladas en la ciudad y que cuentan con condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, buscando aprovechar al máximo su potencial de desarrollo.

Las zonas colindantes al Plan Parcial (Sagrado Corazón, Teusaquillo y La Merced) se caracterizan por encontrarse bajo el Tratamiento de Conservación, el cual tiene como objetivo proteger el patrimonio construido para garantizar su preservación e involucrarlo a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano actuales. Con esto se busca además que sea posible la población en general disfrute de los bienes de interés cultural y su permanencia constituya un símbolo de la identidad y presencia viva de la historia de la ciudad (artículo 378 del Decreto 190 de 2004).

2.8.4. Usos Actuales Predominantes

Imagen 38. Uso Actual Predominante



Fuente: Elaboración propia con base en el Decreto 190 de 2004.

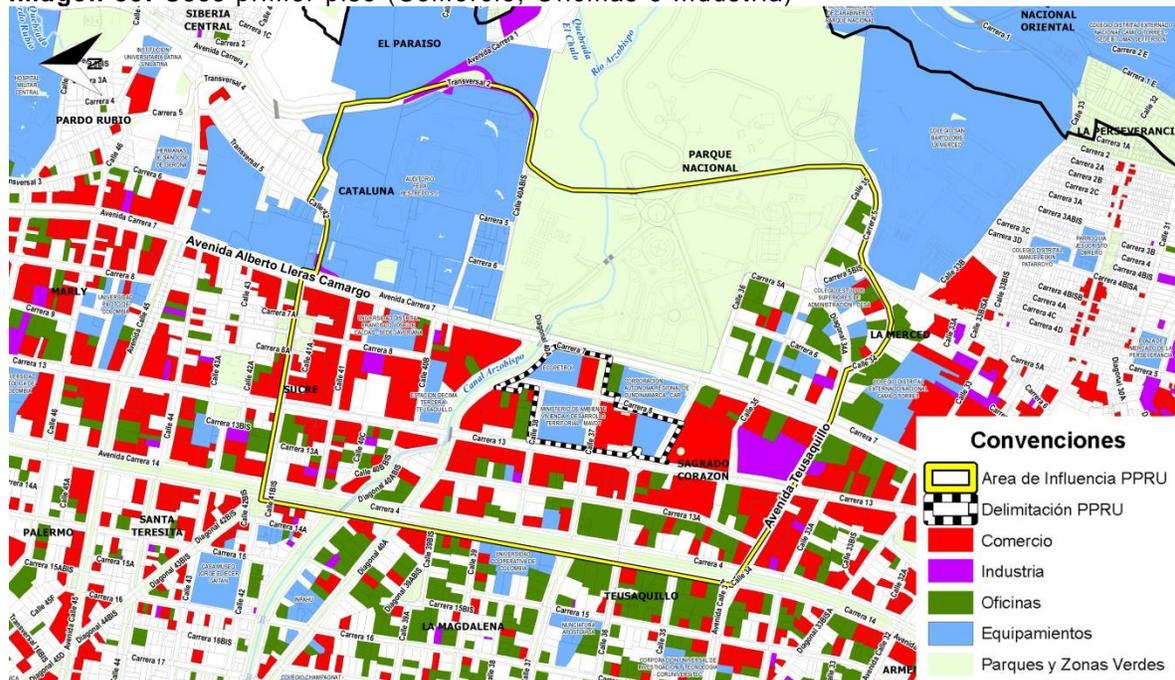
A pesar del desplazamiento de familias para dar paso a la prestación de servicios, en torno al Plan Parcial aún se encuentran predios en los que

predominan los usos residenciales (amarillo); se destacan especialmente los servicios a personas y empresas (naranja) y algunos grandes dotacionales (azul); sin embargo, como se verá en el siguiente análisis, cada vez hay mayor presencia del uso comercial (rojo), el cual está ubicado especialmente entre la Carrera 13 y la Avenida Caracas, sobre la Calle 34 y frente a la Pontificia Universidad Javeriana.

Al interior del área incorporada al Tratamiento de Renovación Urbana, se tiene como uso predominante el dotacional o institucional, señalados por Catastro en los predios de la CAR, el Edificio Teusacá, el Ministerio de Ambiente y el Edificio Principal de Ecopetrol. Los predios de los Edificios Guadalupe y Colgas están clasificados con uso predominante de servicios y el Edificio Lutaima, aparece con uso predominante residencial.

Para el desarrollo del Plan Parcial es necesario conocer tanto lo que ocurre dentro del área delimitada como lo que está pasando alrededor. Teniendo en cuenta esto, a continuación se presenta un análisis de los usos de los primeros pisos, según la base de Catastro Distrital. Se analizarán los tres principales usos identificados: (i) Comercio, (ii) Oficinas e (iii) Industria.

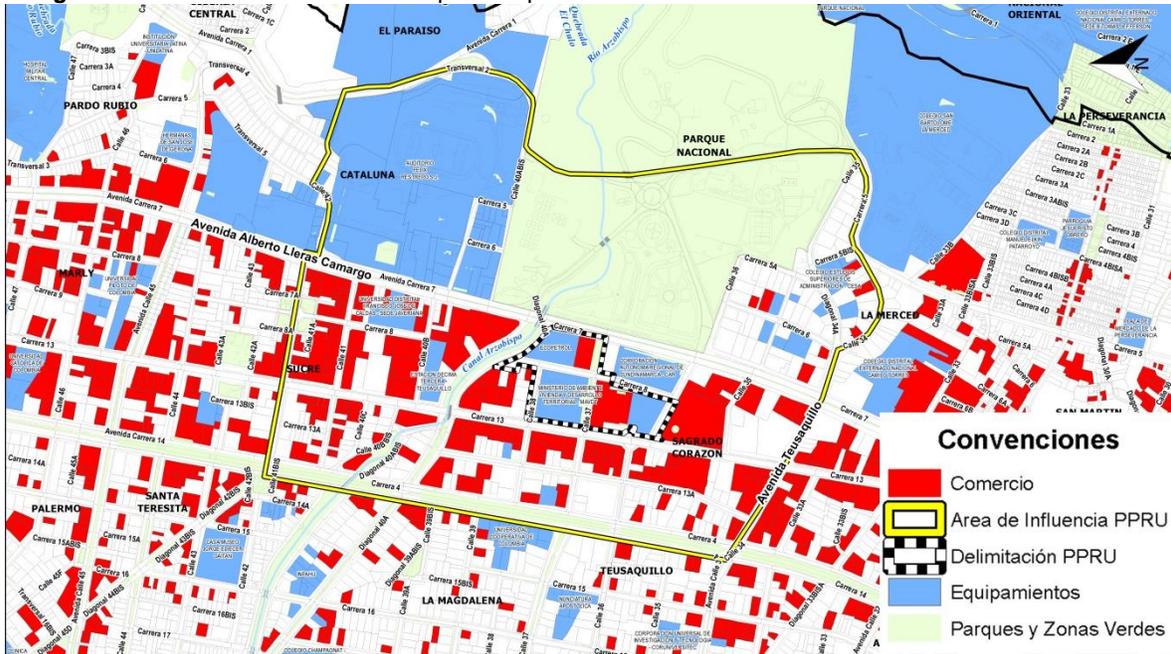
Imagen 39. Usos primer piso (Comercio, Oficinas e Industria)



Fuente: Elaboración propia con base en el Decreto 190 de 2004.

2.8.4.1. Uso – Comercio

Imagen 40. Uso – Comercio en primer piso



Fuente: Elaboración propia con base en el Decreto 190 de 2004.

Independientemente de los usos predominantes, la presencia del uso comercial en los primeros pisos de las edificaciones ubicadas en torno al área del plan parcial, es muy importante. La Carrera 13, importante corredor de movilidad complementaria a la Av. Caracas y a la Carrera 7ª, lidera esta actividad. Es claro que para que esto ocurra debe existir una demanda significativa en la zona.

2.8.4.2. Uso – Oficinas

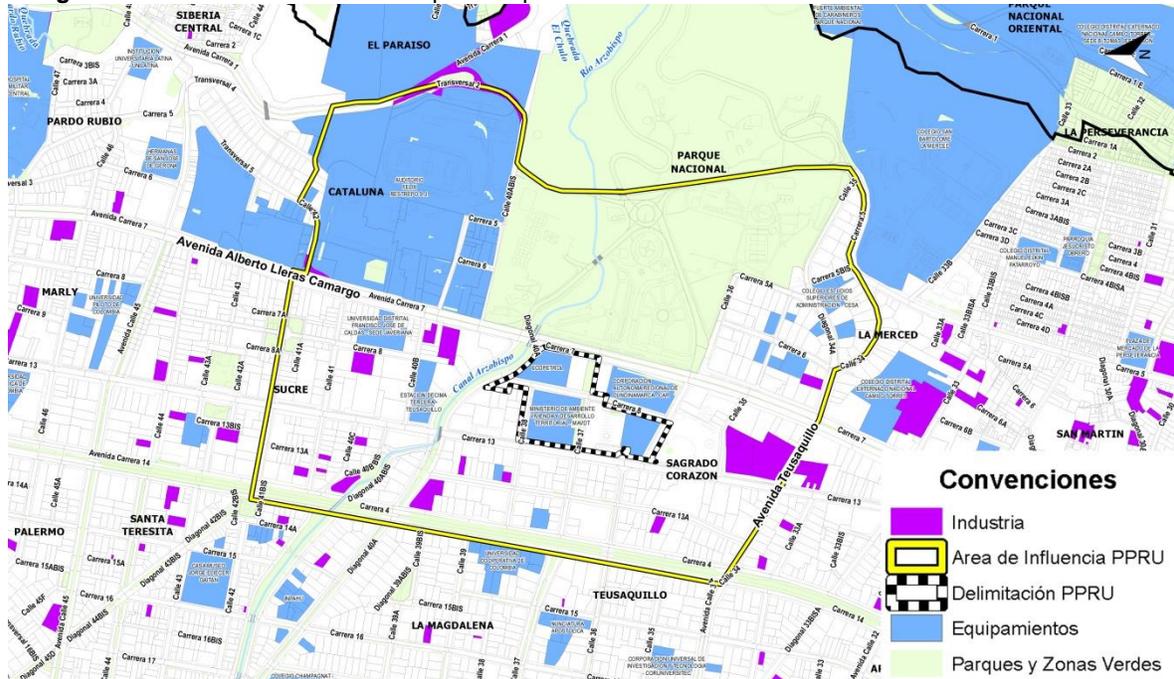
Imagen 41. Uso – Oficinas en primer piso



El uso de oficinas en primeros pisos es mucho menor, pues en general, se ubican a partir del segundo piso, sobre los locales comerciales. Una característica del sector es la antigüedad y relativa baja calidad de la oferta de oficinas existentes. En general, las edificaciones en las que se desarrolla esta actividad económica son antiguas, no cuentan con buenos ascensores y/o servicios complementarios al interior de las edificaciones y no siempre se encuentran en buen estado.

2.8.4.3. Uso – Industria

Imagen 42. Uso – Industria en primer piso



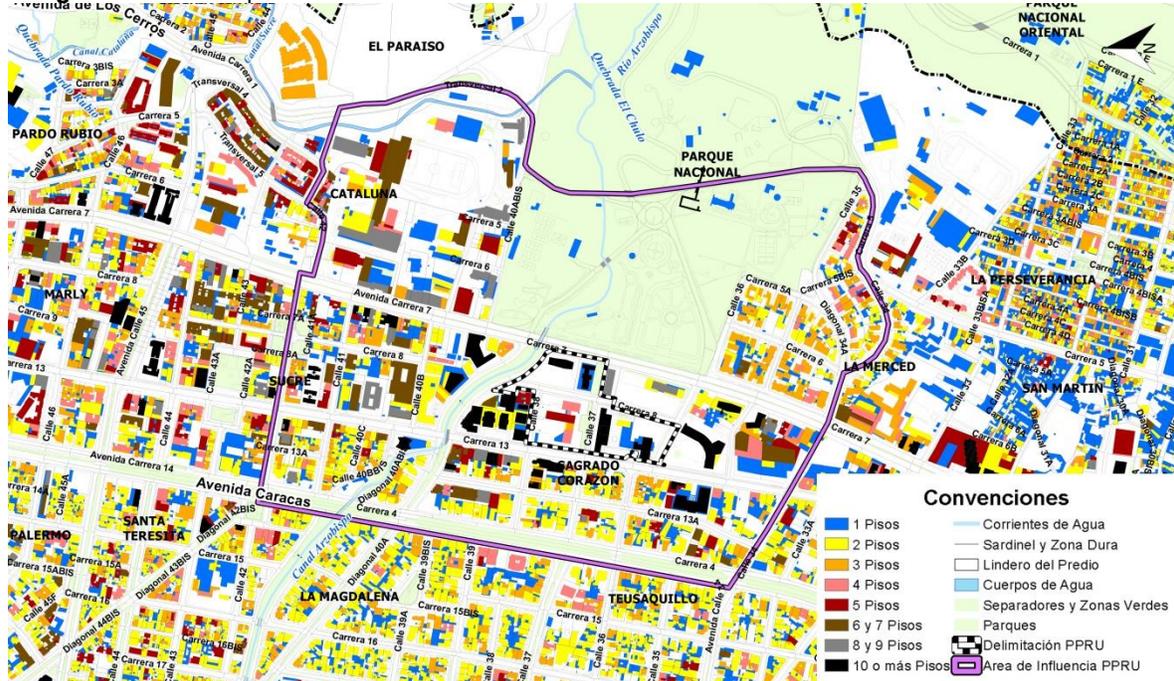
Fuente: Elaboración propia con base en el Decreto 190 de 2004.

Es importante aclarar que en el recorrido realizado, los pocos predios señalados con uso industrial en la zona parecieran haber cambiado de destinación. El único que permanece es un taller combinado con venta de vehículos ubicado en la esquina de la Carrera 13 con Calle 34.

Es de suponer que la demanda por usos dotacionales y de servicios en la zona, hace poco rentable ubicar en este sector cualquier tipo de uso industrial de bajo impacto. Además, este uso no está permitido.

2.8.5. Alturas

Imagen 43. Altura predial actual



Fuente: Elaboración propia con base en el Decreto 190 de 2004.

Claramente el área del Plan Parcial se ubica en una zona estratégica en cuanto a visuales se refiere, pues al oriente está garantizada la vista a los Cerros Orientales y al occidente se cuenta con visuales a la ciudad, pues allí se encuentran los barrios del Sagrado Corazón y Teusaquillo (áreas de conservación) cuyo paisaje con cubiertas de teja de barro es muy agradable.

Como se aprecia en la imagen, hacia el occidente predomina la altura de 2 pisos, con algunas excepciones de hasta 15 pisos en la Carrera 13 entre Calles 39 y 38, y de 5 pisos en la Carrera 13^a; por su parte, en la franja ubicada entre la carrera 7^a y la Carrera 13, las alturas son bastante variadas pasando fácilmente de 1 a más de 15 pisos. Llama la atención en esta imagen la zona ubicada al sur oriente del plan parcial, entre las calles 34 y 30, entre Carreras 5^a y 7^a, zona en la que aún predominan las construcciones de un piso.

Imagen 44. Visual aérea de la zona

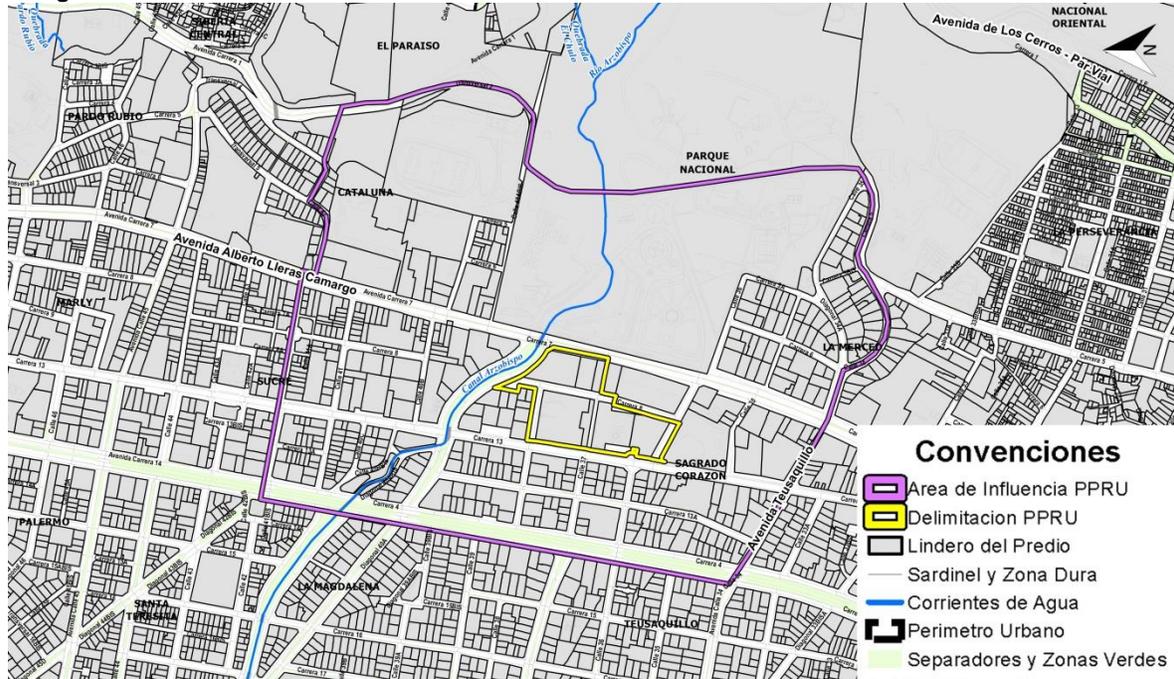


Fuente: Tomada de Internet.

