10/07/2024

Secretaría Distrital de Planeación

Documento Técnico de Soporte

Precisión de las delimitaciones de las Actuaciones Estratégicas

Decreto Distrital XXx/2024

Dirección de Planeamiento Local
Subdirección Local de Norte
Subdirección Local de Centro ampliado
Subdirección Local de Occidente
Subdirección Local de Suroccidente
Subdirección Local de Suroriente

Contenido

Contenido....2
Listado de Ilustraciones....4
Listado de tablas....5

1. Introducción....6
2. Marco legal y normativo....7
2.1. El Modelo de Ocupación Territorial....7
2.2. Las Actuaciones Estratégicas en el Plan de Ordenamiento Territorial....10
2.3. Precisión de delimitaciones de Actuaciones Estratégicas....12
2.4. Estado actual de las Actuaciones Estratégicas....14
2.5. Reglamentación....16
3. Objetivos....16
3.1. Objetivo general....16
3.2. Objetivos específicos....16
4. Marco conceptual....17
4.1. Estructura del análisis y definición de variables....17
4.1.1. Criterio de grado de consolidación....18
4.1.2. Criterio contexto socioeconómico....20
4.1.3. Criterio estructura funcional....23
5. Marco metodológico....25
5.1. Análisis multicriterio....25
5.2. Aplicación del modelo de evaluación multicriterio para la precisión de la delimitación de las actuaciones estratégicas....27
5.3. Generalidades del análisis urbanístico....29
6. Precisión de la delimitación por Actuación Estratégica....31
6.1. Actuación Estratégica Nodo Toberín....31
6.1.1. Ámbito inicial....31
6.1.2. Precisión de delimitación....33
6.1.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....36
6.2. Actuación Estratégica Teleport Santa Fe....36
6.2.1. Ámbito inicial....36
6.2.2. Precisión de delimitación....38
6.2.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....41
6.3. Actuación Estratégica Polo Cultural....41
6.3.1. Ámbito inicial....41
6.3.2. Precisión de delimitación....43
6.3.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....45
6.4. Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....46
6.4.1. Ámbito inicial....46
6.4.2. Precisión de delimitación....49
6.4.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....50
6.5. Actuación Estratégica Eje Puente Aranda....51
6.5.1. Ámbito inicial....51

Dirección de Planeamiento Local

6.5.2. Precisión de delimitación....54
6.5.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....55
6.6. Actuación Estratégica Fucha Metro....55
6.6.1. Ámbito inicial....55
6.6.2. Precisión de delimitación....57
6.6.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....59
6.7. Actuación Estratégica Ferias....59
6.7.1. Ámbito inicial....59
6.7.2. Precisión de delimitación....61
6.7.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....63
6.8. Actuación Estratégica Eje Tintal....63
6.8.1. Ámbito inicial....63
6.8.2. Precisión de delimitación....66
6.8.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....67
6.9. Actuación Estratégica Porvenir....67
6.9.1. Ámbito inicial....67
6.9.2. Precisión de delimitación....71
6.9.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....72
6.10. Actuación Estratégica Chucua La Vaca....72
6.10.1. Ámbito inicial....72
6.10.2. Precisión de delimitación....75
6.10.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....77
6.11. Actuación Estratégica Metro Kennedy....77
6.11.1. Ámbito inicial....77
6.11.2. Precisión de delimitación....79
6.11.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....81
6.12. Actuación Estratégica Sevillana....81
6.12.1. Ámbito inicial....81
6.12.2. Precisión de delimitación....83
6.12.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....85
6.13. Actuación Estratégica 20 de julio....85
6.13.1. Ámbito inicial....85
6.13.2. Precisión de delimitación....88
6.13.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....90
6.14. Actuación Estratégica Borde Usme....91
6.14.1. Ámbito inicial....91
6.14.2. Precisión de delimitación....94
6.14.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación....96

7. Conclusiones.....97

1. Introducción

El Decreto Distrital 555 de 2021 en su artículo 6 establece un Modelo de Ocupación Territorial –MOT- multiescalar para Bogotá, como un territorio articulado desde las escalas regional, distrital y local que se ordena a través de las áreas de importancia ambiental y de los patrimonios culturales; que responde a la emergencia climática y disminuye la vulnerabilidad territorial, brindando soportes de proximidad con un mejor aprovechamiento del suelo para tener equilibrio territorial y que propiciar la revitalización

sobre áreas consolidadas con oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos.

En el marco de lo anterior, las Actuaciones Estratégicas, de acuerdo con el artículo 478 del Decreto Distrital 555 de 2021 Plan de Ordenamiento Territorial, "*son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención para concretar el modelo de ocupación territorial*".

En virtud de lo anterior y entendiendo que mediante las Actuaciones Estratégicas se concreta el Modelo de Ocupación Territorial, el presente documento técnico de soporte recoge el estudio y análisis con diferentes variables realizado por parte de la Secretaría Distrital de Planeación en torno a catorce (14) actuaciones estratégicas con el objeto de sustentar la precisión de los límites de estas actuaciones, buscando territorios más homogéneos en cuanto a sus desequilibrios y operativamente más estratégicos para que se logre concretar el Modelo de Ocupación Territorial contenido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

De este modo, mediante intervenciones públicas, privadas y comunitarias, se busca activar nuevos centros de empleo, aumentar el espacio público efectivo, incrementar la oferta de equipamientos, contribuir al reverdecimiento urbano, mejorar la accesibilidad al transporte público, optimizar el hábitat, incentivar la generación y ubicación de soluciones habitacionales, valorizar el patrimonio local y consolidar nuevas centralidades administrativas, aportando a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial definido en el POT, lo anterior conforme a la vocación establecida para cada territorio.

Producto del estudio y análisis realizado se observa que la precisión en la delimitación de las Actuaciones Estratégicas, que se plantea en el presente documento, busca que las piezas o ámbitos propuestos faciliten la intervención efectiva en los territorios y en la concreción del Modelo de Ocupación del Territorio de la ciudad, aprovechando de mejor manera los potenciales mediante la orientación de recursos públicos. Asimismo, se busca incentivar la inversión privada que permita agrupar ámbitos con condiciones atractivas para su revitalización. Las precisiones a las delimitaciones de las actuaciones estratégicas obedecen a lo reglamentado en el artículo 14 -referente a las *"Acciones que concretan el MOT"*– del Decreto Distrital 555 de 2021, configurando acciones que ayudan a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial MOT, como decisión de ordenamiento al incidir en la consolidación y apuestas de actividades económicas y sociales identificando los principales desequilibrios y potencialidades de cada territorio; la aplicación de criterios de focalización y priorización de las inversiones, los cuales se ven reflejados en el aumento de espacio público en áreas deficitarias, oferta de servicios sociales y del cuidado, generación de oferta de vivienda mejor ubicada y nuevos centros para la generación de empleo en áreas estratégicas; y la articulación del ordenamiento con las políticas sectoriales, al vincular el Plan de Servicios Sociales y del Cuidado, la política para la distribución del empleo y el Plan del Hábitat y Servicios Públicos adoptado por la administración distrital.

De esta manera, con la precisión en la delimitación de las Actuaciones Estratégicas contenidas en este documento es posible enfocar mejor los esfuerzos para conseguir los objetivos que se planteen en cada uno de estos territorios, contribuir a mejorar los desequilibrios urbanos y promover mejores inversiones para generar empleo y

soluciones habitacionales mejor localizadas y en concordancia con las dinámicas de la ciudad.

2. Marco legal y normativo

2.1. El Modelo de Ocupación Territorial

El Modelo de Ocupación Territorial corresponde a la estructura territorial que fija de manera general la estrategia de localización y distribución de actividades, grandes infraestructuras requeridas y características de los sistemas que garantizan la interacción de las actividades (Decreto Nacional 1232/20). El Modelo propuesto en el Decreto Distrital 555 del 2021 es multiescalar y se basa en estrategias territoriales transversales desde las dimensiones ambiental, funcional, socioeconómica, de competitividad e innovación.

Este busca consolidar la proyección de Bogotá en la región, lo que articula un modelo de desarrollo de manera complementaria (enfoque de competitividad). Desde la escala local se busca concretar la apuesta del equilibrio garantizando la igualdad y la justicia territorial en clave de reconocer las diferencias territoriales (enfoque de proximidad) de las unidades de planeación local y los territorios rurales. La gran apuesta territorial del POT en la escala local, es conformar la ciudad de proximidad, en donde los tiempos de desplazamiento para realizar actividades cotidianas del cuidado, ocio, cultura, recreación y empleo que materialicen la ciudad de proximidad.

Con la ciudad de proximidad se establecen medidas para garantizar entornos más seguros que consoliden una mayor vitalidad, la generación de empleo cercano y mezcla de usos con criterios de proximidad, promover más visibilidad en el espacio público, conectividad digital y captura de datos para la vigilancia. Esta apuesta se concreta en estructuras territoriales donde a nivel de proximidad se incluyen acciones relacionadas con la necesidad de facilitar las labores del cuidado cotidiano.

Con fundamento en los principios de consolidación, complementariedad, funcionalidad y recategorización, el componente ambiental aporta al Modelo de Ocupación Territorial los elementos estructurales ambientales para dar cumplimiento al objetivo de protección durable de la Estructura Ecológica Principal y el reconocimiento de los paisajes, entendiendo la Estructura Ecológica Principal de Bogotá como un conjunto interconectado de elementos que hacen parte de un mosaico territorial y una red sistémica de mayor escala de alcance regional y subnacional.

El Decreto Distrital 555 de 2021 en su artículo 6 establece un Modelo de Ocupación Territorial –MOT- multiescalar para Bogotá, como territorio articulado desde las escalas regional, distrital y local que se ordena a través de las áreas de importancia ambiental y de los patrimonios culturales; que responde a la emergencia climática y disminuye la vulnerabilidad territorial, brindando soportes de proximidad con un mejor aprovechamiento del suelo para tener equilibrio territorial y propiciar la revitalización sobre áreas consolidadas con oferta de vivienda, empleo, espacio público y equipamientos.

Acorde al MOT multiescalar, se tiene que cada una de las escalas tiene unos elementos así: La escala regional los elementos se encuentran en el artículo 7; la escala distrital los elementos se señalan en el artículo 8 y por último, en la escala local, los elementos están descritos en el artículo 9.

Sobre la escala local, la cual busca ordenar territorios con mejor equivalencia poblacional y correspondencia con los determinantes ambientales, históricas y culturales de su ocupación, al interior de los cuales se garanticen condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y diversidad de soportes territoriales, servicios del cuidado y sociales y acceso a empleo, en desplazamientos a través de medios no motorizados o en transporte público con recorridos de entre 15 y 30 minutos, se definieron las Unidades de Planeamiento Local en el Mapa n.° CG-2.2.

A su turno, el artículo 13 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece los principios orientadores de la definición del Modelo de Ocupación Territorial -MOT, dentro de los cuales para efectos del presente Documento se destacan:

> *"(...) 3. Consolidación de los bordes urbano-rurales para proteger el suelo rural y las áreas de importancia ambiental del avance de la urbanización informal y mejorar la calidad de los asentamientos humanos de borde con más y mejores espacios públicos y colectivos, y prácticas sostenibles de uso y ocupación del territorio.*
> *(...)*
> *5. Revitalización de las áreas consolidadas para mejorar la calidad ambiental y paisajística de los barrios de Bogotá, la percepción de seguridad en el espacio público, aumentar la oferta de espacios de encuentro y servicios sociales del cuidado y aportar a la reactivación económica.*
>
> *6. Densificación de las áreas urbanas cuya localización estratégica en relación con el sistema de transporte de alta capacidad y sus condiciones urbanísticas, socioeconómicas y culturales particulares, permiten aprovechar los mayores potenciales de construcción, aportan a la producción de viviendas y demás usos económicos, y se densifican a través de procesos de gestión que aseguren la protección a moradores y unidades productivas originales y la generación de nuevos soportes urbanos (...)"*

Por otro lado, el artículo 14 ibídem contempla que el MOT se desarrolla a través de una serie de acciones, tales como:

> *"1. **Las decisiones de ordenamiento** que buscan incidir en la localización de las actividades económicas y sociales, atendiendo los problemas y mitigando los impactos no deseados de las actividades humanas sobre el entorno natural y sobre otras actividades, y en concretar los aprovechamientos urbanísticos que ofrece este Plan en aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.*

*2. **Las actuaciones públicas, privadas y comunitarias** que buscan proteger y conectar estructural y/o funcionalmente las áreas de la Estructura Ecológica Principal, poner en valor e integrar los patrimonios del Distrito Capital, consolidar, aumentar o mejorar los soportes territoriales y del cuidado asociados a la generación de soluciones habitacionales, a la movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos, y fortalecer la plataforma productiva para una mayor competitividad con inclusión social.*

*3. **Los instrumentos y mecanismos de planificación, gestión y financiación** que articulan decisiones de ordenamiento para viabilizar y concretar los programas, proyectos y actuaciones del POT mejorando las condiciones de proximidad y vitalidad de la ciudad y centros poblados rurales, el sistema de movilidad disminuyendo el déficit habitacional y ofreciendo alternativas de vivienda digna para los hogares, así como redistribuyendo los beneficios económicos del desarrollo territorial para el conjunto de la población e incentivando la captura pública de valor.*
(...)
*6. **Implementación de un modelo de gobernanza** para el ordenamiento territorial que asegure la participación de los diferentes actores, que promueva mecanismos de colaboración, innovación social, cogestión y cofinanciación en los instrumentos de planeación, gestión y financiación, que garantice la ejecución de los programas y los proyectos del presente Plan, así como el diseño e implementación de un sistema de seguimiento y evaluación que dé cuenta de sus propósitos, objetivos y metas*."

2.2. Las Actuaciones Estratégicas en el Plan de Ordenamiento Territorial

Es pertinente indicar en primer lugar que el Libro IV *"Instrumentos de planeación, gestión y financiación"* del Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual hace parte integral del Decreto Distrital 555 de 2021, dispone:

"Las Actuaciones Estratégicas (AE) son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad. La integralidad de las AE, como Intervención Urbana, consiste en la construcción de una mirada holística de las dinámicas territoriales para identificar problemáticas y oportunidades. Esta mirada se concreta en un instrumento de planeación de segundo nivel que conjuga intervenciones que involucran todos los componentes territoriales y sus sectores asociados para garantizar la construcción de estas piezas ejemplares de ciudad.

Las AE son una aproximación innovadora a las prácticas de transformación territorial. Aparte de la mirada integral, se propone una gestión territorial diseñada de forma ad hoc para cada territorio, y se le da un papel central a los actores comunitarios y privados en su diseño y puesta en marcha."

En esta línea, el artículo 478 del Decreto Distrital 555 de 2021 señala que las Actuaciones Estratégicas - AE son intervenciones urbanas integrales en ámbitos espaciales determinados donde confluyen proyectos o estrategias de intervención, para concretar el modelo de ocupación territorial. Su planeación, gestión y seguimiento garantizan las condiciones favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, mediante la concurrencia de acciones e inversiones de la administración distrital, el sector privado y la comunidad.

Acorde a este mismo artículo se menciona que las Actuaciones Estratégicas son instrumentos de planeación del segundo nivel y se encuentran señaladas y delimitadas en el Mapa CG–7 de *"Actuaciones Estratégicas"*, además se cuenta con el anexo *"Guía para la formulación de las actuaciones estratégicas",* documentos que hacen parte integral del Decreto Distrital 555 de 2021.

En cuanto al contenido y alcance de las AE los artículos 478, 479 y 480 del POT definen y priorizan las actuaciones estratégicas, señalando que:

"Artículo 480.Priorización de Actuaciones Estratégicas. *Las actuaciones estratégicas deberán adoptarse dentro de los seis (6) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan. Cada administración distrital, a través del Plan Distrital de Desarrollo priorizará en su programa de ejecución, los recursos necesarios para garantizar su adopción y ejecución.*

Sin perjuicio de la formulación y adopción de otras actuaciones estratégicas, para el periodo constitucional de la actual administración se prioriza la adopción de las siguientes actuaciones estratégicas Distrito Aeroportuario-Fontibón, Distrito Aeroportuario-Engativá, Pieza Reencuentro, Reverdecer Sur, Ciudadela Educativa y del Cuidado, 20 de Julio, Borde Usme, Calle 72 y ZIBO.

Parágrafo. *La Secretaría Distrital de Planeación podrá hacer precisiones en las delimitaciones, alcances, lineamientos de las Actuaciones Estratégicas contenidos en la "Guía para la formulación de las actuaciones estratégicas", siempre que se justifique su aporte a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial del presente Plan."* (Subrayado por fuera del texto original)

Este artículo contempla diferentes aspectos a saber:

1. El primero de ellos es el término perentorio en el cual se deben adoptar las Actuaciones Estratégicas, para ello esa norma establece *"Las actuaciones estratégicas deberán adoptarse dentro de los seis (6) años siguientes a la entrada en vigencia del presente Plan."*

2. En segundo lugar, la norma en comento dispone que cada administración distrital, a través del Plan Distrital de Desarrollo priorizará en su programa de

ejecución, **los recursos necesarios para garantizar la adopción y ejecución** de las actuaciones estratégicas.

3. Por otro lado, la disposición objeto de análisis señala que, sin perjuicio de la formulación y adopción de otras actuaciones estratégicas, para el periodo constitucional de la "actual" administración se prioriza la adopción de las siguientes actuaciones estratégicas Distrito Aeroportuario-Fontibón, Distrito Aeroportuario-Engativá, Pieza Reencuentro, Reverdecer Sur, Ciudadela Educativa y del Cuidado, 20 de Julio, Borde Usme, Calle 72 y ZIBO. El término "actual" usado en el artículo 480 del POT debe entenderse en el marco de la vigencia del periodo constitucional de la Administración Distrital en la cual se formuló la revisión general del POT adoptada en el Decreto Distrital 555 de 2021, es decir, la Administración Distrital que tuvo su periodo constitucional desde el 1 de enero de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2023.

4. Dicho lo anterior, la norma analizada anteriormente sólo estableció un término consistente en los seis (6) años en que deben adoptarse las Actuaciones Estratégicas. La priorización establecida para la adopción de algunas de las actuaciones estratégicas no condiciona o sustituye el plazo señalado anteriormente.

5. Ahora bien, en concordancia con lo anteriormente expuesto, el parágrafo 3 del artículo 483 del Decreto Distrital 555 de 2021 establece que los predios que hacen parte de las actuaciones estratégicas podrán desarrollar el índice de construcción base del tratamiento urbanístico hasta que se adopte el instrumento. Vencido el **término** al que se refiere el artículo *"priorización para actuaciones estratégicas"*, esto es, el artículo 480 del POT, los predios podrán acceder a la norma urbanística que les aplique conforme con el tratamiento urbanístico en que se localicen.

6. La restricción normativa contemplada para los predios ubicados al interior de actuaciones estratégicas acorde a lo dispuesto en el parágrafo 3 del artículo 483 es durante el **término** señalado en el artículo 480.

7. Por último, la norma en comento en su parágrafo contempla la facultad de la Secretaría Distrital de Planeación para hacer precisiones en las delimitaciones, alcances, lineamientos de las Actuaciones Estratégicas contenidos en la "*Guía para la formulación de las actuaciones estratégicas"*, siempre que se justifique su aporte a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial del presente Plan.

Por otro lado, el artículo 483 del POT al igual que el Decreto Distrital 558 de 2023 "*Por medio del cual se precisan los requisitos y condiciones para la delimitación, formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas(...)*" disponen que para la formulación y adopción de las actuaciones estratégicas se surtirán una serie de etapas, de la siguiente manera: i) Iniciativa, ii) Directrices para la definición de lo público, iii) Formulación y iv) Fase de revisión y concertación. En ese sentido, durante el proceso de formulación de las AE se puede establecer condiciones particulares y de precisiones en las delimitaciones para el cumplimiento y aporte a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial -MOT-.

Dirección de Planeamiento Local

2.3. Precisión de delimitaciones de Actuaciones Estratégicas

De acuerdo con lo mencionado anteriormente, el citado artículo 480 de POT facultó a la Secretaría Distrital de Planeación a hacer precisiones en las delimitaciones de las actuaciones estratégicas siempre que se justifique su aporte a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial. Frente a esto, en el marco de la expedición de directrices para la definición de lo público ya se han presentado precisiones a la delimitación de algunas actuaciones de la siguiente manera:

Tabla 1. Tamaño de las Actuaciones Estratégicas

N°	Actuación Estratégica	*Ha. POT 555*	*Ha. luego de precisión de límites en Directrices o formulación*
1	Lagos de Torca	*1.791,20*	*1.803 Según Decreto distrital 088 de 2017*
2	Nodo Toberín	*332*	*N/A*
3	Ciudadela educativa y del cuidado	*245,1*	*218,55 Según adopción en Decreto Distrital 612 de 2023*
4	Teleport-Santafé	*68,9*	*N/A*
5	Polo Cultural	*142,3*	*N/A*
6	Pieza RioNegro	*128,1*	*99,62*
7	Ferias	*169*	*N/A*
8	Distrito Aeroportuario-Engativá	*212,8*	*381,72 precisión a la delimitación presentada por RENOBO en la formulación.*
9	Distrito Aeroportuario-Fontibón	*528,7*	*529,14*
10	Campin 7 de agosto	*138,4*	*N/A*
11	Chapinero verde e inteligente	*185,2*	*225,7*
12	Pieza Reencuentro	*295,3*	*164,4 precisión de la delimitación según Directrices para la Definición de lo Público.*
13	Zona Industrial de Bogotá ZIBO	*395,6*	*541,7*
14	Montevideo	*418,5*	*N/A*
15	Eje Tintal	*150,3*	*N/A*
16	Porvenir	*235,9*	*235,9*
17	Chucua La Vaca	*198,3*	*198,3*
18	Metro Kennedy	*97*	*N/A*
19	Fucha Metro	*136,5*	*N/A*
20	Sevillana	*368,7*	*N/A*
21	20 de Julio	*117,5*	*117,5*
22	Reverdecer del Sur	*422,1*	*N/A*
23	Borde Usme	*490,2*	*490,2*
24	Calle 72	*92*	*135 precisión de la delimitación según Directrices para la Definición de lo Público.*
25	Eje Puente Aranda	*61,1*	*N/A*

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local 2024. Con base en el Decreto 555 y resolución de directrices de cada AE.

Dirección de Planeamiento Local

En el cuadro anterior, se observa como en el marco de la facultad otorgada a la Secretaría Distrital de Planeación en el parágrafo del artículo 480 del Plan de Ordenamiento Territorial, y dentro del procedimiento para la adopción y formulación de las Actuaciones Estratégicas dispuesto en el POT, esta Secretaría ya ha realizado precisión a la delimitación de algunas Actuaciones Estratégicas.

Por otro lado, el artículo 304 del Acuerdo 927 de 2024 "*Por medio del cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas del Distrito Capital 2024-2027 "Bogotá camina segura*", señaló:

> *"Priorización y Precisión de Actuaciones Estratégicas. En el marco de lo ordenado por el artículo 480 del Decreto Distrital 555 de 2021 y con el objeto de impulsar la reactivación económica y dinamizar la promoción del empleo del sector constructor en Bogotá, la administración distrital podrá priorizar y/o precisar la delimitación de las actuaciones estratégicas establecidas en la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando se justifique su aporte a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial del Plan.*
>
> *Como resultado de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación podrá expedir las directrices para la formulación de lo público a las que se refiere el artículo 483 del Decreto Distrital 555 de 2021 con el fin de señalar, con base en lo definido por dicho decreto, las condiciones y lineamientos aplicables a las mencionadas actuaciones para garantizar el desarrollo de piezas integrales bajo las condiciones normativas que generan el desarrollo de productos inmobiliarios rentables y los soportes urbanos que requieren para su adecuada integración. En la elaboración de las directrices se considerarán los requisitos en materia de equipamientos sociales y del cuidado, servicios públicos, espacio público, vivienda y demás que sean requeridos por las entidades distritales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 483 del Decreto Distrital 555 de 2021."*

Tal como se puede apreciar, las normas precitadas establecen la facultad general de la Administración Distrital para priorizar y/o precisar la delimitación de las actuaciones estratégicas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando se justifique su aporte a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial del Plan. Con base en lo anterior, se realizó por parte de la Secretaría Distrital de Planeación un análisis territorial de las actuaciones estratégicas que permite precisar sus delimitaciones para que, mediante territorios más homogéneos en cuanto a sus desequilibrios y operativamente más estratégicos, se logre aportar a la concreción del Modelo de Ocupación Territorial contenida en el Decreto Distrital 555 de 2021.

Producto del estudio y análisis realizado se observa que de las veinticinco (25) Actuaciones Estratégicas señaladas en el POT, en aras de lograr piezas o ámbitos de las Actuaciones Estratégicas que faciliten la intervención efectiva en los territorios y la concreción del Modelo de Ocupación del Territorio de la ciudad, aprovechando las potencialidades territoriales mediante la orientación de recursos públicos e incentivando la inversión privada que permitan agrupar ámbitos con condiciones atractivas para su revitalización, es necesario precisar la delimitación de catorce (14) actuaciones estratégicas, acorde al presente Documento Técnico de Soporte y sus documentos anexos que hacen parte integral del correspondiente Decreto de adopción.

Las catorce (14) actuaciones objeto de precisión en su delimitación corresponden a todas aquellas que, hasta la fecha, no tienen manifestación de interés, no están

priorizadas, o, aunque ya cuentan con directrices para la definición de lo público, no están siendo formuladas por ningún operador urbano. Por tanto, la administración distrital, en el marco del Decreto Distrital 555 de 2021, puede precisar territorios más estratégicos y operativos que permitan concretar el Modelo de Ocupación Territorial. En ese sentido, las siguientes son las actuaciones que son objeto de precisión en su delimitación: Nodo Toberín, Teleport Santa Fe, Polo Cultural, Pieza Reencuentro, Metro Fucha, Eje Puente Aranda, Ferias, Eje Tintal, Porvenir, Chucua La Vaca, Metro Kennedy, Sevillana, 20 de Julio y Borde Usme.

A continuación, se detalla el estado actual de las 24 actuaciones estratégicas definidas por el POT.

2.4. Estado actual de las Actuaciones Estratégicas

Las 25 Actuaciones Estratégicas señaladas en el mapa CG-7 *Actuaciones Estratégicas* del Plan de Ordenamiento Territorial '*Bogotá reverdece 2022-2035*' adoptado mediante el Decreto Distrital 555 de 2021 (POT) se encuentran en diferentes etapas, acorde al procedimiento señalado en el artículo 483 idem. A continuación, se presenta una tabla que resume el estado de cada una de ellas:

Tabla 2. Estado de las Actuaciones Estratégicas a julio de 2024

N°	Actuación Estratégica	Priorización POT Art. 480	Etapas Art. 483
1	Lagos de Torca	Régimen de transición. Adoptada con el Decreto 088 de 2017.	**Adoptada con régimen de transición** 1. Ver Artículos 481 y 597 del Decreto 555 de 2021 2. Decreto Distrital 088 de 2017
2	Nodo Toberin	No Priorizada	Sin iniciativa radicada
3	Ciudadela educativa y del cuidado	Priorizada	Adoptada con el Decreto Distrital 612 de 2023
4	Teleport-Santafé	No Priorizada	Sin iniciativa radicada
5	Polo Cultural	No Priorizada	Sin iniciativa radicada
6	Pieza RioNegro	No Priorizada	Con Directrices para la Definición de lo Público en la Resolución 2775 de 2023 de SDP
7	Ferias	No Priorizada	Sin iniciativa radicada
8	Distrito Aeroportuario-Engativá	Priorizada	Con Formulación presentada el 14/12/2023 por RenoBo.
9	Distrito Aeroportuario-Fontibón	Priorizada	Con Directrices para la Definición de lo Público en la Resolución 0289 de 2023 de SDP.
10	Campín 7 de Agosto	No Priorizada	con Iniciativa radicada el 2/11/2023
11	Chapinero verde e inteligente	No Priorizada	Con Directrices para la Definición de lo Público en la Resolución 2000 de 2023 de SDP
12	Pieza Reencuentro	Priorizada	Con Directrices para la Definición de lo Público en la Resolución 2000 de 2023 de SDP
13	Zona Industrial de Bogotá ZIBO	Priorizada	Con Directrices para la Definición de lo Público en la Resolución 2000 de 2023 de SDP
14	Montevideo	No Priorizada	Con iniciativa Radicada el 21/03/2024 por RenoBo. En fase de Directrices para la definición de lo público.
15	Eje Tintal	No Priorizada	Sin iniciativa radicada
16	Porvenir	No Priorizada	Con directrices para la Definición de lo Público en la Resolución 2392 de 2023 de SDP.