2.8.6. Morfología y tipología urbana

2.8.6.1. Loteo

Imagen 45. Loteo área de influencia

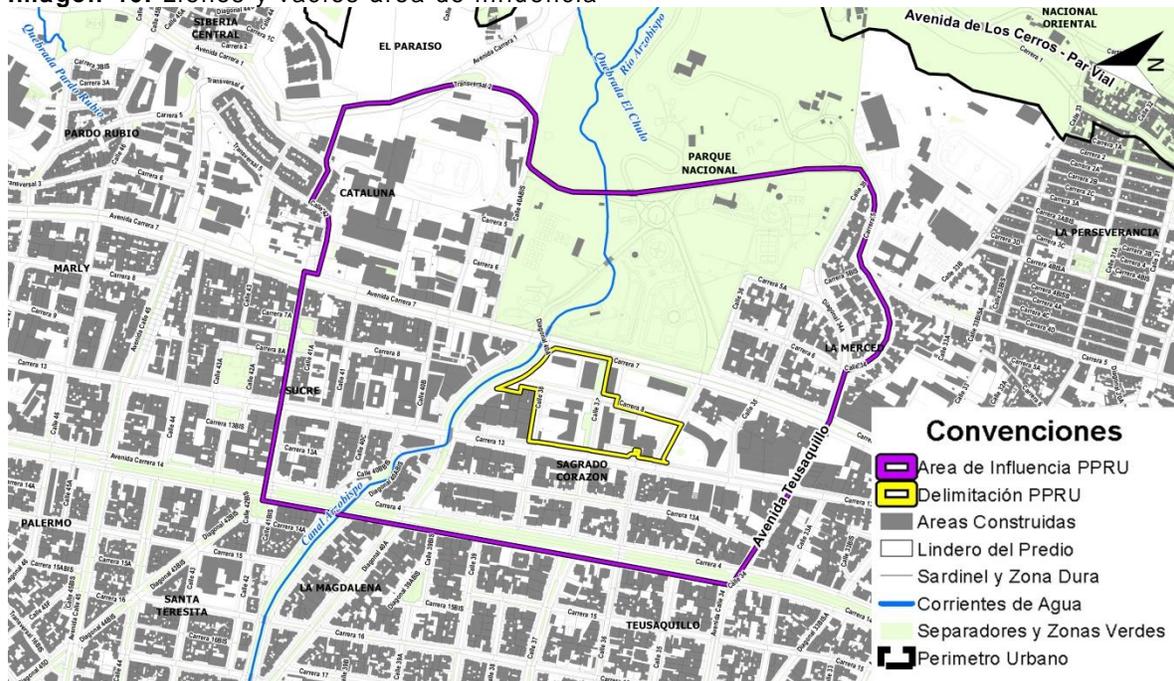


Fuente: Tomada de Internet.

En este plano quedan muy claros los diferentes tipos de loteo presentes en la zona. Desde los pequeños lotes del barrio La Perseverancia, diseñados para la construcción de vivienda de la clase obrera a comienzos del siglo pasado, con frentes de 4,30 metros por 8,00 de fondo, pasando por los del barrio Teusaquillo, con frentes que oscilan entre los 10 y los 20 metros y fondos de entre 20 y 30 metros, hasta el Sagrado Corazón con loteo similar al del barrio Teusaquillo, pero también con la presencia de los grandes lotes incorporados hoy al Tratamiento de Renovación Urbana, cuyas áreas superan los 3.500 metros cuadrados y frentes a vías de entre 40 y 90 metros.

2.8.6.2. Llenos y Vacíos

Imagen 46. Llenos y vacíos área de influencia



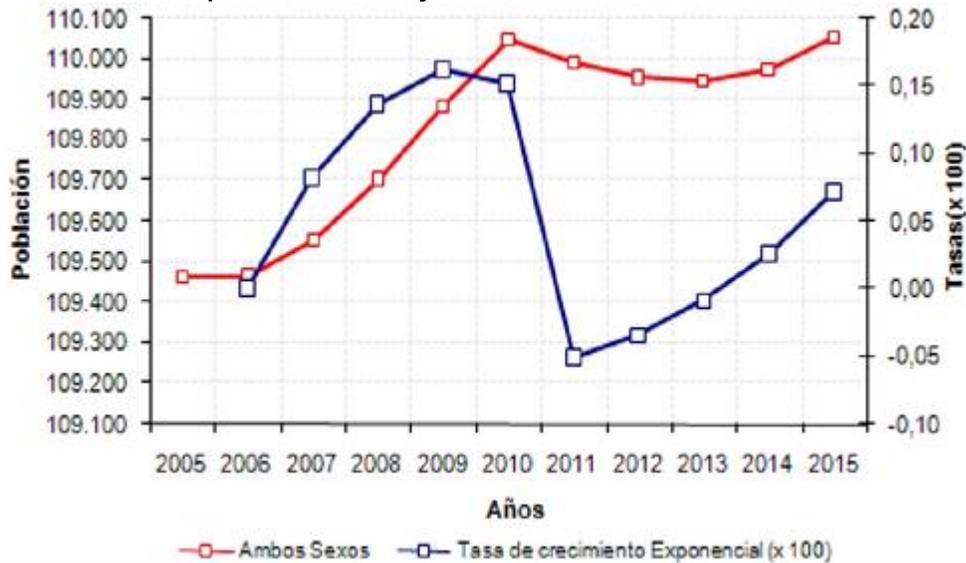
Fuente: Elaboración propia

Como se muestra en este plano, las manzanas donde se llevará a cabo el Plan Parcial son diferentes de todas las que las rodean, ya que se caracterizan por tener edificios sueltos y un alto porcentaje de suelo libre, mientras que las manzanas con casas de los alrededores tienen un trazado mucho más regular y compacto. Aquí se hacen evidentes los dos tipos de estructuras urbanas que se mencionaron con anterioridad: la ciudad organizada a partir del loteo individual y la ciudad organizada a partir de grandes predios libres en los que se ubican edificios aislados con muy baja ocupación.

2.8.7. Componente demográfico

La proyección de población de la localidad de Santa Fe tiene una probabilidad de muy bajo incremento, con una tasa de crecimiento promedio anual de 0,05 %. Este comportamiento se encuentra asociado a que la localidad es expulsora de población, teniendo en cuenta que en la década entre 2005 y 2015 tuvo una tasa neta de migración de -9,15 personas por cada mil habitantes.

Gráfica 1. Gráfica de población total y tasa de crecimiento 2005 - 2015



Fuente: DANE – SDP, Proyecciones de Población según Localidad 2006 - 2015

Teniendo en cuenta que la edad es una de las características de la población con mayor significación demográfica, a continuación se muestra la distribución de la población por edad para la Localidad de Santa Fé:

Tabla 13: Tabla de distribución de población en grandes grupos de edad en la Localidad de Santa Fe

| GRUPO | 2005 | 2009 | 2015 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 0 - 14 | 27,1% | 25,1% | 22,5% |
| 15 - 64 | 66,0% | 67,2% | 67,9% |
| 65 y más | 6,8% | 7,7% | 9,5% |
| TOTAL | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

Fuente: DANE – SDP, Proyecciones de Población según Localidad 2006 - 2015

Santa Fe presenta una reducción paulatina del grupo de menores de 15 años y, por otro parte, las personas mayores de 64 años crecen de manera sostenida. Sin embargo, la proporción de este último grupo poblacional no llega ni a la mitad del grupo entre 0 y 14 años, lo que evidencia que esta localidad todavía cuenta con un amplio grupo de personas jóvenes.

En cuanto a la conformación de los hogares, es preciso mencionar que para el año 2014, el promedio de personas por hogar en la Localidad de Santa Fé era de 2 ,9 personas, mientras que para el 2017 este promedio disminuyó a 2 ,5 personas por hogar. Según la encuesta multipropósito (2017), el 32

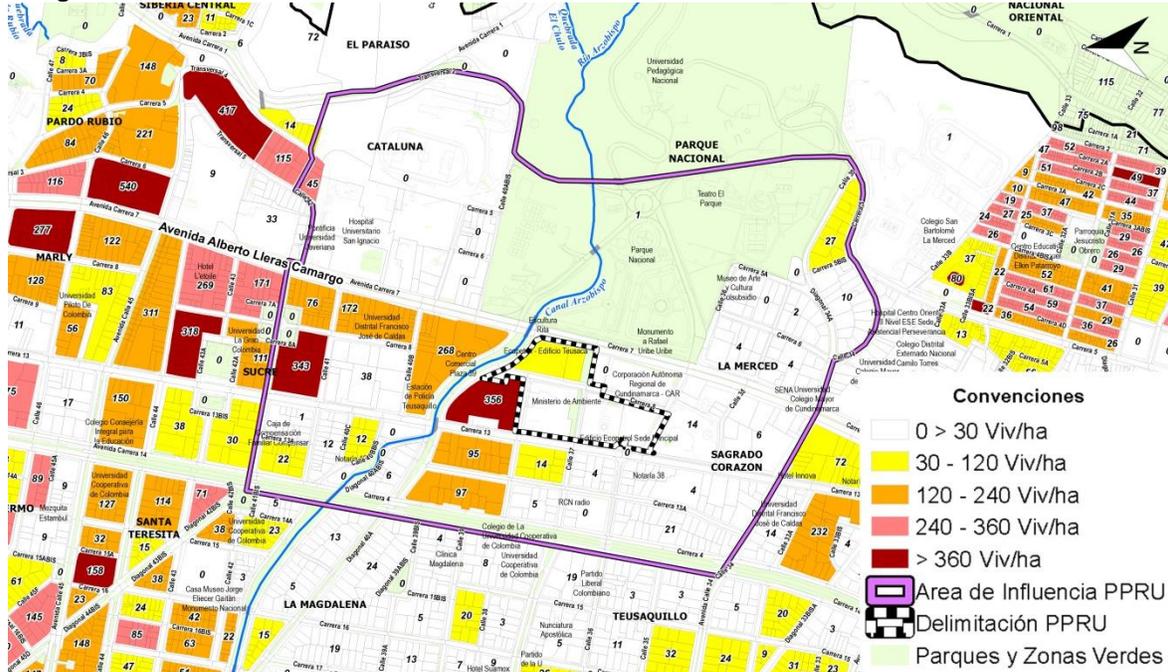
,8% de los hogares están conformados por una persona y el 24 ,5 % están conformados por cuatro personas o más.

Por otro lado, en lo que respecta al cuidado de los niños y niñas menores de 5 años, en 2017 Santa Fe fue la localidad con mayor asistencia de menores de 5 años a un hogar comunitario, jardín, centro de desarrollo infantil o colegio con 54 ,0 %. Por otra parte, el 33 ,1 % permanecen con su padre o madre en casa, el 9 % está al cuidado de un pariente y el 1 ,2 % está con alguno de sus padres en el trabajo.

De otro lado, en lo que concierne a la tenencia de vivienda en la Localidad de Santa Fe, para el 2017 el 34 ,6 % de los hogares tenía vivienda propia totalmente paga, el 4 ,3 % de los hogares tenía vivienda propia pero la estaba pagando y el 51 ,7 % de los hogares vivía en arriendo, subarriendo o leasing.

Específicamente, hablando de los aspectos socioeconómicos estrictamente en el área de influencia del Plan Parcial, estos se constituyen como la base sobre la cual se realizará el plan de gestión social. De igual manera, se puede concluir que en el área de influencia del proyecto no se presenta una densidad muy alta, ni de habitantes ni de viviendas. Esto se soporta con los planos a continuación:

Imagen 47. Densidad de Viviendas 2011



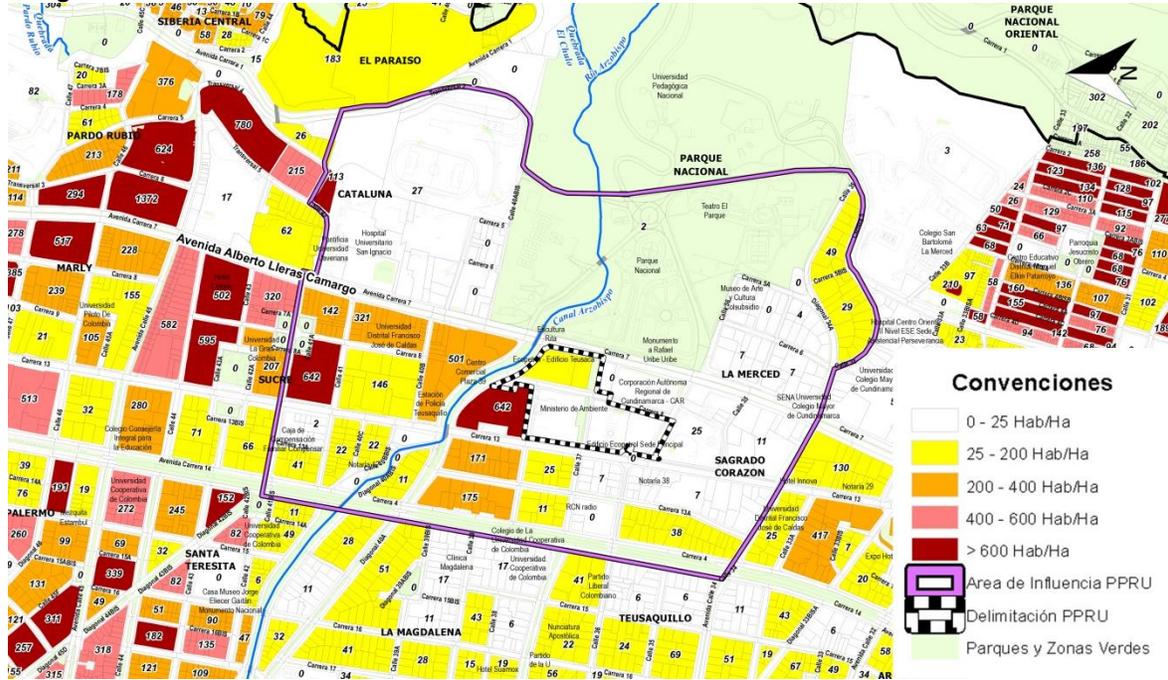
Fuente: Elaboración Propia a partir de información catastral

En la inmediatez del plan parcial se encuentra una manzana que tiene una altísima densidad de habitantes y de viviendas. En esta manzana se encuentran 356 viviendas en menos de una hectárea. Lo que significa que es una manzana muy densa, especialmente frente a la zona donde se encuentra.

2.8.7.1. Densidad de Población

Dentro del área objeto del plan parcial únicamente se encuentra el predio Lutaima con uso residencial. Los otros predios son utilizados por entidades públicas, Ecopetrol y Minambiente. Según esto, y de acuerdo a la información de la Encuesta Multipropósito (2011) realizada por la Secretaría Distrital de Planeación, en el edificio Lutaima viven 70 personas.

Imagen 48. Densidad de Población 2011

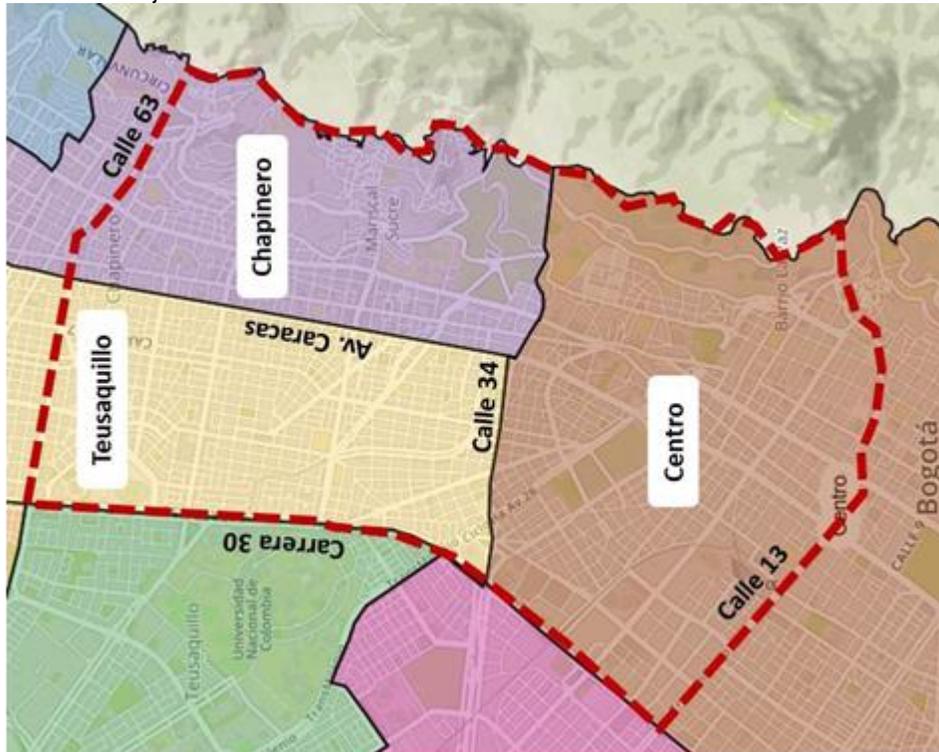


Fuente: Elaboración Propia a partir de información catastral

En la manzana colindante al norte del proyecto viven 642 personas, en menos de una hectárea útil, siendo una de las manzanas de mayor densidad y población de todo el sector.

2.9. ESTUDIO DE MERCADO

Imagen 49. Área Objeto de Estudio - Estudio de Mercado.



Fuente: Estudio de mercado.

Con el estudio de mercado se analizaron las ventas de los diferentes productos inmobiliarios ubicados entre las Calles 13 y 63, y entre los Cerros Orientales y la Carrera 30 en Bogotá, para otorgar herramientas útiles en la decisión sobre el nicho de mercado al que se debe dirigir el futuro “Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Empresarial Ecopetrol”.

En cuanto a la vivienda, se ve una marcada inclinación del mercado hacia la vivienda estudiantil, ya que la zona mostró gran interés por inmuebles de una alcoba, los cuales representaron el 82 % del total de ventas del último año. De hecho, durante la última década se ha presentado una reducción del 47 % en el promedio del área de los inmuebles de este sector. El uso de la vivienda estudiantil es sin duda muy atractivo para desarrollar en el proyecto, dada la presencia de múltiples universidades y, por consiguiente, de miles de estudiantes que se mueven en el sector, desde la Candelaria hasta la Universidad Javeriana.

Gráfica 2. Gráfica de Variación del Área Promedio (m²) a través del Tiempo



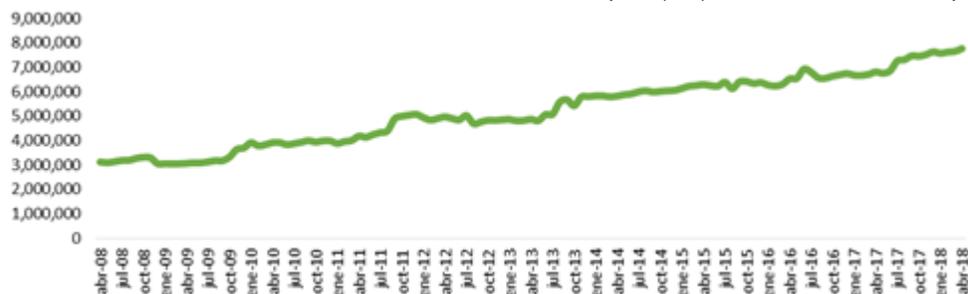
Evolución Histórica Área Promedio (m²)

Fuente: Estudio de mercado

Así mismo, el análisis muestra que los inmuebles con precios inferiores a \$ 235.400.000, áreas hasta 31 mt² y un precio promedio que no supere \$ 6´792.000 mt² fueron los que generaron las mejores rotaciones, todas inferiores a los 7 meses, lo cual es mucho mejor que el promedio de rotación en Bogotá.

El hecho de que los ritmos de ventas de vivienda de la zona sean mejores que los de vivienda no-vis en Bogotá, habla del interés que existe en la actualidad por esta zona de la ciudad. Mantener los buenos ritmos de ventas va a depender, en buena medida, de ofrecer un buen producto a un precio acorde para la zona; teniendo en cuenta que la zona ha experimentado una valorización muy importante en los últimos años, con un incremento del 148 % en los precios durante la última década.

Gráfica 3. Gráfica de Variación del Precio Promedio por (m²) a través del tiempo



Evolución Histórica Área Promedio (m²)

Fuente: Estudio de mercado

Por otra parte, con respecto al mercado de oficinas, actualmente hay una sobreoferta en la ciudad, teniendo en cuenta que la oferta total (en ejecución

y usada) en Bogotá es superior a 1.000 .000 m² y la demanda es tan solo de 160 .000 m² /año, lo cual genera una situación de desequilibrio por aproximadamente 3 años con altas vacancias (21 %). En este sentido, en el corto plazo el precio del arriendo estará castigado por esta sobreoferta, pero en el mediano plazo la opción de oficinas en la zona es claramente una alternativa, teniendo presente que el desarrollo del proyecto puede tardar un tiempo similar al que se requiere para cubrir la oferta existente (3 a 7 años).

Finalmente, con respecto al mercado de locales y comercio, éste se encuentra limitado a una baja escala, dado que el 75 % corresponde a locales en conjuntos de vivienda. Por esto, el desarrollo de comercio a nivel zonal o de centros comerciales sería una alternativa, que podría tener cabida en la medida que se vaya consolidando la zona. Así mismo, el estudio muestra que en este mercado, la categoría predominante es la de Comidas con el 45 % y en segundo lugar, la de Servicios con el 15 %.

Por último, es importante mencionar que la evolución que tengan las grandes obras de infraestructura, como el Metro por la Avenida Caracas y el Transmilenio por la Carrera Séptima, podrán afectar los ritmos de ventas y el desarrollo del proyecto.

2.10. SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁREA OBJETO DEL PLAN PARCIAL

A continuación se presenta una descripción de la situación actual del área objeto del Plan Parcial.

Imagen 50. Situación Actual



Fuente: Estudio de mercado.

Como se mencionó anteriormente, el área objeto de plan parcial tiene la siguiente localización:

Tabla 14. Localización Plan Parcial

| DELIMITACIÓN | LIMITE |
|---------------------|--|
| Norte: | Diagonal 40A y Calle 38 |
| Sur: | Peatonal Calle 37 y Calle 36 |
| Oriente: | Avenida Alberto Lleras Camargo - Carrera 7ª y Carrera 8ª |
| Occidente: | Carrera 13 |

Fuente: Elaboración propia

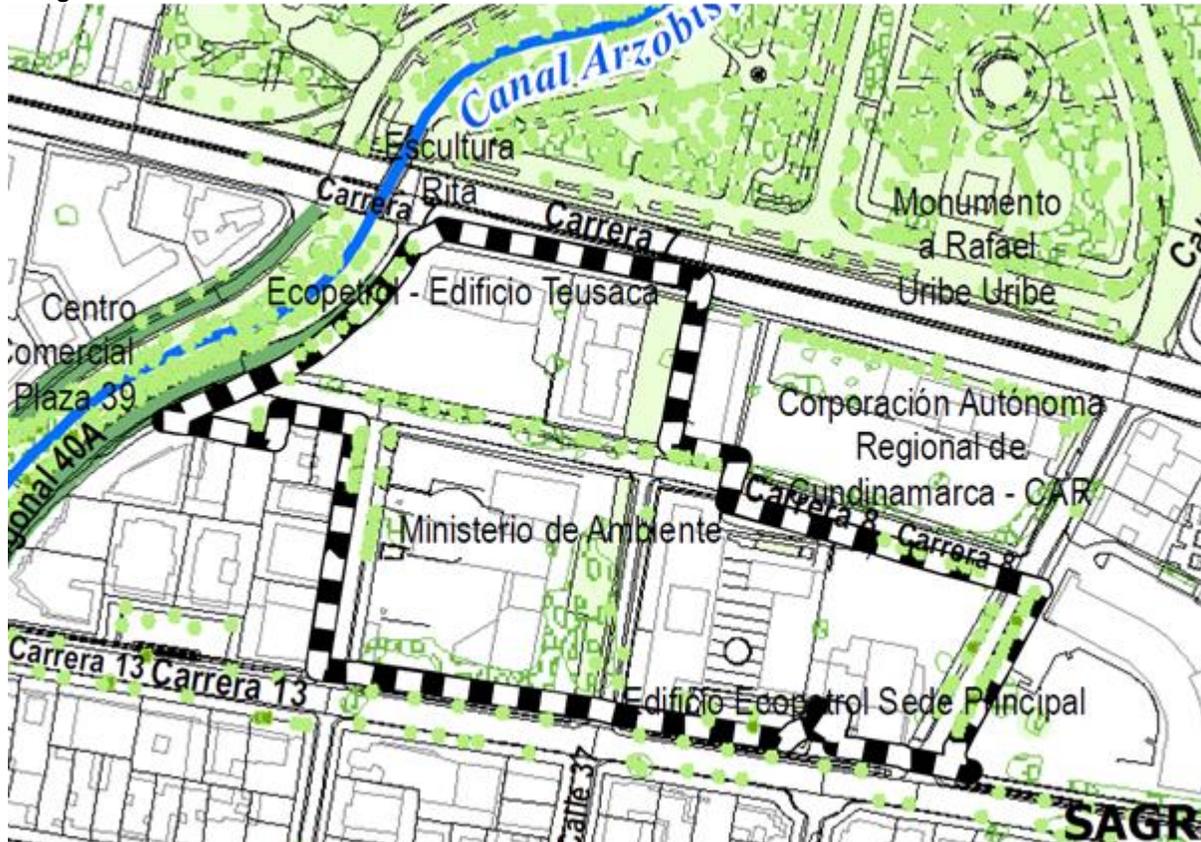
El área objeto del Plan Parcial o Área Bruta es de **29.629,10 m²**, tal como se mostró en el cuadro de áreas iniciales.

2.10.1. Aspectos ambientales

2.10.1.1. Medio biótico

2.10.1.1.1. Vegetación y arbolado urbano

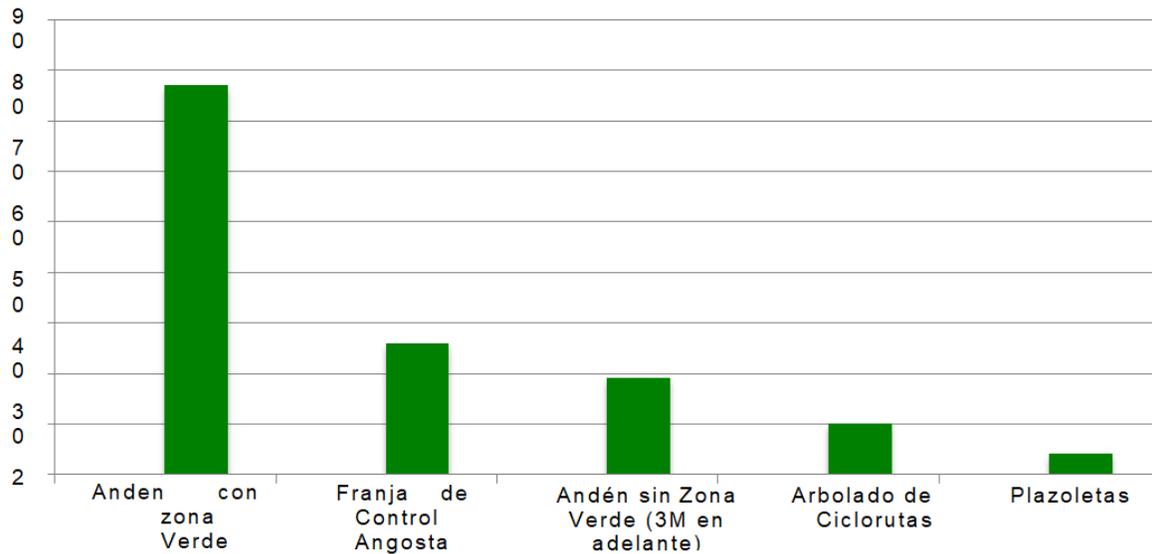
Imagen 51. Sistema ambiental área PPRU - CEE



Fuente: Elaboración propia

Al generar un inventario de los árboles de la zona, en el Corredor Ecológico de Ronda del Río Arzobispo, se contabilizaron 413 árboles y en el Parque Nacional Olaya Herrera 658 individuos. La distribución del arbolado en espacio público para la zona, indica que el emplazamiento más común del arbolado es el “andén con zona verde angosta” y el corredor ecológico de la ronda del Río Arzobispo, como se muestra en la siguiente gráfica.

Gráfica 4. Arbolado urbano por emplazamiento en el espacio público



Fuente: SIAGU, Jardín Botánico de Bogotá, 2018

Complementariamente, se levantó el inventario del arbolado en los espacios privados e institucionales dentro del área del PPRUCCE con el siguiente resultado.

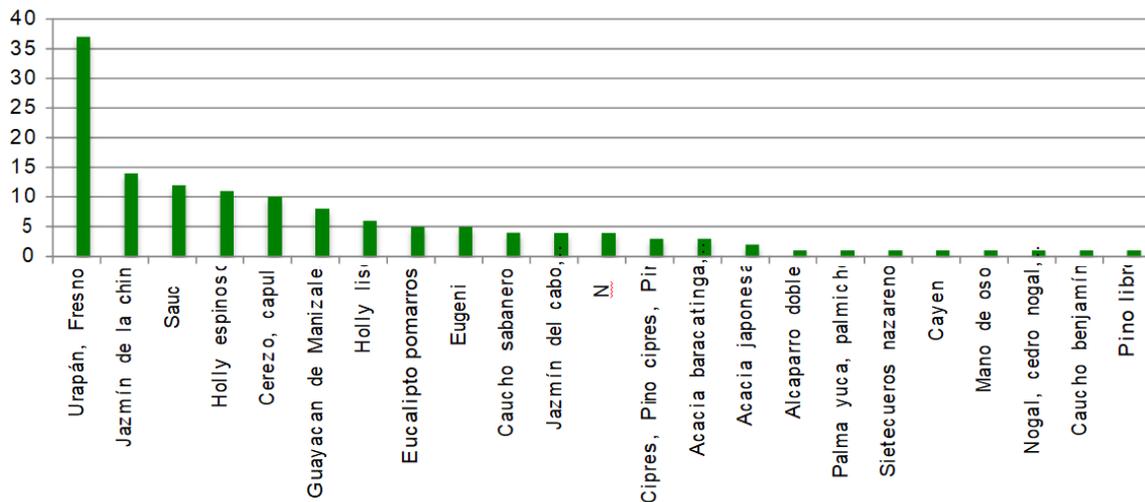
Tabla 15. Inventario del arbolado en uso privado e institucional

| Predio | Número de árboles |
|------------------------|-------------------|
| Ed. Teusacá | 3 |
| MADS | 38 |
| Zona Verde Ed. Lutaima | 13 |
| CAR | 34 |
| Ed. Ecopetrol 2 | 2 |
| Total | 90 |

Fuente: Estudio ambiental

Igualmente, la distribución por especie para los árboles localizados en el espacio público, indica que la especie más abundante en el sector del PPRUCCE es el Urupán - fresno, como se evidencia en la siguiente gráfica.

Gráfica 5. Arbolado urbano por emplazamiento en el espacio público



Fuente: SIAGU, Jardín Botánico de Bogotá, 2018

Respecto a la sanidad del arbolado, se puede afirmar que según los datos del censo del arbolado urbano desarrollado por el JBB (2008), la mayoría de los árboles en espacio público presentan un estado fitosanitario regular. Lo anterior, demanda intervenciones silviculturales por parte de las entidades competentes del Distrito.

2.10.1.1.2. Avifauna

Específicamente, las especies que se destacan por su presencia en el área del Plan Parcial son: el halcón peregrino, el mochuelo andino, el cucarachero, la mirra y la lechuza. Merecen especial atención las especies nativas como el copetón, el sirirí, el paramero, la golondrina, el azulejo, el chirlobirlo, el maicero, el colibrí, el petirrojo, los canarios bogotanos y las chisgas, entre otras. Las nativas endémicas como la rallus, las monjitas y el garzón; deben ser objeto de especial protección.