Dirección de Planeamiento Local

N°	Actuación Estratégica	Priorización POT Art. 480	Etapas Art. 483
17	Chucua La Vaca	No Priorizada	Con Directrices para la Definición de lo Público en la Resolución 0958 de 2023 de SDP.
18	Metro Kennedy	No Priorizada	Sin iniciativa radicada
19	Fucha Metro	No Priorizada	Sin iniciativa radicada
20	Sevillana	No Priorizada	Sin iniciativa radicada
21	20 de Julio	Priorizada	Con Directrices para la Definición de lo Público en la Resolución 2402 de 2023 de SDP
22	Reverdecer del Sur	Priorizada	Con iniciativa radicada el 25/05/2023. Las directrices para la definición de lo público dependen de asuntos judiciales.
23	Borde Usme	Priorizada	Con Directrices para la Definición de lo Público en la Resolución 2459 de 2023 de SDP.
24	Calle 72	Priorizada	Con Directrices para la Definición de lo Público en la Resolución 0307 de 2023 de SDP.
25	Eje Puente Aranda	No Priorizada	Sin iniciativa radicada

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local 2024

2.5. Reglamentación

En primera medida se debe tener en cuenta el Decreto Distrital 593 de 2022 *"Por medio del cual se asignan funciones de gerencia pública, y se designa la gerencia y el operador urbano para la coordinación de la estructuración, adopción, formulación y ejecución de algunas de las actuaciones estratégicas contempladas en el Decreto Distrital 555 de 2021"*. Este Decreto, fue derogado por el artículo 16 del Decreto Distrital 558 de 2023 *"Por medio del cual se precisan los requisitos y condiciones para la delimitación, formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS de que trata el Decreto Distrital 555 de 2021, así como definir las funciones de los operadores urbanos públicos en las labores de coordinación de dichas actividades, ejecución y operación y se dictan otras disposiciones."*

En la actualidad, el Decreto Distrital 558 de 2023 constituye el marco distrital que contempla los requisitos y condiciones para la delimitación, formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Estratégicas y los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible -PRUMS, así como definir las funciones de los operadores urbanos públicos en las labores de coordinación de dichas actividades.

3. Objetivos

3.1. Objetivo general

Realizar un análisis territorial de 14 actuaciones estratégicas que permita precisar sus delimitaciones iniciales para que, mediante territorios más homogéneos en cuanto a sus desequilibrios y operativamente más estratégicos, se logre aportar a la concreción de las

diferentes escalas del Modelo de Ocupación Territorial contenida en el Decreto Distrital 555 de 2021.

3.2. Objetivos específicos

- Realizar un análisis que permitan brindar herramientas para plantear precisiones a las delimitaciones de las actuaciones estratégicas en aras de consolidar el Modelo de Ocupación Territorial de la ciudad.

- Generar nuevos lineamientos para cada actuación estratégica delimitada que contribuya a consolidar el Modelo de Ocupación Territorial de la ciudad.

- Priorizar territorios operativamente estratégicos y con importantes desafíos urbanos y socioeconómicos para que, mediante la AE, se pueda generar y aumentar la oferta de espacio público, de áreas verdes, de equipamientos, de conexiones viales, vivienda y empleo, y así impactar positivamente en los barrios de la ciudad.

- Precisar las vocaciones, cuando sea necesario, de las actuaciones estratégicas atendiendo las condiciones y realidades de las áreas delimitadas en aras de que contribuyan a concretar las diferentes escalas del Modelo de Ocupación Territorial.

4. Marco conceptual

Con el propósito de obtener herramientas para precisar las delimitaciones de catorce (14) actuaciones estratégicas, se empleó la metodología de análisis multicriterio. Esta metodología está diseñada para facilitar la toma de decisiones al evaluar diversas variables y proponer una solución potencial a un objetivo común.

Para alcanzar este propósito, se llevó a cabo la identificación de variables relevantes que harían parte del análisis. Las variables que se seleccionaron fueron: porcentaje de propiedad horizontal; mediana del número de pisos por manzana; tamaño de lote promedio por manzana; densidad de lotes por hectárea; relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana; dinámica del valor de referencia; manzana con presencia de corazones productivos; número de empleados por manzana; porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana; número de personas por manzana y metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 minutos a pie.

Estas variables permitieron, en el marco de la precisión de delimitación, evaluar cuales manzanas, que, por sus condiciones, deben permanecer en el ámbito del instrumento de actuación estratégica y, aquellas qué una vez aplicados los criterios, no resultan favorables para continuar al interior de la Actuación, teniendo en cuenta la vocación y los procesos de gestión e intervención que se deberían realizar allí. Por lo tanto, este

capítulo define las variables consideradas para la precisión de los límites de cada actuación estratégica y la estructura en la que se agruparon para tener una mejor lectura de cada territorio.

4.1. Estructura del análisis y definición de variables

Para el análisis se consideraron tres frentes principales: primero, el grado de consolidación territorial; segundo, la dinámica socioeconómica; y finalmente, la estructura funcional, los cuales se describirán a continuación.

El análisis se estructuró a nivel de manzana debido a que esta es la escala mínima que permite homogeneizar las diferentes fuentes de información y a partir de allí se agregaron las variables por dimensiones y criterios. Este enfoque permitió integrar la información y obtener, en un solo plano, múltiples conclusiones las cuales iban desde identificar y priorizar áreas que requerían una reconfiguración de la estructura urbana, hasta la necesidad de espacios públicos. Toda la información utilizada para el análisis proviene de fuentes secundarias oficiales, tanto nacionales como distritales, como el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018 realizado por el DANE, la información catastral emitida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y la base cartográfica del Plan de Ordenamiento Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, las estimaciones de empleo desarrolladas por la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico, entre otros.

La descripción detallada del resultado de aplicación del análisis de cada una de estas variables para cada actuación estratégica se encuentra en el anexo de este DTS. A continuación, se definen los criterios, dimensiones y variables

4.1.1. Criterio de grado de consolidación

El criterio de grado de consolidación busca identificar áreas que, por su morfología territorial, podrían permanecer dentro del ámbito hoy definido de cada una de las catorce (14) actuaciones estratégicas o, por el contrario, no deberían incluirse dentro de dicha delimitación atendiendo al criterio de grado de consolidación. Lo anterior, con el objetivo de garantizar las condiciones más favorables para detonar procesos de revitalización y desarrollo en piezas urbanas ejemplares para la ciudad, de acuerdo con la vocación de cada territorio.

Puntualmente, lo que se busca con este criterio es identificar las manzanas menos consolidadas, es decir aquellas que cuenten con baja densidad predial, baja presencia de propiedad horizontal, con mediana de número de pisos más baja, con los lotes más grandes del sector, cuya relación de unidades prediales y lotes es más baja y con unas condiciones de variación de valor de referencia estables o estancados.

Para analizar este criterio, se contemplaron dos dimensiones con un total de seis variables, que se describen a continuación.

- **Dimensión - Consolidación física de la manzana:** La dimensión de consolidación física de la manzana analiza variables que se relacionan con la morfología del territorio identificando patrones homogéneos que facilitarán la consecución de los objetivos de cada actuación estratégica. Las variables que hacen parte de esta dimensión son:

Tabla 3. Variables que componen la dimensión de consolidación física de la manzana

Variable	Definición	Fuente
Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	Es el área ocupada por los lotes con régimen de Propiedad Horizontal, en relación con el área total de la manzana. Para calcular esta información se utilizó la base de construcciones de la UAECD. Esta variable se empleó con el propósito de analizar la distribución y la concentración de la propiedad dentro de cada AE, proporcionando una comprensión más detallada de la estructura de propiedad y su importancia a la hora de estar dentro de un instrumento de planificación.	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Mediana del número de pisos por manzana	Es una medida de tendencia central de la altura de lotes por manzana. Se empleó la información obtenida de la base de construcciones de la UAECD. En este análisis, se descartó tanto la moda como el promedio debido a que la distribución estadística de esta variable tiende a ser sesgada y por lo tanto distorsionar la realidad. La inclusión de esta variable tiene como objetivo analizar la distribución espacial de alturas dentro de cada AE, lo que permite una comprensión más precisa de la utilización del suelo y una identificación de potenciales áreas de desarrollo.	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Tamaño de lote promedio por manzana	Es una medida de tendencia central del tamaño de los lotes por manzana. Se empleó la información obtenida de la base de construcciones de la UAECD. El objetivo de incluir esta variable obedeció a analizar la estructura predial en cada una de las AE en cuanto a tamaño buscando siempre mantener manzanas con lotes amplios que pudieran tener un potencial edificatorio desaprovechado.	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Densidad de lotes por hectárea	Es una medida de concentración de lotes en el espacio. Tiene una función de complementar las variables anteriores toda vez que se busca ubicar áreas con menor concentración de lotes que faciliten los procesos de desarrollo urbano.	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	Es una medida que identifica manzanas en condiciones de informalidad o en propiedad horizontal no constituida. Para realizar este cálculo se evaluó la relación entre el número de unidades prediales y el número de lotes presentes en una manzana. El propósito de esta variable fue distinguir entre las manzanas que exhibieron una relación homogénea o heterogénea entre unidades prediales y lotes, lo que proporciona una comprensión más completa de la diversidad estructural dentro cada una de las AE.	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Fuente: elaboración propia. Dirección de Planeamiento Local 2024

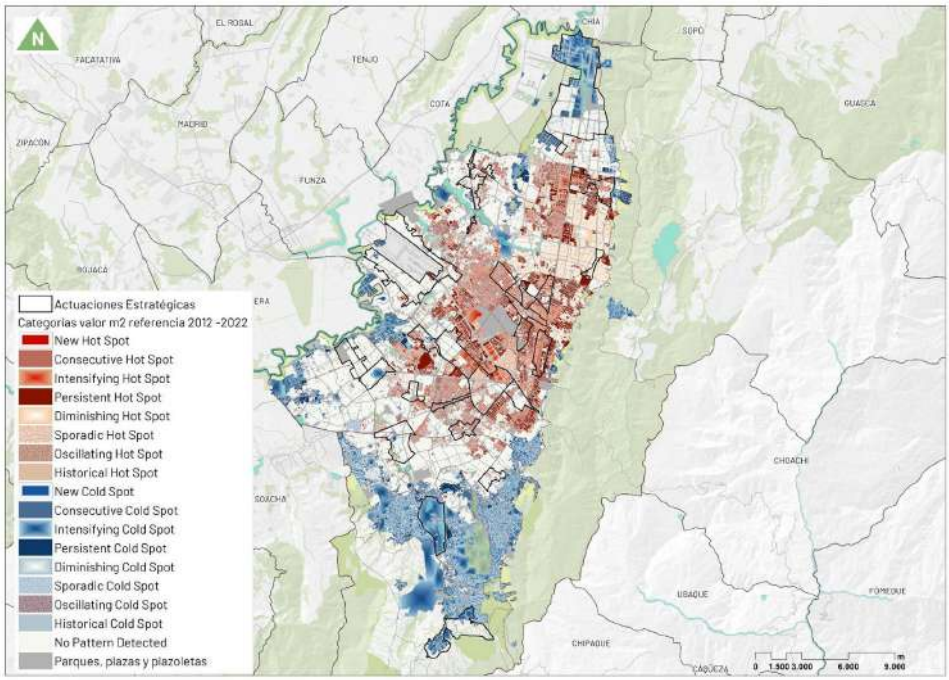
- **Dimensión - Dinámica inmobiliaria:** La dimensión de dinámica inmobiliaria analiza el comportamiento del mercado inmobiliario dentro de cada Actuación Estratégica medido a través del valor de referencia. Su inclusión en el análisis obedece a que el instrumento incentive y reactive los valores que históricamente se han ido congelando o perdiendo el ritmo a lo largo del tiempo.

Tabla 4. Variables que componen la dimensión dinámica inmobiliaria

Variable	Definición	Fuente
Dinámica de valor de referencia por manzana	Es un análisis histórico de la dinámica del valor de referencia del metro cuadrado por manzana publicados por la plataforma de Datos Abiertos Bogotá. Para este caso se analizó el comportamiento, en valores constantes, entre el 2012 y el 2022. Para este análisis se utilizó una herramienta de ArcGIS denominada "Cubo Espacio Tiempo desde localizaciones definidas" la cual evalúa espaciotemporalmente el comportamiento de una variable identificando análisis de patrones espaciales y temporales integrados con técnicas de visualización 2D y 3D. Una vez se realiza este análisis de la serie temporal se realizó un ejercicio de puntos caliente o *hot spot* pata para identificación de patrones, con este ejercicio se identificaron tendencias de aglomeración o densidad de puntos en el espacio y el tiempo y se categorizó en puntos calientes y fríos nuevos, consecutivos, en aumento, persistentes, en disminución, esporádicos, oscilantes e históricos. Para cumplir con el objetivo del ejercicio se procuró mantener dentro de los límites de las actuaciones estratégicas aquellas manzanas que resultaron en cualquier rango de puntos fríos y los puntos calientes oscilantes y consecutivos en su valor de referencia a través del tiempo. La ilustración 1 refleja el resultado del ejercicio que se llevó a cabo.	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Fuente: elaboración propia. Dirección de Planeamiento Local 2024

Ilustración 1. Dinámica de valor de referencia por manzana



Fuente: Dirección de Planeamiento Local 2024 con base en UAECD 2012-2022

4.1.2. Criterio contexto socioeconómico

El criterio de contexto socioeconómico busca que el análisis reconozca las dinámicas sociales y económicas que se desarrollan en cada uno de los ámbitos de las actuaciones estratégicas, las cuales deberán coincidir con las vocaciones de cada una de las piezas. Este criterio se compone de dos dimensiones y cuatro variables, que se describen a continuación.

- **Dimensión - Caracterización productiva:** Esta dimensión permite integrar la dinámica del tejido económico presente en la ciudad. Aunque no en todas las actuaciones estratégicas hay una fuerte presencia de actividad económica (esto se equilibra con el peso de esta variable en el análisis), se incluyen tanto los núcleos productivos de escala urbana como los de escala local. De esta manera, se abarca tanto la dinámica especializada como el tejido productivo local inherente a la actividad residencial.

Tabla 5. Variables que componen la dimensión caracterización productiva

Variable	Definición	Fuente
Manzana con presencia de corazones productivos	De acuerdo con la estructura socioeconómica, creativa y de innovación del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, en la ciudad se configuran tejidos productivos de escalas urbanas y locales identificados por la Secretaría Distrital de Desarrollo Económico.	Secretaría Distrital de Desarrollo Económico

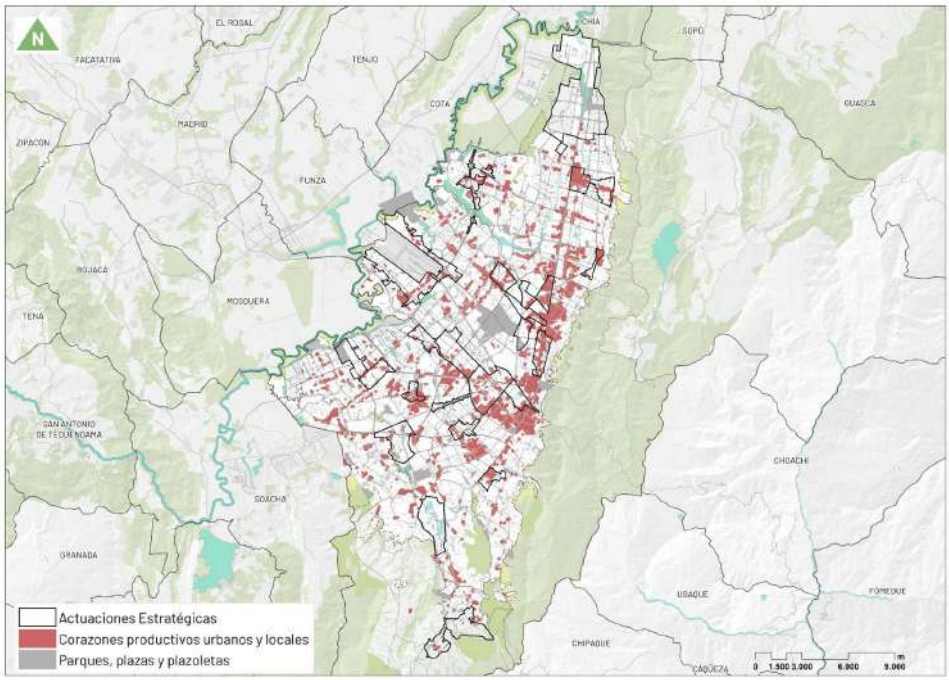
Dirección de Planeamiento Local

	Los corazones productivos son aglomeraciones económicas en el espacio urbano que soportan la economía de la ciudad, generando empleo y atrayendo actividades especializadas y diversificadas de gran importancia para el desarrollo competitivo. (SDDE, 2023). Los corazones de escala urbana corresponden a aglomeraciones ya consolidadas en el territorio que ofrecen un nivel de concentración muy alto de actividades que generalmente se encuentran en pocos sitios de la ciudad, y que, por ende, sirven a todo el espacio bogotano. Por su parte, los corazones de escala local responden a dinámicas de proximidad y sirven a zonas de la ciudad con distintas estructuras urbanas, como lo son las áreas con alta densidad residencial o las áreas con industria pesada consolidada, que presentan niveles de aglomeración incipientes y con proyección a consolidarse en el tiempo como zonas con comercio y servicios altamente diversificados (SDDE, 2023). Bajo este entendido dependiendo de la vocación y los objetivos de cada actuación estratégica se prioriza o no mantener los corazones productivos dentro de estas.	
Número de empleados por manzana	La Secretaría de Desarrollo Económico formuló los Lineamientos para la gestión espacial del empleo y la productividad en el marco del POT Bogotá Reverdece. Dentro de estos lineamientos, la SDDE planteó un escenario prospectivo para la localización del empleo en la ciudad hacia el año 2035, conforme al plazo establecido en el POT. Para este ejercicio, se tomó como variable la línea base la proyección realizada, la cual territorializa los empleos de la Gran Encuesta Integrada de Hogares basándose en los siguientes supuestos: las dinámicas económicas estructurales existentes, las dinámicas económicas de proximidad en función de los elementos de la estructura socioeconómica y del cuidado de Bogotá; intervenciones y actuaciones que generan expectativas en función de los elementos estructurantes del POT; y las nuevas áreas receptoras de actividad económica, referidas a las Áreas de Actividad establecidas por el POT. (SDDE, 2023) Bajo este panorama y dependiendo de la vocación y los objetivos de cada actuación estratégica se prioriza mantener las manzanas que mayor o menor número de empleos.	Secretaría Distrital de Desarrollo Económico

Fuente: elaboración propia. Dirección de Planeamiento Local 2024

Ilustración 2. Corazones productivos de escala local y urbana

Dirección de Planeamiento Local



Fuente: Dirección de Planeamiento Local 2024 con base en SDDE

- **Dimensión-Caracterización de la población:** Esta dimensión permite reconocer en donde se concentra la población dentro de cada actuación estratégica e identificar donde se concentran las principales necesidades habitacionales. La función de esta dimensión es procurar que desde el instrumento de planificación, como lo son las actuaciones estratégicas, se procure mejorar las condiciones de vida de las personas.

Tabla 6. Variables que componen la dimensión caracterización de la población

Variable	Definición	Fuente
Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	El concepto de déficit habitacional está directamente asociado a un conjunto de variables resultantes de una serie de eventos que las producen y que terminan por afectar las características de seguridad, abrigo y aislamiento, entre otras que son inherentes a la vivienda. El déficit de vivienda se clasifica en cuantitativo y cualitativo donde el déficit cuantitativo determina la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar al inventario para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento. Por su parte, el déficit cualitativo establece el número de viviendas en situación de precariedad o en condiciones no aptas para la habitabilidad y que por tanto requieren algún tipo de mejoramiento, ampliación o dotación de los servicios públicos. (DANE, 2018) El primer tipo de déficit incorpora variables como el material de	Departamento Administrativo Nacional de Estadística

	la estructura, la cohabitación y el hacinamiento no mitigable, mientras que el déficit cualitativo incorpora variables con relación a los materiales de los pisos, el hacinamiento mitigable y la disponibilidad de servicios públicos. La fuente de información proviene del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018 el cual tiene información a nivel manzana. Por su parte, se calculó el porcentaje de hogares que se encuentran en déficit dentro de cada una de las manzanas que componen cada actuación estratégica.	
Número de personas por manzana	De acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda de 2018, que proporciona información a nivel de manzana, se tomó el número de personas censadas para identificar las concentraciones poblacionales en cada actuación estratégica. Esta variable permite determinar de manera precisa las áreas donde hay una mayor o menor dinámica poblacional y así evaluar cómo las estrategias urbanas responden efectivamente a las necesidades de la población en cada sector.	Departamento Administrativo Nacional de Estadística

Fuente: elaboración propia. Dirección de Planeamiento Local 2024

4.1.3. Criterio estructura funcional

El criterio de estructura funcional busca reconocer las necesidades de soportes urbanos donde las Actuaciones Estratégicas pueden aportar. Para el caso del ejercicio, se utilizó únicamente la medida de espacio público efectivo por habitante accesible a 15 minutos caminando explicada a continuación.

Aunque se intentó analizar otros componentes de la estructura funcional, como el componente de servicios públicos y movilidad, no se pudo contar con una información a nivel manzana que aportara dentro del análisis y que contribuyera con el objetivo del ejercicio.

Para el caso de los indicadores de movilidad se planteó utilizar el estado de las vías que monitorea el IDU, pero una manzana podría tener asociado más de un estado distinto y por lo tanto se descartó, de igual manera, se pensó utilizar la cobertura de servicios públicos, pero al tener indicadores relativamente homogéneos al interior de las actuaciones no aportaban al análisis.

- **Dimensión - Espacio público efectivo:** Esta dimensión involucra únicamente la variable de espacio público efectivo accesible por habitante a una distancia de 15 minutos caminando. Allí se permite identificar aquellas manzanas catastrales que presentan mayor déficit de Espacio Público Efectivo por Habitante – EPE/Hab y que por lo tanto por medio del desarrollo del instrumento de las actuaciones estratégicas, se pueda contribuir a suplir las demandas de espacio público (parques, plazas y plazoletas).

Tabla 7. Variables que componen la dimensión caracterización de la población

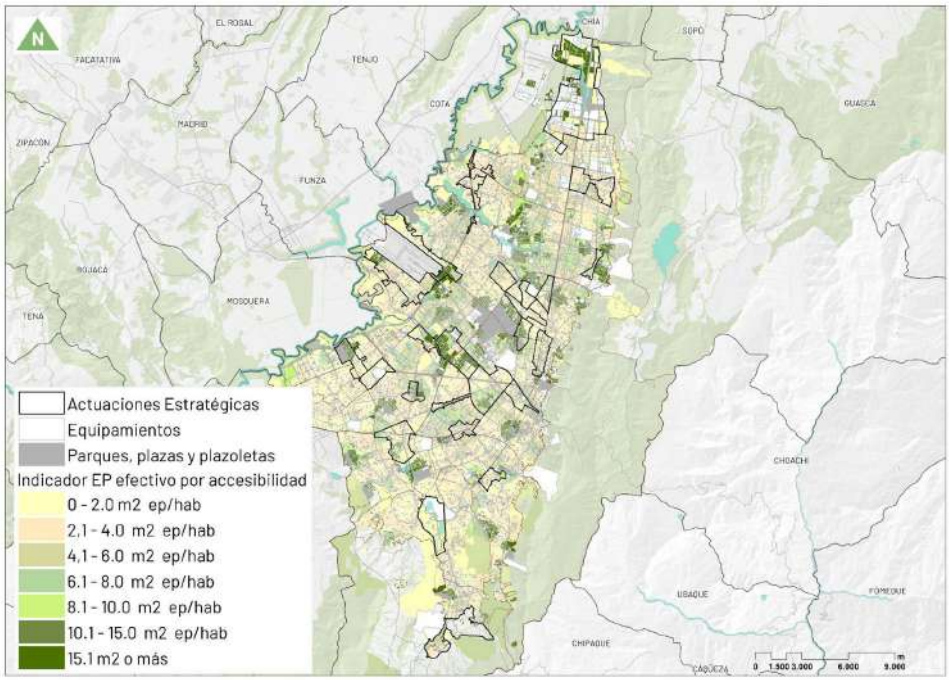
Variable	Definición	Fuente
Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a	La variable muestra la accesibilidad al espacio público efectivo	Secretaría Distrital de

15 min a pie	que tiene cada una de las manzanas de acuerdo con el número de personas presentes. Para calcular los metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 minutos a pie a nivel de manzana, se utilizó la herramienta ArcGIS con el método de matriz origen-destino. La variable origen corresponde a cada manzana de la ciudad, mientras que la variable destino incluye todo el espacio público efectivo de Bogotá (parques, plazas y plazoletas). Finalmente, se cargó la red peatonal para que el modelo contemplara este marco de acción. En este último paso, se calibró la velocidad media de desplazamiento peatonal en 66,6 metros por minuto y se priorizaron los desplazamientos por vías intermedias, locales y peatonales sobre las vías arteriales. Asimismo, se dio prioridad a los desplazamientos en cruces de intersecciones con semáforos y por puentes peatonales. Al modelo se le aplicó una restricción de velocidad en función de la pendiente, incorporada en el campo de velocidad de la red para cada uno de los segmentos calculados. Finalmente, mediante la matriz origen-destino se relacionaron los espacios públicos y las manzanas en un tiempo de caminata de 15 minutos, basándose en la red descrita. A través de una tabulación de la información, se estimó la población total residente (demanda) para cada espacio público a partir de las manzanas con esta accesibilidad. Luego, se dividió el área del parque entre la población que demanda ese espacio público, obteniendo así el indicador en metros cuadrados de espacio público por habitante para cada manzana.	Planeación

Fuente: elaboración propia. Dirección de Planeamiento Local 2024

Ilustración 3. Dinámica de valor de referencia por manzana

Dirección de Planeamiento Local



Fuente: elaboración propia. Subdirección de Planeamiento Local 2024

5. Marco metodológico

Una vez identificadas las variables con las que se analizará cada actuación estratégica el paso siguiente consistió en utilizar la metodología de análisis multicriterio. La metodología se explica a continuación, así como su aplicación para la precisión de la delimitación de las actuaciones objeto de estudio.

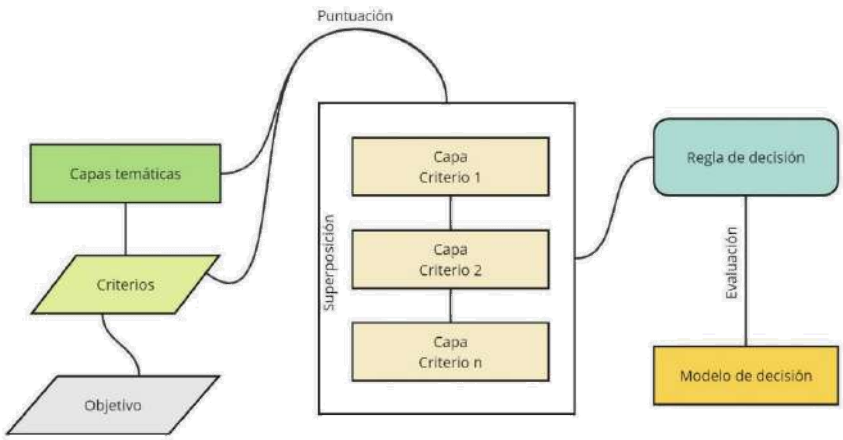
5.1. Análisis multicriterio

El análisis multicriterio es una técnica de la teoría de la decisión que proporciona un enfoque objetivo para evaluar un conjunto de soluciones posibles. Esta metodología cuantifica el grado de deseabilidad de las alternativas disponibles para un decisor, permitiendo la identificación de la opción óptima según unos criterios previamente establecidos. Para el caso de la precisión en la delimitación de las actuaciones estratégicas los criterios son las variables previamente explicadas.

Dentro de cada modelo de decisión multicriterio se debe establecer un objetivo, unos criterios que corresponden a las capas de información o capas temáticas y unas reglas de decisión. Los criterios son la base para la toma de una decisión, esta base debe poder medirse y evaluarse, y es la evidencia sobre la cual se basa una decisión las cuales tendrán que cumplir el objetivo planteado. Por lo tanto, la puntuación de los

criterios (valoración de las alternativas) puede considerarse como el tercer paso del proceso, siendo los dos primeros la identificación del objetivo y la elección de las variables o criterios. Para el paso cuatro, la regla de decisión, los criterios se integran en un solo conjunto de datos donde cada dato recibe un valor o rango de acuerdo con la actividad evaluada. En otras palabras, la regla de decisión es el procedimiento a través del cual se obtiene una evaluación particular; una vez que la regla de decisión ha sido estructurada, el proceso de aplicarla sobre las capas-criterio es llamado evaluación, y será el que producirá finalmente el modelo de decisión tal como se muestra en la siguiente ilustración (Gómez & Barredo, 2005).

Ilustración 4. Metodología para una evaluación multicriterio



Fuente: elaboración propia. Dirección de Planeamiento Local 2024

Una vez establecido el modelo de decisión es posible representar la relación de criterios en una matriz la cual permite visualizar la evaluación de acuerdo con las reglas de decisión establecidas. Para esta matriz se evalúan todas las posibles combinaciones entre los criterios identificando cual tiene una mayor relevancia para cumplir con el objetivo, el resultado de este ejercicio es el peso de cada criterio en la decisión final.

Ilustración 5. Matriz de pesos

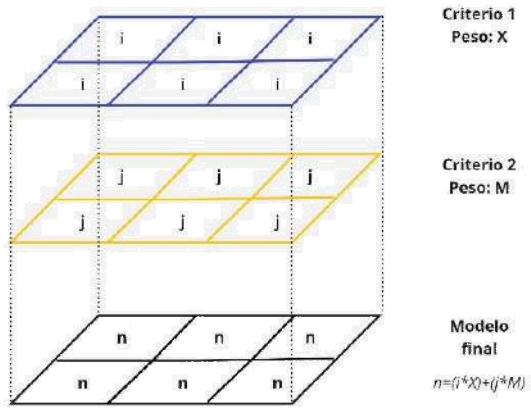
	Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3	…	Criterio n
Criterio 1	Pesos (w_j)				
Criterio 2					
Criterio 3					
…					
Criterio n					

Fuente: elaboración propia. Dirección de Planeamiento Local 2024

Una vez llegado a este punto es cuestión de integrar el método de la evaluación multicriterio con el Sistema de Información Geográfica mediante un análisis de capas tipo ráster los cuales serán los criterios con su respectiva calificación, posteriormente cada criterio tendrá el peso resultante del desarrollo de la matriz. El método de agregación de

criterios puede realizarse por una sumatoria lineal ponderada lo cual resultará en una capa final que demuestra el modelado espacial de todo el proceso. A continuación, se explica de manera gráfica.

Ilustración 6. Integración evaluación multicriterio y SIG



Fuente: elaboración propia. Dirección de Planeamiento Local 2024

En síntesis, el procedimiento que se utilizó consistió en la definición de un objetivo, la definición de los criterios o variables, la calificación de los criterios, las reglas de decisión por medio de la matriz de pesos y el modelo de decisión mediante la integración con herramientas geográficas.

5.2. Aplicación del modelo de evaluación multicriterio para la precisión de la delimitación de las actuaciones estratégicas

Con el objetivo de precisar la delimitación de las actuaciones estratégicas identificando territorios más homogéneos en cuanto a sus desequilibrios y operativamente más estratégicos, los cuales puedan desarrollarse y contribuir con la concreción del Modelo de Ocupación Territorial en sus diferentes escalas se realizó el siguiente procedimiento.

El análisis consistió en agregar las once variables descritas en el capítulo 4 en tres criterios con cinco dimensiones. Cada una de estas variables correspondió a una capa de información a nivel de manzana, la cual se filtró para cada actuación estratégica. A continuación, se especifica el paso a paso que se siguió.

El primer paso, una vez identificadas las variables, fue normalizar los resultados de cada una; para ello se generó una calificación de 1, 3 o 5, de acuerdo con el resultado en cada manzana. Esta calificación se revisó según la distribución estadística de cada variable otorgándole una calificación de 1 a aquellas manzanas con un valor no deseables de

mantener, mientras se le otorgó una calificación de 5 a las manzanas con resultados favorables y potenciales para hacer parte de las actuaciones estratégicas.

La calificación de cada variable se hizo de manera independiente para cada una de las 14 actuaciones consultando las particularidades y el comportamiento heterogéneo de cada una de ellas. En este sentido, es diferente hablar de la participación de propiedad horizontal en actuaciones como Nodo Toberín o Teleport-Santa Fe a zonas como Borde Usme, Sevillana o Chucua la Vaca, de igual manera es diferente comparar el tamaño promedio de los lotes, el número de hogares el déficit o las necesidades de espacio público en cada territorio. Por lo tanto, como se evidenciará más adelante, cada actuación estratégica tendrá rangos de calificación distintos en cada variable y de esta manera dependen los puntajes. Es importante señalar que este ejercicio de calificación se realizó por medio de ArcGIS y se generó una capa por variable para cada actuación.

De forma paralela, un siguiente paso consistió en construir la matriz de pesos para determinar la ponderación que tendría la variable dentro del análisis. Al igual que funcionó en la determinación de los rangos o las calificaciones de las manzanas, la matriz de pesos se realizó de manera independiente para cada actuación estratégica. Esto con el objetivo de identificar cuál variable debería ser más determinante a la hora de tomar una decisión. Para el caso de la matriz de pesos se diligenció la siguiente estructura en Excel por cada actuación estratégica[1], la cual, por medio de una suma lineal, se calcularon los ponderadores y se agregaron los resultados a los niveles de dimensión y criterio.

Tabla 8 Matriz de pesos

Criterio	Dimensión	Variables	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	Mediana del número de pisos por manzana	Tamaño de lote promedio por manzana	Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	Densidad de lotes por hectarea	Dinámica de valor de referencia por manzana	Manzana con presencia de corazones productivos	Número de empleados por manzana	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	Número de personas por manzana	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
			(1,1)	(1,2)	(1,3)	(1,4)	(1,5)	(1,6)	(1,7)	(1,8)	(1,9)	(1,10)	(1,11)				
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	1														
		Mediana del número de pisos por manzana	(2,1)	1													
		Tamaño de lote promedio por manzana	(3,1)		1												
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	(4,1)			1											
		Densidad de lotes por hectarea	(5,1)				1										
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	(6,1)					1									
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	(7,1)						1								
		Número de empleados por manzana	(8,1)							1							
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	(9,1)								1						
		Número de personas por manzana	(10,1)									1					
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	(11,1)										1				

Preguntas que definen el puntaje:
¿Qué variable aporta más a la precisión de los límites de la AE?
¿La calificación responde a la vocación de la pieza?
¿Qué variable facilita los procesos de gestión e intervención?

Fuente: elaboración propia. Dirección de Planeamiento Local 2024

[1] Cada una de estas matrices se encuentran desagregadas en el anexo de este DTS

La asignación de pesos a cada variable se realizó mediante un trabajó que se realizó con los equipos interdisciplinarios de las subdirecciones de Planeamiento Local teniendo tres preguntas guía.

1. ¿Qué variable aporta más a la precisión de los límites de la AE?
2. ¿La calificación responde a la vocación de la pieza?
3. ¿Qué variable facilita los procesos de gestión e intervención?

Estas preguntas se respondieron para cada combinación de variables asignando un 1 (uno) a la que tuviera una mayor relevancia o respondiera a las preguntas mientras que un 0 (cero) a su contraparte.

Por ejemplo, si en la discusión de una actuación estratégica la variable *"Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana"* aportaba más a la precisión de la delimitación de la actuación y también facilitaba los procesos de gestión e intervención, en comparación con la variable *"Densidad de lotes por hectárea"*, en este caso se asignaba un 1 en la posición (1,5) mientras que en la posición (5,1) se asignaba 0 y así sucesivamente para cada combinación de variables.

Al diligenciar toda la matriz con 1 y 0, el máximo puntaje que podría recibir una variable es 11 y el mínimo 1. En este sentido, la sumatoria total de la matriz debería ser 66. Con los puntajes identificados, es decir, la suma horizontal de cada variable es posible calcular el peso de esta en el agregado; basta con dividir el resultado en 66, que es el puntaje total, y con esto se calcula la ponderación que tomará la variable en el análisis. Finalmente, para calcular los pesos por dimensión o criterio basta con sumar las variables que componen cada uno de estos.

Una vez se tengan los dos pasos anteriores, es posible pasar al paso tres el cual requiere las capas o variables normalizadas en 1, 3 y 5 y con los pesos de cada capa. Con esto se procedió a utilizar la herramienta "*Weighted Overlay*" del programa ArcGIS para la parte final del ejercicio. En esta herramienta se ingresaron las capas en formato ráster y el peso ponderado que tendría cada capa para que el programa devolviera una sola capa con la calificación de 1, 3 o 5 para cada manzana, indicando ya el análisis de todas las variables, con todos los puntajes y todos los pesos. Con este resultado es posible concluir que hay manzanas con un Alto potencial de Revitalización (puntaje final de 5), Moderado potencial de Revitalización (puntaje final de 3) y Bajo potencial de Revitalización (puntaje final de 1), los cuales se visualizan por colores verde, amarillo y rojo, respectivamente.

5.3. Generalidades del análisis urbanístico

El resultado obtenido en el análisis multicriterio para cada territorio dio luces de hacia dónde deberían concentrarse el estudio para la precisión de las delimitaciones de las actuaciones estratégicas. No obstante, en áreas tan extensas, como los ámbitos de las actuaciones, la distribución de manzanas mejor calificadas no era del todo homogénea por lo que fue necesario realizar un análisis posterior de las zonas con mayor concentración de manzanas potenciales de ser incluidas dentro de la precisión de los límites.

Para este ejercicio no fue posible homogeneizar entre actuación estratégica toda vez que sus características urbanas son heterogéneas. Por lo tanto, a continuación, se listan algunas de las temáticas estudiadas dentro del análisis urbanístico.

- **Instrumentos de Planeación existentes:** Dentro de algunas actuaciones estratégicas se identificaron planes parciales, planes de implantación y planes directores que ya tenían acciones avanzadas y que, dado el régimen de transición contemplado en el Decreto Distrital 555 de 2021, implican la aplicación de la norma contenida en dichos instrumentos y no en el actual POT, por lo tanto, debían sustraerse.
- **Análisis de tratamientos urbanísticos:** Se priorizaron mantener tratamientos urbanísticos de renovación urbana y desarrollo toda vez que son estos los llamados a transformar o recuperar sectores de la ciudad con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente e impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades promoviendo su uso eficiente y sostenible. Por el contrario, excluyen tratamientos consolidación, conservación y mejoramiento integral por sus objetivos los cuales dictan las normas para mantener las condiciones actuales de trazados y edificabilidad.
- **Sectores de interés urbanístico:** Dentro de la estructura Integradora de Patrimonios se conciben los Sectores de Interés Urbanístico de acuerdo con lo establecido en el artículo 348 del Decreto Distrital 555 de 2021. Allí se establece que en Sectores de Interés Urbanístico se debe formular un Plan Especial de Manejo y Protección del ámbito Distrital y por lo tanto, para evitar traslapes de norma se procura la sustracción de estos sectores para que el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural formule estos instrumentos
- **Comportamiento del licenciamiento:** Este análisis es válido para identificar áreas que presentan una dinámica orgánica de revitalización.
- **Análisis de soportes urbanos:** Como en la evaluación multicriterio se incluyó únicamente la accesibilidad a espacio público, los análisis complementarios incluyeron, según el caso, el estado de la malla vial, calidad y conexión de la cicloinfraestructura, accesibilidad a transporte público, presencia de Áreas de Intercambio Multimodal.
- **Trazado urbano:** Se tuvo en cuenta para no cortar tramas urbanas o dinámicas sociales identificadas. De igual manera, se procuró mantener polígonos continuos.
- **Proyectos Integrales de Proximidad - PIP:** En la formulación de las Unidades de Planeamiento Local se estructuraron unos proyectos que contribuyen a generar proximidad a la estructura territorial. Los proyectos tuvieron un análisis particular porque, según el caso, se quitaron de los límites de las actuaciones que ya presentaban acciones puntuales en el territorio; pero en algunos casos se mantuvo para tener una mejor articulación urbana y aunar esfuerzos en áreas deficitarias de la ciudad.

Con base en lo mencionado anteriormente, a continuación, se describen las propuestas de las delimitaciones para las 14 actuaciones estratégicas junto con las

recomendaciones que se deben tener en cuenta al momento de definir las directrices para la definición de lo público, su vocación y la forma en que cada una aporta a la concreción de Modelo de Ocupación Territorial. El detalle de estos análisis se desarrolla en los seis (6) anexos que hacen parte integral de este Documento Técnico de Soporte.

6. Precisión de la delimitación por Actuación Estratégica

6.1. Actuación Estratégica Nodo Toberín

6.1.1. Ámbito inicial

La Actuación Estratégica Nodo Toberín se ubica dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Toberín. De acuerdo con la cartografía oficial de POT, tiene una extensión de 332 hectáreas y está delimitada de la siguiente manera:

- Al occidente por la Autopista Norte, entre las calles 153 y 170.
- Al norte por la calle 170, entre la Autopista Norte y la carrera 17a; la calle 167 entre la carrera 17a y el Canal El Cedro (carrera 15); la calle 165 entre el Canal El Cedro y la carrera 8h; con un límite zigzagueante entre la carrera 8h y la carrera 7, excluyendo los conjuntos residenciales recientes ubicados al norte del Hospital Simón Bolívar y el Gimnasio Campestre.
- Al oriente por la carrera 7, entre las calles 153 y 170.
- Al sur por la calle 153, entre la carrera 7 y la carrera 8; con un límite zigzagueante entre la Av. carrera 9a y el Canal El Cedro; y la calle 153 entre el Canal El Cedro y la Autopista Norte.

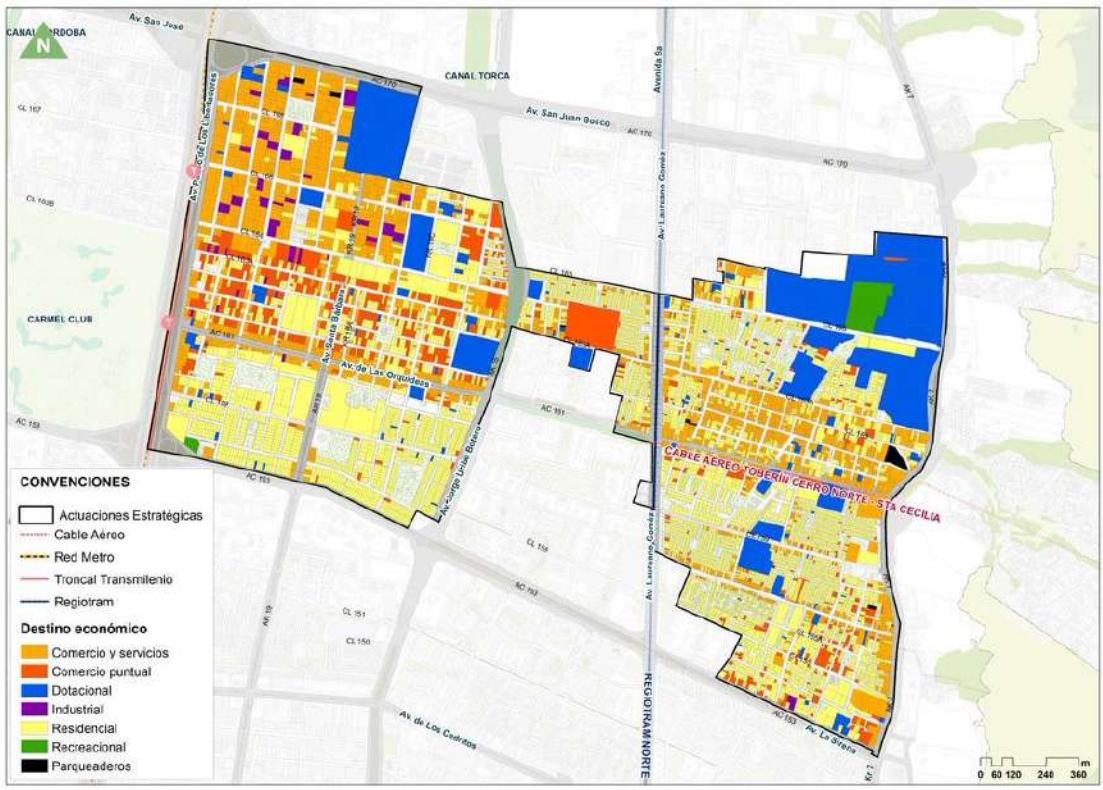
Ilustración 7. Delimitación original de la Actuación Estratégica Nodo Toberín y sectores catastrales



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

Dentro de la AE Nodo Toberín se identifican el Canal El Cedro como un elemento estructurante y ocho sectores catastrales. En la zona occidental se encuentra El Toberín, Las Orquídeas y Estrella del Norte; en la zona central, La Pradera Norte; y en la zona oriental Santa Teresa, San Cristóbal Norte, Barrancas Norte y Barrancas. Toberín es una zona caracterizada por la convivencia de diferentes procesos de urbanización. La zona occidental, entre las calles 170 y 161, se identifica la mayor mezcla de usos industriales, comerciales y de servicios de escala urbana, mientras que en el costado oriental hay una mayor presencia de usos residenciales junto con el costado suroccidental.

Ilustración 8. Destino económico AE Nodo Toberín



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 *"Guía para la formulación de Actuaciones Estratégicas"* del Decreto Distrital 555 de 2021, al tener esta diversidad de usos se establecieron los siguientes lineamientos para su formulación:

- Consolidar la centralidad con mezcla de usos comerciales, servicios y dotacionales con ejes comerciales de escala zonal y urbana brindando la reestructuración y consolidación de las aglomeraciones económicas.
- Promover acciones de repotenciación o renovación del stock industrial y comercial antiguo, proyectándose a nivel regional, atendiendo las necesidades viales.
- Recuperar el canal El Cedro como corredor ambiental estructurante.
- Promover mayor edificabilidad sobre los corredores de transporte masivo y priorizar acciones de revitalización con licenciamiento directo.
- Consolidar la franja oriental mejorando el espacio público de los ejes comerciales y programas de mejoramiento integral de barrios.

6.1.2. Precisión de delimitación

De acuerdo con los resultados del análisis multicriterio y el análisis urbanístico donde se estudió la conformación y el funcionamiento actual de la pieza urbana; la naturaleza de la

propiedad horizontal; los soportes urbanos y la dinámica socioeconómica; así como los desafíos para la gestión predial (Desarrollados en detalle en el Anexo 1), se identificó el costado occidental de la AE como el de mayor potencial de revitalización y transformación, en especial los sectores El Toberín y Las Orquídeas, donde se localiza el corazón productivo urbano de Toberín. Adicionalmente, se identificó el sector residencial Estrella del Norte, el cual se consideró necesario mantener dentro de la AE, debido a que a través de este instrumento se pueden generar las condiciones normativas adecuadas de edificabilidad y localización de usos del suelo, para garantizar un desarrollo urbanístico equilibrado en este sector.

Así mismo, mediante los análisis mencionados, en los sectores oriental y central de la AE, se identificaron múltiples desafíos para la implementación del instrumento. En estos sectores, destacan grandes dotacionales con permanencia o instrumentos adoptados, sectores regularizados con procesos de densificación y sectores con densidades medias y altas, donde la gestión predial y los retos asociados a la protección a moradores y actividades económicas son complejos y, por tanto, las intervenciones requeridas tendrían un enfoque público vinculado a soportes urbanos. Por tales razones, y teniendo en cuenta las posibles intervenciones asociadas al Proyecto Integral de Proximidad (PIP) reglamentado en el Decreto Distrital 557 de 2023 o al aprovechamiento de la infraestructura de transporte como detonante de procesos de transformación y mejoramiento del entorno, se consideró conveniente sustraer estos sectores de la AE.

De acuerdo con lo anterior, la precisión en la delimitación cuenta con un área resultante de 148,9 hectáreas, manteniendo los sectores catastrales de El Toberín, Las Orquídeas y Estrella del Norte y sus límites son los siguientes:

- Al occidente por la Autopista Norte, entre las calles 153 y 170.
- Al norte por la calle 170, entre la Autopista Norte y la carrera 19b; la calle 167 entre la carrera 19 y el Canal El Cedro (carrera 15).
- Al oriente por el Canal El Cedro (carrera 15), entre las calles 167 y 153.
- Al sur por la calle 153, entre El Cedro (carrera 15) y Autopista Norte.

Dirección de Planeamiento Local

Ilustración 9. Precisión de delimitación AE Nodo Toberín



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

La precisión de la delimitación de la AE tiene como objetivo consolidar y potenciar la centralidad económica de escala urbana existente en Toberín, corazón productivo de los sectores catastrales El Toberín y Las Orquídeas. Este enfoque busca fortalecer la actividad económica de la zona, creando un entorno propicio para desarrollar negocios y servicios contribuyendo a la estructura urbana y regional de Bogotá, aumentando la oferta de servicios y mejorando la accesibilidad y conectividad.

En este sentido, se busca aportar a los objetivos planteados en el Modelo de Ocupación Territorial (MOT) de Bogotá, abordando necesidades específicas de la zona y asegurando un desarrollo coherente y eficiente, activando aquellas zonas con potencial de aglomeración económica de escala urbano-regional, lo cual permite planificar y promover actividades económicas que trascienden el ámbito local y contribuyan al desarrollo económico de la región. Esto fomenta la integración de Bogotá en los mercados regionales e internacionales, alineándose con los objetivos del MOT de potenciar la competitividad económica de la ciudad.

Adicionalmente, en la escala regional, la recuperación del canal El Cedro como corredor ambiental estructurante, contribuye a la protección y consolidación de las áreas ecológicas regionales, asegurando el abastecimiento hídrico y la provisión de servicios ecosistémicos. Además, las acciones de repotenciación y renovación del stock industrial y comercial antiguo con una visión regional fomentan la integración de Bogotá en los mercados regionales y potencian su competitividad económica.

Dirección de Planeamiento Local

6.1.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

- Consolidar el territorio de Toberín como una centralidad urbano-regional de usos mixtos industriales, comerciales, de servicios, dotacionales y residenciales.
- Consolidar y proteger las buenas condiciones de hábitat de los barrios residenciales del sector Estrella del Norte, promoviendo el desarrollo urbano y sostenible.
- Promover la revitalización de las infraestructuras industriales y comerciales, proyectando el territorio como un polo de atracción regional, impulsando la economía y la generación de empleos y mejorando la calidad de vida de los habitantes.
- Conformar el perfil del canal El Cedro, mediante la recuperación y potenciación como un corredor ambiental estructurante, que revitalice el paisaje urbano y promueva la conectividad ecológica y la movilidad sostenible (micromovilidad).
- Implementar una red de espacio público que conecte a los parques de proximidad existentes con los nuevos y con el canal El Cedro.
- Promover la densificación en los corredores de transporte masivo, optimizando el uso del suelo con proyectos de revitalización con licenciamiento directo.

6.2. Actuación Estratégica Teleport Santa Fe

6.2.1. Ámbito inicial

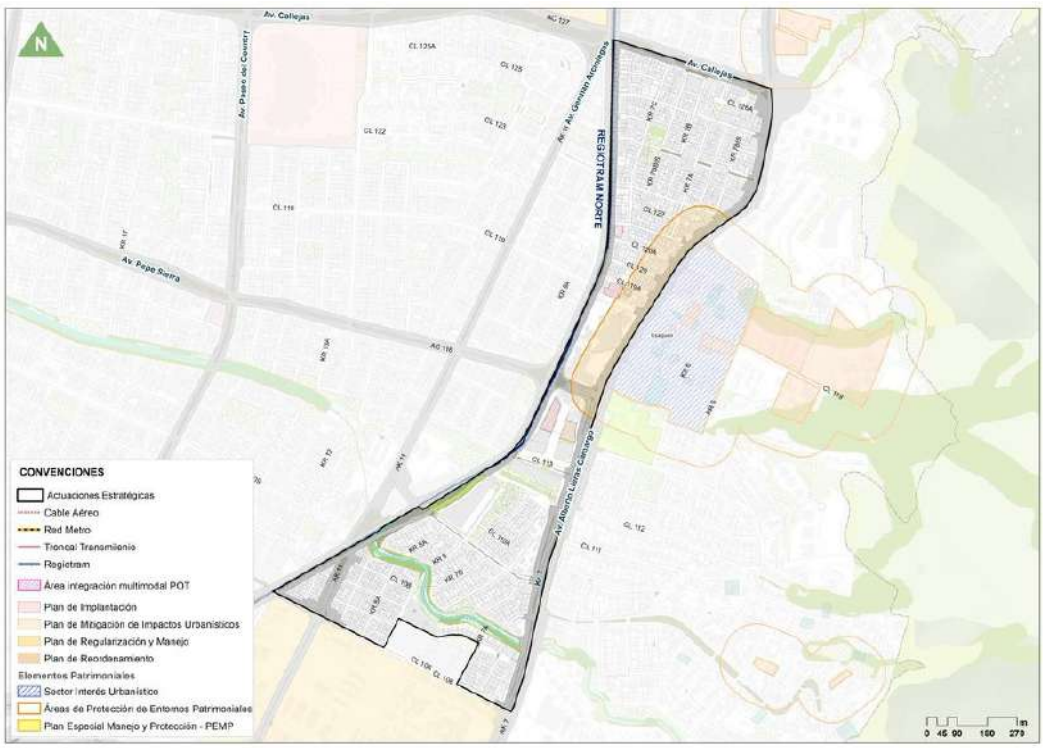
La Actuación Estratégica Teleport - Santa Fe se ubica dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Usaquén. Esta Actuación Estratégica tiene una extensión de 68,9 hectáreas y sus límites son:

- Al occidente por la avenida carrera 9 (Av. Laureano Gómez), entre las calles 106 y 127.
- Al norte por la calle 127, entre la avenida carrera 9 (Av. Laureano Gómez) y la carrera 7 (Av. Alberto Lleras Camargo).
- Al oriente por la carrera 7(Av. Alberto Lleras Camargo), entre las calles 127 y 106.
- Al sur por la calle 106, entre la carrera 7 (Av. Alberto Lleras Camargo) y avenida carrera 9 (Av. Laureano Gómez).

Al norte de la AE, se encuentra el sector catastral Santa Bárbara Oriental (conformado por las urbanizaciones Santa Bárbara CIA, Bacatá, Hacienda Santa Bárbara y, Centro Médico Hospitalario-Santa Fe de Bogotá), un sector marcado por la transformación predio a predio, de una zona residencial de baja densidad a una zona de alta densidad con actividades residenciales y económicas principalmente de salud y servicios.

Al sur de la AE, se encuentra el sector catastral de Santa Ana Occidental (conformado por las urbanizaciones Santa Ana segunda etapa - Occidental, Santa Ana Norte, Centro empresarial Santa Bárbara, Francisco de Miranda y, Fundación Paulina y Ernesto de Valenzuela), caracterizado por albergar un sector principalmente residencial al interior (Santa Ana segunda etapa - Occidental, Santa Ana Norte), el centro financiero de escala metropolitana Teleport, del centro comercial Santa Ana, y la urbanización Francisco de Miranda, identificada por la Secretaria Distrital de Desarrollo Económico - SDDE como corazón productivo urbano de comercio y servicios.

Ilustración 10. Delimitación original Actuación Estratégica Teleport Santa Fe y sectores catastrales

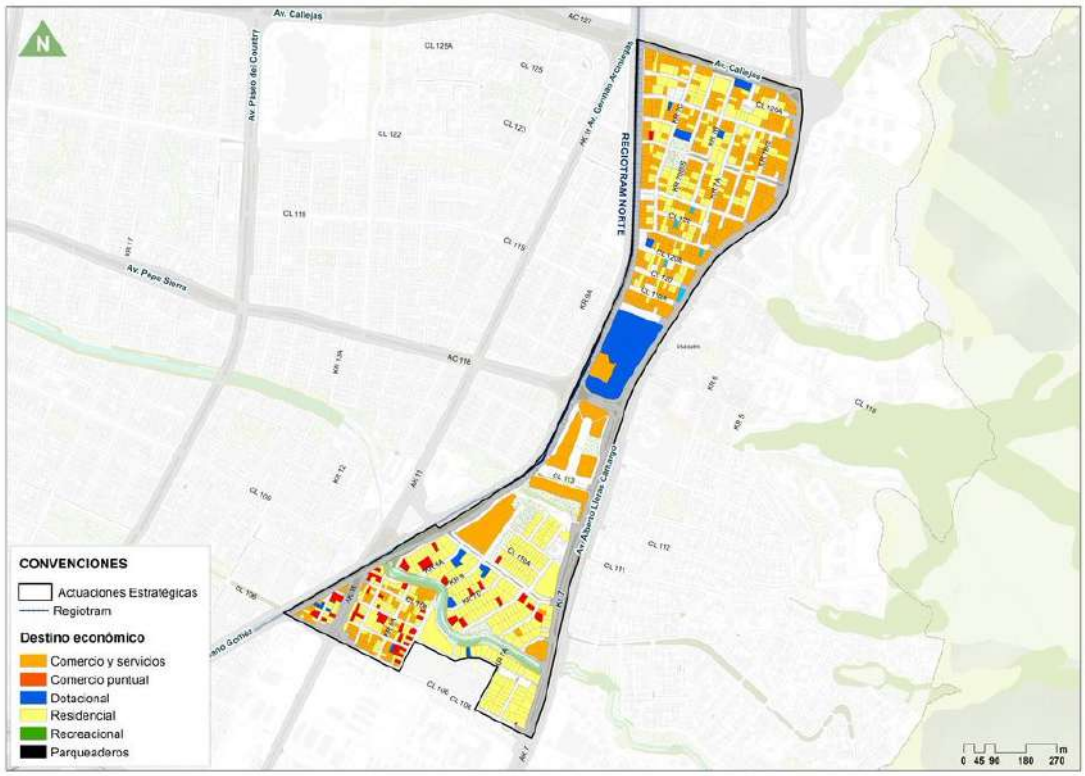


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

Dentro de Actuación Estratégica se concentran diversos usos del suelo que impulsan la economía de la ciudad y presentan servicios de escala metropolitana como el centro financiero Teleport y el clúster de servicios médicos y hospitalarios encabezado por la Fundación Santa Fe de Bogotá

Dirección de Planeamiento Local

Ilustración 11. Destino económico AE Nodo Toberín



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecen los siguientes lineamientos para su formulación:

- Apoyar el desarrollo, consolidación y regeneración de la zona Teleport - Santa Fe como centralidad urbana de servicios.
- Generar instrumentos de planificación y gestión que permitan corregir estos conflictos entre entornos privados y públicos en zonas que ya iniciaron su proceso de transformación, y que los prevengan en aquellas zonas en que no han iniciado.
- Promover la revitalización y redensificación urbana a lo largo de los corredores principales de esta AE bajo criterios de ecourbanismo y arquitectura sostenible y buscando mantener algo de uso residencial.
- Fortalecer su carácter como centralidad de servicios financieros y otras actividades económicas existentes.