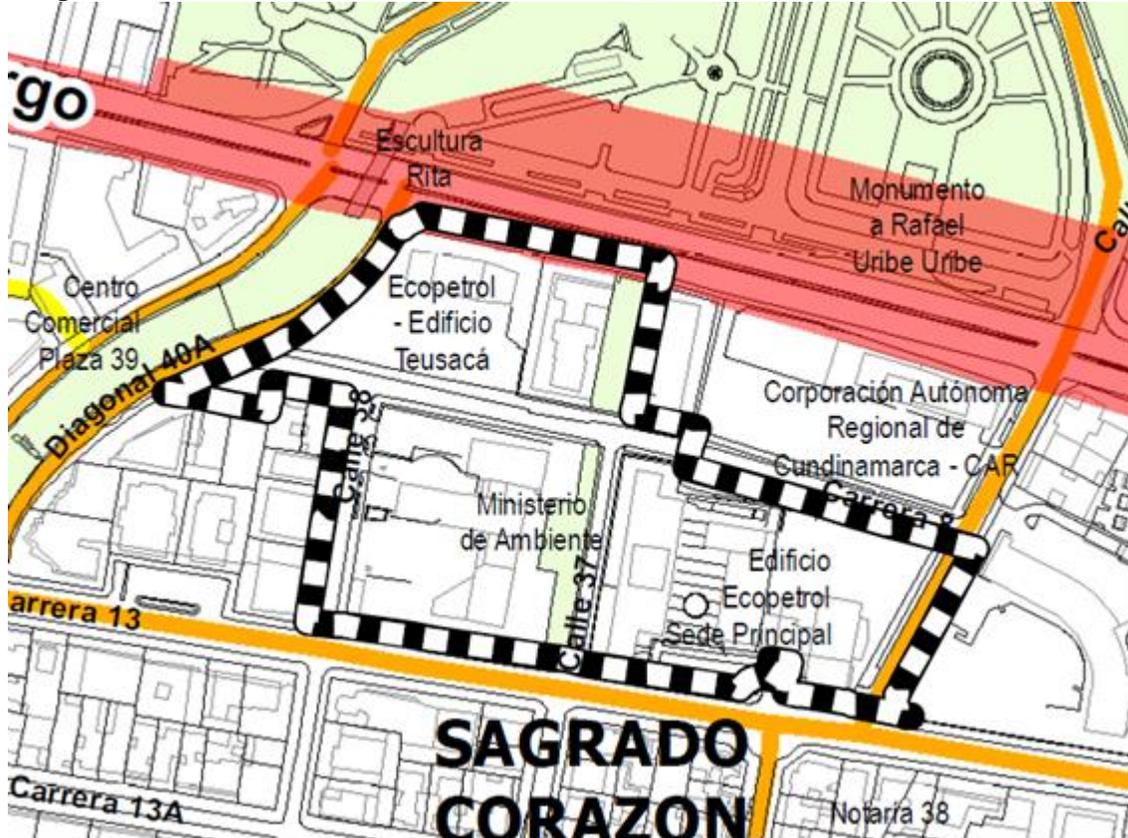
Igualmente, se encuentran ciertas aves migratorias según la temporada, como las pirangas, el alverjero pechirrojo, el tijereto, el cuco, el vireo ojirrojo, la buchipecosa y la garza castaña.

Por último, dentro de las aves nativas migratorias, a las que se debe prestar especial atención, se encuentran: el garrapatero, la oropéndola, el semillero negro y el cacique.

2.10.2. Aspectos Funcionales

2.10.2.1. Movilidad

Imagen 52. Sistema de movilidad área PPRU - CEE



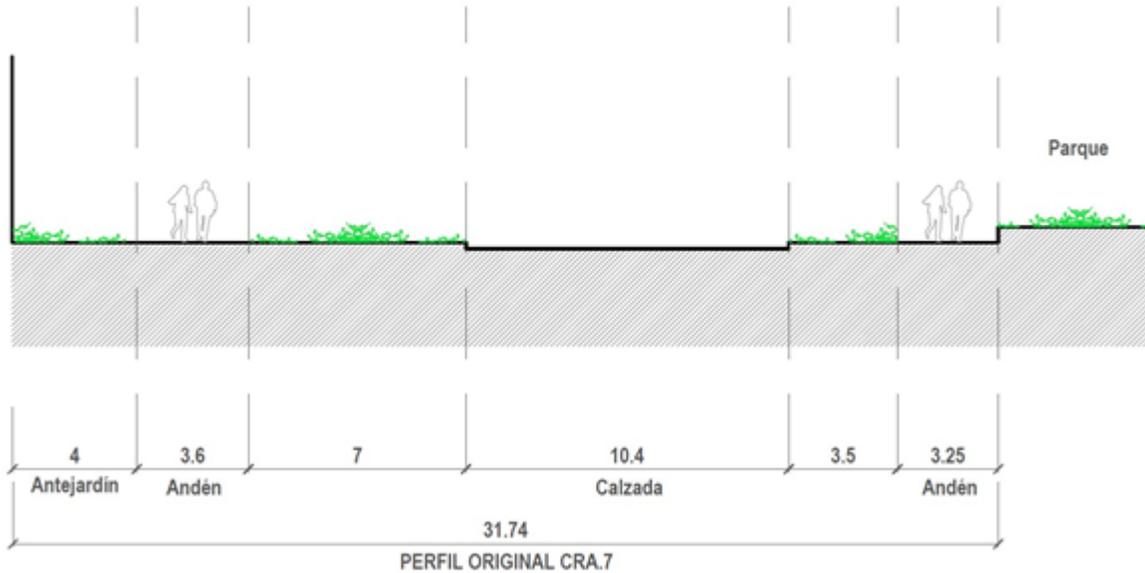
Fuente: Elaboración propia

2.10.1.1. Malla Vial Arterial

Como punto de partida es relevante mencionar que la única vía perteneciente a la malla vial arterial de la ciudad que colinda con el Plan Parcial, es la Carrera 7^a. Considerando que esta vía ha estado sometida a múltiples transformaciones a lo largo del tiempo, a continuación ilustramos el perfil original, con el que se aprobó la Urbanización del Sagrado Corazón, el perfil actual y el perfil proyectado con la Troncal de TransMilenio, proyecto que tiene influencia directa sobre el Plan Parcial, como se habló previamente.

• **Carrera 7ª en Urbanización Sagrado Corazón**

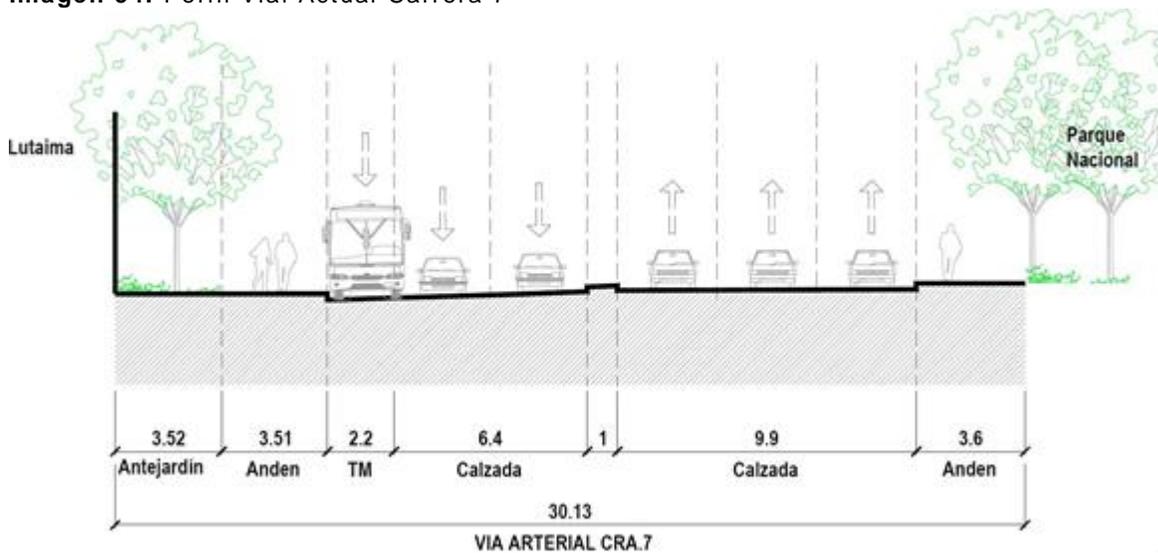
Imagen 53. Perfil Original Carrera 7ª - V-3



Fuente: Elaboración propia sobre Plano 220/4 - Urbanización Sagrado Corazón.

• **Carrera 7ª Actual**

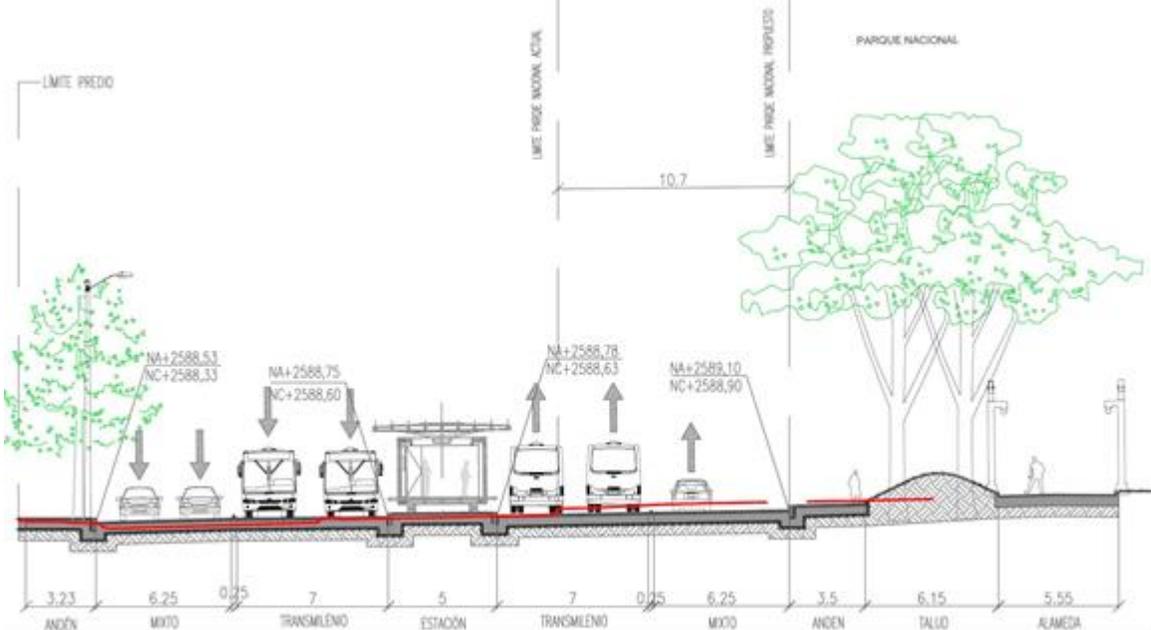
Imagen 54. Perfil Vial Actual Carrera 7ª



Fuente: Elaboración propia.

- **Carrera 7ª proyectada con la Troncal de TransMilenio**

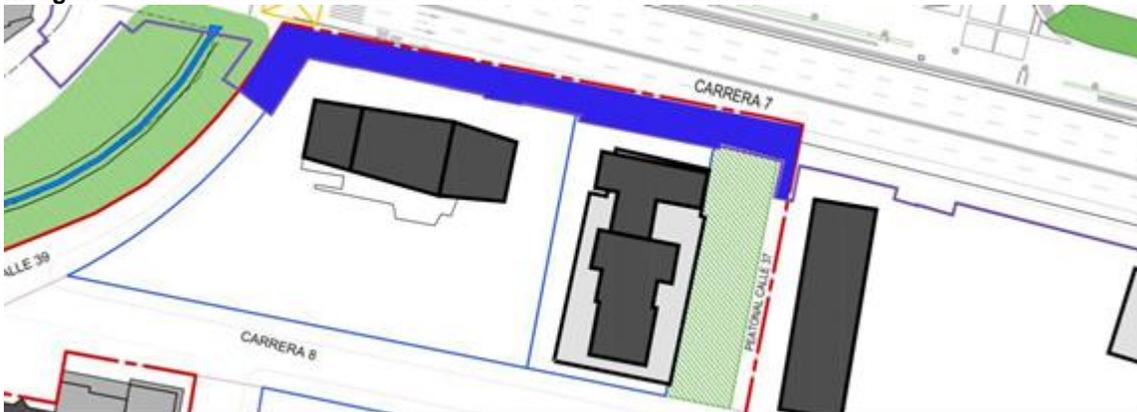
Imagen 55. Perfil Projectado Carrera 7ª (en rojo se muestra el perfil actual)



Fuente: Elaboración propia sobre Plano 220/4 -Urbanización Sagrado Corazón.

Se incorpora el área de reserva para la futura Troncal de la Av. Carrera 7ª, a partir de los planos del Contrato IDU-1073-2016, correspondiente a la actualización de estudios y diseños para la adecuación de esta vía al Sistema Transmilenio, la cual afecta en una pequeña proporción el área útil de los Edificios Teusacá y Lutaima, la Zona Verde 1 y la Calle peatonal.

Imagen 56. Afectación - Malla Vial Arterial Troncal Carrera 7ª



Fuente: Elaboración propia

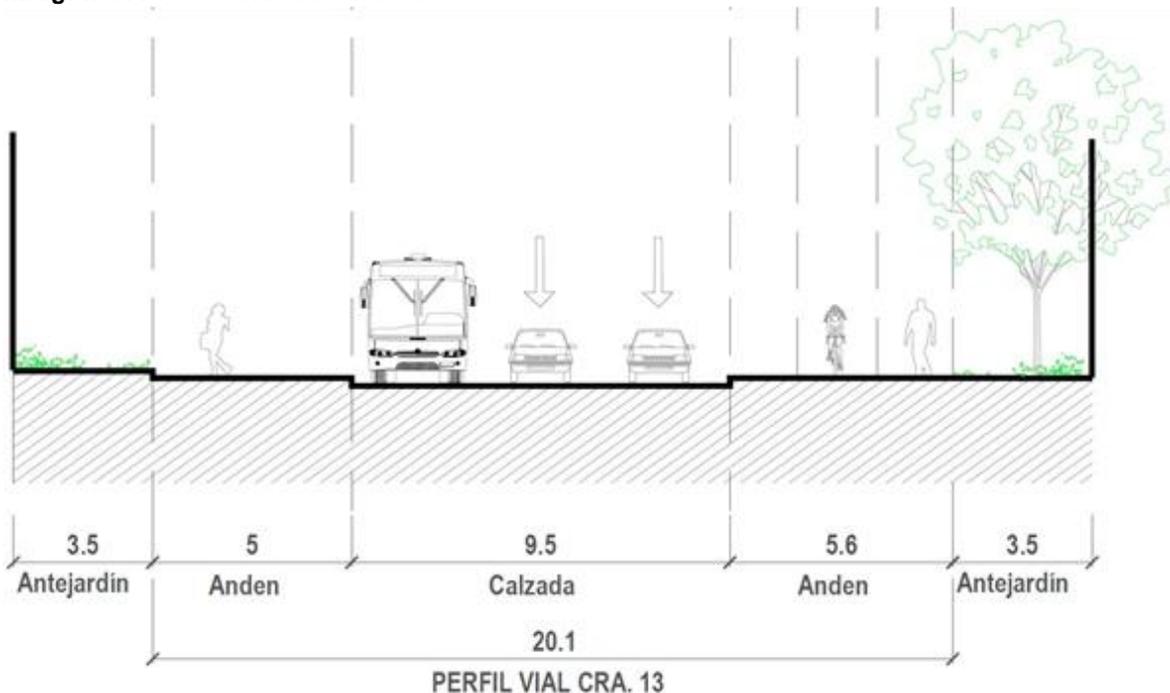
De acuerdo con la información oficial entregada por el DADEP, el área de la Carrera 7ª frente al plan parcial, es la misma que aparece en el Plano de la Urbanización del Sagrado Corazón. En el ejercicio de áreas que se presenta a continuación, se tomó esta área como la original y se dividió entre la que se encuentra frente del Plan Parcial de la CAR y la que se encuentra frente al Plan Parcial del Centro Empresarial Ecopetrol.

2.10.1.1.1. Vías complementarias y locales

En cuanto a las vías complementarias y locales, se encuentran en el Plan Parcial las siguientes: la Calle 36, la Carrera 8ª, la Calle 38, la Calle 37 y el peatonal de la Calle 37. Los RUPIS de estas vías se encuentran como documentos anexos. Así mismo, se presentan los perfiles actuales de la Carrera 13 y la Calle 39, que aunque no pertenecen al área de intervención, colindan con el PPRU - CEE.

- **Carrera 13**

Imagen 57. Perfil Vial Carrera 13



Fuente: Elaboración propia.

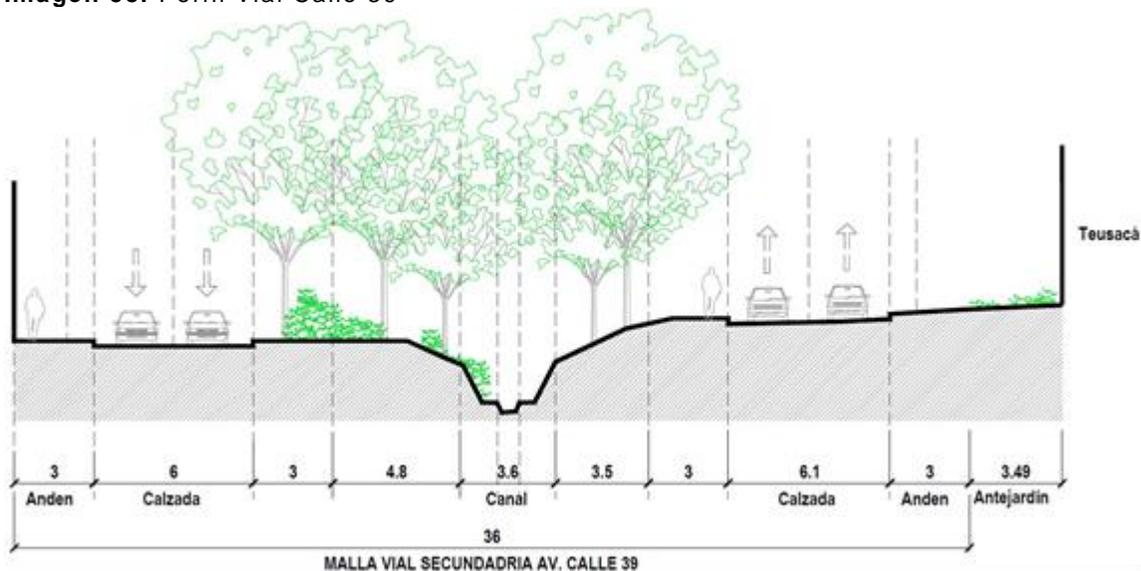
Aunque la carrera 13 no hace parte de la malla vial arterial de la ciudad, dada su relativa corta longitud (aproximadamente 3.75 km entre la calle 64

y la calle 32), es una de las vías emblemáticas de la ciudad de Bogotá, caracterizada por el comercio que se localiza a ambos lados de la vía. Además, tiene un flujo importante de transporte público que conecta a la localidad de Chapinero con el Centro de la ciudad.