6.2.2. Precisión de delimitación

Dirección de Planeamiento Local

De acuerdo con los resultados del análisis multicriterio y el análisis urbanístico, se revisó la conformación y el funcionamiento actual de la pieza urbana, el potencial edificatorio con la norma del Decreto Distrital 555 de 2021 y el comportamiento de las licencias de construcción, (Desarrollados en detalle en el Anexo 1). Además, se identificó el costado sur como el de mayor potencial de revitalización, el cual aporta a la consolidación del Modelo de Ocupación Territorial –MOT- en sus diferentes escalas.

La precisión de la delimitación de la Actuación Estratégica -AE- Teleport Santa Fe se da a partir de la alta dinámica inmobiliaria en el sector catastral Santa Bárbara Oriental, lo cual sugiere que el sector se está aproximando a su máximo potencial edificatorio, limitando así nuevas posibilidades de desarrollo. Así mismo, se evidencia un alto grado de consolidación del complejo hospitalario de Santa Fe y del centro empresarial Santa Bárbara (Teleport). Por lo anterior, se considera que en estas áreas no se requiere de un instrumento de planificación para completar el desarrollo que se ha venido concretando en el tiempo. De esta forma, se precisa la delimitación de la AE, asegurando la conformación de una pieza de ciudad funcional y que concentra las áreas de mayor potencial para la revitalización.

Por lo tanto, la precisión de la delimitación cuenta con un área resultante de 22,5 hectáreas, manteniendo las urbanizaciones Santa Ana segunda etapa - Occidental, Santa Ana Norte y Francisco de Miranda y con los siguientes límites:

- Al occidente por la Av. carrera 9 (Av. Laureano Gómez), entre las calles 106 y 112.
- Al norte por la calle 112, entre la Av. carrera 9 (Av. Laureano Gómez) y la carrera 7 (Av. Alberto Lleras Camargo).
- Al oriente por la Av. carrera 7(Av. Alberto Lleras Camargo), entre las calles 112 y 107A.
- Al sur por la calle 107A, entre la Av. carrera 7 (Av. Alberto Lleras Camargo) y la carrera 8, posteriormente por la carrera 8 entre las calles 107A y 106 y, finalmente por la calle 106 desde la carrera 8 hasta la Av. carrera 9 (Av. Laureano Gómez), excluyendo el conjunto residencial Camino de Santa Ana

Dirección de Planeamiento Local

Ilustración 12. Precisión de delimitación AE Teleport-Santa Fe



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

En este sentido, la precisión de la delimitación para la AE Teleport-Santa Fe, plantea un territorio más homogéneo y estratégico que permita materializar el MOT desde una perspectiva multiescalar (escalas regional, distrital y local), teniendo en cuenta la presencia de elementos de las diferentes estructuras territoriales definidas en el Decreto 555 de 2021.

Para concretar el MOT desde la perspectiva multiescalar en la AE, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos: la identificación de actividades de las áreas de la ciudad que albergan o con potencial de acoger actividades económicas estratégicas para el desarrollo social y competitividad de Bogotá; la consolidación de estrategias de conectividad ecológica a través de conectores ecosistémicos como el Canal Molinos; la consolidación de la centralidad administrativa existente de Teleport; la organización y activación de centros de empleo que contribuyan a la especialización inteligente del territorio; el aumento del espacio público efectivo por habitante; el desarrollo orientado al transporte y la movilidad sostenible (micromovilidad), teniendo en cuenta los proyectos de movilidad de escala urbana y regional como el Corredor Verde de la Carrera Séptima y el RegioTram del Norte.

Dirección de Planeamiento Local

6.2.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

- Consolidar la Actuación Estratégica Teleport - Santa Fe visualizándola como un territorio atractivo y dinámico donde la centralidad urbana de servicios existente, se complementa con nuevas áreas de vivienda y usos mixtos.
- Conformar una red peatonal y de espacio público para concretar un territorio interconectado, promoviendo la articulación entre sistemas urbanos estructurantes y de proximidad, a la vez que se mejoran y generan nuevos soportes urbanos.
- Promover un territorio equilibrado donde la edificabilidad de los corredores de transporte masivo optimiza el uso del suelo y permite crecer de manera ordenada y sostenible, bajo criterios de ecourbanismo y arquitectura sostenible, priorizando los usos residenciales.
- Potenciar el canal Molinos como un corredor ambiental estructurante, de escala urbana que revitaliza el paisaje urbano y promueve la conectividad ecológica, consolidando el conector ecosistémico Virrey Chicó.
- Promover un territorio productivo donde se potencie el desarrollo y consolidación de actividades económicas en corazones productivos urbanos.

6.3. Actuación Estratégica Polo Cultural

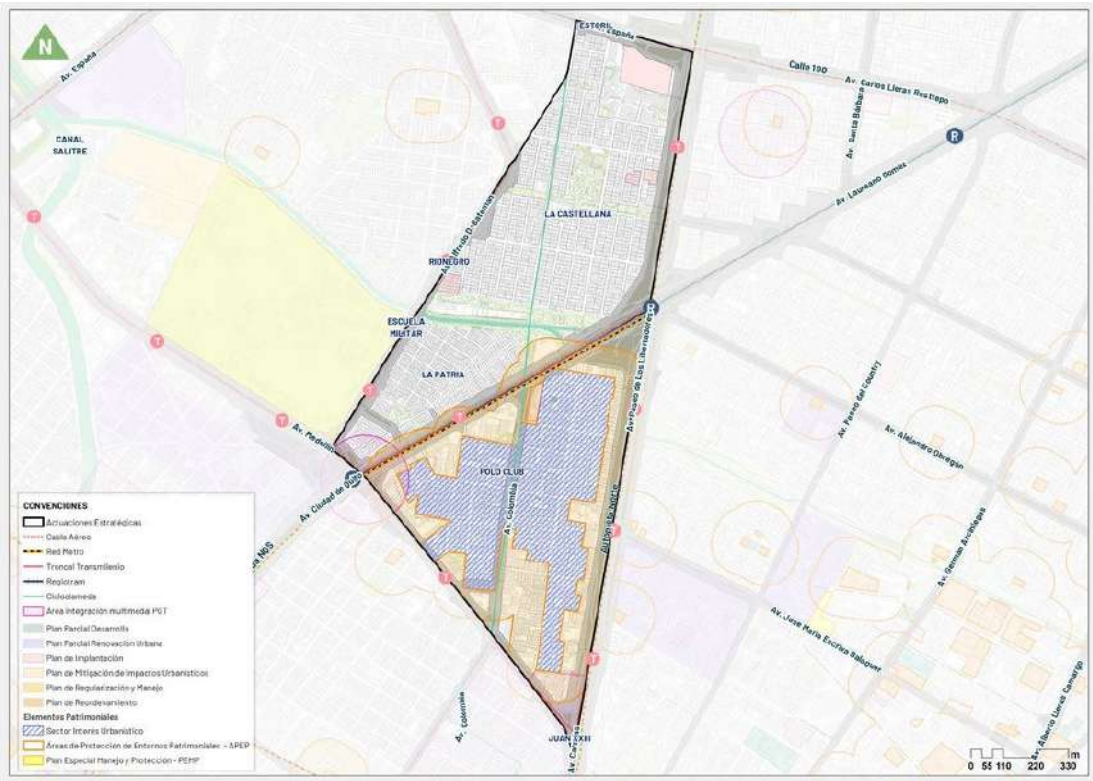
6.3.1. Ámbito inicial

El territorio delimitado para la Actuación Estratégica Polo Cultural se encuentra dentro de la UPL Barrios Unidos, el cual contempla una extensión de 142,3 hectáreas, esta Actuación Estratégica se delimita de la siguiente manera:

- Al norte limita con las calles 98 y 96.
- Al oriente con la Avenida Libertadores - Autopista Norte
- Al sur limita con la calle 80.
- Al occidente por la Avenida Alfredo Bateman Carrera 50.

La pieza de ciudad la atraviesa la Avenida NQS, que la divide en dos partes: la norte, conformada por los barrios Patria y Castellana, y la sur, con el barrio El Polo. Adicionalmente, esta delimitación se consolida a partir de Áreas de Integración Multimodal - AIM que hacen parte o son aledañas al polígono de la AE; estas son Calle 100 Autopista Norte costado oriental, intersección de la Avenida Carrera 50 con Calle 80 y la intersección de la Autopista Norte con Calle 80.

Ilustración 13. Delimitación original Actuación Estratégica Polo Cultural y sectores catastrales



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

A nivel general, en el ámbito se ubican 151 manzanas, 2.857 lotes y 10.630 personas de acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE 2018. Además, se pueden identificar 3 enclaves que agrupan usos de servicios y comercio en el barrio El Polo, así como usos de comercio, servicios de oficinas y servicios de salud en el barrio La Castellana. Estos sectores están atravesando un proceso de transformación a partir de la conversión de edificaciones residenciales a oficinas, comercio y servicios. Sin embargo, esta transformación se ha limitado a adecuar las edificaciones existentes predio a predio lo cual ha llevado a que la oferta de espacios públicos y equipamientos sea inadecuada para la nueva realidad y dinámicas del sector.

Ilustración 14. Destino económico AE Polo Cultural



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecen los siguientes lineamientos para su formulación:

- Re naturalizar el canal Rionegro y su conexión al canal Salitre y el parque El Virrey como elemento que estructura el territorio.
- Proteger los sectores de interés cultural del Polo, atendiendo su futuro Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP).
- Consolidar y proteger los barrios tradicionales con buenas condiciones de hábitat atendiendo sus problemáticas.
- Diseñar e implementar redes de espacio público y de infraestructura de transporte no motorizado articuladas con las estaciones de transporte masivo.
- Promover el desarrollo y consolidación de actividades de economía naranja alrededor a elementos culturales como el Teatro La Castellana

Dirección de Planeamiento Local

6.3.2. Precisión de delimitación

Para la Actuación Estratégica Polo Cultural se sustenta la precisión de la delimitación toda vez que involucra tres dinámicas diferentes dentro de este polígono, las cuales coinciden con los tratamientos establecidos por el POT. Por un lado, se encuentra un área en tratamiento de conservación que coincide con la mayoría del barrio El Polo, un barrio icónico en arquitectura e historia en Bogotá y catalogado como Sector de Interés Urbanístico en el Decreto Distrital 555 de 2021. De acuerdo con esto y aunque una de las apuestas del MOT es el reconocimiento y cualificación de los elementos patrimoniales, esta zona requiere una gestión y régimen normativo particular y específico para el cumplimiento de "régimen especial de protección por la declaratoria del conjunto" y por lo tanto se considera su sustracción.

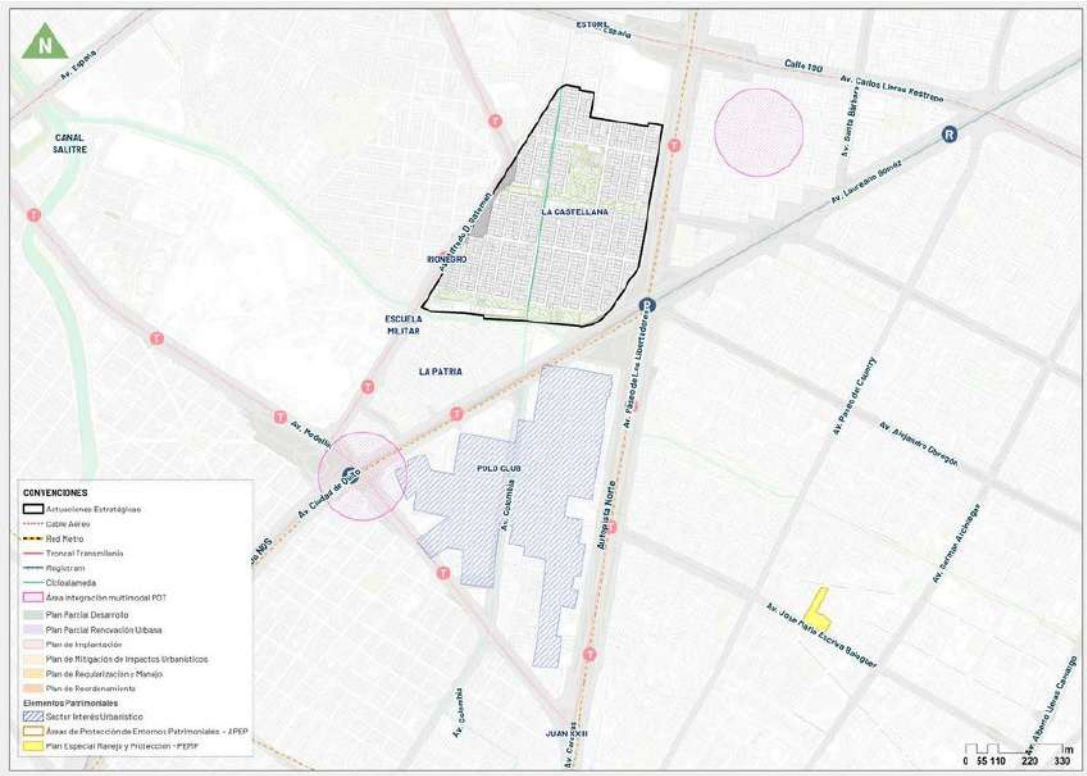
Por otro lado, se encuentra el barrio La Patria que no contiene proyectos POT y registra una dinámica propia diferente al barrio La Castellana y El Polo. En este barrio el tratamiento asignado por el Decreto Distrital 555 de 2021 es de consolidación y por lo tanto, no necesita de la Actuación Estratégica para que se valore y se cualifique la ciudad construida manteniendo las características urbanísticas existentes y demás la dinámica que ocurre en este barrio.

Al revisar los resultados del análisis multicriterio y el análisis urbanístico donde se analizó la dinámica de las licencias de construcción: los tratamientos urbanísticos; la estructura integradora de patrimonios; la estructura ecológica principal; la estructura funcional y la relación de proyectos de la UPL, desarrollados en detalle en el Anexo 2, se concluyó que el costado norte de la AE es el de mayor potencial de revitalización y el cual puede aportar a consolidar el Modelo de Ocupación Territorial en sus diferentes escalas propuestas en el POT cumpliendo sus objetivos estratégicos.

En este sentido, la precisión de la delimitación de la actuación estratégica comprende 39,9 hectáreas y contempla los siguientes límites:

- Al occidente limita con la Avenida Alfredo Bateman – Carrera 50
- Al norte limita con las calles 96 entre Autopista Norte y carrera 47ª y con la calle 97 entre la carrera 47ª y la carrera 50
- Al oriente limita con la Avenida Paseo de Libertadores - Autopista Norte y la carrera 47ª entre la calle 96 y calle 97.
- Al sur con el borde norte del canal Río Negro.

Ilustración 15. Precisión de delimitación AE Polo Cultural



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Esta precisión de delimitación de Polo Cultural aporta concretar las apuestas distritales del Modelo de Ocupación del Territorio debido a que identifica áreas mejor servidas de la ciudad, como es el caso de la Castellana, con el fin de generar equilibrios urbanos debido a que esta zona tiene como área de actividad estructurante receptora de vivienda social. De igual manera aporta a la consolidación como estrategia de conectividad de la Estructura Ecológica Principal debido a que se encuentra el canal Rio Negro el cual atraviesa la pieza de oriente a occidente, hace parte del Conector Ecosistémico Virrey Chicó y se encuentra directamente relacionado con el Canal Salitre y Brazo Salitre, lo cual fortalece las acciones de reverdecimiento y renaturalización del sector de la AE.

En la escala local, esta actuación estratégica contribuye con la generación de empleo y la especialización inteligente del territorio sustentada en las actividades que lo definieron como Área de Desarrollo Naranja-ADN, corazón productivo de escala urbana y clúster de

salud pertenecientes a la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación así como al reverdecimiento urbano como garantía de conectividad de los ecosistemas estratégicos que estructuran el territorio por lo mencionado anteriormente.

6.3.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

- Conformar el perfil del canal Río negro fortaleciendo los modos de transporte activos y no motorizado en articulación con el transporte masivo, e implementar una red de espacio público que conecte a los parques de proximidad existentes.
- Fortalecer el espacio público que da soporte a las dinámicas culturales y de actividades económicas del sector del barrio La Castellana.
- Promover la movilidad intermodal, propiciando el uso del transporte público y de bicicleta y desincentivando la proliferación del vehículo particular.
- Promover la conectividad con el barrio el Polo y La Patria a través de conexiones peatonales que faciliten pasos seguros.

6.4. Actuación Estratégica Pieza Reencuentro

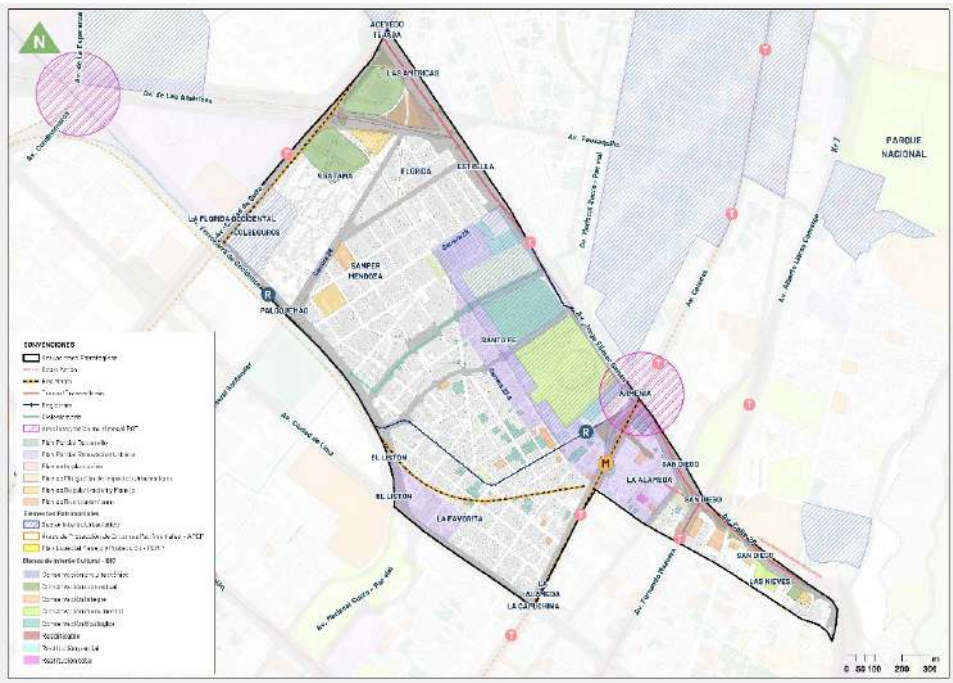
6.4.1. Ámbito inicial

El territorio delimitado para la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro se encuentra dentro de la UPL Centro Histórico y de acuerdo con la Resolución 2000 de 2023, *"Por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la formulación de las Actuaciones Estratégicas Pieza Reencuentro, Zibo y Chapinero Verde e Inteligente las cuales conforman el Anillo de Innovación y el Conocimiento de Bogotá"* contempla una extensión de 164,4 hectáreas Esta Actuación Estratégica se delimita de la siguiente manera:

- Al norte limita con las calles 26
- Al oriente con la Avenida Caracas y la Carrera 3
- Al sur limita con la Calle 22 y Avenida Calle 19 y calle 24
- Al occidente con la Avenida Ciudad de Quito - NQS.

La Avenida Caracas cruza por la actuación estratégica dividiéndola en dos partes dinámicamente diferentes. Adicionalmente, esta delimitación se consolida a partir de Áreas de Integración Multimodal - AIM Calle 26 Avenida Caracas.

Ilustración 16. Delimitación Actuación Estratégica Pieza Reencuentro conforme a la Resolución 2000 de 2023



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024. Con base en Resolución 2000 de 2023.

Según la Resolución 2000 de 2023, en el ámbito hay 152 manzanas, 2.910 lotes y 20.965 personas según el Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE 2018. Las diversas zonas de servicios localizadas en esta pieza son grandes generadoras de empleo que soportan la ciudad desde las dinámicas de escala local, distrital, regional y nacional donde se contempla la presencia de la actividad industrial del Barrio Samper Mendoza y la dinámica del barrio Santa Fe. La zona ha sido objeto de varios procesos de formulación de Planes Parciales de Renovación, y el extremo oriental se encuentra al interior del Plan Especial de Manejo del Centro histórico,

Ilustración 17. Destino económico AE Pieza Reencuentro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecieron los siguientes lineamientos para su formulación:

- Diseñar y ejecutar estrategias que permitan aprovechar las oportunidades asociadas a los proyectos Regiotram, Metro y TransMilenio, promoviendo a la vez cambios en espacios públicos y equipamientos para promover transporte no motorizado dentro de la zona.
- Incorporar y potenciar el eje de memoria y reconciliación de la ciudad, del Museo y centro de memoria histórica, de los Parques Renacimiento y Bicentenario, y Cementerio Central.
- Generar, con participación de la comunidad residente en la zona y actores clave de la misma, planes de gestión y/o de transformación que permitan a aquellas actividades en crecimiento seguir aportando al empleo y riqueza de la ciudad,

pero hacerlo con bajo impacto sobre los residentes tradicionales o vulnerables de la zona.

- Promover planes de renovación urbana como mecanismo para impulsar la recuperación de zonas deprimidas o en proceso de redensificación predio a predio y a la vez asegurar espacios públicos, dotacionales e infraestructuras necesarias.
- Articular urbanísticamente la AE con los planes parciales dentro de su ámbito.

Adicionalmente, tal como define la Resolución 2000 de 2023, *"Por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la formulación de las Actuaciones Estratégicas Pieza Reencuentro, Zibo y Chapinero Verde e Inteligente las cuales conforman el Anillo de Innovación y el Conocimiento de Bogotá"* esta es una pieza urbana de encuentro entre el norte y sur de la ciudad como portal de acceso regional e internacional al Centro Histórico, al corazón administrativo de la ciudad y a los Cerros Orientales, teniendo como elemento estructurante la Calle 26, eje de contacto con la ciudad región. Esta pieza promoverá la consolidación de un gran bosque urbano que pone en valor los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios públicos y patrimoniales existentes. Adicionalmente, uno de los ejes dinamizadores de esta AE es la estación intermodal sobre la Avenida Caracas la cual se complementa con nueva vivienda, áreas de servicio, comercio y servicios del cuidado.

6.4.2. Precisión de delimitación

A pesar de contar ya con directrices formuladas mediante la Resolución 2002 de 2023, esta actuación estratégica precisa la delimitación debido a que allí se encuentran áreas que ya cuentan con instrumentos de planificación con procesos adelantados, tal es el caso de los planes parciales Calle 24 y Estación Metro Calle 26, los cuales no dependen de la actuación estratégica para continuar avanzando y pueden tener temporalidades diferentes a las de este nuevo instrumento. Adicionalmente, para concentrar un área que le aporte al MOT, se sustraen las áreas que no tienen potencial de revitalización, las cuales se analizan en el anexo 2, como son los conjuntos de Colseguros, Usatama y el complejo hospitalario Mederi.

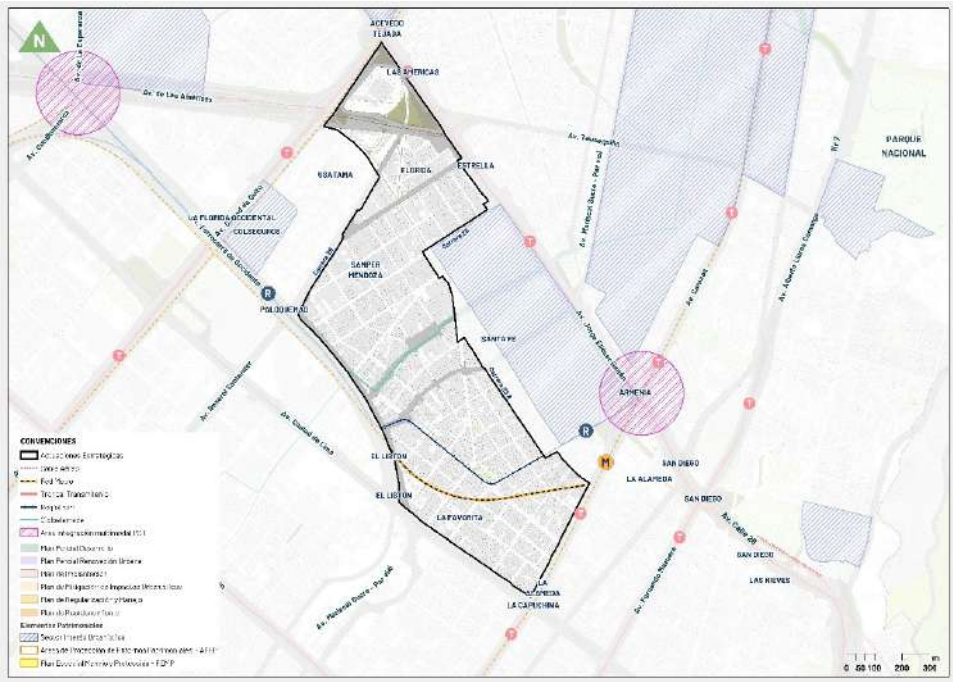
En línea con estos motivos, los resultados obtenidos con el análisis multicriterio y el posterior análisis urbanístico en donde se analizaron los instrumentos de planeación formulados y adoptados, y los grandes proyectos urbanos consolidados se determinó que los sectores catastrales de La Favorita, Santa Fe, Samper Mendoza y La Estrella son potenciales sectores de revitalización urbana para cumplir con los objetivos del Decreto Distrital 555 de 2021 y el Modelo de Ocupación del Territorio.

De acuerdo con lo anterior, la precisión de la delimitación cuenta con un área resultante de 81,7 hectáreas, contemplando que sus límites sean los siguientes:

- Al occidente la Transversal 28, entre la diagonal 19a y calle 24 y la carrera 30 entre la calle 24 y la calle 26
- Al norte la Calle 26 y la calle 24 y calle 23a
- Al oriente la Avenida Caracas, entre la calle 19 y la calle 24 y la carrera 25 entre calles 24 y 26

- Al sur la Diagonal 19ª, la Avenida Calle 19 y la calle 24 entre Carrera 30 y calle 28

Ilustración 18. Precisión de delimitación AE Reencuentro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

La Actuación Estratégica Reencuentro contribuye con elementos regionales, distritales y locales del Modelo de Ocupación del Territorio a saber: de orden regional se cuenta con la inserción urbana del Regiotram de occidente al tejido urbano, toda vez que una parte de este sistema se encuentra dentro de la actuación y por lo tanto se deben aprovechar las oportunidades de revitalización que se pueden desarrollar alrededor de este sistema. Al hacer parte del conector ecosistémico, también debe aportar al reverdecimiento y la renaturalización del suelo urbano, fomentando la restauración de la biodiversidad y sus servicios ecosistémicos.

A nivel distrital y local, busca mitigar los desequilibrios urbanos para consolidar nodos de empleo y oferta de vivienda mejor ubicada en la ciudad; la puesta en valor de los patrimonios locales al incluir la Plaza del Samper Mendoza; la movilidad sostenible y la

generación de más y mejor espacio público con lo cual aporta desde las cuatro estructuras territoriales del MOT.

De igual manera, se incorpora la manzana del Centro Administrativo Distrital (CAD), ubicada entre las calles 24 y 26, y la Avenida NQS, lo cual garantiza la conexión de la AE Reencuentro con la AE ZIBO fortaleciendo la articulación entre ambas actuaciones a través de los proyectos asociados a calles completas y al espacio público adyacente a la manzana del CAD.

6.4.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

- Conformar un perfil urbano activo y con espacios de encuentro, generando una armonía con los planes parciales en curso: La calle 24 como un empate la AE con el Plan Parcial Calle 24 y el borde occidental de la Av. Caracas como empate al Plan Parcial Estación Metro 26.
- Fortalecer los oficios y actividades económicas del sector de la Plaza Samper Mendoza, mejorando el entorno e impulsando estrategias innovadoras que eleven la calidad de la dinámica con un énfasis cultural y turístico.
- Fortalecer el espacio público que dan soporte a las dinámicas culturales y de actividades económicas del sector.
- Promover la movilidad intermodal, propiciando el uso del transporte público y de bicicleta y desincentivando la proliferación del vehículo particular.
- Conformar conectores ambientales y paisajísticos con frente urbano cualificado sobre la calle 26, calle 25, transversal 26 y sobre el par vial Avenida Mariscal Sucre.
- Implementar la estrategia de reúso de edificaciones, generando dinámicas económicas alternativas a las existentes, impulsando las Áreas de Actividad Estructurante para la localización de vivienda de interés social con altos estándares de calidad.

6.5. Actuación Estratégica Eje Puente Aranda

6.5.1. Ámbito inicial

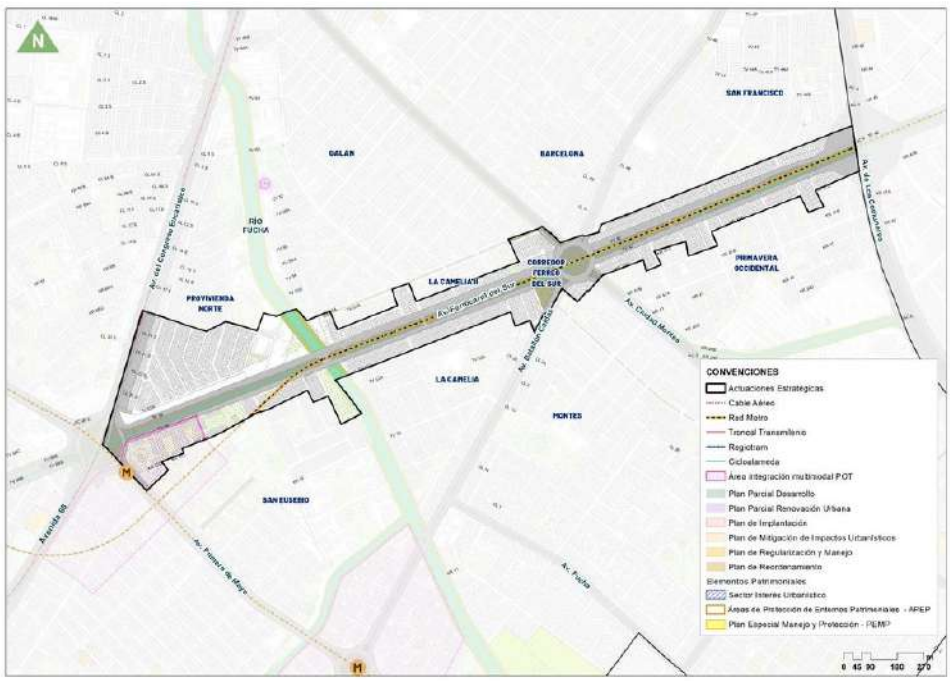
El territorio delimitado para la Actuación Estratégica Eje Puente Aranda se encuentra dentro de la UPL Puente Aranda y contempla una extensión de 61,6 hectáreas Esta Actuación Estratégica se delimita de la siguiente manera:

- Al norte limita con la Av. Comuneros
- Al sur, con las Av.68
- Al este limita con la Tv. 52c y las calle 41c
- Al oeste con las tv. 53bis y la Tv. 42a.

Esta delimitación se consolida a partir de la definición del corredor férreo hacia Soacha como corredor verde el cual puede detonar procesos de densificación mediante la

inclusión de las primeras manzanas paralelas al eje vial de la Av. Ferrocarril del Sur entre la Av. Comuneros y la Av. Calle 68. En las manzanas al norte del río Fucha hay construcciones residenciales, con comercio en primeros pisos y/o oficinas, mientras que en la zona al sur del río Fucha se mantiene el carácter residencial con menor presencia de comercio. Con esta AE se busca contar con instrumentos para que las transformaciones por mejor accesibilidad potencien los beneficios y mitiguen los impactos sobre los residentes.

Ilustración 19. Delimitación original Actuación Estratégica Eje Puente Aranda y sectores catastrales



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

A nivel general, en el ámbito se ubican 57 manzanas, 1.820 lotes y 9.675 personas de acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE 2018. Es una pieza cuya principal vocación es residencial como se logra evidenciar en la ilustración de destinos económicos y con algunas manzanas con presencia comercial.

Ilustración 20. Destino económico AE Eje Puente Aranda



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecieron los siguientes lineamientos para su formulación:

- Generar planes de gestión o de transformación que promuevan mejoras o renovación de barrios tradicionales, compromisos entre usos de vivienda y comerciales de mayor impacto, especialmente para atender las necesidades de los grupos de población vulnerable.
- Generar estrategias de aprovechamiento de las iniciativas de redesarrollo para incrementar la cantidad y calidad en la oferta de espacio público. El desarrollo

predio a predio de la zona puede hacer que no se genere un espacio público adecuado para las necesidades.

- Formulación y creación de una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado, prestando atención a la integración con la Primera Línea de Metro en el Extremo suroccidental.
- Promover la revitalización y redensificación urbana a lo largo de los corredores principales de esta AE bajo criterios de ecourbanismo y arquitectura sostenible y buscando mantener uso residencial.
- Generar y consolidar instancias de coordinación y herramientas de financiación que permitan gestionar y financiar acciones clave de construcción de equipamientos y de transformación o resiliencia de los barrios más tradicionales o de las personas que quieran permanecer en la zona.

6.5.2. Precisión de delimitación

De acuerdo con los resultados del análisis multicriterio y el análisis urbanístico desarrollado a profundidad en el anexo 2 se concluye que esta actuación estratégica puede volcar las intervenciones hacia el desarrollo orientado a la movilidad sostenible al aprovechar la integración de la Primera Línea de Metro a lo largo del amplio perfil de la Av. Ferrocarril del Sur. Adicionalmente, el análisis sobre el barrio Marantá concluyó que esta zona podría sustraerse de la delimitación de la actuación toda vez que allí se configuran otras apuestas de ciudad como lo es el Proyecto Integral de Proximidad de la UPL Puente Aranda denominado “Supermanzana del Cuidado José Antonio Galán”, tal como se describe en el anexo 2.

De acuerdo con lo anterior, la precisión de la delimitación cuenta con un área resultante de 33,3 hectáreas, contemplando que sus límites sean los siguientes:

- Al norte limita con transversal 53ª y 53Bis y Calle 42a.
- Al oriente limita con la Avenida Los Comuneros – Calle 6.
- Al sur limita con Transversal 52c y carrera 41c.
- Al occidente con el Río Fucha.

Ilustración 21. Precisión de delimitación AE Eje Puente Aranda

Dirección de Planeamiento Local



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

En este sentido, esta actuación estratégica al precisar sus límites estaría motivada a cumplir con uno de los principios del MOT en relación con la de densificación de las áreas urbanas cuya localización estratégica en relación con el sistema de transporte de alta capacidad y sus condiciones urbanísticas, socioeconómicas y culturales particulares, permitan aprovechar los mayores potenciales de construcción, aportando a la producción de viviendas accesibles y demás usos económicos mediante procesos de gestión que aseguren la protección a moradores y unidades productivas originales y la generación de nuevos soportes urbanos.

6.5.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

- Generar estrategias de aprovechamiento de las iniciativas de revitalización para incrementar la cantidad y calidad en la oferta de espacio público. El desarrollo predio a predio de la zona puede hacer que no se genere un espacio público adecuado para las necesidades.
- Generar una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado, prestando atención a la integración con la Primera Línea de Metro en el Extremo suroccidental, a lo largo del perfil de la Av. Ferrocarril del Sur.
- Promover la revitalización y redensificación urbana a lo largo del corredor principal de esta AE bajo criterios de ecourbanismo y arquitectura sostenible y buscando mantener uso residencial.
- Generar y consolidar instancias de coordinación y herramientas de financiación que permitan gestionar y financiar acciones clave de construcción de

equipamientos y de transformación o resiliencia de los barrios más tradicionales o de las personas que quieran permanecer en la zona.

- Articular las directrices de la AE Eje Puente Aranda con la colindante Actuación Estratégica ZIBo (Zona Industrial de Bogotá) consolidando un corredor productivo hacia el nororiente de la pieza.

6.6. Actuación Estratégica Fucha Metro

6.6.1. Ámbito inicial

El territorio delimitado para la Actuación Estratégica Fucha Metro se encuentra dentro de la UPL Restrepo y en su parte occidental en la UPL Puente Aranda. Originalmente contempla una extensión de 136,5 hectáreas Esta Actuación Estratégica se delimita de la siguiente manera:

- Al norte limita con la Av. Ciudad Montes y la Av. Fucha (calle 8 sur)
- Al oriente con las carreras 29b, 29c, Av. General Santander y Av. Jorge Gaitán Cortés
- Al sur limita con la calle 30
- Al occidente con las carreras 38 y 39.

Esta delimitación se consolida a partir del Área de Integración Multimodal - AIM alrededor de la estación de intercambio de la Troncal NQS de Transmilenio y la estación No. 9 de la Línea 1 del Metro de Bogotá, en la intersección de la Av. NQS, la Av. Primero de Mayo y el Río Fucha, en medio de los barrios La Fragua, Ciudad Montes, El Remanso y Eduardo Frey. En el costado norte hay presencia de usos industriales y de comercio urbano, mientras que la zona sur es principalmente residencial con pocas actividades comerciales en su perímetro; el ámbito incluye la sede del SENA, un nodo comercial urbano, y varias cuadras de tejido residencial. Con esta AE se busca contar con instrumentos para que las acciones generen una mejor accesibilidad y potencien los beneficios y mitiguen los impactos sobre los residentes.

Ilustración 22. Delimitación original Actuación Estratégica Fucha Metro y sectores catastrales

Dirección de Planeamiento Local



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

A nivel general, en el ámbito se ubican 173 manzanas, 4.217 lotes y 22.022 personas de acuerdo con el Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE 2018. Según la información del destino económico se evidencia que la mayor parte de la actuación tiene uso residencial, sin embargo, hay corredores de usos no residenciales como la Avenida Primera de Mayo y el sector de Eduardo Frey

Ilustración 23. Destino económico AE Fucha Metro

Dirección de Planeamiento Local



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecen los siguientes lineamientos para su formulación:

- Generar planes de gestión o de transformación con la comunidad que permitan aprovechar la oportunidad brindada por la mejor accesibilidad mitigando las problemáticas derivadas.
- Recuperar ambientalmente el río Fucha y consolidación como corredor de micro movilidad.
- Incrementar la oferta de espacios públicos y equipamientos dotacionales aprovechando las oportunidades asociadas al proyecto Metro de Bogotá.
- Revitalizar y re densificar el entorno de las avenidas NQS, Jorge Gaitán Cortés, Primero de Mayo y Fucha, con actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.
- Conformar red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado que conecte el área con la zona de intercambio modal y con los ejes de las Avenidas NQS, Jorge Gaitán Cortés, Primero de Mayo y Fucha

6.6.2. Precisión de delimitación

Para el caso de la actuación estratégica Metro Fucha, el análisis multicriterio determinó que las manzanas sobre los ejes de las vías principales son las de mayor potencial de revitalización. Como complemento, en el análisis urbanístico se analizó la sustracción del área de Ciudad Montes, Eduardo Frey, La Fragua y parte del barrio El Remanso. En

cuanto a Ciudad Montes se identificó que este es un sector consolidado que viene experimentando una dinámica de densificación moderada pero muy equilibrada y acorde con los soportes urbanos existentes. Lo anterior, también se identifica en los sectores de Eduardo Frey y La Fragua, en donde se presenta una densificación moderada y el acceso a equipamientos y espacio público como el parque La Fragua; mientras que el segundo sector identificado en la intersección entre la Avenida Primero de Mayo y la NQS, costado noroccidental, cuenta con un alto potencial de revitalización que aportaría manteniéndose dentro de la AE tal como se explica en el anexo 2.

En este sentido, la precisión de la delimitación cuenta con un área resultante de 21,3 hectáreas, contemplando que sus límites sean los siguientes:

- Al occidente por: Carrera 36, entre Av. Primero de Mayo y Río Fucha
- Al norte por: Eje Río Fucha, entre carrera 36 y carrera 30 y calle 18 sur entre carrera 30 y carrera 29c
- Al oriente por: Carrera 29c, entre Av. Primero de Mayo y Calle 18sur) y Carrera 30 entre Calle 18 Sur y río Fucha
- Al sur por: Av. Primero de Mayo (Entre Carrera 29c y Carrera 36).

Ilustración 24. Precisión de delimitación AE Eje Fucha Metro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Esta actuación, al igual que Eje Puente Aranda, está concebida sobre ejes de transporte importantes para la ciudad y por lo tanto la motivación de la precisión de límites es tener como núcleo fundamental el Área de Integración Multimodal de la estación intermodal No. 9 de la primera línea del Metro de Bogotá para poder generar procesos de

revitalización acordes con la futura estación del metro y en articulación con el gran eje del Río Fucha con el que se interceptan.

En este sentido, la función de esta AE con el Modelo de Ocupación del Territorio se sustenta a escala distrital y local al tener como centro la movilidad sostenible, posibilitando el desarrollo orientado al transporte el cual contribuya a generar equilibrios urbanos, densificación mediante la oferta de vivienda y conectividad de la Estructura Ecológica Principal por el Río Fucha.

6.6.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

- Generar planes de gestión o de transformación con la comunidad que permitan aprovechar la oportunidad brindada por la mejor accesibilidad mitigando las problemáticas derivadas.
- Recuperar ambientalmente el Río Fucha y consolidación como corredor de micromovilidad.
- Incrementar la oferta de espacios públicos y equipamientos aprovechando las oportunidades asociadas al proyecto Metro de Bogotá, a través de la delimitación del PRUMS.
- Revitalizar y redensificar el entorno de las avenidas NQS, Jorge Gaitán Cortés, Primero de Mayo y Fucha, con actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.
- Conformar red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado que conecte el área con la zona de intercambio modal y con los ejes de las Avenidas NQS, Jorge Gaitán Cortés, Primero de Mayo y Fucha.

6.7. Actuación Estratégica Ferias

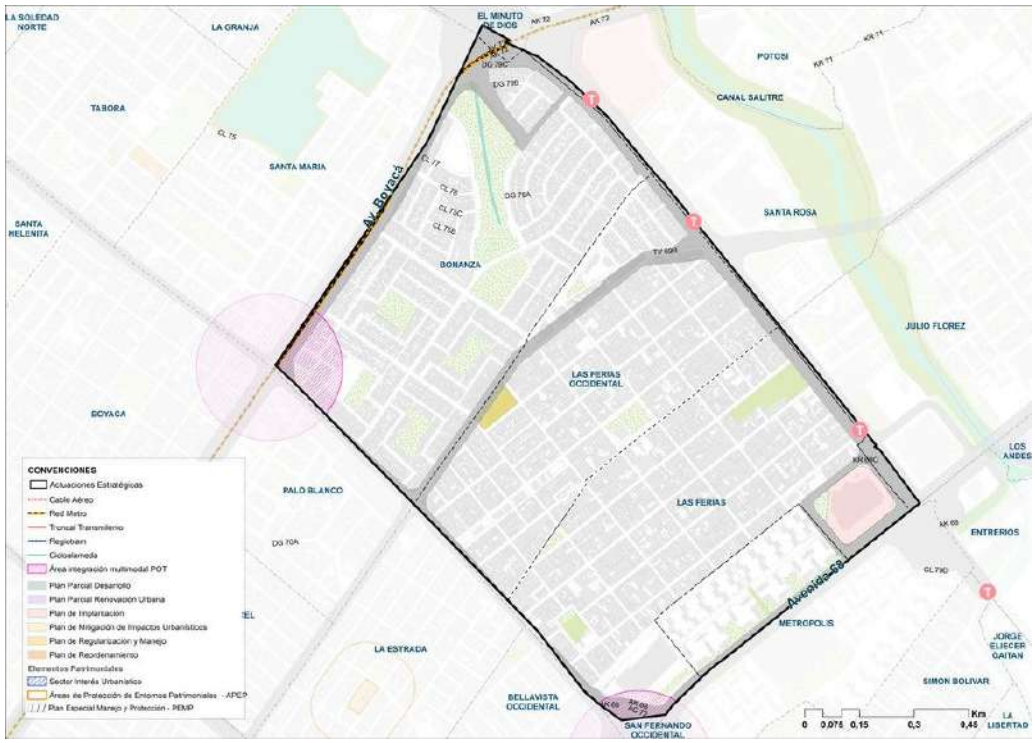
6.7.1. Ámbito inicial

La Actuación Estratégica Ferias (AEF) se ubica en la Unidad de Planeamiento Local (UPL) Tabora y tiene un área de 169 Ha. Está delimitada de la siguiente manera:

- al norte con la Avenida Calle 80,
- al oriente con la Carrera 68,
- al sur con la Avenida Chile
- al occidente con la Avenida Boyacá.

Asimismo, incluye los sectores catastrales de Bonanza, Las Ferias Occidental, Las Ferias y Metrópolis.

Ilustración 25. Delimitación original Actuación Estratégica Ferias y sectores catastrales



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

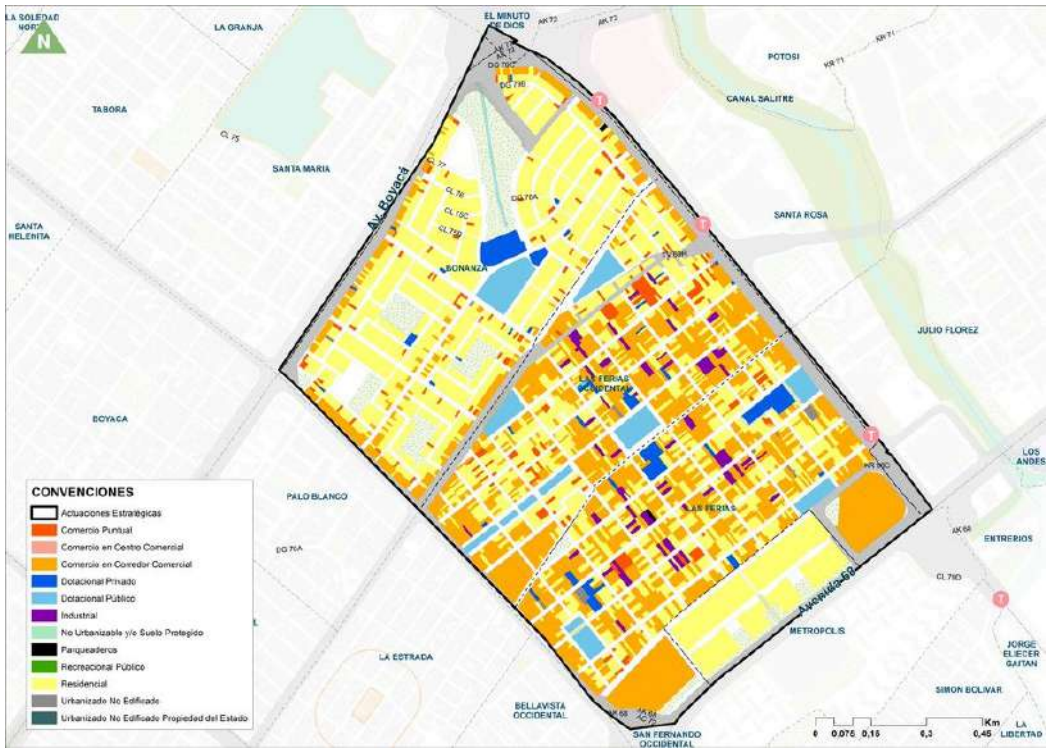
En su interior se destacan la Plaza de Mercado de las Ferias, el Parque Estructurante de Bonanza, y el Corazón Productivo Local asociado a la industria automotriz. Es importante resaltar la presencia de dos Áreas de Integración Multimodal- AIM ligadas a dos estaciones de la Segunda Línea del Metro de Bogotá y señaladas, de forma indicativa, en el POT.

El ámbito de la AEF se caracteriza por la predominancia de las actividades residenciales que se complementan con corredores de comercio local, muchas veces estos de carácter informal. De acuerdo con la caracterización general del POT, la AEF tiene la vocación de consolidar el tejido productivo y la revitalización de los corredores viales manteniendo los usos residenciales con mejores soportes urbanos.

Para esto, el POT asignó los siguientes tratamientos urbanísticos al ámbito de la AEF:

- Consolidación con 90,5 Ha (55%), en donde se encuentran unidades residenciales multifamiliares sobre la carrera 68 y el corazón productivo de las Ferias;
- Renovación Urbana con 74,8 Ha (45%), concentrado sobre los corredores de la Av. 72 y la Av. Boyacá.

Ilustración 26. Destino económico AE Ferias



Fuente: Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecen los siguientes lineamientos para su formulación:

- Consolidación del clúster de servicios automotrices e industriales de las Ferias
- Renaturalización del parque Bonanza y articulación con la Reserva Distrital de Humedal Santa María del Lago
- Conformación de una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado que conecte el área con las zonas de intercambio modal y con los corredores viales de la Calle 68 y Av. Boyacá.
- Revitalización y redensificación urbana sobre los corredores viales, buscando mantener usos residenciales.

6.7.2. Precisión de delimitación

Los resultados del análisis multicriterio para la AEF no son concluyentes toda vez que la mayor parte de la pieza tiene un potencial intermedio de revitalización exceptuando el costado noroccidental del barrio Bonanza y los conjuntos de Metrópolis que registran un bajo potencial. No obstante, al analizar el resultado del análisis urbanístico se identificó

que el tratamiento podría dar luces para la precisión de límites, así como la presencia de las AIM predelimitadas correspondientes a la línea 2 del Metro, tal como se describe a detalle en el anexo 3.

Por lo tanto, la nueva delimitación cuenta con un área resultante de 25,7 hectáreas contemplando que sus límites sean los siguientes:

- Al occidente por la Avenida Boyacá
- Al norte desde la Avenida Boyacá hasta la Avenida Carrera 70, la Calle 73 desde la Avenida Carrera 70 hasta la Carrera 68h Bis, la Calle 72A desde la Carrera 68h Bis hasta la Carrera 68G, la calle 74A desde la Carrera 68 c hasta la Carrera 68
- Al oriente por la Carrera 68
- Al sur por la Avenida Chile

Ilustración 27. Precisión de delimitación AE Ferias



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024

En línea con lo anterior, esta actuación busca actuar de manera articulada con la AE Calle 72 y desarrollar su vocación en torno a la segunda línea del Metro de Bogotá. En otras palabras, se ajusta para articular de una mejor manera las decisiones de ordenamiento y así viabilizar y concretar los programas, proyectos y actuaciones del POT en cuanto al sistema de transporte masivo y por lo tanto en la disminución del déficit habitacional y la generación de empleo y mejores soportes urbanos.

La precisión de los límites de la AE asegura la conformación de una pieza de ciudad funcional que cumpla con los objetivos del MOT, desde la articulación de las escalas distrital y local. A nivel distrital, el desarrollo de esta AE contribuye a la generación de equilibrios urbanos y convierte al corredor de la Calle 72 en un sector estratégico de la ciudad para el desarrollo social y económico. Por su parte, a nivel local la AE Ferias, mediante el Desarrollo Orientado al Transporte contribuye con la movilidad sostenible y además revitaliza y reactiva la dinámica productiva sobre la Calle 72. De igual manera, al tener tratamiento de renovación urbana permite identificar las zonas con potencial de revitalización, las cuales, al pertenecer al Área de Actividad Estructurante Receptora de VIS, pueden contribuir a la generación de vivienda de interés social sobre corredores con transporte masivo y multimodalidad cumpliendo con los principios orientadores del MOT.

6.7.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

- Las directrices para la definición de lo público y su posterior formulación deberán considerar la elaboración de una estrategia de Desarrollo Orientado al Transporte que involucre activamente a la Empresa Metro de Bogotá como potencial operador urbano para armonizar la funcionalidad de los usos urbanos propuestos en la AEF con el desarrollo de proyectos en las estaciones del transporte masivo.
- Sobre la AIM de la Avenida Boyacá se debe evaluar la posibilidad de garantizar la permanencia o aumento de los usos comerciales y productivos en el sector catastral Boyacá. Se debe evaluar el potencial desarrollo de usos residenciales, así como el aporte a la estructura productiva de la ciudad.
- Dada la calidad y cantidad del espacio público en el área comprendida entre la avenida Boyacá y la Avenida Carrera 70, entre las calles 73A y la Calle 72, se recomienda evaluar si los pagos de obligaciones por espacio público que se deriven de procesos de revitalización en esta área podrían ser trasladados a otras áreas de la actuación.
- Se debe considerar las acciones formuladas para los Proyectos Integrales de Proximidad *Eje Tabora-Ferias* y *Centralidad Tabora*, como elementos del Proyecto Urbano en la formulación de la AE.

6.8. Actuación Estratégica Eje Tintal

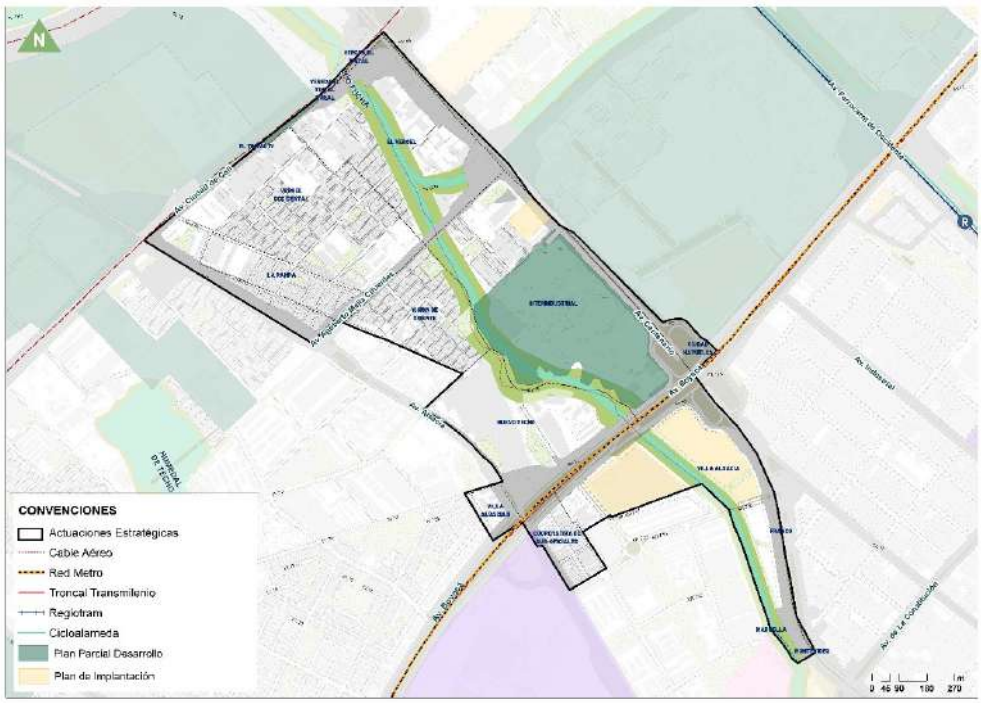
6.8.1. Ámbito inicial

La Actuación Estratégica del Eje Tintal busca promover la transformación de una de las áreas más dinámicas y de mayor crecimiento de la ciudad. Este proyecto tiene el objetivo de mejorar la movilidad mediante el desarrollo de infraestructura vial y de transporte público, fomentar la sostenibilidad ambiental con corredores verdes y áreas recreativas, y promover el desarrollo urbano con nuevos proyectos de vivienda y servicios públicos. Estos esfuerzos están destinados a mejorar la calidad de vida de los residentes y a crear un entorno urbano más equilibrado y sostenible.

Esta Actuación Estratégica tiene una extensión de 150,3 Ha, incluyendo los sectores catastrales de El Vergel, La Pampa, Visión de Oriente, Interindustrial, y parte de Villa Alsacia. Está compuesta por 170 manzanas y 2.858 predios y está delimitada de la siguiente manera:

- Al occidente con la Av. Ciudad de Cali.
- Al norte con la Av. calle 13
- Al sur con la Av. Calle 12
- Al oriente la carrera 71D

Ilustración 28. Delimitación original Actuación Estratégica Eje Tintal y sectores catastrales



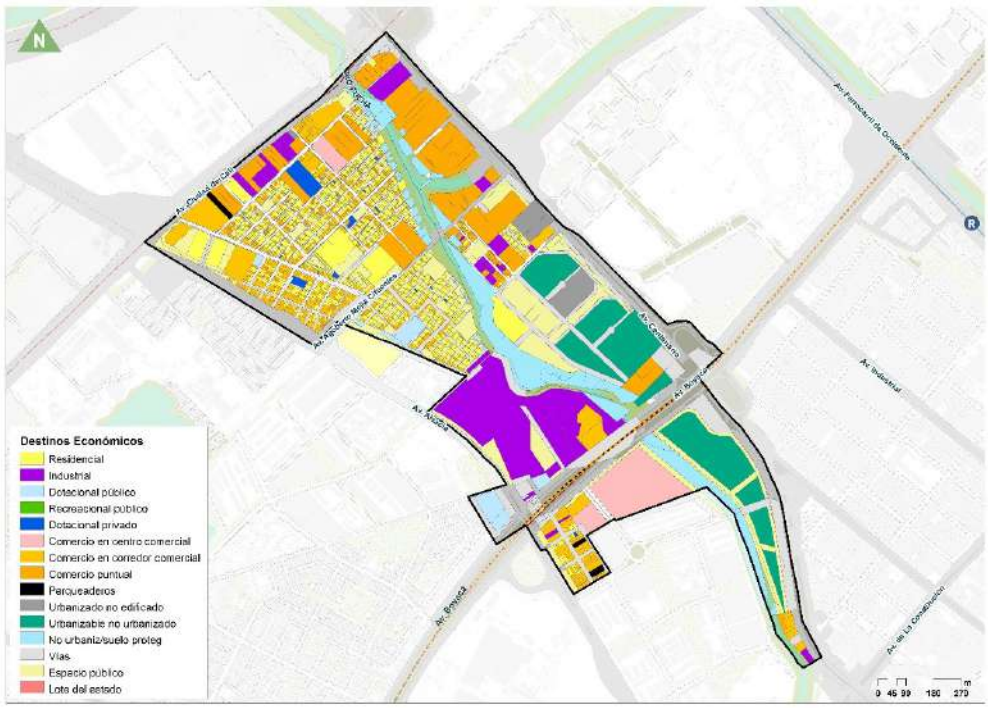
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

La zona suroccidental (al sur de la Calle 13 y al oeste de la Avenida Boyacá) de la AE Eje Tintal se encuentra actualmente en desarrollo o ha sido desarrollada recientemente. Este progreso se ha materializado a través de planes parciales y aún hay otros instrumentos en proceso, lo que indica un interés considerable. La AE Eje Tintal debe dirigir este interés hacia la creación de una pieza urbana ejemplar que funcione, además, como un punto de integración regional de Bogotá hacia el occidente de la sabana, abordando temas ambientales, de movilidad y de desarrollo inmobiliario.