A pesar de que esta importante vía colinda con el Plan Parcial por el occidente, se excluyó del área de intervención, siguiendo las sugerencias realizadas en las mesas de trabajo.

- **Calle 39**

Imagen 58. Perfil Vial Calle 39



Fuente: Elaboración propia

La Avenida Calle 39 tampoco hace parte de la malla vial arterial de la ciudad; sin embargo, se destaca por su carácter paisajístico, pues en medio de sus calzadas está el Río Arzobispo, uno de los ríos que mantiene y conserva, como se vio en el análisis ambiental, una arborización y vegetación destacadas. Esta Avenida Calle 39 es en realidad una diagonal que va a lado y lado del río; a partir de la Carrera 24, deja su carácter de Avenida y se convierte en un canal con dos vías locales barriales a cada lado, finalizando en la Avenida NQS (Carrera 30). Su carácter ha sido de una vía complementaria a la malla vial arterial, pero con relativo poco tráfico de vehículos particulares. (Ver Estudio de Tránsito).

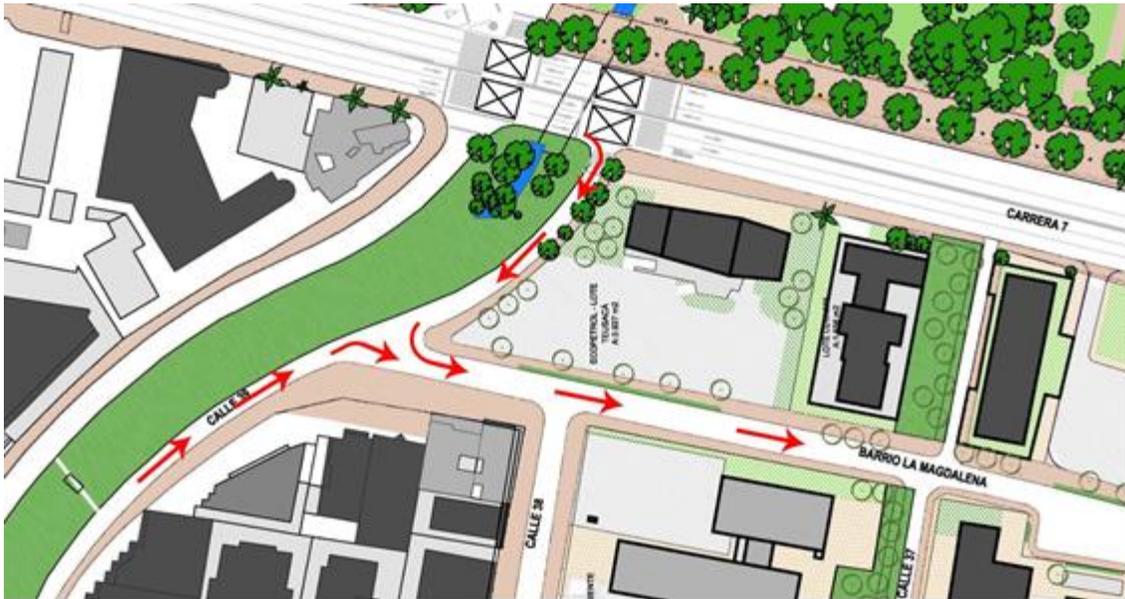
Imagen 59. Perfil Vial Calle 39



Fuente: Tomada de Google Earth

En el área del Plan Parcial se excluye el área de esta vía. Al igual que ocurre con la Carrera 8ª, esta se ve afectada de manera importante por la nueva Troncal de Transmilenio por la 7ª, pues se propone cambiar el sentido vial de este tramo, con el objeto de desviar los vehículos que van por la 7ª a tomar la Carrera 5ª hacia el Centro o la Circunvalar hacia el norte, y conectar con la Carrera 8ª para subir por la Calle 36 .

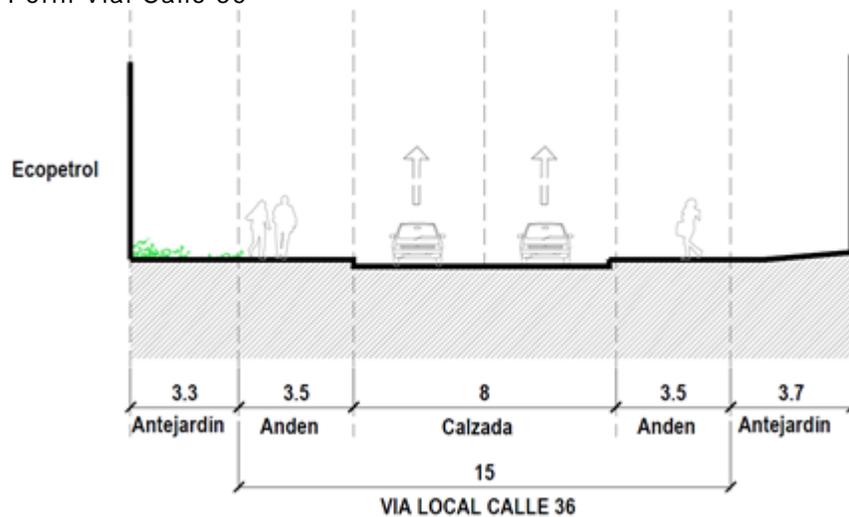
Imagen 60. i) Cambio de sentido de la Av. Calle 39 (Diagonal 40 A) y (ii) Cambio del sentido vial de la carrera 8



Fuente: Elaboración propia

- **Calle 36**

Imagen 61. Perfil Vial Calle 36



Fuente: Elaboración propia

La Calle 36 es una corta vía local que conecta la Avenida Caracas con el Parque Nacional, hasta el punto en el que se bifurca para conectar hasta la

Avenida Circunvalar hacia el Sur o la Carrera 5^a hacia el Centro. Se trata de una vía con muy bajo tráfico.

Imagen 62. Calle 36



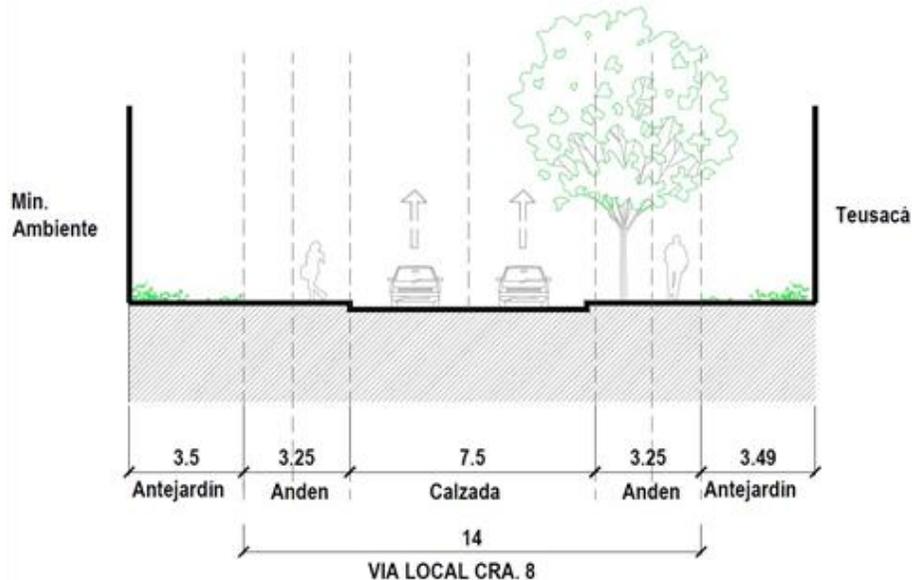
Fuente: Tomada de Google Earth

En el Plan Parcial se incorpora el área del tramo ubicado entre la Carrera 13 y la Carrera 8^a, colindante al sur con el Edificio Principal de Ecopetrol. Su área es de 1.169,03 m².

- **Carrera 8a**

La Carrera 8^a es una vía local que comunica la Calle 36 con la Av. Calle 39. Se trata de una vía con un perfil de 14 m, que funciona en sentido sur-norte, con bajos niveles de tráfico, pues prácticamente sirve únicamente para el acceso a los predios del Teusacá, Lutaima, Guadalupe, la CAR (al costado oriental), Ecopetrol y a 3 edificios de la Manzana C (al costado occidental).

Imagen 63. Perfil Vial Carrera 8ª



Fuente: Elaboración propia a partir del Plano 220 / 4 - 01

Frente a esta vía, el aspecto más importante a tener en cuenta, es el cambio de sentido propuesto en el proyecto de la Troncal de Transmilenio por la 7ª, pues significa que recibirá en sentido norte-sur un flujo de vehículos (Ver Estudio de Tránsito) cuyo destino sea tomar por la Calle 36 hacia la Carrera 5ª. Como se dijo al inicio del diagnóstico, esto está justificado en el cierre de los giros izquierdos que actualmente operan sobre la Carrera 7ª.

Respecto al área de la vía, se tomó como referencia de inicio el área total de la Carrera 8ª y a esta se le descontó la zona que hará parte del Plan Parcial CAR - UL, obteniendo un área de 3.303,51. m².

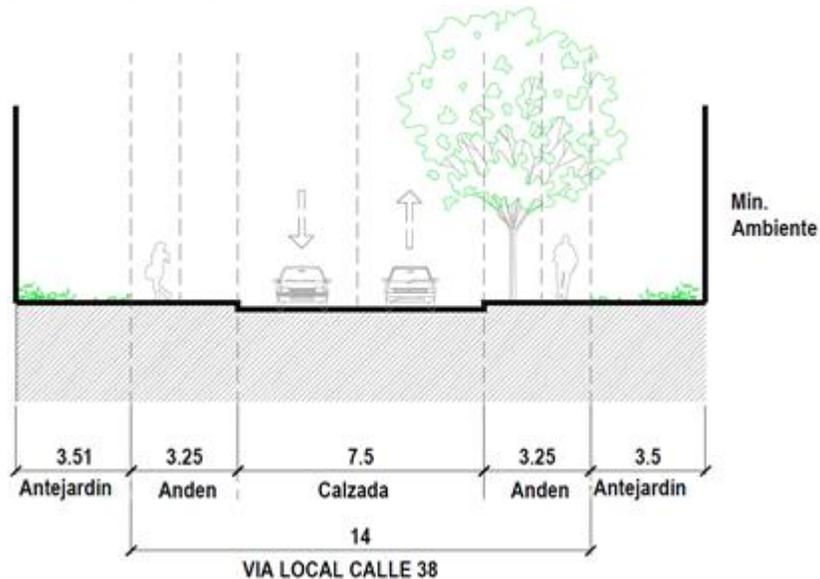
Imagen 64. Carrera 8ª



Fuente: Tomada de Google Earth

- **Calle 38**

Imagen 65. Perfil Vial Carrera 38



Fuente: Elaboración propia

Entre la Carrera 13 y la Carrera 8ª, la Calle 38 conforma el límite norte del Plan Parcial; colinda con la Manzana C de la Urbanización Sagrado Corazón, y frente a ella se encuentran el acceso vehicular y peatonal a cuatro predios; hacia el sur el único acceso vehicular existente es el del Ministerio de Ambiente. En el plan parcial se excluye el área de los andenes del costado norte, obteniendo un área de 1.253,85 m².

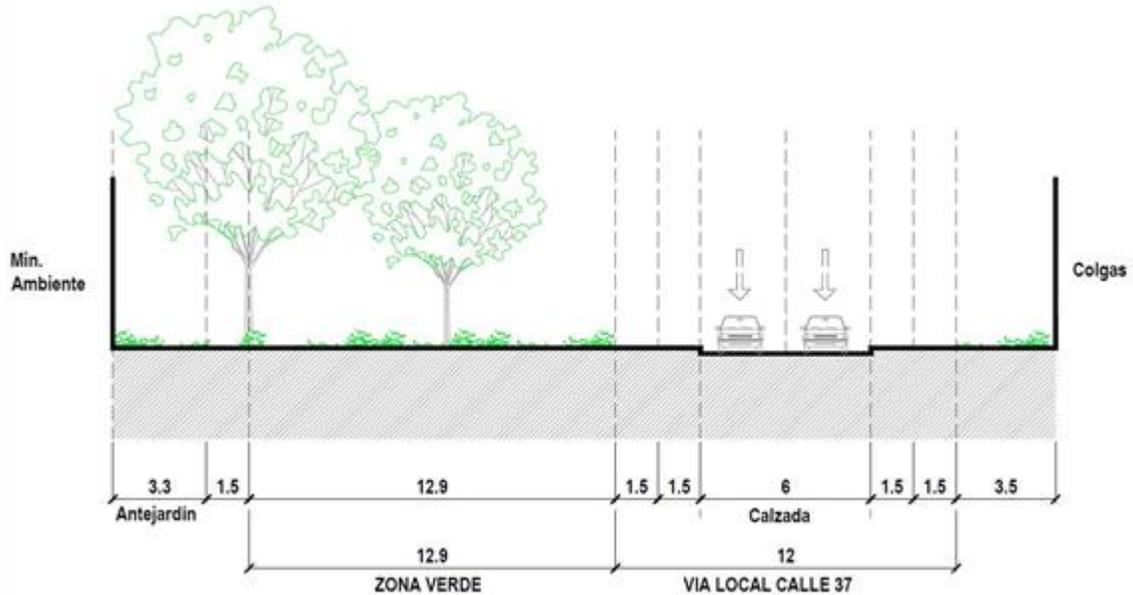
Imagen 66. Calle 38



Fuente: Tomada de Google Earth

- **Calle 37**

Imagen 67. Perfil Vial Calle 37



Fuente: Elaboración propia

El tramo de la Calle 37, entre las Carreras 13 y 8^a, corresponde a una vía con muy poco tráfico vehicular y algún tráfico peatonal, gracias a su conexión directa con el Parque Nacional únicamente se accede desde ella al Ministerio de Ambiente, al Edificio Colgas y a tres locales comerciales que se encuentran en el primer piso de este mismo edificio. Adicionalmente, al costado norte limita con una zona de cesión pública arborizada y bien conservada.

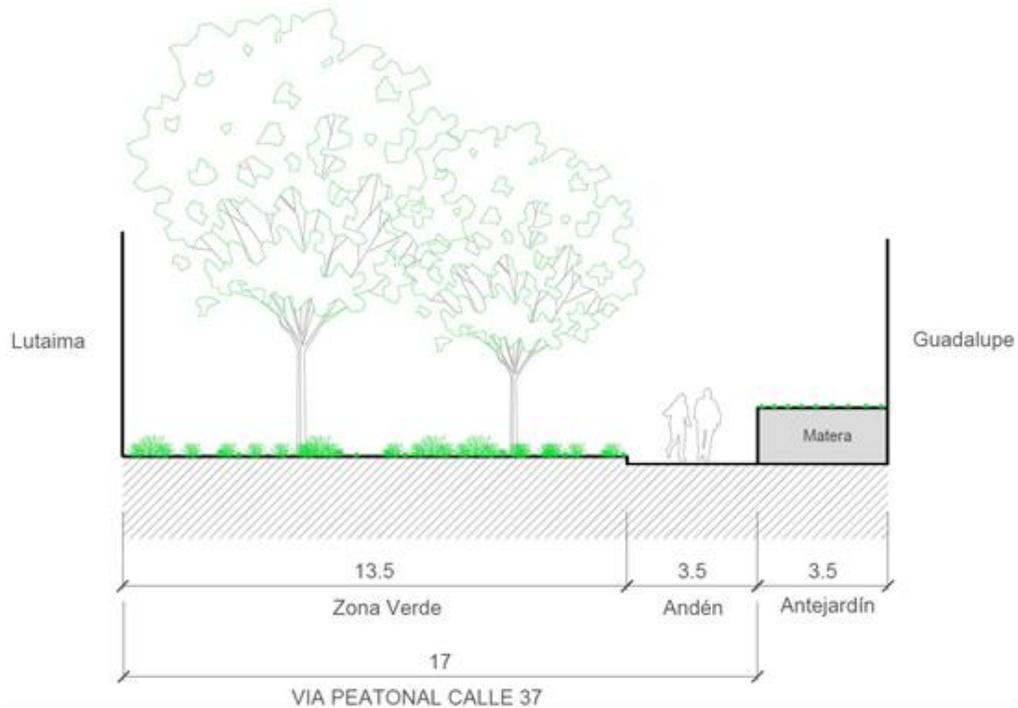
Imagen 68. Calle 37



Fuente: Tomada de Google Earth

- **Calle 37 Peatonal**

Imagen 69. Perfil Vial Calle 37 Peatonal



Fuente: Elaboración propia

Se trata de una vía peatonal de 3,5 mts de ancho que comunica las Carreras 8ª y 7ª, entre una zona verde que colinda con el Edificio Lutaima y el Edificio Guadalupe, que hace parte del Plan Parcial de la CAR. A pesar de su estrecha dimensión, se convierte en un paso amable para el peatón.