Por cuenta de los instrumentos de gestión del suelo y predios con licencias en ejecución se requiere la una nueva delimitación de la AE, de manera que se prioricen los sectores con mayor potencial de revitalización y que no cuenten con instrumentos de planeación adoptados previamente a la expedición del Decreto Distrital 555 de 2021.

Esta actuación se caracteriza por una mezcla de usos residenciales y comerciales en los sectores catastrales de Visión de Oriente, La Pampa y Vergel Occidental. Se presenta concentración de usos comerciales en el sector de el Vergel y usos industriales en Nuevo techo.

Ilustración 29. Destino económico AE Eje Tintal



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecen los siguientes lineamientos para su formulación:

- Recuperar ambientalmente el río Fucha y consolidarlo como corredor de micromovilidad, sirviendo como eje estructurante de la AE.
- Aprovechar las oportunidades de desarrollo y mejoras ambientales para reducir los déficits en términos de dotacionales y espacio público.
- Generar planes de gestión o de transformación para mejorar los barrios tradicionales beneficiando a los residentes actuales.
- Fomentar el desarrollo de equipamientos y espacio público para atender los déficits de esta zona y áreas vecinas, como las próximas a la Av. Ciudad de Cali o por el eje del río Fucha en donde hay desarrollos de alta densidad.
- Integrar el proyecto del Bien de Interés Cultural - Hacienda Mejía Tagaste.
- Formular una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado promoviendo su articulación con las Avenidas Boyacá y Centenario.

6.8.2. Precisión de delimitación

De acuerdo con los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico (explicados en detalle en el anexo 4) y del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024 se logró concluir que las áreas del Plan Parcial Procables y el plan de implantación del centro comercial Alsacia podría sustraerse de los límites de la actuación. Adicionalmente, se analizó el tratamiento de consolidación que está presente en la mayoría de la Actuación junto con el tratamiento de desarrollo y las manzanas en renovación donde se concluyó que era importante mantener áreas contiguas que contribuyan a concretar el MOT.

Por lo tanto, se propone que la nueva delimitación cuente con un área de 35,3 Ha, correspondientes al 23% del área original de la AE y por los siguientes límites:

- Al oriente por Av. Centenario
- Al norte por Av. Ciudad de Cali
- Al occidente por Calle 13 A y el eje del Río Fucha
- Al sur por carrera 83 entre calles 13ª y 14 a; carrera 81f entre calle 14 a y canal del río Fucha y carrera 78G

Ilustración 30. Precisión de delimitación AE Eje Tintal



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

La Actuación Estratégica Eje Tintal precisa la delimitación debido a que es necesario concentrar las acciones para la generación de soportes urbanos en un área de Bogotá

que es deficitaria de estos. Por lo tanto, para tener una mejor focalización se prevé ajustar los límites a aquellos sectores óptimos para la generación de servicios sociales y del cuidado, que puedan generar más y mejor espacio público y que permita una articulación con la Estructura Ecológica Principal mediante el Río Fucha.

Por lo anterior, la precisión de la delimitación de la AE aporta al MOT a sus tres escalas. Desde el ámbito regional, al incluir el canal del río Fucha, busca la protección de la Estructura Ecológica Principal, además de ser un punto importante en la conectividad e integración regional de Bogotá hacia el occidente de la sabana; desde el ámbito distrital, contribuye a generar espacio para que allí se puedan desarrollar servicios sociales y del cuidado junto con espacio público, además de una articulación con el Río Fucha y así se logre equilibrar las necesidades de los pobladores de esta zona de la ciudad, como lo prevé el MOT. Finalmente, en los elementos locales se contribuye con el reverdecimiento urbano como garantía de conectividad de los ecosistemas estratégicos para una óptima articulación del territorio; la generación de oferta de servicios del cuidado y el aumento del espacio público conformando una pieza de ciudad funcional y en línea con los objetivos del MOT.

6.8.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

- Coordinación interinstitucional para recuperar ambientalmente el río Fucha y consolidarlo como eje estructurante de la AE. Revisión de estudios, proyectos, planes e instrumentos con la Secretaría Distrital de Ambiente y Acueducto de Bogotá.
- Aprovechar las oportunidades de desarrollo y mejoras ambientales para reducir los déficits en términos de dotacionales y espacio público.
- Fomentar el desarrollo de equipamientos y espacio público para atender los déficits de áreas vecinas, como el barrio Andalucía y las próximas a la Av. Ciudad de Cali.

6.9. Actuación Estratégica Porvenir

6.9.1. Ámbito inicial

La Actuación Estratégica Porvenir, surge como una intervención urbana integral destinada a consolidar el Modelo de Ocupación Territorial en sectores específicos de las Unidades de Planificación Local de Patio Bonito, Porvenir y El Edén. Esta Actuación Estratégica tiene una extensión de 236 Ha, está compuesta de 447 manzanas y 9.998 predios y delimitada de la siguiente manera:

- al norte con la ronda del río Bogotá
- al sur con la Avenida Ciudad de Cali
- al oriente, con la Avenida Calle 40 Sur y la Avenida Muisca (Calle 38 Sur)
- al occidente, con los conjuntos residenciales de la Ciudadela El Porvenir y el sector catastral de El Edén

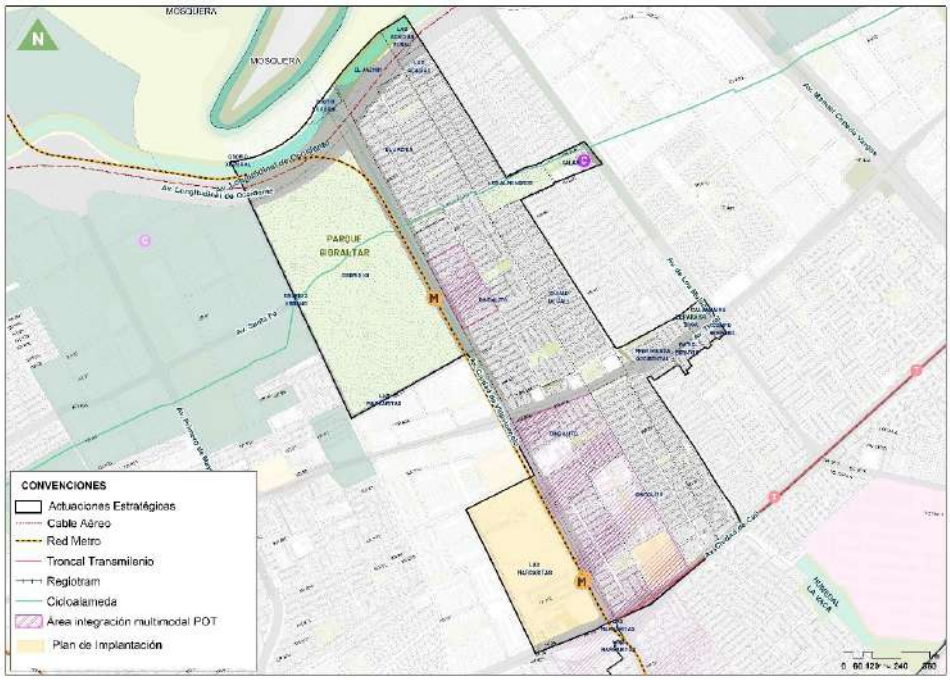
En el sector de la AE Porvenir, confluyen distintos proyectos, lo que representa una oportunidad para la consolidación del sector, entre ellos se encuentran, 2 estaciones de la Primera Línea del Metro de Bogotá, el proyecto del Parque Metropolitano Gibraltar, El proyecto de Parque de Ronda del Río Bogotá, la Avenida Villavicencio, entre otros, y de igual forma el sector cuenta con el Portal de las Américas del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio, la Alameda el Porvenir, y la primera manzana del cuidado en el Parque Dindalito bellavista.

La AE Porvenir busca consolidar urbanísticamente el territorio en el mediano y largo plazo, promoviendo un desarrollo equilibrado y sostenible en el suroccidente de la ciudad, de manera que se mejoren las condiciones de espacio público y de equipamientos del sector, también busca revitalizar y promover la multifuncionalidad en los corredores estratégicos de movilidad y en el entorno de las estaciones del Metro de Bogotá. Esta zona se revitalizará y se conectará con la estructura de movilidad urbano-regional, mediante el desarrollo urbano orientado a los medios de transporte, aprovechando diversas intervenciones a distintas escalas para mejorar las condiciones urbanísticas actuales.

Sobre la AE Porvenir se debe precisar que mediante radicado SDHT 2-2023-37208 y con radicado de ingreso a la SDP No. 1-2023-38305 de 09 de mayo de 2023, la Secretaría Distrital de Hábitat manifestó iniciativa pública para la formulación de la Actuación Estratégica Porvenir. Posteriormente, la Secretaría Distrital de Planeación desarrolló la fase de directrices para la definición de lo público, cuyo resultado fue la expedición de la resolución 2392 de 2023.

Esta AE, al igual que Chucua la Vaca, es altamente deficitaria en soportes urbanos, y por tal motivo se propone revisar su delimitación con base en el potencial de revitalización que ofrecen los distintos proyectos en desarrollo, y contrastarlo con los sectores que corresponden con el tratamiento de renovación, de manera que se prioricen los proyectos en dichos sectores.

Ilustración 31. Delimitación original Actuación Estratégica Porvenir y sectores catastrales

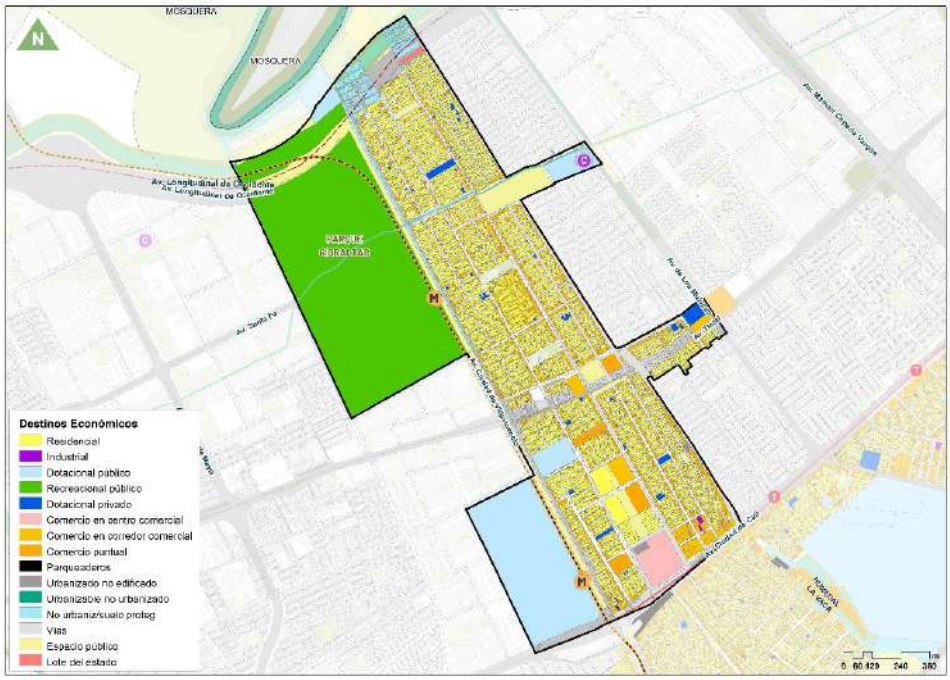


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024. Con base en Decreto 555 de 2021 y Resolución 2393 de 2023

Esta actuación se caracteriza por la mezcla de usos predominando el uso residencial y con presencia de uso comercial desagregado en toda la extensión de la AE, también cuenta en menor medida con usos dotacionales y un dotacional público de gran extensión correspondiente al Portal de Transmilenio, y el uso recreacional por cuenta del futuro Parque Gibraltar.

Ilustración 32. Destino económico AE Porvenir

Dirección de Planeamiento Local



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecen los siguientes lineamientos para su formulación:

- Mejorar las condiciones de espacio público y equipamientos que soporten la cantidad de población presente.
- Conformar una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado que conecte las estaciones del sistema masivo de transporte, el nodo de abastecimiento y las áreas residenciales internas de la AE.
- Incentivar procesos de revitalización a lo largo de los ejes viales de la Av. Ciudad de Villavicencio y Av. Ciudad de Cali
- Conformar corredores funcionales alrededor de las carreras 89C y 96 que consolide y conecte los equipamientos existentes, los espacios públicos alrededor de estos corredores y mejore la conectividad y accesibilidad entre el norte y sur de la AE
- Consolidar el eje de la Av. Ciudad de Cali como eje comercial de escala zonal y urbana
- Mejorar urbanísticamente los espacios públicos aledaños al Canal de la Calle 38 sur y convertirlo en un corredor ambiental y de movilidad.
- Estudiar la posibilidad de definir un puerto o mirador sobre las inmediaciones del río.
- Definir lineamientos específicos para los nuevos desarrollos que se presenten en el gran predio adyacente a la Av. Ciudad de Villavicencio. Estos lineamientos deberán propiciar la articulación con las propuestas planteadas en toda la actuación.

Dirección de Planeamiento Local

6.9.2. Precisión de delimitación

El motivo de precisar la delimitación de la Actuación Estratégica Porvenir obedece a sustraer sectores que ya cuentan con instrumentos gestión del suelo adoptados como el plan director del Parque Gibraltar y el Plan de Implantación del Portal de las Américas. Además de estos elementos, se aprovechó para identificar las zonas de mayor potencial de revitalización de la AE teniendo en cuenta la homogeneidad evidenciada al interior de esta y se logró identificar que el área con tratamiento de renovación que contiene las Áreas de Integración Multimodal (AIM) puede tener una mayor relevancia para concretar el MOT.

De acuerdo con esto, se construyó el análisis multicriterio, el análisis urbanístico (detallados en el anexo 4) y se realizó un trabajo de campo, en donde se concluyó que las áreas de mayor potencial de revitalización se encuentran sobre la avenida Villavicencio, la avenida ciudad de Cali, además del polígono en tratamiento de renovación que coincide con las dos AIM al interior de la actuación. Por lo tanto, la delimitación de la AE abarca 57,4 hectáreas y sus límites son los siguientes:

- Al occidente por Av. Ciudad de Villavicencio
- Al norte por la carrera 94 b y carrera 89c entre calle 42f sur y calle 42b sur y entre calles 42sur y diagonal 40b sur y la avenida el Tintal entre calle 42ª sur y calle 42 sur.
- Al oriente por Calle 42 f Sur, Calle 42 a Sur y diagonal 40 sur entre carrera 89c y 89b y entre carrera 86ª y Av. Ciudad de Cali.
- Al sur por AV. Ciudad de Cali.

Ilustración 33. Precisión de delimitación AE Porvenir

Dirección de Planeamiento Local



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024.

En línea con lo anterior, las AIM delimitadas sobre la Avenida Villavicencio serían el núcleo fundamental de la actuación el cual podrá generar procesos de revitalización acordes con la futura estación del metro y en articulación con las dinámicas locales.

En este sentido, la función de esta AE con el Modelo de Ocupación del Territorio se sustenta en sus diferentes escalas; desde los elementos distritales donde contribuye a generar condiciones para aumentar los soportes urbanos en un área deficitaria de estos, hasta la articulación con las apuestas con la Estructura Ecológica Principal presente en el territorio. A nivel local, esta AE toma relevancia para aumentar la oferta de servicios sociales y del cuidado y articular su revitalización a los desarrollos orientados al transporte cumpliendo así con los principios rectores del MOT

6.9.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

- Articular el parque Gibraltar con los barrios ubicados al costado oriental de la Avenida Villavicencio mediante conexiones peatonales seguras teniendo en cuenta los grandes proyectos viales como la PLMB.
- Promover las condiciones de espacio público y equipamientos que disminuyan el déficit existente, mejorando la calidad de vida de la población.
- Para el costado norte de la AE, estudiar las posibilidades de definir un espacio público donde se priorice la relación con el Río.
- Conformar corredores funcionales alrededor de la avenida Tintal y la carrera 96 que consolide y conecte los equipamientos existentes, los espacios públicos

alrededor de estos corredores y mejore la conectividad y accesibilidad entre el norte y sur de la AE.

- Promover el eje de la Av. Ciudad de Cali como eje comercial de escala zonal y urbana

6.10. Actuación Estratégica Chucua La Vaca

6.10.1. Ámbito inicial

La Actuación Estratégica Chucua La Vaca está localizada al sur occidente de Bogotá, en la Unidad de Planeamiento Local de Patio Bonito, en un punto estratégico para la ciudad, en medio de sectores consolidados y sectores con procesos de transformación.

Esta Actuación Estratégica originalmente tiene una extensión de 198,3 hectáreas está compuesta de 170 manzanas y 2.858 predios y se delimitada de la siguiente manera:

- al occidente se encuentra la Avenida Ciudad de Cali
- al noroccidente la Avenida Manuel Cepeda Vargas
- al nororiente la Avenida Américas
- al sur oriente la Avenida Agoberto Mejía Cifuentes
- al sur la Avenida Villavicencio

Entre los diferentes elementos urbanos representativos que se encuentran dentro del ámbito de la AE Chucua La Vaca y en su contexto inmediato se pueden identificar la central de abasto más importante de la ciudad y elementos estratégicos en materia ambiental (como el humedal Chucua-La Vaca), y de ejes de integración de transporte (Carrera 80 y Av Ciudad de Cali), así como elementos del espacio público como el Parque Metropolitano Cayetano Cañizares. Se caracteriza por sus actividades comerciales relacionadas con el centro de abastecimiento, áreas residenciales densas y de bajas y medias condiciones socioeconómicas.

Ilustración 34. Delimitación original Actuación Estratégica Chucua La Vaca y sectores catastrales

Dirección de Planeamiento Local



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024. Con base en Decreto 555 de 2021 y resolución 0958 de 2023.

A nivel de usos, es una actuación que tiene una participación importante de destinos residenciales localizados en mayor concentración al costado suroccidental de la pieza; los usos no residenciales se vinculan principalmente al comercio debido a la presencia de la Central de Abastos más grande del país – Corabastos el cual presenta una dinámica económica y productiva vibrante en esta zona de Bogotá

Ilustración 35. Destino económico AE Chucua La Vaca



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecen los siguientes lineamientos para su formulación:

- Consolidar y conformar el nodo de abastecimiento alimentario de la ciudad y región, re cualificando la actual central de abastos y sus alrededores y convertirlo en un modelo de desarrollo en temas de grandes infraestructuras de abastecimiento.
- Incentivar procesos de renovación urbana en los alrededores de la central de abasto, principalmente en el sector de María Paz y sobre el eje de la Av. Ciudad de Cali
- Recuperar el Humedal Chucua de La Vaca y sus valores ecosistémicos e integrarlo al ordenamiento futuro de la AE.
- Conformar una red ecológica conformada por corredores verdes, humedales, parques existentes y espacios públicos propuestos que se articule con los nuevos desarrollos
- Mejorar la conectividad y accesibilidad a la AE en materia logística y la articulación con sistemas de transporte no motorizado y el STM.

Adicionalmente, tal como define la Resolución 0958 de 2023, *"Por la cual se adoptan las Directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Chucua la Vaca"* esta es una pieza que busca consolidarse como el corazón productivo de Sur Occidente a partir del proceso progresivo de desconcentración de la actividad de abastecimiento, atrayendo nuevas dinámicas económicas, sociales y funcionales a partir de la recualificación de lo existente y la transformación física del territorio.

Dirección de Planeamiento Local

6.10.2. Precisión de delimitación

Teniendo en cuenta los resultados del análisis multicriterio y el posterior análisis urbanístico, explicados a detalle en el anexo 4, es posible determinar que la distribución de zonas con potencial de revitalización está desagregada a lo largo de toda la actuación, sin embargo, se evidencia una concentración importante del potencial en las inmediaciones de Corabastos. En este contexto, se identifica que los sectores catastrales de Chucua la Vaca I y II son extraídos de la actuación debido a que tienen un tratamiento diferente que puede aplicar otros instrumentos como el plan terrazas; de igual manera el sector de Ciudad Kennedy Norte, el cual, a pesar de presentar áreas con potencial de revitalización, es un sector que cuenta con mejores condiciones urbanas en términos de espacio público y equipamientos y por lo tanto difiere de las condiciones del resto de la actuación.

Bajo este panorama, se realizó el ejercicio del análisis multicriterio y el análisis urbanístico, explicados en detalle en el anexo 4, junto con un trabajo de campo realizado en el primer semestre de 2024 lo que permitió concluir que la nueva delimitación consta de un área de 120,2 hectáreas con los siguientes límites

- Al occidente por Calle 42c Sur y calle 41 sur
- Al norte por Carrera 80 f y Av. Ciudad de Cali y carrera 82
- Al oriente por Diagonal 2b, avenida de las américas, calle 5a sur y Carrera 80 c
- Al sur por Av. Agoberto Mejía y carrera 81

Ilustración 36. Precisión de delimitación AE Chucua La Vaca



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

Dirección de Planeamiento Local

Teniendo en cuenta que la Actuación Estratégica Chucua La Vaca tiene expedidas directrices para la definición de lo público, se mantienen todas aquellas que tienen relación con la precisión realizada.

Es importante señalar que el Humedal de la Vaca Norte y Sur constituye el mayor activo de la estructura ecológica principal en el sector, y su conservación y mejoramiento son cruciales para la sostenibilidad ambiental de la zona. La actuación estratégica en este contexto puede contribuir significativamente a la consolidación de la estructura ecológica principal mediante la conexión de los humedales y el fortalecimiento de sus bordes. Los procesos de renovación y adecuación de estos espacios permitirían no solo mejorar la calidad ambiental, sino también mitigar las deficiencias en espacio público y zonas verdes que actualmente presenta el sector. Esto, a su vez, fomentaría un entorno más saludable y equilibrado para la comunidad local, promoviendo la biodiversidad y ofreciendo espacios recreativos y de esparcimiento

Por lo tanto, esta actuación contribuye a concretar el MOT desde sus escalas regional, distrital y local de la siguiente manera. A nivel regional, esta actuación aporta en la concreción de acciones para la protección de elementos de la Estructura Ecológica Principal con la presencia del humedal La Vaca; en la construcción de un escenario para articular social y productivamente la oferta de alimentos con la presencia de Corabastos así como la desconcentración del sistema de abastos, al articular la actuación con el plan que tenga la central de abastos.

A nivel distrital también se aporta con la integración de la Estructura Ecológica Principal con el territorio y a nivel local con la consolidación de empleos por la dinámica económica generada por Corabastos, el aumento de espacio público y el reverdecimiento urbano, así como la activación social en torno a las identidades locales y la generación de vivienda.

6.10.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

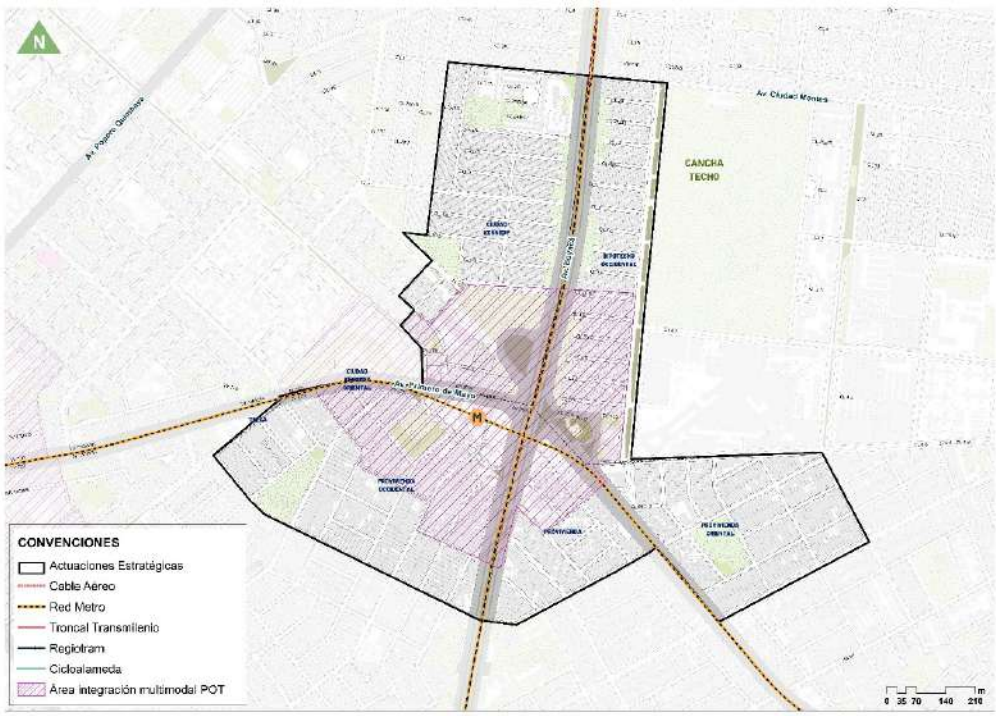
- Coordinar con proyectos e instrumentos de planeación que puedan darse al interior de la actuación.
- Impulsar la implementación de la cicloalameda que conecta la estación de Metro con el humedal la vaca sur, el parque cayetano Cañizares y el humedal la vaca norte.
- Promover la recuperación del Humedal Chucua de La Vaca y sus valores ecosistémicos e integrarlo al ordenamiento futuro de la AE a través de una red ecológica conformada por corredores verdes, humedales, parques existentes y espacios públicos propuestos que se articule con los nuevos desarrollos en concordancia con el Proyecto Integral de Proximidad paseo Techovita.

6.11.Actuación Estratégica Metro Kennedy

6.11.1. Ámbito inicial

La Actuación Estratégica Metro Kennedy, representa un enfoque estratégico para el desarrollo urbano y la movilidad en una de las zonas más dinámicas de Bogotá. Situada entre la calle 37 sur y la calle 3, y delimitada por las carreras 69 y 73, esta área circunda el núcleo de integración multimodal de la estación de Metro, esto incluye los sectores catastrales de: Ciudad Kennedy, Hipotecho Occidental, Provivienda Occidental, Provivienda y Provivienda Oriental y se caracteriza por una diversa mezcla de usos residenciales, comerciales, industriales y de entretenimiento, incluido el parque de diversiones Mundo Aventura. El área de la AE es de 97 ha, cuenta con 107manzanas.

Ilustración 37. Delimitación original Actuación Estratégica Metro Kennedy y sectores catastrales



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

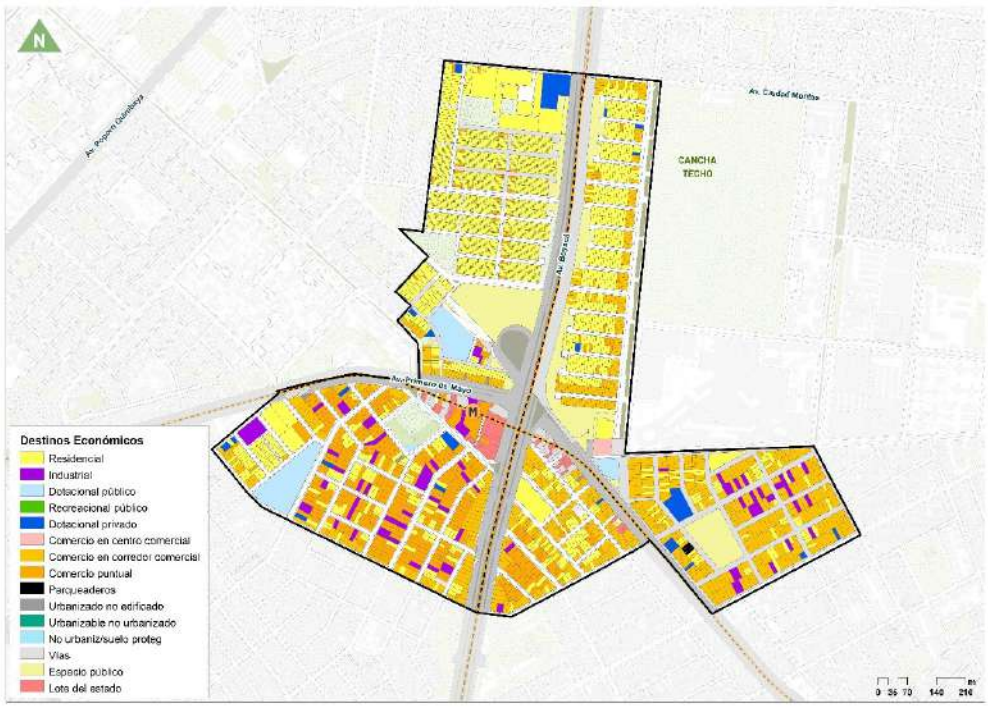
Con la implementación del proyecto Metro de Bogotá, la Actuación Estratégica busca no solo aprovechar esta infraestructura de transporte para mitigar los retos de tráfico, sino también para fomentar mejoras significativas en los espacios públicos y en la infraestructura para la movilidad no motorizada.

La revitalización a lo largo de corredores viales clave, como la Av. Boyacá y la Av. Primero de Mayo, se prevé que dinamice aún más la zona, promoviendo una mezcla de usos en los espacios urbanos y mejorando la calidad de vida de sus habitantes. Con un enfoque en la sostenibilidad y la accesibilidad, la Actuación Estratégica Metro Kennedy se perfila como un catalizador para la transformación urbana, el desarrollo económico y la mejora de la infraestructura de transporte sostenible en Bogotá.

Para esta AE, se debe revisar la posibilidad de revitalización producto de la implementación de la estación del proyecto Metro. De manera que se aproveche el potencial de revitalización por cuenta de las inversiones en infraestructura que el proyecto de transporte masivo desarrollará en el sector.

Esta actuación cuenta con usos característicos de acuerdo con el sector, en Ciudad Kennedy predomina el uso residencial, en el Hipotecho Occidental se cuenta con una mezcla de usos entre residencial y recreativo y los sectores catastrales de Provivienda, Provivienda Occidental y Oriental se caracterizan por una mayor mezcla de usos comercial, dotacional y residencial entre otros.

Ilustración 38. Destino económico AE Metro Kennedy



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecen los siguientes lineamientos para su formulación:

- Aprovechar la implantación del proyecto Metro de Bogotá para promover mejoras de espacios públicos e infraestructuras de movilidad no motorizada, buscando mitigar problemas de tráfico de carga.
- Potenciar la zona de Metro Kennedy como atractor de viajes del Metro, promoviendo el desarrollo de sus actividades económicas existentes.
- Revitalización y redensificación urbana sobre los corredores viales de TransMilenio (Av. Boyacá) y del Sistema Metro (Av. Primero de Mayo), con actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.

- Conformación de una red de espacio público e infraestructura de transporte no motorizado que conecte toda el área con la zona de intercambio modal y con los ejes de la Av. Primero de Mayo y Av. Boyacá.
- Mejorar el espacio público e infraestructura y servicios de transporte no motorizado.
- Atender las necesidades de infraestructura logística para vehículos pesados de las empresas.

6.11.2. Precisión de delimitación

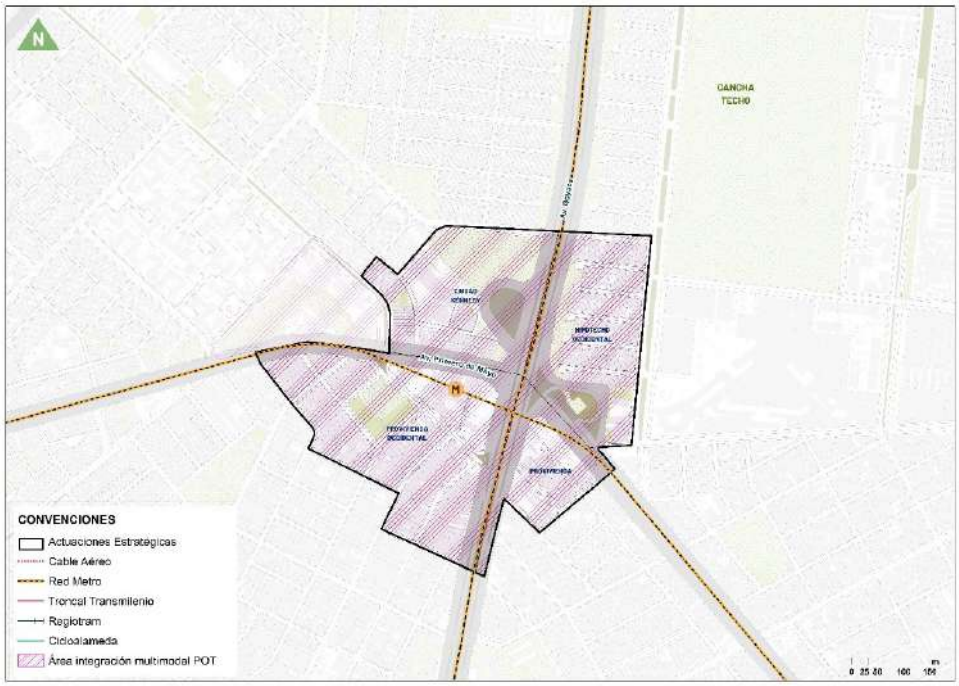
En línea con los resultados del análisis multicreiterio y urbanístico descritos a detalle en el anexo 4, se observa que los sectores al norte de la Avenida Primero de Mayo tienen mejores condiciones urbanísticas en comparación con los sectores al sur. No obstante, en general, el territorio presenta dinámicas socioeconómicas similares, con una mayor concentración residencial en el sector de Ciudad Kennedy y mayores dinámicas económicas en el sector sur, específicamente en los sectores catastrales de Provivienda Oriental y Occidental. Por lo tanto, la Área de Integración Multimodal (AIM) es la que concentra las mayores áreas potenciales de revitalización lo que refuerza la importancia de aprovechar la ubicación cercana al proyecto del Metro para generar redensificación y mejorar los soportes urbanos de esta zona de la ciudad.

Por lo tanto, se concluye lo siguiente que el área de la AE quedaría de 31,2 hectáreas y contempla los siguientes límites:

- Al oriente por Carrera 71 D
- Al norte por Calle 2 A Sur
- Al occidente por Carrera 72 C y Carrera 73
- Al sur por Calle 35 B Sur y Calle 36 sur

Ilustración 39. Precisión de delimitación AE Metro Kennedy

Dirección de Planeamiento Local



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

Con el objetivo de cumplir con las acciones que concretan el MOT y sus principios orientadores, se contempla la precisión de la delimitación de esta actuación en función del transporte. Por lo tanto, la motivación de la precisión de límites de esta AE es tener como núcleo fundamental el Área de Integración Multimodal que allí se configura, como se evidenció anteriormente. En este sentido, la función de la precisión de la delimitación de esta AE con el Modelo de Ocupación del Territorio se sustenta a escala distrital y local al tener como centro la movilidad sostenible, la contribución de equilibrios urbanos y la generación de vivienda.

6.11.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

- Proponer una solución para la conexión peatonal entre los distintos tejidos urbanos que están separados por la malla vial arterial y zona de intercambio modal.
- Proponer en conjunto con la empresa Metro la implantación del PRUMS para promover mejoras de espacios públicos e infraestructuras de movilidad no motorizada, buscando mitigar problemas de tráfico de carga.
- Promover mezcla de usos sin perder el potencial de algunas de las actividades económicas existentes.

Dirección de Planeamiento Local

6.12. Actuación Estratégica Sevillana

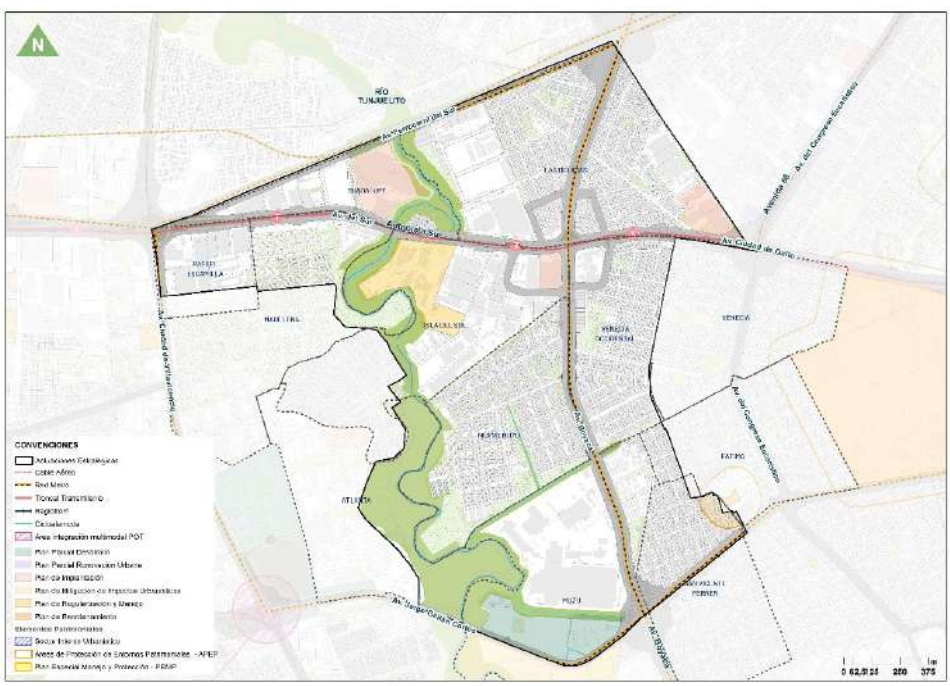
6.12.1. Ámbito inicial

La Actuación Estratégica Sevillana se ubica dentro de las Unidades de Planeamiento Local (UPL) Arborizadora, Kennedy y Tunjuelito. Esta Actuación Estratégica tiene una extensión de 368,7 Ha y está delimitada de la siguiente manera:

- Al norte por la Avenida del Ferrocarril del Sur desde de la Avenida Ciudad de Villavicencio (AK 70 C) hasta la Calle 40 Sur y por esta última hasta la Avenida Ciudad de Quito.
- Al sur por la Avenida Jorge Gaitán Cortés desde Calle 58 Bis Sur hasta Diagonal 52 B Sur.
- Al Oriente por la Carrera 54 y la Calle 53A sur

Al Occidente por la Estructura ecológica principal del Río Tunjuelo en su costado occidental desde la Avenida Jorge Gaitán Cortés hasta la Calle 59A sur y la Avenida Ciudad de Villavicencio.

Ilustración 40. Delimitación original Actuación Estratégica Sevillana y sectores catastrales



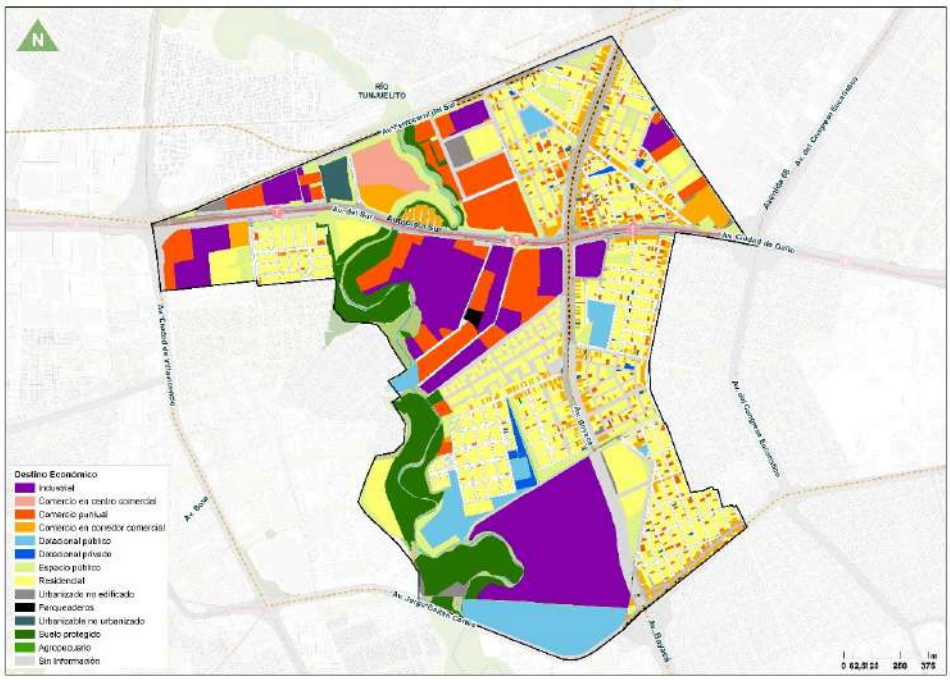
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

Dentro de la Actuación Estratégica Sevillana se identifican 11 sectores catastrales. En la zona norte se encuentran Rafael Escamilla, Madelena, Guadalupe y Las Delicias. En la

zona central se encuentran Isla del Sol, Venecia Occidental, Atlanta y Nuevo Muzu y en la zona sur se encuentran Muzu, Fátima y San Vicente Ferrer.

La Actuación Estratégica se caracteriza por la mezcla de actividades donde predomina el uso residencial en un 25%, seguido del uso industrial en un 18.89%, un 18.15% destinado al uso de comercio, y un 7.75% con destinación a usos dotacionales. Presenta diversas actividades desarrolladas en cuatro áreas determinadas por la intersección de la Av. Boyacá y la Autopista Sur como área de alta accesibilidad. Las condiciones del espacio urbano se encuentran deterioradas y por lo tanto requieren intervenciones para su recuperación y mantenimiento. El ámbito es atravesado por el Río Tunjuelo y el Canal San Vicente, siendo elementos de la Estructura Ecológica Principal que deben recuperarse con la intervención y servir como ejes de transformación.

Ilustración 41. Destino económico AE Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecen los siguientes lineamientos para su formulación:

- Recuperar el tramo del Río Tunjuelo y el Canal San Vicente como ejes de transformación.
- Consolidar el Clúster de actividades industriales aprovechando su carácter y localización como pieza de integración regional.
- Promover el reordenamiento de las zonas industriales y de logística del corredor urbano regional, fortaleciendo sus usos y el desarrollo de equipamientos para atender las necesidades de la población.

- Revitalización y redensificación urbana sobre los ejes de la Av. Boyacá y la Av. Ciudad de Quito, con actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.
- Conformación de una red de espacio público y las infraestructuras y servicios de transporte no motorizado para garantizar la inserción e interconexión con los corredores de transporte masivo.

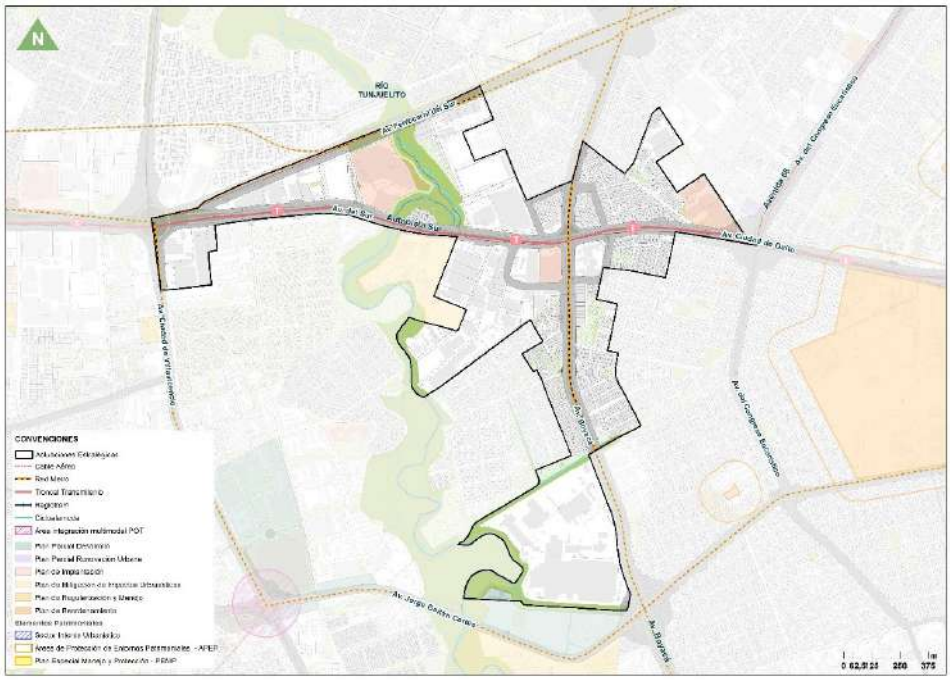
6.12.2. Precisión de delimitación

El resultado del análisis multicriterio y del análisis urbanístico reflejan con claridad el potencial de revitalización de los sectores catastrales Guadalupe, Isla del Sol y Muzu, este último donde se destaca el predio donde se localiza General Motors Colmotores S.A. de igual manera toda la franja sobre los corredores verdes de transporte público de alta capacidad que incluye la construcción de las líneas de Metro (Línea metro 3 por la Av. Ciudad de Quito) – (Línea metro 4 por la Av. Boyacá), Regiotram Sur (Corredor férreo del sur por la Av. del Ferrocarril del Sur), y la intersección vial de la Avenida Boyacá y Avenida Ciudad de Quito. De igual manera se mantiene el Río Tunjuelo y el Canal San Vicente los cuales son elementos de la Estructura Ecológica Principal que podrán recuperarse con la intervención del territorio y servir como ejes de transformación urbana.

De acuerdo con lo anterior, la precisión de la AE abarca un área de 177,1 hectáreas contemplando que sus límites sean los siguientes:

- Al Norte por la Avenida del Ferrocarril del Sur desde de la Avenida Ciudad de Villavicencio hasta la Calle 40 Sur.
- Al Sur por el límite norte del Plan Parcial de Desarrollo La Laguna.
- Al Oriente por la Calle 45 sur, Calle 40 Sur hasta la Avenida Ciudad de Quito y Carrera 54, Carrera 56, Carrera 55, Carrera 54B y Avenida Boyacá desde Transversal 44 hasta el límite norte del Plan Parcial de Desarrollo La Laguna.
- Al Occidente por Avenida Ciudad de Villavicencio desde Avenida del Ferrocarril del Sur hasta el límite norte del Plan Parcial de Desarrollo La Laguna.

Ilustración 42. Precisión de delimitación AE Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

La precisión de la delimitación de la Actuación Estratégica Sevillana, corresponde a una iniciativa que busca evaluar las características con potencial del territorio, con el objetivo de perfeccionar la implementación de los elementos regionales, distritales y locales definidos en el Modelo de Ocupación Territorial MOT, a saber: la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación definiendo áreas de esta Actuación Estratégica con una oportunidad de acoger actividades económicas decisorias para el desarrollo social y su competitividad (grandes superficies planificadas Centro comercial Paseo Villa del Río, reconfiguración de áreas industriales Procesadora de Oleaginosas, Nutriser Colombia, entre otros), la Estructura Ecológica Principal integrando elementos naturales, socioculturales y ambientales del territorio y la Estructura Funcional y del Cuidado (Avenidas Ciudad de Quito y Boyacá), donde se recualifique sus soportes urbanos enfocados a un desarrollo estratégico y efectivo en la escala regional urbana y local.

De manera puntual, esta precisión de delimitación podrá promover el reordenamiento de las zonas industriales y de logística del corredor urbano regional, así mismo, fomentar la revitalización y redensificación urbana sobre los ejes de la Avenida Boyacá y la Avenida Ciudad de Quito, con equipamientos, actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos, fortaleciendo los usos existentes.

Además, esta pieza urbana incorpora la proyección de los corredores verdes de transporte público de alta capacidad, como es la construcción de las líneas de Metro (Línea metro 3 por la Av. Ciudad de Quito, Línea metro 4 por la Av. Boyacá), Regiotram Sur (Corredor férreo del sur por la Av. del Ferrocarril del Sur), y la intersección vial de la Avenida Boyacá y Avenida Ciudad de Quito, por lo tanto, la construcción de esta infraestructura generará un alto potencial de transformación y desarrollo urbano.

Dirección de Planeamiento Local

6.12.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

- Recuperar con la intervención elementos de la Estructura Ecológica Principal como son el Río Tunjuelo y el Canal San Vicente.
- Aprovechar las ventajas competitivas que ofrece este territorio al ser atravesado por dos ejes de movilidad previstos en el POT como líneas 3 y 4 del Metro de Bogotá.

6.13. Actuación Estratégica 20 de julio

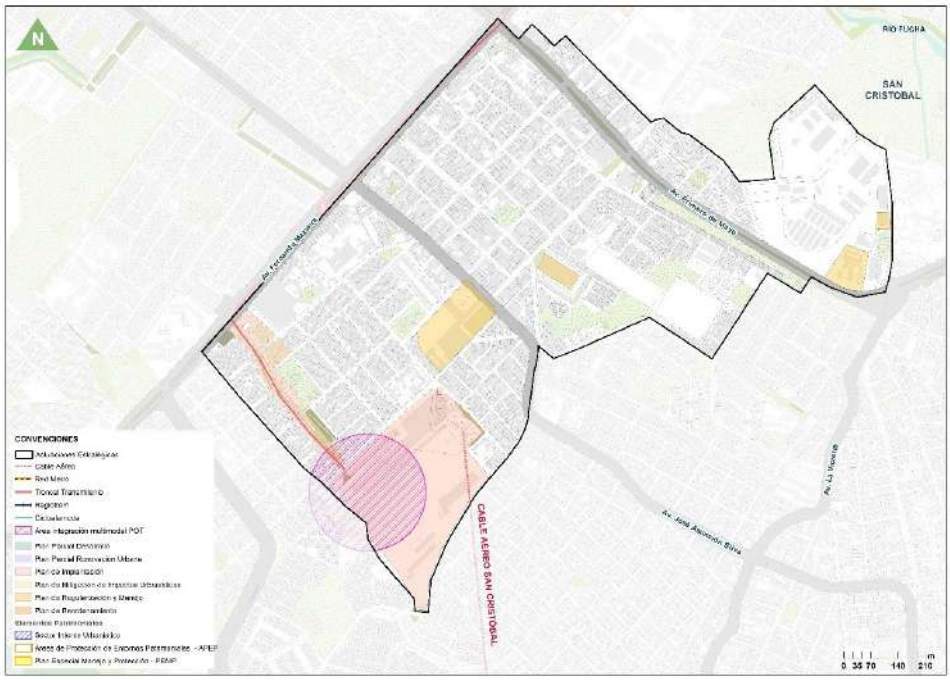
6.13.1. Ámbito inicial

La Actuación Estratégica 20 de Julio se ubica dentro de la Unidad de Planeamiento Local (UPL) San Cristóbal. Esta Actuación Estratégica, de acuerdo con la Resolución 2402 del 2 de noviembre de 2023 *"Por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica 20 de Julio",* tiene una extensión de 117,5 hectáreas y estaba delimitada de la siguiente manera:

- Al norte desde la Av. Fernando Mazuera (Carrera 10), limita con la Av. Primera de Mayo, la Calle 19 sur y la Calle 17 A sur hasta la Carrera 3.
- Al oriente limita con la Carrera 3 desde la Calle 32 sur hasta la Calle 17 A sur.
- Al sur con la Calle 32 sur desde de la Av. Fernando Mazuera (Carrera 10) hasta la Carrera 3
- Al occidente con la Av. Fernando Mazuera (Carrera 10) desde la Calle 32 sur hasta la Av. Primero de Mayo.

Ilustración 43. Delimitación original Actuación Estratégica 20 de julio y sectores catastrales

Dirección de Planeamiento Local

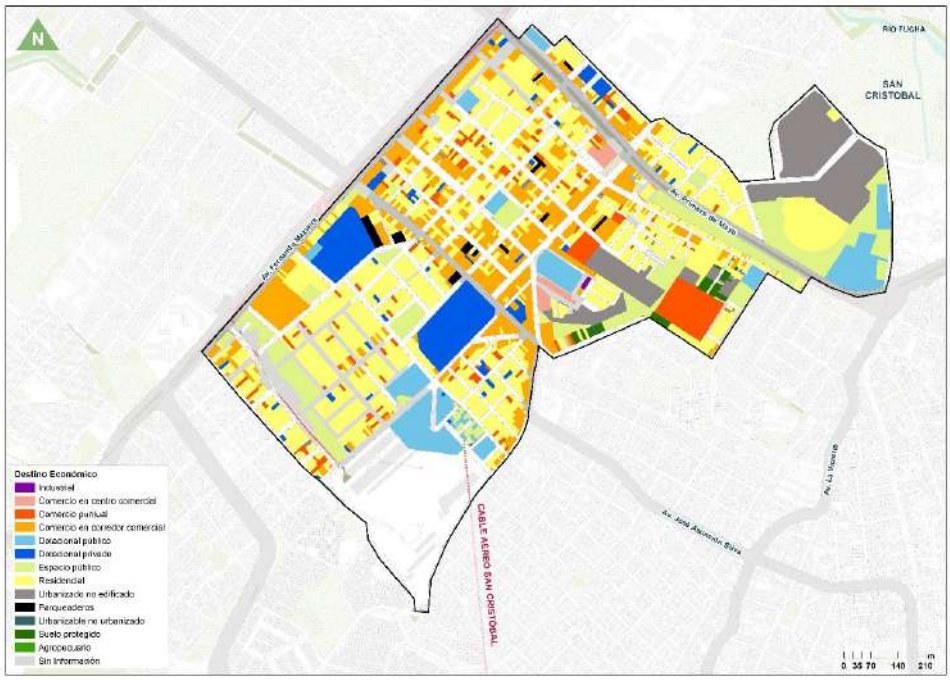


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024. Con base en Decreto 555 de 2021 y Resolución 2402 de 2023

Dentro de Actuación Estratégica 20 de Julio se identifican seis sectores catastrales. En la zona central se encuentra el sector Veinte de Julio cuya área sobresale por su mayor extensión sobre los demás sectores; en la zona norte, Sosiego y Primero de Mayo; en la zona oriental los sectores Granda Sur y Suramérica y en la zona sur San Isidro.

En el polígono delimitado para la AE 20 de Julio prevalece el uso residencial en un porcentaje del 60 %, uso comercial, en un porcentaje de 19%, dotacional en un 13% y suelo de espacio público 8%. Sin embargo, se presenta una zonificación en la pieza en la que se evidencia que en la zona central entre la Calle 31 sur y la Av. Primero de Mayo, en el sector Veinte de Julio, se identifica la mayor mezcla de usos, con un porcentaje alto de uso residencial seguido por el uso comercial y dotacional. En los demás sectores (Sosiego, Primero de Mayo, Granada sur, Suramérica y San Isidro predomina el uso residencial.

Ilustración 44. Destino económico AE 20 de Julio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecen los siguientes lineamientos para su formulación:

- Recuperar su potencial turístico religioso como Sector de Interés Cultural.
- Condicionar el desarrollo de lotes baldíos, espacios libres, y predios en el entorno de los sistemas de transporte masivo para cubrir los déficits de equipamientos del territorio.
- Proponer mecanismos de gestión de riesgo en los barrios de ladera y promover la transformación de zonas de riesgo a usos compatibles
- Revitalizar y redensificar el entorno de las avenidas Primero de Mayo, José Asunción Silva y Fernando Mazuera con actividad residencial y mezcla de usos en primeros pisos.

Adicionalmente, de acuerdo con la Resolución 2402 del 2 de noviembre de 2023 *"Por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica 20 de Julio"*, la Actuación Estratégica se consolidará como un nodo que impulse el turismo diverso y sostenible, articulando la riqueza cultural, ecológica, histórica y social del Sur Oriente de Bogotá mediante una revitalización urbana inclusiva, un sistema de movilidad multimodal eficiente y un crecimiento económico local responsable y equitativo que contribuya al bienestar de todos sus habitantes y por lo tanto estructuró los siguientes objetivos para su formulación:

- Promover las riquezas ambientales y culturales del Sur Oriente de la ciudad, fomentando su tejido económico y un turismo responsable, que valore y proteja los ecosistemas, que reivindique el espacio público, los saberes comunitarios,

las economías asociadas y los caminos patrimoniales tejiendo una red de experiencias e identidades.

- Consolidar el territorio como una plataforma integradora de patrimonios, armonizados con los demás soportes urbanos donde se reconozca, se proteja y se eduque sobre el valor histórico y el potencial del territorio desde los conocimientos locales.
- Consolidar una red de equipamientos próximos y accesibles, a través de la optimización de la infraestructura existente, su hibridación y mixtura, así como mediante la promoción de una oferta diversificada de servicios sociales y del cuidado.
- Potenciar y consolidar el tejido económico estructurado desde el corazón productivo del territorio, mediante estrategias que respalden la vocación patrimonial, turística y comercial, articulada con el Sistema del Cuidado y Servicios Sociales del sector.
- Fomentar la revitalización del territorio y la protección a los moradores a través de proyectos de gestión integral, promoviendo la producción de diferentes tipos de soluciones habitacionales como la vivienda productiva mediante el Plan Vecinos, así como el mejoramiento de la calidad de la vivienda con programas como Plan Terrazas.
- Consolidar una red de circuitos peatonales por medio de la mejora del espacio público para el peatón, la optimización de la infraestructura existente y la articulación con los corredores de conectividad sostenible (Cable Aéreo, infraestructura para bici usuarios y calles completas).
- Asegurar la actualización y soterranización de las redes existentes, la implementación de alternativas tecnológicas para la prestación del servicio TIC en el espacio público, así como la implementación de estrategias de economía circular, alternativas de energía no renovables, implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible y bosques urbanos como estrategia de sostenibilidad en áreas con riesgo de remoción en masa y alto riesgo no mitigable

6.13.2. Precisión de delimitación

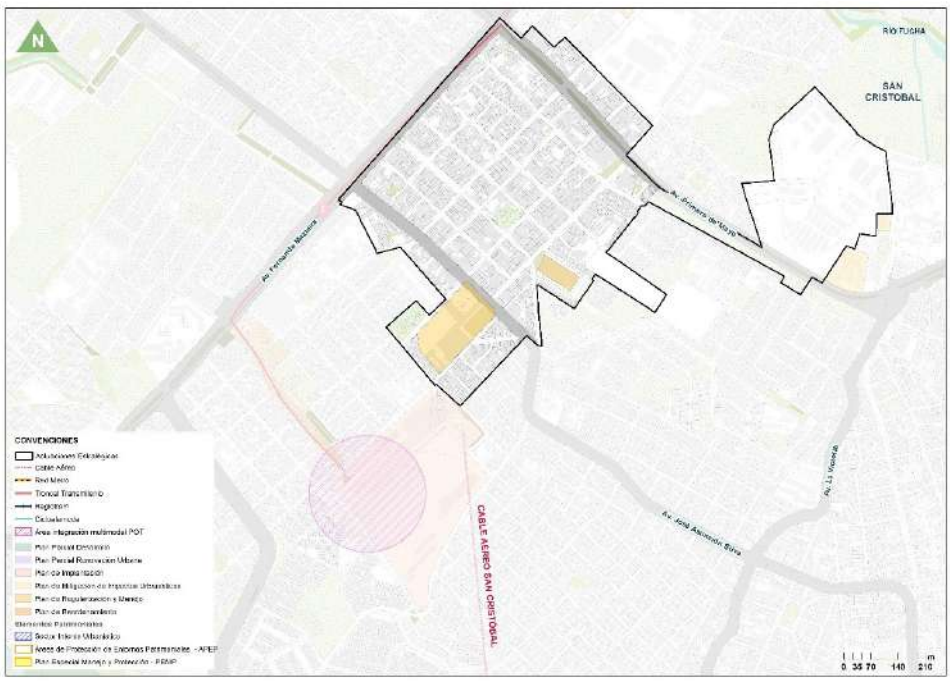
El resultado del análisis multicriterio evidencia manzanas dispersas con zonas de alto potencial para revitalización, sin embargo, la zona norte del sector catastral 20 de Julio agrupa un importante potencial de revitalización enfocado sustentado en el desarrollo económico a través de los corazones productivos que captura gran parte de la dinámica del 20 de Julio. Adicionalmente se incluyó el costado norte de la avenida primera de Mayo el cual tiene como actor importante la Caja de la Vivienda Popular al estar al frente del proyecto multifamiliar Parque Metropolitano.