Imagen 70. Calle 37 peatonal



Fuente: Tomada de Google Earth

De acuerdo con los planos de la urbanización y el RUPI, su área es de 189 m².

2.10.2.2. Espacio Público

A continuación, se describen las áreas destinadas a espacio público y/o zonas verdes que hacen parte del área bruta del Plan Parcial. Los RUPIS de estos espacios públicos se encuentran como documentos anexos.

2.10.2.2.1. Zonas Verdes

Al interior del área del Plan Parcial se encuentran dos zonas verdes, cedidas a la ciudad desde la conformación de la Urbanización del Sagrado Corazón,

las cuales comunican la Carrera 7 a con la Carrera 13. Se localizan en el costado sur de la manzana del Ministerio de Ambiente y del Edificio Lutaima, colindante con el tramo peatonal de la Calle 37 entre 7ª y 8ª. Dichas zonas tienen las siguientes áreas:

Tabla 16. Zonas Verdes

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Zona Verde 1 (Lutaima) | 729,00 |
| Zona Verde 2 (Min. Ambiente) | 1.301,34 |
| TOTAL | 2.030,34 |

Fuente: Elaboración propia

Imagen 71. Zona verde Calle 37 peatonal



Fuente: Elaboración propia

Imagen 72. Zona verde Calle 37 entre Carrera 8 a y Carrera 13



Fuente: Elaboración propia

2.10.3. Áreas Útiles

Como resultado de toda la estructura de soporte anterior, se tienen las siguientes áreas útiles.

2.10.3.1. Manzanas

El Plan Parcial consta de tres (3) súper manzanas. De acuerdo con la Unidad Especial de Catastro Distrital el sector del Sagrado Corazón tiene el Código de barrio 008101 y hacen parte del plan parcial las siguientes manzanas:

- Manzana B (Teusacá – Lutaima): 00810113
- Manzana D (Ministerio de Ambiente): 00810111
- Manzana E (Ecopetrol – Colgas): 00810112

Tabla 17. Morfología y área de las manzanas

| MANZANA | FRENTE (M) | FONDO (M) |
|----------------|-------------------|-------------------|
| B | 104,3 | 62 , 8 |
| D | 88 | 91 , 6 |
| E | 136,6 | 91 , 6 |

Fuente: Elaboración propia

2.10.3.2. Lotes

Tabla 18. Lotes Útiles Iniciales

| LOTE | m² |
|------------------|----------------------|
| Ecopetrol (5) | 3.472,91 |
| Colgás (4) | 4.297,76 |
| Min Ambiente (3) | 6.077,57 |
| Teusacá (1) | 3.948,37 |
| Lutaima (2) | 1.570,86 |
| TOTAL | 19.367,47 |

Fuente: Elaboración propia

La división predial del Plan Parcial, actualmente comprende cinco (5) lotes, con tamaños que varían entre 1.570,86 y 6.077,57 m², cada uno de los cuales corresponde a los propietarios indicados en el esquema de edificios que se describe en el siguiente punto.

2.10.4. Edificaciones del Área del Plan Parcial

Imagen 73. Edificaciones localizadas en el Plan Parcial



Fuente: Elaboración propia

1. Edificio Teusacá (Ecopetrol)
2. Edificio Lutaima (Propiedad Horizontal uso mixto)
3. Edificio Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible
4. Edificio Colgas (Propiedad Horizontal uso mixto)
5. Edificio Ecopetrol

Del listado anterior, se tiene que dos (2) de los cinco (5) predios pertenecen a Ecopetrol; El Edificio Colgas es una propiedad horizontal en el que aproximadamente el 95% del área pertenece a Ecopetrol y el otro 5%, es de particulares que tienen locales comerciales en el primer piso. Igualmente, está el Edificio del Ministerio de Ambiente, entidad de carácter público a nivel nacional. Por último, está el Edificio Lutaima, propiedad horizontal de múltiples propietarios, con usos de comercio en primer piso, oficinas y vivienda.

Tabla 19. Propietarios y usos de los predios

| NOMBRE DEL EDIFICIO | PROPIETARIO | USOS |
|---------------------------------|--|---------------------------------------|
| Edificio Colgas | 95 % Ecopetrol, y el 5% restante corresponde a locales comerciales | Oficinas Comercio y Servicios |
| Edificio Ecopetrol S.A | 100 % Ecopetrol S.A | Oficinas |
| Edificio Teusacá | 100 % Ecopetrol S.A | Oficinas |
| Edificio Lutaima | Propiedad Horizontal - propietarios privados | Residencial Oficinas Comercio y |
| Edificio Ministerio de Ambiente | Ministerio de Ambiente | Institucional |

Fuente: Elaboración propia

Edificio Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

Imagen 74. Edificio Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible



Fuente: Imágenes Street View Mapas Bogotá

El edificio donde actualmente se encuentra localizado el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible perteneció la Embajada Norte Americana en la década de los años 70. Esta edificación es obra de la firma Drews y Gómez Arquitectos, consta de cinco pisos, es de uso institucional y cuenta con parqueaderos en superficie. Así mismo, es importante mencionar que según Catastro, el valor de referencia por metro cuadrado de terreno para este lote en el año 2017 fue de \$1.856.000.

Tabla 20. Áreas Generales Edificio Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible

| ÁREAS GENERALES MIN AMBIENTE (m²) | |
|---|--------|
| Área Lote | 6.078 |
| Área Ocupada | 2.064 |
| Área Construida | 10.791 |
| Área Uso Institucional | 10.791 |
| Estrato | 0 |
| No. Pisos | 5 |
| No. Sótanos | 2 |
| Índice de Ocupación | 0,34 |
| Índice de Construcción* | 1,78 |

*Es un índice de construcción aproximado, ya que se encuentra calculado sobre el área total construida, sin descontar las áreas comunes.

Fuente: Elaboración propia.

Edificio Colgas

Imagen 75. Edificio Colgas



Fuente: Imágenes Street View Mapas Bogotá

En 1964 se construyó el edificio de la Compañía Colombiana de Gas S.A., Colgas, por parte de la firma Llorente & Ponce de León Ltda. Es una edificación de 13 pisos de altura, desarrollada a lo largo de la Calle 37, con frentes sobre ésta y un edificio de 1 y 2 pisos ubicado sobre la plazoleta que

conforma con la sede principal de Ecopetrol. En este edificio se presenta tanto el uso de oficinas, como el uso de comercio y servicios en primer piso. De acuerdo con la información de Catastro Distrital, el valor de referencia por metro cuadrado de terreno para este lote, en el año 2017, fue de \$2.800.000, según Catastro.

Tabla 19. Áreas Generales Edificio Colgas

| ÁREAS GENERALES COLGAS (m²) | |
|--|--------|
| Área Lote | 4.298 |
| Área Ocupada | 2.202 |
| Área Construida | 18.099 |
| Área Uso Oficinas | 15.857 |
| Área Uso Comercio y Servicios | 2.242 |
| Estrato | 0 |
| No. Pisos | 13 |
| No. Sótanos | 1 |
| Índice de Ocupación | 0,51 |
| Índice de Construcción* | 4,21 |

*Es un índice de construcción aproximado, ya que se encuentra calculado sobre el área total construida, sin descontar las áreas comunes.

Fuente: Elaboración propia

Edificio Ecopetrol

Imagen 76. Edificio Ecopetrol



Fuente: Imágenes Street View Mapas Bogotá

El edificio donde se encuentra localizada la sede principal de Ecopetrol fue diseñado por la firma Cuellar Serrano Gómez, siendo el primer Premio Nacional de Arquitectura en la Bienal de 1962. Actualmente, se encuentra clasificado como Bien de Interés Cultural y, por consiguiente, se encuentra reglamentado por el Decreto Distrital 606 de 2001. Con respecto al valor de referencia del terreno por m², este fue de \$1.900.000 en el 2017, según Catastro.

Tabla 20. Áreas Generales Edificio Ecopetrol

| ÁREAS GENERALES ECOPETROL (m ²) | |
|--|--------|
| Áreas Lote | 3.473 |
| Área Ocupada | 1.076 |
| Área Construida | 10.316 |
| Área Uso Institucional | 10.316 |
| Estrato | 0 |
| No. Pisos | 12 |
| No. Sótanos | 1 |
| Índice de Ocupación | 0,31 |
| Índice de Construcción | 2,97 |

*Es un índice de construcción aproximado, ya que se encuentra calculado sobre el área total construida, sin descontar las áreas comunes.

Fuente: Elaboración propia.

Edificio Teusacá

Imagen 77. Edificio Ecopetrol



Fuente: Imágenes Street View Mapas Bogotá
El antiguo Edificio Pan American Life Insurance, hoy Edificio Teusacá, propiedad de Ecopetrol, fue obra del Arquitecto Germán Samper, en 1967. El edificio pasó a manos de Ecopetrol, donde actualmente se encuentran parte de sus oficinas. El valor de referencia del terreno por m² para el año 2017 fue de \$3.200.000, según Catastro.

Tabla 21. Áreas Generales Edificio Teusacá

| ÁREAS GENERALES TEUSACÁ (m²) | |
|---|-------|
| Áreas Lote | 3.948 |
| Área Ocupada | 650 |
| Área Construida | 6.240 |
| Área Uso Oficinas | 6.240 |
| Estrato | 0 |
| No. Pisos | 11 |
| No. Sótanos | 1 |
| Índice de Ocupación | 0,16 |
| Índice de Construcción | 1,58 |

*Es un índice de construcción aproximado, ya que se encuentra calculado sobre el área total construida, sin descontar las áreas comunes.

Fuente: Elaboración propia

Edificio Lutaima

Imagen 78. Edificio Lutaima



Fuente: Imágenes Street View Mapas Bogotá

El edificio Lutaima es la única edificación incluida en el Plan Parcial que cuenta con uso residencial. Actualmente, la vivienda se desarrolla en el costado occidental de la torre, que cuenta con acceso independiente por la Carrera 8ª y las oficinas tienen acceso peatonal directo por la Carrera 7ª. En el primer piso sobre la Carrera 7ª durante muchos años estuvo una oficina del Citibank, actualmente este local se encuentra disponible para arriendo. Frente a la Carrera 8ª, a lado y lado de la entrada peatonal a la vivienda hay dos locales destinados a cafés y otras comidas rápidas. El acceso vehicular está ubicado al costado norte del predio, por la Carrera 8ª.

Tabla 22. Áreas Generales Edificio Lutaima

| ÁREAS GENERALES LUTAIMA (M²) | |
|--|---------|
| Áreas Lote | 1.571 |
| Área Ocupada | 1.107 |
| Área Construida | 9.213 |
| Área Uso Residencial | 5.622 |
| Área Uso Oficinas | 2.934 |
| Área Comercial | 657 |
| Estrato | 3 |
| No. Pisos | 13 y 18 |
| No. Sótanos | 1 |
| Índice de Ocupación | 0,70 |
| Índice de Construcción | 5,86 |

*Es un índice de construcción aproximado, ya que se encuentra calculado sobre el área total construida, sin descontar las áreas comunes.

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con los anteriores datos, el resumen de áreas actuales en el plan parcial es el siguiente:

Tabla 23. Áreas Generales Totales

| TOTALES | (m²) |
|---------------------------------|------------------------|
| Área de intervención | 29.629,10 |
| Zonas verdes públicas | 2.030,34 |
| Vías (calzada y andenes) | 6.741,29 |
| Lotes privados | 19.367,47 |
| Ocupación de los edificios | 7.099,00 |
| Área construida estimada | 54.659,00 |
| Índice de ocupación (área útil) | 0,37 |
| Índice aprox. de construcción | 2,82 |

*Es un índice de construcción aproximado, ya que se encuentra calculado sobre el área total construida, sin descontar las áreas comunes.

Fuente: Elaboración propia

2.10.5. Componente Patrimonial

2.10.5.1. Edificio Ecopetrol

Fotografía 15. Edificio Ecopetrol – Bien de Interés Cultural Nacional



Fuente: Archivo Fotográfico Cuéllar Serrano Gómez, Foto: Paul Beer, 1958.

El Ministerio de Cultura, mediante la Resolución 093 de 2005 declaró el Edificio de Ecopetrol, localizado en la carrera 13 número 36-24 de Bogotá, D. C., como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional en la categoría 1. Esto significa que deberá presentarse un estudio de valoración patrimonial y someterse a aprobación por parte del Ministerio de Cultura cualquier intervención en el edificio y en su entorno, de acuerdo con lo señalado en el decreto 763 de 2009, en los decretos que lo perfeccionan y en las resoluciones que lo reglamentan.

El estado actual del edificio Ecopetrol se considera bueno, tomando en cuenta que el reforzamiento estructural realizado en 2005 no alteró significativamente las fachadas y garantizó la estabilidad del inmueble. Asimismo éste no presenta señales importantes de deterioro o abandono.

A lo largo de 60 años de existencia, el edificio ha sufrido alteraciones importantes, tales como la ocupación del sector oriente del primer piso, el cerramiento parcial mediante rejas, la instalación de antenas de gran tamaño y la construcción de nuevas dependencias en el atilillo. La alteración más significativa es la escalera de emergencia ubicada en el costado oriental del volumen de circulaciones y sus estructuras complementarias (pasarela y escalera de escape).

Del estudio de Valoración Patrimonial elaborado por el arquitecto Carlos Niño se sintetizan aquí los aspectos esenciales.

VALORACIÓN

Los valores considerados por la Dirección de Patrimonio para recomendar al Consejo de Monumentos Nacionales la emisión de concepto favorable para la declaratoria del Edificio de Ecopetrol, localizado en la Carrera 13 N° 36-24 de Bogotá, D.C., como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional, fueron:

Valores de orden temporal

El Edificio de Ecopetrol, corresponde a la época de la arquitectura moderna en Colombia, diseñado y construido por la firma Cuéllar Serrano Gómez en los años 1957 y 1958. Su tipología y técnica constructiva permiten definir el grado de originalidad y singularidad de la construcción. Esta valoración obedece a la relación del Edificio de Ecopetrol con otros inmuebles de la misma categoría.

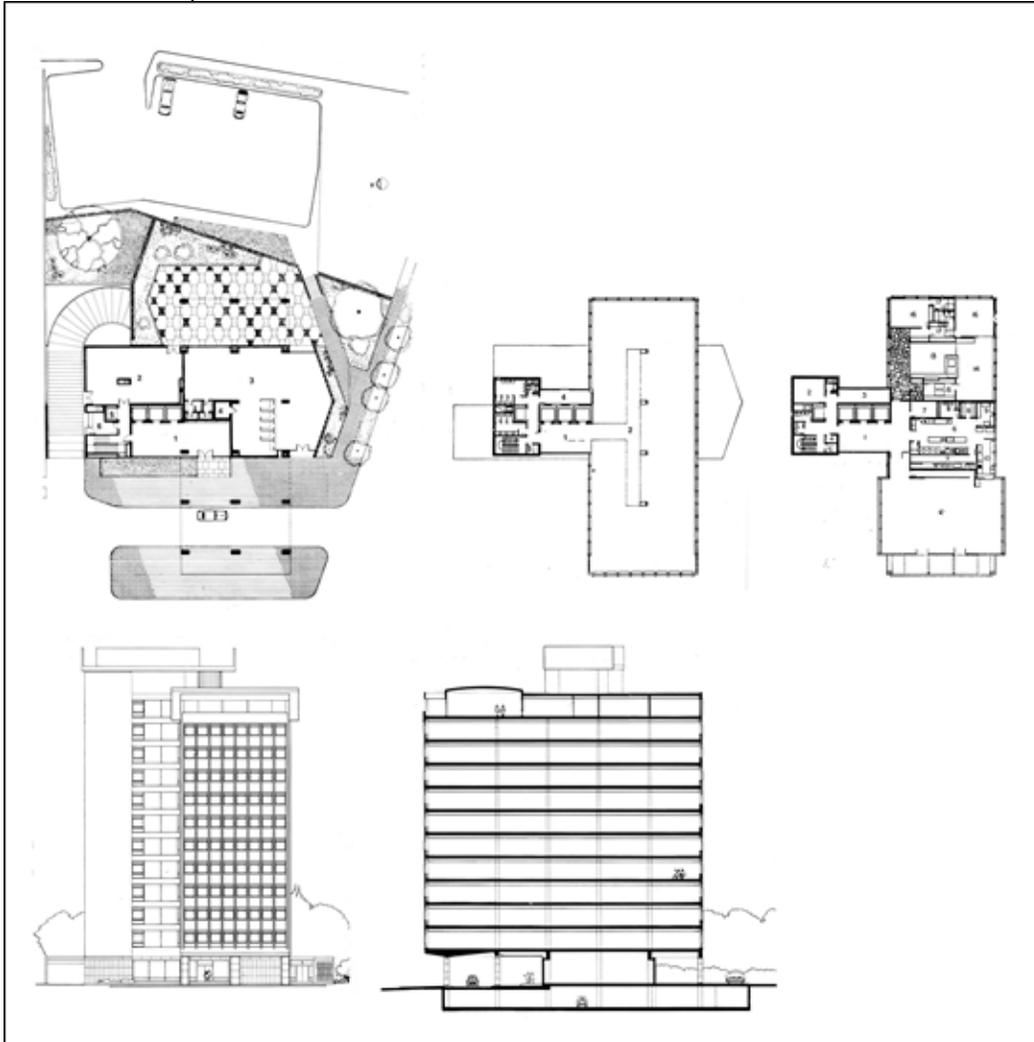
Valores del orden físico

Constitución del bien: Los materiales, técnicas constructivas, estructuras y acabados del Edificio de Ecopetrol, son propios de la época de la arquitectura moderna en Colombia, y son un ejemplo reconocido de calidad en diseño y factura.

Autenticidad

En el Edificio de Ecopetrol, es posible identificar las diferentes etapas o épocas de construcción, al igual que las técnicas de elaboración y articulación de las mismas. Es un caso único en Colombia y en su época se trató como edificio de oficinas aislado, con liberación del primer piso y núcleo de circulaciones verticales externo.

Imagen 79. Edificio Ecopetrol – Plantas, fachada Carrera 13, corte longitudinal. Cuéllar Serrano Gómez, Arquitectos, 1954-1958



Fuente: Revista Proa N° 122, Bogotá, octubre de 1958.

Valores del orden estético

El diseñador, Gabriel Serrano, tuvo una especial fascinación por la obra del arquitecto Gordon Bunschaft, al servicio de la firma Skidmore, Owings y Merrill, en especial su edificio Lever House, construido en Nueva York, muy influyente en el mundo entero desde 1950.

De ahí el uso de un acceso cubierto por entre las columnas de soporte del cuerpo principal en primer piso y la imbricación de elegantes prismas para destacar el bloque alto. El edificio Ecopetrol supera el ejemplo norteamericano en la expresividad ganada en el uso de antepechos sólidos a color, modulados por la estructura en concreto armado y las nervaduras prefabricadas.

El vacío con pilotes en primer piso tiene una marcada influencia del arquitecto franco-suizo Le Corbusier, así como el uso de un volumen separado para albergar circulaciones verticales y despejar al máximo el área útil de cada piso tipo. De este volumen de circulaciones emerge en el último piso un elemento saliente (originalmente destinado a una cafetería). El diseño del edificio fue producto de largos años de ensayo y error en el laboratorio arquitectónico de la firma Cuéllar Serrano Gómez.

Los acentos volumétricos en Ecopetrol revelan un sofisticado control de la técnica constructiva, y marcan la pauta para la producción de Gabriel Serrano y sus colaboradores en años posteriores.

Fotografía 16. Edificio Ecopetrol – Fachada hacia Carrera 8 en 1958 (Izq.); detalle del carport de acceso por la Carrera 13 en 1958.

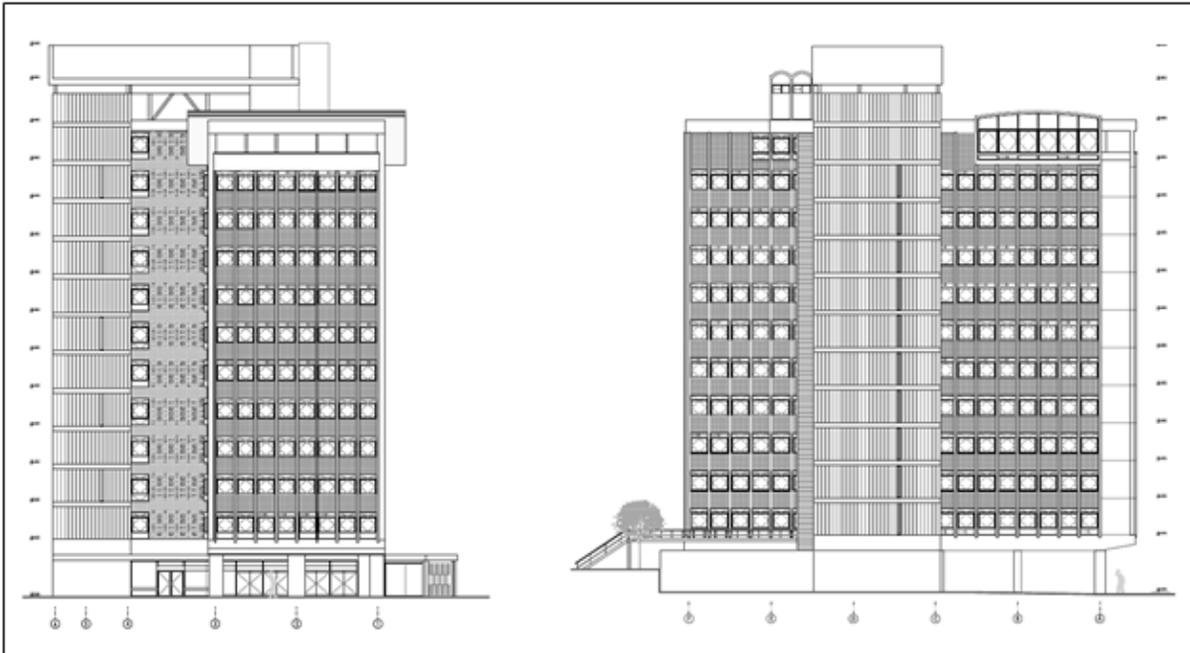


Fuente: Archivo Fotográfico Germán Téllez Castañeda, Bogotá, 1958.

Valores de representatividad histórica

El primer anteproyecto data de 1954, hasta que finalmente el edificio fue entregado a sus propietarios a mediados de 1958, luego de un proceso de construcción de aproximadamente 22 meses, en el curso de los cuales se ejecutaron unos 12.000 m² de área útil. En 1962, con ocasión de la primera Bienal de Arquitectura Colombiana, la entidad gremial otorgó por primera vez el Premio Nacional de Arquitectura al Edificio de "Ecopetrol", formalizando así lo que ya era un consenso en medios profesionales.

Imagen 80. Edificio Ecopetrol –Estado actual, fachadas Carrera 13 (izq.), norte (der.).



Fuente: Taliesin Ltda (Carlos Niño, arq.), 2018

Valores de representatividad cultural

Ganador del Premio Nacional en la Primera Bienal Colombiana de Arquitectura, este edificio es el máximo logro en ese momento de la arquitectura moderna en Colombia en su versión más universal. De impecable diseño y construcción, culmina también una etapa de diseño para oficinas de la firma Cuéllar Serrano Gómez. Se destacan como aportes arquitectónicos el trabajo del primer piso y el estudio del remate en el último piso.

Fotografía 17. Edificio Ecopetrol – Vista aérea, 2018.



Fuente: Elaboración propia. Foto: Arquigráfica Ltda., 2018

Área de influencia del edificio Ecopetrol

De acuerdo con la Resolución N° 1359 de 2013 y la ficha-modelo de Definición de Inmuebles localizados en zona de influencia un BIC nacional (DI-DPA-006), en torno a los bienes de interés cultural de carácter nacional se debe delimitar un área de influencia comprendida por 100 metros lineales contados a partir del plano de cada una de sus fachadas, hasta formar un polígono. Los predios que se vean afectados parcialmente deberán considerarse en su totalidad y cualquier intervención debe contar con un concepto favorable de la Dirección de Patrimonio – Grupo de Intervención de Bienes de Interés Cultural del Ministerio de Cultura.

emblemáticos de la capital del país y la parte urbana cuenta con cerca de 65 hectáreas que cubren desde la Carrera 7ª hasta la Avenida Circunvalar, entre las calles 36 y 39, justo al frente del área incorporada al Tratamiento de Renovación Urbana mediante el Decreto 110 de 2018. De los predios que hacen parte del PPRU CEE, únicamente tiene frente al Parque, el predio del actual edificio Teusacá.

Imagen 82. Parque Nacional, Universidad Javeriana y Plan Parcial



Fuente: Elaborado sobre Estudio para la Facultad de Artes de la Universidad Javeriana de Mario Noriega & Asociados

El Parque fue construido por el Ministerio de Obras Públicas, bajo los parámetros del Plan de Regularización del urbanista austriaco Karl Brunner. Su parte urbana, comprendida entre las calles 36 a 39 y Av. Carrera 7ª y carrera 5ª, mantiene el trazado original que asemeja un triángulo apuntando a los cerros, con senderos y caminos que comunican y desembocan frente a diferentes monumentos y piletas.

El Parque se destaca igualmente por sus extensos jardines y grandes árboles. En una de las fuentes que se destaca en el recorrido, se encuentra la escultura del líder liberal Rafael Uribe Uribe. También se encuentran allí

obras de arte como el monumento “Al Silencio” del maestro Eduardo Ramírez Villamizar.

Un elemento determinante en la vida del parque ha sido el paso del río Arzobispo, el cual nace en la laguna El Verjón y conforma el límite natural norte. Actualmente el Parque se encuentra dividido en cinco grandes zonas, cuya área total alcanza las 283 hectáreas. El sector histórico mencionado anteriormente tiene 14 hectáreas; el sector central, comprendido entre la carrera 5ª y la avenida circunvalar, desde el colegio San Bartolomé hasta el río Arzobispo, llega a 32 hectáreas; la tercera zona es la denominada “oriental” localizada de norte a sur entre los cauces de los ríos Arzobispo y el Antiguo San Francisco, que tiene 37 hectáreas y, por último, están el área de la “Circunvalar”, con 58 hectáreas y el área sobre la cota 2.700 msnm llamada “Cerros”, considerada reserva forestal, con un área de 141 hectáreas.

Durante todos estos años, el Parque Nacional se ha mantenido vigente. Durante la semana recibe la visita de deportistas y estudiantes provenientes de las universidades Javeriana, Distrital, Piloto y CESA, además de estudiantes y empleados de múltiples Institutos tecnológicos y oficinas, ubicados en el entorno inmediato. Entre las actividades que se pueden realizar en él, además de los paseos contemplativos, están: hockey, patinaje recreativo y artístico, baloncesto, futsal, microfútbol, voleibol, futbol, tenis y muro de tenis. En los fines de semana hay gran afluencia de público, especialmente familias y niños que visitan el parque infantil, las fuentes, plazuelas, restaurantes y módulos de casetas y asaderos.

El Parque Nacional es uno de los mejores conjuntos patrimoniales de bienes muebles de la ciudad y una de las mejores piezas de paisajismo incorporadas al patrimonio nacional y distrital.

2.10.5.3. Inmuebles y Sectores de Interés Cultural Distritales

El edificio Ecopetrol hace parte también del inventario de Bienes de Interés Cultural del Distrito Capital, bajo la categoría de Conservación Monumental (Decreto 606 de 2001). Dado que el edificio Ecopetrol tiene las dos declaratorias, a pesar de ser un Bien de Interés Cultural -IIC del Distrito Capital, sobre él prevalece la condición de Monumento de carácter nacional.

En el entorno inmediato al polígono de delimitación del PPRU - CEE se encuentran inmuebles y sectores de interés cultural del orden distrital. El área de influencia considerada en este diagnóstico está delimitada por la Carrera 5ª y la Avenida Caracas, en sentido oriente-occidente, y las calles 34 a 42, en el sentido norte-sur. (Ver plano de diagnóstico N° 19 en anexo cartográfico). Esta es el área en la que se prevé que el desarrollo del plan parcial tendrá efectos significativos y que éstos habrán de disminuir a mayor distancia.

En los Sectores de Interés Cultural del entorno predominan los usos educativos, comercios, servicios personales y oficinas. Como se puede ver en la primera parte del diagnóstico de este plan parcial, el uso residencial en los IIC situados en estos sectores es muy bajo. En general, el estado de las construcciones es entre bueno y regular, considerando los grados y calidad de las intervenciones realizadas en estos sectores. Contribuyen a ello las recientes construcciones en altura, ubicadas en el barrio Sagrado Corazón, que han alterado significativamente el carácter del barrio al occidente de la Carrera 13 (Fotografía N° 18) y el impacto que la Troncal de Transmilenio de la Avenida Caracas ha tenido a lo largo del corredor de transporte.

Imagen 83. Barrio Sagrado Corazón, Calle 37 y Carrera 13A, 2018.

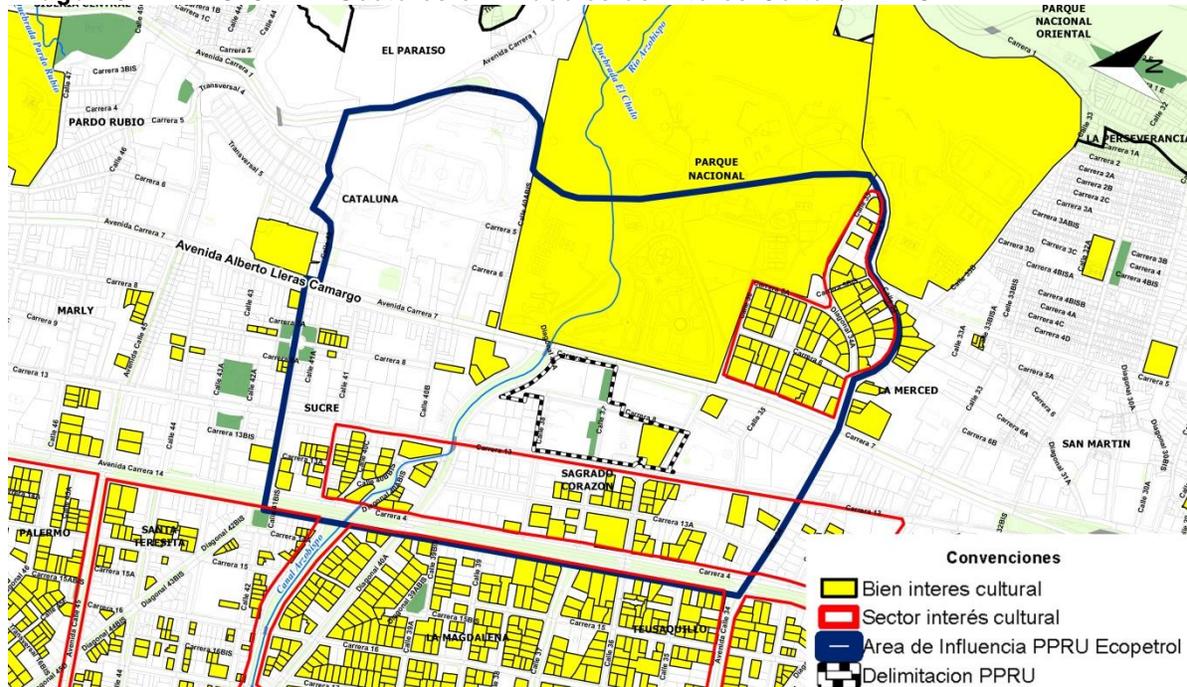


Fuente: Elaboración propia, a partir de una imagen de Google Maps StreetView, 2018.

Sin duda, cualquier desarrollo de mayor densidad y altura tendrá un impacto y transformará las relaciones con el patrimonio construido y paisajístico del sector. Este impacto podrá ser positivo o negativo, dependiendo de los conos de sombra que generen los nuevos edificios y la silueta urbana que resulte en

este sector central de la ciudad. A continuación se señalan los inmuebles y sectores que hacen parte de los bienes de interés cultural de la ciudad.

Imagen 84. PPRU-CEE – Sectores e Inmuebles de Interés Cultural IDPC



Fuente: Elaboración propia sobre base catastral IDECA-UEACD.

- **Sectores e Inmuebles de Interés Cultural próximos al Plan Parcial**

Comprende las manzanas aledañas al plan parcial, el frente del Parque Nacional y la ribera norte del río Arzobispo. Dentro de este polígono se incluyen 24 Inmuebles de Interés Cultural distritales (IIC) entre los cuales se destacan las casas donde funcionó por muchos años la Embajada de Francia en la esquina de la Avenida Calle 39 con Carrera 7ª, la casa situada en la esquina de la Carrera 7ª con la calle 36, y el grupo de viviendas de estilo tudor, situadas en la calle 36 al occidente de la Carrera 13

Fotografía 18. Barrios Sagrado Corazón y Teusaquillo vistos desde una altura equivalente a 30 pisos, 2018



Fuente: Elaboración propia. Foto: Arquigráfica Ltda., 2018.

La orientación de los edificios y la configuración de los espacios públicos que allí se propongan serán determinante para limitar los efectos de sombra sobre los inmuebles de interés cultural situados al occidente de la Carrera 13, y permeabilidad visual hacia los Cerros orientales y el Parque.

- **Sectores e Inmuebles distantes**

Incluye el sector reconocido como urbano del Parque Nacional, comprendido entre las carreras 5ª y 7ª, así como los Sectores de Interés Cultural (SIC) definidos en el Decreto Distrital 606 de 2001: La Merced, Sagrado Corazón, Teusaquillo y La Magdalena.

Fotografía 19. Barrio La Merced, Calle 35 con edificios de la Carrera 7 al fondo, 2018



Fuente: Elaboración propia. Foto: Carlos Niño M., 2018.

El desarrollo de los dos planes parciales liderados por Ecopetrol y la CAR, respectivamente, significará un cambio fundamental en la silueta urbana vista desde el Parque y desde los barrios del entorno. Por lo tanto, las relaciones con el paisaje urbano y natural se verán transformadas y serán las definiciones normativas en cuanto a volumetrías, aislamientos, tipologías de agrupación, etc. las que determinen la calidad de las nuevas relaciones visuales con el patrimonio construido y paisajístico de la ciudad.

Fotografía 20. Barrio Sagrado Corazón y Parque Nacional vistos desde el barrio La Merced con los edificios Ecopetrol y Lutaima al fondo, 2019.



Fuente: Andrés Téllez T., 2019.

Fotografía 21. Barrio Sagrado Corazón visto desde la Av. Caracas y la Calle 36 con el edificio Ecopetrol al fondo, 2018.



Fuente: A partir de una imagen de Google Maps StreetView, 2018

2.10.6. Aspectos Socioeconómicos

2.10.6.1. Actores Sociales del Entorno

Entre los actores sociales presentes en el área de influencia del Plan Parcial se destacan: la Asociación de Vecinos Aso Sandiego, el Parque Nacional, la Pontificia Universidad Javeriana, Ecopetrol S.A., el Ministerio de Ambiente, el CESA y RCN Radio.

Teniendo en cuenta las variables de calificación de líderes, se considera de gran importancia articular acciones con la Asociación de Vecinos AsoSandiego y con Ecopetrol S.A. pues tienen alto poder e interés en el proyecto, basado en sus propios intereses. Por esta condición requieren mayor atención, acercamiento de personal y la definición de estrategias de comunicación que les permita mantenerse al tanto de las acciones del proyecto.

Para la socialización del Plan Parcial, sería estratégico vincular a la Asociación de Vecinos Centro Internacional AsoSandiego, pues tiene gran influencia y experiencia en la zona. El área de cobertura de la Asociación cuenta con problemáticas similares a las del sector del Sagrado Corazón.

2.10.6.2. Actores Sociales en el Plan Parcial

En el área del Plan Parcial, sin lugar a dudas hay una fuerte influencia de Ecopetrol, considerado el actor principal y, de hecho, el gestor del presente Plan Parcial. Esta entidad tiene capacidad para generar procesos de movilización y control de recursos en la zona.

El segundo de los actores es el Ministerio de Ambiente, entidad de gran influencia a nivel nacional, igualmente con capacidad para movilizar acciones y ejercer influencia en la zona.

En tercer lugar se encuentra la copropiedad del Edificio Lutaima, cuyo líder natural es el Sr. Guillermo Gaviria, quien reside en dicho Edificio y pertenece al consejo administrativo de la propiedad horizontal. Se trata de una persona muy activa y con capacidad de influencia sobre los demás miembros del Edificio.

En términos generales, la población que será objeto de los programas que se propongan en el Plan de Gestión Social se divide en tres grupos:

- Propietarios de locales comerciales.
- Arrendatarios de locales comerciales.
- Propietarios y/o arrendatarios del Edificio Lutaima.

2.10.7. Gestión social

2.10.7.1. Aspectos socioeconómicos del Área de Influencia

Para la caracterización socioeconómica del área de influencia del proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Empresarial Ecopetrol PPRU - CEE, se determinó como zona de influencia indirecta la Localidad de Santa Fe, la Unidad de Planeación Zonal – UPZ Sagrado Corazón y el Barrio Sagrado Corazón.

Así mismo teniendo como referencia la cercanía a la zona de actuación del proyecto se determinaron como área de influencia directa seis (6) manzanas catastrales circundantes y para la caracterización de cada una de estas manzanas se tuvo en cuenta el número de predios, número de unidades y sus usos.

Finalmente, el área de actuación está conformada por 3 manzanas catastrales, 37 matrículas inmobiliarias distribuidas en 5 lotes prediales, de los cuales 3 son de propiedad de Ecopetrol S.A, uno del Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible y otro corresponde al Edificio Lutaima, el cual se encuentra definido como área de manejo diferenciado.

Dentro de los principales resultados de la caracterización socioeconómica del área de influencia se encuentran:

- En la Localidad de Santa Fe predomina el uso residencial seguido del uso de servicios tradicionales, uso dotacional y como último el comercial, esta mezcla de usos se puede evidenciar en puntos específicos como el Centro Internacional, el sector bancario de la Avenida Jiménez y San Victorino.
- La UPZ Sagrado Corazón figura con la mayor área protegida de la Localidad, registrando 44 ha. en razón a que allí se ubica una parte del Parque Metropolitano Nacional Enrique Olaya Herrera, el Parque de la Independencia y una parte del Canal El Arzobispo.

- La UPZ Sagrado Corazón cuenta con un total de 198 Inmuebles de interés cultural, entre los cuales se encuentran el Museo Nacional (Antiguo Panóptico Nacional), el Parque Nacional Olaya Herrera y su Teatro Infantil, el Centro Internacional, la Iglesia San Diego, el Edificio Ecopetrol, el Edificio de la Sociedad Colombiana de Arquitectos, el Conjunto Residencial El Parque, la Plaza de Toros de Santa María; representantes de la categoría Conservación Monumental; dentro de la categoría de Conservación Integral se encuentran el Teatro Teusaquillo, el Colegio María Auxiliadora (parte antigua), el Planetario Distrital y el Kiosco de la Luz, entre otros.
- El Barrio Sagrado Corazón cuenta con abundante presencia de empresas, negocios y entidades de todo orden, lo que hace que sea una zona de alto tránsito; donde confluyen personas de todos los puntos de la ciudad quienes hacen uso de la oferta laboral, educativa, comercial y financiera del sector. Estas personas permanecen durante el día, pero al finalizar la jornada (académica, laboral o comercial) retornan a sus hogares, por lo que en la noche la zona es poco transitada.
- Se encontró que las unidades del área de influencia indirecta son destinadas principalmente para vivienda con un total de 735 unidades, comercio con 507 unidades, 29 unidades desocupadas y finalmente 13 unidades destinadas al uso dotacional.
- Las unidades destinadas para uso comercial del área de influencia indirecta se concentran principalmente en las manzanas catastrales 008101007, 008101008 y 008101009; en su mayoría para ser utilizadas como oficinas (295 unidades) y como restaurantes (48 unidades), esto se debe al gran número de empresas que tienen operación en el sector y que demandan el uso de estos servicios. Como se estableció durante los recorridos estos se encuentran principalmente ubicados sobre la Carrera 13 y la Calle 34.
- Dentro del área de actuación, 5 locales comerciales se encuentran ubicados en la primera planta de la edificación Colgas, 4 de estos son usados por sus propietarios para negocio entre los que se encuentra un café, una sucursal bancaria Sudameris, Turinco y Telefónica. Solo uno se encuentra en arriendo y en donde funciona una sucursal del Banco Davivienda.
- Se considera que los propietarios que operan sus negocios en el área de actuación pueden presentar posibles impactos económicos durante la etapa de desarrollo del proyecto, sin embargo, durante la etapa final se beneficiarán debido al aumento de población que visitará la zona.

- Los cambios urbanísticos del sector generarán valorización a los predios circundantes al proyecto, así como un impacto positivo en la calidad de vida de los propietarios y moradores del sector, debido al aumento de espacios públicos, zonas verdes y la articulación vial con la implementación de la Troncal de Transmilenio sobre la Av. Séptima.
- Teniendo en cuenta que en el área de actuación no residen propietarios, la gestión social estará enfocada en mantener las condiciones de operación de sus negocios.

2.10.7.2. Actores sociales

Entre los actores sociales presentes en el área de influencia del Plan Parcial se destacan: la Asociación de Vecinos - Asosandiego, el Parque Nacional, la Pontificia Universidad Javeriana, Ecopetrol S.A., el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo sostenible, el CESA y RCN Radio.

Teniendo en cuenta las variables de calificación de líderes, se considera de gran importancia articular acciones con la Asociación de Vecinos - Asosandiego y con Ecopetrol S.A., pues tienen alto poder e interés en el proyecto basado en sus propios intereses. Por esta condición requieren mayor atención, acercamiento de personal y la definición de estrategias de comunicación que les permita mantenerse al tanto de las acciones del proyecto.

Para la socialización del Plan Parcial, sería estratégico vincular a la Asociación de Vecinos Centro Internacional Asosandiego, pues tiene gran influencia y experiencia en la zona. El área de cobertura de la Asociación cuenta con problemáticas similares a las del sector del Sagrado Corazón.

En el área del Plan Parcial, sin lugar a dudas hay una fuerte influencia de Ecopetrol S.A., considerado el actor principal y de hecho, el gestor del presente Plan Parcial. Esta entidad tiene capacidad para generar procesos de movilización y control de recursos en la zona.

El segundo de los actores es el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, entidad de gran influencia a nivel nacional, igualmente con capacidad para movilizar acciones y ejercer influencia en la zona.

En términos generales, la población que será objeto de los programas que se propongan en el Plan de Gestión Social se divide en tres grupos:

- Propietarios de locales comerciales.

- Arrendatarios de locales comerciales.
- Propietarios y/o arrendatarios del Edificio Lutaima.

2.10.7.3. Identificación de impactos

A continuación, se presentan cada uno de los posibles impactos durante las distintas etapas del PPRU CEE.

Tabla 24. Impactos identificados en el área de actuación del proyecto

| No. | CATEGORÍA DE ANÁLISIS | DESCRIPCIÓN | MAGNITUD | TEMPORALIDAD | RESPONSABILIDAD |
|-----|---|--|----------|--------------|-----------------|
| 1 | Variaciones en los ingresos para propietarios de locales comerciales que lo usan | -Cambio en la demanda del servicio por traslado temporal o permanente. -Desactualización de la inversión en adecuaciones. -Nuevos cánones de arrendamiento -Cambios en la calidad de su servicio que depende de la ubicación. | Alta | Permanente | Directo Activo |
| 2 | Variaciones en los ingresos de los propietarios de locales comerciales que lo arriendan | -Cambios en los ingresos por arrendamiento e impacto en acuerdos previamente establecidos. -Requerimientos de adecuaciones específicas en lugares de traslados temporales. | Alta | Permanente | Directo Activo |
| 3 | Cambios en la calidad de vida de los residentes propietarios o arrendatarios de vivienda. | -Afectaciones por ruido y partículas producidas durante el proceso constructivo para 52 familias residentes de vivienda. -Riesgos de incremento de venta ambulante en el área de influencia directa como consecuencia del proceso | Baja | Transitoria | Directo Activo |

| | | | | | |
|---|---|---|------|-------------|----------------|
| | | constructivo. -Afectaciones psicosociales debido al estrés que pueden generar los cambios en las rutinas de vida. | | | |
| 4 | Afectación en las condiciones externas de trabajo de los empleados, propietarios o arrendatarios de oficinas. | -Modificaciones en las rutinas de ingreso, salida y oferta de servicios para empleados del sector. -Cambio en la percepción de seguridad del sector debido a los cerramientos de obra que se generarán en las distintas etapas. -Riesgo de incremento de venta ambulante en el área de influencia directa como consecuencia del proceso constructivo. | Baja | Transitoria | Directo Activo |

Fuente: Elaboración propia.

2.11. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La dinámica de la ciudad en las últimas décadas ha generado algunos cambios significativos en la ciudad. Entre ellos está la expansión de las zonas destinadas a la prestación de servicios terciarios, actividad que ha desplazado a los residentes originales de muchos de los barrios ubicados en el denominado Centro Expandido de la ciudad. Es claro que en torno al área del plan parcial se ha presentado esta situación y barrios originalmente residenciales como La Merced, el Sagrado Corazón o Teusaquillo han cedido espacio para la localización de todo tipo de actividades comerciales, oficinas, universidades y servicios complementarios todos los anteriores. Parte de esta población “desplazada” se ha movido hacia el norte u occidente de la ciudad, zonas en las que se permite la construcción de edificaciones con mayor altura.

Paralelo a lo anterior, el desarrollo de nuevos centros de servicios y empleo, tales como la Calles 72 y 100, Santa Bárbara o la 127, en las que los edificios cumplen con mejores estándares de sostenibilidad y operación, también ha generado desplazamiento de los mismos servicios que llegaron a desplazar a la vivienda, lo cual termina por deteriorar zonas enteras de ciudad, cuyo potencial es inmensamente grande, gracias a las estructuras de soporte urbano con las que cuentan. Tal es el caso del área en la que se localiza el Plan Parcial del Centro Empresarial de Ecopetrol.

Desde el punto de vista ambiental, el plan parcial se ubica en una zona privilegiada tanto por su cercanía al Parque Nacional, como por la baja ocupación de sus terrenos, lo cual, sin duda es una oportunidad para mejorar la edificabilidad, pero también para generar nuevos y mejores espacios para el uso de los ciudadanos.

Dadas las características de las zonas verdes y el arbolado existente en el área, se buscará darle un protagonismo especial a su presencia, promoviendo en torno a las mismas, espacios para el disfrute de los usuarios de la zona.

Por otra parte, aunque actualmente se trata de una zona relativamente tranquila en términos de movilidad, el impacto que generará la propuesta de modificación del sentido vial de la Diagonal 40 (Calle 39) y de la Carrera 8ª, como resultado de la construcción de la Troncal de Transmilenio por la Avenida Carrera 7ª, es uno de los aspectos que requiere mayor cuidado en su manejo. Para solucionarlo se estudiará la posibilidad de deprimir la Carrera 8ª dejando a nivel de peatón un gran espacio que se integre a las

áreas de cesión y áreas privadas libres ubicadas en suelo útil, con acceso público.

Ahora bien, independientemente del impacto en términos de movilidad, al interior del área del Plan Parcial, la presencia de la Troncal de Buses por la Carrera 7^a y del Metro por la Avenida Caracas, junto con la posibilidad de renovar las edificaciones existentes e incrementar las alturas, multiplicará el interés del sector inmobiliario en el desarrollo de este sector.

Otra de las consideraciones fundamentales resultado del presente diagnóstico, es el relacionado con la presencia de Inmuebles de Interés Cultural, como el Edificio de Ecopetrol, y de grandes sectores clasificados en el Tratamiento de Conservación, a los que favorecerá enormemente la renovación de la zona, con nuevas estructuras y zonas públicas de alta calidad urbana.

Además de lo anterior, dada la solicitud de conservación del Edificio Teusacá, el plan parcial elaborará múltiples alternativas y una normativa particular para no demoler esta edificación. Se propone en este sentido, fortalecer de forma puntual el modelo de “ciudad abierta y competitiva”, orientada a consolidar la oferta de bienes y servicios propios de una ciudad global.

Además de lo anterior, será necesario revisar la condición de permanencia de los usos dotacionales y la necesidad de promover la multiplicidad de usos en el área, particularmente del uso residencial, con el objetivo de darle vida a la zona y garantizar su vigencia durante las 24 horas del día.

Teniendo en cuenta que este Plan Parcial se formula para tres (3) de las cuatro (4) manzanas incorporadas al tratamiento de renovación urbana mediante el Decreto 110 de 2018, es necesario articular con la CAR, la renovación de redes de servicios públicos, la construcción y/o ampliación de las vías y la generación de un nuevo espacio público peatonal. De esta forma, se logra que esta pieza cuente con una coherencia urbana y aporte al desarrollo general de la ciudad.

Del estudio de mercado vale la pena destacar tres aspectos:

- Actualmente hay una sobreoferta en el uso de oficinas y se estima que para cubrirla se requerirán entre 3 y 7 años. La propuesta que se presente tendrá que ser precavida y evaluar el nivel de las oficinas que se

comercialicen, adicionales a las áreas requeridas por las entidades que decidan permanecer.

- En relación con la vivienda, en el último semestre de este año se han lanzado nuevos proyectos de gran tamaño (con más de 400 unidades) enfocados al mercado estudiantil, lo cual puede afectar los ritmos de ventas en el mediano plazo. En todo caso, se recomienda tener presente que en la comunidad universitaria también hay profesores y personal de las áreas administrativas, para quienes en este momento casi no hay oferta.

- Respecto al uso comercial, se hizo una evaluación puntual al Centro Comercial San Martín, encontrándose una tasa de vacancia del 23%, superior al promedio del 12% de la ciudad. Se sugiere que el desarrollo del comercio sea a nivel de la calle y no en altura.

Finalmente, es muy importante tener presentes las obras de infraestructura previstas en la zona, pues estas podrán afectar en el corto plazo ritmos de ventas pero, a su vez, potencializarlos en el largo plazo.

Este proyecto pretende generar un impacto positivo en lo urbanístico, convirtiéndose en un hito dinamizador del sector en cuanto a la oferta de oficinas, comercio, servicios múltiples y vivienda, caracterizados por su alta calidad y estándares constructivos.