De acuerdo con lo anterior, se propone delimitar para que abarque 58,5 Ha contemplado que sus límites sean los siguientes:

- Al occidente por la Av. Fernando Mazuera (Carrera 10) desde el límite predial del Centro de Capacitación laboral Miquelina Religiosas Adoratrices hasta la Av. Primero de Mayo.

- Al norte desde la Av. Fernando Mazuera (Carrera 10), limita con la Av. Primera de Mayo, la Calle 19 sur y nuevamente la Av. Primera de Mayo hasta la Calle 19 sur bordeando el límite con el parque deportivo primero de mayo por la Carrera 4 Calle 17A sur.
- Al oriente por el límite predial del Conjunto Residencial Villa Verde, cruzando la Av. Primero de Mayo y la Carrera 5, bordeando el límite predial del proyecto Reserva del 20 de julio y de la plaza de mercado y nuevamente la Carrera 5 hasta la Calle 30 A sur.
- Al sur por la Calle 22 bis sur hasta la Carrera, por la Calle 30 A sur desde la Carrera 5 y por la Calle 27 A sur hasta la Av. Fernando Mazuera (Carrera 10)

Ilustración 45. Propuesta de delimitación AE 20 de Julio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024

Con el fin de concretar los objetivos y vocación planteados en la fase de directrices para la Actuación Estratégica 20 de Julio, se delimitó un polígono de mayor oportunidad para la formulación del instrumento, en donde se reconocieron elementos del sistema urbano dentro de la pieza como urbanizaciones consolidadas, equipamientos y sectores patrimoniales que, si bien requieren conectividad con la pieza, no son determinantes como zonas con potencial de desarrollo.

Por lo anterior, se busca en el proceso de precisión a la delimitación de la AE 20 de julio avanzar a la fase de formulación de esta como soporte a lo establecido en el Decreto Distrital 555 de 2021 (Plan de Ordenamiento Territorial) para concreción del Modelo de Ocupación Territorial – MOT en sus múltiples escalas. Se busca a través de este instrumento de planificación y puntualmente en el polígono de la AE 20 de Julio, viabilizar

los programas proyectos y actuaciones del POT mejorando las condiciones de proximidad, disminuyendo el déficit habitacional y redistribuyendo los beneficios

6.13.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

Se recomienda para la fase de formulación de la Actuación Estratégica 20 de Julio a través de la nueva delimitación, impulsar lo planteado en la Resolución 2402 del 2 de noviembre de 2023 *"Por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica 20 de Julio"* en la que se establece que se deberá consolidar la AE 20 de Julio como un nodo que impulse el turismo diverso y sostenible, articulando la riqueza cultural, ecológica, histórica y social del Sur Oriente de Bogotá mediante una revitalización urbana inclusiva, un sistema de movilidad multimodal eficiente y un crecimiento económico local responsable y equitativo que contribuya al bienestar de todos sus habitantes.

De igual forma se recomienda seguir los lineamientos que orientan las acciones en la AE 20 de Julio así:

- Consolidar el territorio como una plataforma integradora de patrimonios, armonizados con los demás soportes urbanos donde se reconozca, se proteja y se eduque sobre el valor histórico y el potencial del territorio desde los conocimientos locales.

- Potenciar y consolidar el tejido económico estructurado desde un corazón productivo basado en la fuerza femenina de la UPL que respalde las necesidades patrimoniales, turísticas y comercial que aporte a la estructuración, a través de la articulación de infraestructuras educativas, turísticas, culturales, comerciales y de la producción de vivienda.

- Consolidar una red de circuitos peatonales por medio de la mejora del espacio público para el peatón, la optimización de la infraestructura existente y la articulación con los corredores de conectividad sostenible (Cable Aéreo, infraestructura para bici usuarios y calles completas).

- Asegurar la actualización y soterranización de las redes existentes, la implementación de alternativas tecnológicas para la prestación del servicio TIC en el espacio público, así como la implementación de estrategias de economía circular, alternativas de energía no renovables, implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible y bosques urbanos como estrategia de sostenibilidad en áreas con riesgo de remoción en masa y alto riesgo no mitigable.

- Promover las riquezas ambientales y culturales del Sur oriente de la ciudad fomentando su tejido económico y un turismo responsable que valore y proteja los ecosistemas, que reivindique el espacio público, los saberes comunitarios, las economías asociadas y los caminos patrimoniales tejiendo una red de experiencias e identidades.

- Consolidar una red de equipamientos próximos y accesibles, a través de la optimización de la infraestructura existente, su hibridación y mixtura, así como mediante la promoción de una oferta diversificada de servicios sociales y del cuidado.

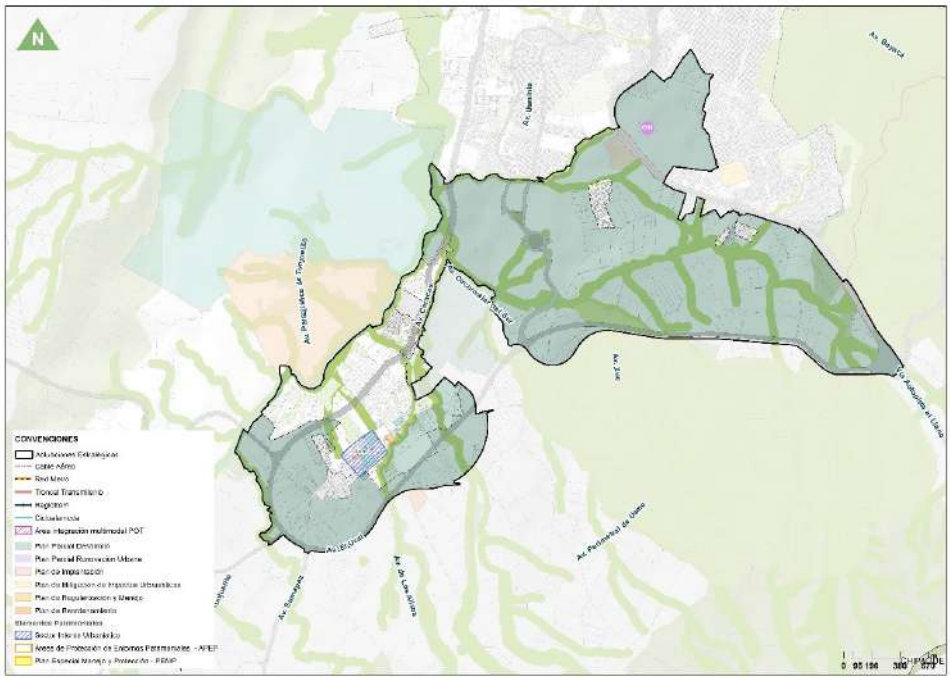
6.14. Actuación Estratégica Borde Usme

6.14.1. Ámbito inicial

La Actuación Estratégica Pieza Borde Usme se ubica en las UPL de Usme Entrenubes, en el costado suroriental de Bogotá. Esta Actuación, de acuerdo con la Resolución 2459 del 10-11-2023, "*por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Borde Usme"* tiene una extensión de 490,2 Hectáreas y está delimitada de la siguiente manera:

- Al occidente por él Río Tunjuelo, desde la Quebrada Chiguacita hasta la Quebrada el Piojo.
- Al norte por la Quebrada El Piojo desde el río Tunjuelo hasta la Calle 110 sur, desde la Calle 110 Sur hasta Carrera 5 B Este colindando con los Barrios La Orquídea y el Progreso de Usme, siguiendo desde la Carrera 5 este por la Calle 110 sur hasta la Quebrada Los Soches, y por la Avenida Autopista al llano hasta la Quebrada de Fucha.
- Al oriente en el límite del suelo de expansión del Distrito por la cuenca del Río Tunjuelo desde la Quebrada de Fucha hasta la Quebrada Chiguacita.
- Al sur por la cuenca del Río Tunjuelo desde el Barrio Centro Usme Rural hasta la intersección de la Quebrada Chiguacita con la Quebrada del Aterradero en el límite norte del suelo rural del Distrito

Ilustración 46. Delimitación original Actuación Borde Usme y sectores catastrales



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024. Con base en Decreto 555 de 2021 y Resolución 2459 de 2023

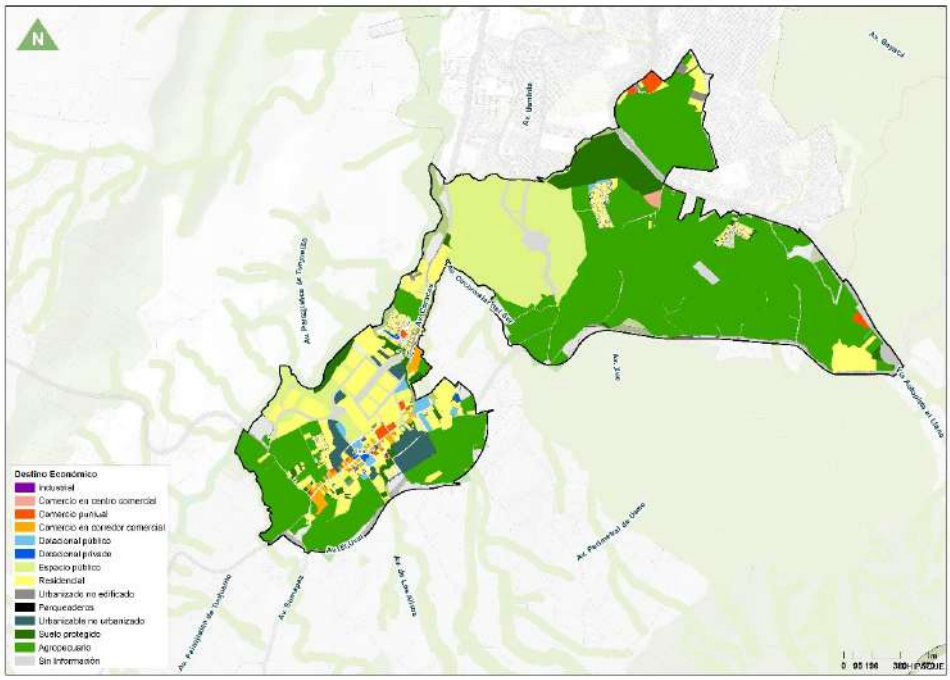
Dentro de la Actuación Estratégica Borde Usme se identifican 12 sectores catastrales:

En la zona central se encuentra, Centro Usme, Centro Usme Urbano y Centro Usme Rural I; en la zona norte, El Tuno, Brisas de Llano, El Uval, La Huerta y el Salteador; En la zona occidental, La Requilina Rural II; en la zona sur, Centro Usme Rural; y en la zona oriental, Centro Usme Rural II y parte de la Requilina Rural.

Dentro de los sectores catastrales anteriormente nombrados, encontramos sectores tanto urbanos como rurales, es importante aclarar que en las matrices de análisis que se mencionan más adelante no se incluyeron los sectores catastrales rurales dado que los indicadores utilizados son de carácter urbano por lo cual algunos sectores no reflejan resultados en la valoración de manzanas catastrales.

En el polígono delimitado para la AE Borde Usme prevalece el uso residencial, la localización de usos de comercios y equipamientos tanto públicos como privados se presenta sobre los costados oriental y occidental del eje de la Carrera 3 vía principal del sector, en la zona no se encuentran presentes usos industriales ni comercios tipo centro comercial de gran escala

Ilustración 47. Destino económico AE Borde Usme



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024. Con base en Base catastral UAECD 2023

De acuerdo con el Anexo 7 del Decreto 555 de 2021, para la Actuación Estratégica se establecen los siguientes lineamientos para su formulación:

- Promover la atracción de nuevas ofertas de equipamientos, servicios y oportunidades que puedan beneficiar a poblaciones vecinas, sobre todo a poblaciones vulnerables

- Conformación y consolidación del borde sur oriental de la ciudad en armonización con las zonas rurales.

- Aprovechar las oportunidades de desarrollo y mejoras ambientales para reducir los déficits que pueda tener una zona más amplia de la ciudad en términos de dotacionales y espacio público.

- Buscar que los desarrollos nuevos se hagan bajo esquemas de desarrollo "compacto, inclusivo y sostenible", que reduzcan la necesidad de viajes de largas distancias, que promuevan la movilidad no motorizada, y que favorezcan el uso de transporte público para viajes de mayor distancia.

- Implementación de Vivienda VIP y VIS acorde a las necesidades habitacionales de este sector.

Adicionalmente, el Documento Técnico de Soporte — DTS de la Resolución 2459 del 10-11-2023, "*por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la*

formulación de la Actuación Estratégica Borde Usme" establece los siguientes objetivos específicos por pilares para su formulación:

- Impulsar el reverdecimiento a través de acciones enfocadas a incrementar la conectividad ecológica y funcional entre los elementos de la EEP, potencializando la relación de los ecosistemas de páramo y los paisajes sostenibles cercanos a la AE.

- Aumentar el espacio público por habitante y mejorar las condiciones de los espacios públicos existentes y propuestos que promuevan la caminabilidad del territorio y consolidación de los servicios ecosistémicos presentes en la AE.

- Promover la adopción de estrategias para la gestión sostenible e inteligente del territorio a través de la implementación de SUDS, la gestión integral de residuos sólidos, la prestación de los servicios públicos y la optimización de las redes.

- Aumentar la accesibilidad de la población urbano rural a una oferta diversificada de la oferta de servicios sociales y del cuidado.

- Fomentar el uso de los diferentes modos de transporte masivo, de macro movilidad a través de redes peatonales que ofrezcan una mejor conexión y seguridad a los usuarios.

- Disminuir el déficit habitacional y generar soluciones habitacionales acordes a las dinámicas y la población existente en la AE Borde Usme.

- Incentivar espacios de reactivación económica a través de la promoción, distribución y producción de productos agronómicos propios de la región.

- Valorar y regular los contextos urbanos, que permitan mantener las conexiones y relaciones visuales con el entorno natural, y el patrimonio cultural material e inmaterial.

- Poner en valor a través del reconocimiento y divulgación, el patrimonio arqueológico presente en el territorio y los hallazgos que se hagan, en el proceso de desarrollo de los proyectos urbanísticos.

- Definir esquemas de gestión, financiación y gobernanza que faciliten la ejecución de proyectos, la concurrencia de actores, recursos y capacidades, así como la apropiación ciudadana y el control social.

6.14.2. Precisión de delimitación

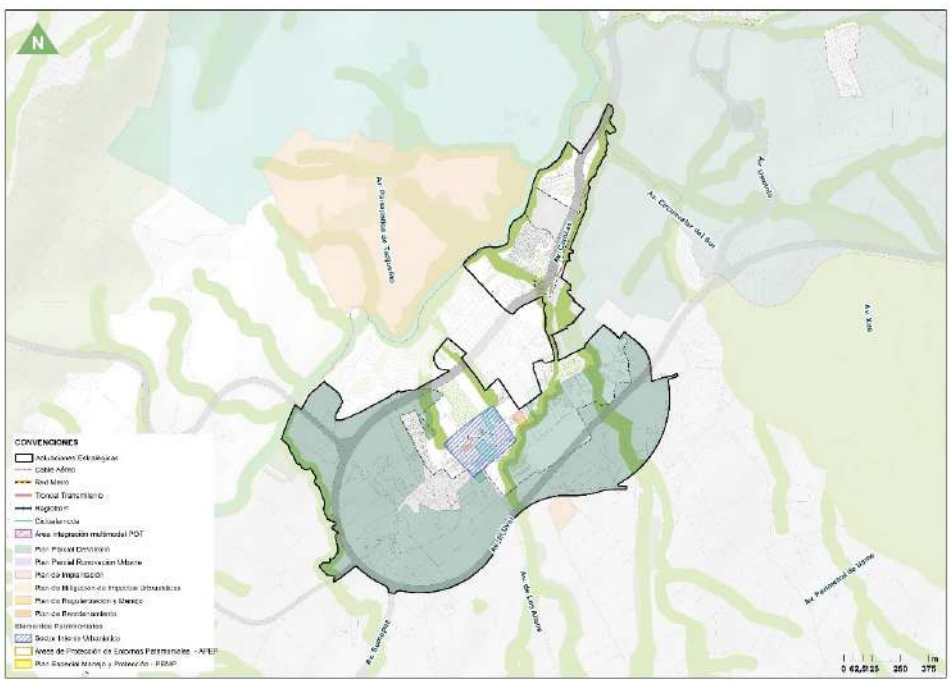
La actuación estratégica del Borde Usme de acuerdo con los resultados del análisis multicriterio permite identificar espacios con mayores ventajas para el desarrollo del sector, como también identificar zonas en ejecución o finalizadas como el Plan Parcial tres Quebradas y la Urbanización Ciudadela Nuevo Usme Primera Etapa. Dado que

estos últimos tienen una normativa urbana específica, se plantea la sustracción de estos territorios garantizando la estabilidad y coherencia en el desarrollo urbano, respetando la normativa y gestiones previamente establecidas.

En este sentido la precisión de límites de la AE abarca un área de 136,9 hectáreas contemplando que sus límites sean los siguientes:

- Al occidente por él Río Tunjuelo, desde la Quebrada Chiguacita hasta el costado sur occidental del Barrio Centro Usme Urbano, desde este punto hasta el final de la calle 139 sur con Carrera 3C, desde esta calle por el costado oriental de la Urbanización Ciudadela Nuevo Usme hasta la Av. Caracas, siguiendo por el costado norte de esta misma urbanización hasta el Río Tunjuelo, por el Río Tunjuelo hasta el límite sur del barrio El Uval Rural.
- Al norte por el Barrio el Uval Rural, desde el Río Tunjuelo hasta la Carrera 3.
- Al oriente por el Parque Arqueológico Hacienda el Carmen, desde la Quebrada de Fucha hasta la calle 134 sur, por la Cuenca del Tunjuelo desde la 134 sur hasta la Quebrada Chiguacita.
- Al sur por la cuenca del Río Tunjuelo desde el Barrio Centro Usme Rural hasta la intersección de la Quebrada Chiguacita con la Quebrada del Aterradero.

Ilustración 48. Precisión de delimitación AE Borde Usme



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

La precisión de la delimitación de la Actuación Estratégica Borde Usme, es una iniciativa que busca examinar las características propias del lugar, con el objetivo de optimizar la implementación de las iniciativas establecidas en el Modelo de Ocupación Territorial

MOT: para la Estructura Socioeconómica, Creativa y de Innovación, la Estructura Ecológica Principal, la Estructura Funcional y del Cuidado y la Estructura Integradora de Patrimonios, donde estas se enfoquen bajo un desarrollo estratégico y efectivo en la escala regional urbana y local.

De acuerdo con lo anterior, es importante precisar un polígono donde se dé impulso a los elementos formulados, respetando las iniciativas en las diversas escalas inherentes a la Actuación estratégica - AE Borde Usme así:

A nivel regional, se busca contribuir a la generación de una malla vial arterial que consolide el sector y entre ellas a la construcción de la perimetral del Sur, descentralizar el sistema de abastecimiento alimentario, reverdecer y renaturalizar el suelo urbano de Bogotá, y reconocer y mejorar los elementos patrimoniales que conforman la identidad del territorio por medio de la estructura ecológica considerada patrimonio natural.

A nivel urbano, se busca respetar la identificación de áreas bien servidas y complementar aquellas con deficiencias en soportes urbanos para equilibrarlas mediante los soportes urbanos que se generen en las diferentes Áreas de Actividad. Además, se identifican zonas destinadas a asegurar la transición entre suelo urbano y rural, gestionadas mediante Parques de Borde, Paisajes Sostenibles, Pactos de Borde y Ecobarrios. También se pretende consolidar los conectores ecosistémicos para mejorar la conectividad de la Estructura Ecológica Principal, integrando elementos naturales, socioculturales y ambientales del territorio.

A nivel local, se busca organizar territorios que equilibren las necesidades de la población y respeten los determinantes ambientales, históricos y culturales. Se pretende asegurar condiciones mínimas de proximidad, disponibilidad y diversidad de servicios territoriales, de cuidado y sociales, así como acceso a empleo, facilitando desplazamientos en trayectos de 15 a 30 minutos mediante la integración de la AE con los Proyectos Integrales de Proximidad- PIP planteados en las UPL que componen el territorio.

En este nuevo polígono, es fundamental configurar el eje central de Usme Pueblo mediante la implementación de servicios sociales y de cuidado. Esto se logrará a través de la puesta en valor, recuperación y mantenimiento de los inmuebles de interés cultural y su entorno de espacio público, así como la construcción de nuevos espacios multifuncionales que atiendan las necesidades diferenciales de la población y fortalezcan la memoria colectiva.

Para promover el desarrollo del sector, se deberá impulsar la atracción de nuevas oportunidades de empleo impulsado por el circuito de la continuación de la Av. Caracas que bordea la AE y promueve nuevas formas de movilidad en el marco de una estrategia de renaturalización y mejora de la calidad del espacio público y del desarrollo urbano. Estas acciones se convertirán en un soporte a la oferta de vivienda actual y futura en la zona.

6.14.2.1. Recomendaciones para abordar la nueva delimitación

Dirección de Planeamiento Local

- Conformar y consolidar el borde suroriental de la ciudad el cual debe armonizarse con las zonas rurales y las dinámicas agrícolas, protegiendo los cuerpos hídricos presentes en la AE Estos elementos son claves para la Estrategia de Estructura Ecológica Principal (EEP), adoptando un enfoque integrado que combine la conservación ambiental con el desarrollo económico y social.
- Priorizar la consolidación de infraestructura básica, la mejora de servicios y equipamientos y la conservación de los espacios verdes.
- Adoptar estrategias para fomentar un desarrollo urbano sostenible y equitativo que beneficie a la comunidad y proteja el entorno natural

7. Conclusiones

De acuerdo con lo analizado en el presente DTS, la precisión de las delimitaciones de las 14 actuaciones estratégicas se fundamenta en agrupar territorios más estratégicos para que por medio de acciones públicas, privadas y comunitarias se logre contribuir a la concreción de las diferentes escalas del Modelo de Ocupación Territorial.

De manera general estas piezas de ciudad contribuyen al nivel regional en la desconcentración del sistema de abastecimiento alimentario y el reverdecimiento y la renaturalización del suelo urbano bogotano. A nivel Distrital con generar un equilibrio óptimo de soportes urbanos en áreas deficitarias; en asegurar la transición urbano rural y en articular la Estructura Ecológica Principal con el resto de los elementos espaciales naturales, socioculturales y ambientales del territorio. Finalmente, a nivel local se aporta con la generación de nuevos centros de empleo especializados y articulados con las dinámicas actuales de cada territorio; el aumento de espacio público efectivo; la generación de espacios para desarrollar servicios sociales y del cuidado; la revitalización sobre los ejes de transporte masivo teniendo como eje central el desarrollo orientado al transporte; el reverdecimiento urbano; la generación de vivienda mejor ubicada y la activación social en torno a las identidades locales, suscitando el sentido de pertenencia y corresponsabilidad.

La precisión de la delimitación de las actuaciones estratégicas contribuyó a reconocer el rol que cada una de estas puede llegar a aportar a los diferentes niveles de planeación y así cumplir con los principios generales y de los objetivos de largo plazo del POT, como parte de una apuesta de justicia y equilibrio territorial, y de respuesta a los retos de un territorio próximo y cuidador.

A continuación, se relaciona el resumen de las precisiones de las delimitaciones de cada una de las 14 actuaciones que se describieron en el capítulo 6.

Tabla 72 Resumen de la precisión de límites de las Actuaciones Estratégicas

Actuación Estratégica	Área Inicial	Área propuesta
Nodo Toberín	332 Ha.	148,9 Ha.
Teleport – Santa Fe	68,9 Ha.	22,5 Ha.
Polo Cultural	142,3 Ha.	39,9 Ha.

Dirección de Planeamiento Local

Reecuentro	164,3 Ha.	81,7 Ha.
Eje Puente Aranda	61,6 Ha.	33,3 Ha.
Metro Fucha	136,5 Ha.	21,3 Ha.
Ferias	169 Ha.	25,7 Ha.
Eje Tintal	150,3 Ha.	35,3 Ha.
Porvenir	236 Ha.	57,4 Ha.
Chucua La Vaca	198,3 Ha.	120,2 Ha.
Metro Kennedy	97 Ha.	31,2 Ha.
Sevillana	368,7 Ha.	177,1 Ha.
20 de Julio	117,5 Ha.	58,5 Ha.
Borde Usme	490,2 Ha.	136,9 Ha.

Las áreas que se excluyen por la precisión de la delimitación de los ámbitos de las actuaciones estratégicas que se realiza mediante el presente acto administrativo, podrán acceder a la edificabilidad adicional según el tratamiento urbanístico que le aplique. En consecuencia, podrán tramitar y obtener licencias urbanísticas en el marco de las normas aplicables a cada predio, según lo dispuesto en el Decreto Distrital 555 de 2021 y sus documentos anexos.

Dirección de Planeamiento Local

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

ANEXO 1

DESARROLLO DEL ANÁLISIS PARA LA PRECISIÓN DE LÍMITES DE LAS ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

SECTOR DE PLANEAMIENTO LOCAL DEL NORTE

Dirección de Planeamiento Local
Subdirección Local de Norte

Contenido

1. Actuación Estratégica Nodo Toberín....5
   1.1. Análisis multicriterio....5
   1.2. Análisis urbanístico....12
   2.3. Conclusiones....40
3. Actuación Estratégica Teleport Santa Fe....44
   3.3. Análisis multicriterio....44
   3.4. Análisis urbanístico....50
   3.5. Conclusiones....64

Ilustraciones

Ilustración 1. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Nodo Toberín....6
Ilustración 2. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Nodo Toberín....8
Ilustración 3. Criterio Estructuras territoriales AE Nodo Toberín....9
Ilustración 4. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final....10
Ilustración 5. Sector catastral Estrella del Norte, urbanizaciones Estrella del Norte y Magdala....13
Ilustración 6. Sector catastral Estrella del Norte, urbanizaciones Estrella del Norte y Magdala....14
Ilustración 7. Norma del Acuerdo 6 de 1990 para el sector Magdala y Estrella del Norte....15
Ilustración 8. Extracto del Plano de Tratamientos Urbanísticos del POT 190. Sector Villa Magdala y La Estrella Norte....16
Ilustración 9. Extracto de la plancha de edificabilidad - UPZ Toberín. Sector Villa Magdala y La Estrella Norte....17
Ilustración 10. Extracto del Plano de Áreas de Actividad del POT 190. Sector Villa Magdala y La Estrella Norte....18
Ilustración 11. Áreas de actividad – Sector Estrella del Norte AE Nodo Toberín....19
Ilustración 12. Tratamientos urbanísticos – Sector Estrella del Norte AE Nodo Toberín....21
Ilustración 13. Ubicación Urbanizaciones "Magdala" y "La Estrella del Norte"....22
Ilustración 14. Urbanización Estrella Norte....24
Ilustración 15. Urbanización Magdala....24
Ilustración 16. Urbanización Villas de Magdala....25
Ilustración 17. Análisis naturaleza de propiedad horizontal Urbanizaciones "La Estrella del Norte" - "Magdala"....26
Ilustración 18. Análisis naturaleza de propiedad horizontal Urbanizaciones "La Estrella del Norte" - "Magdala"....27
Ilustración 19. Estado malla vial local sector catastral Estrella del Norte....28
Ilustración 20. Parques en el sector catastral Estrella del Norte....29
Ilustración 21. Canal El Cedro Calle 153 a 161 - Disposición de escombros y residuos....33
Ilustración 22. EEP y arbolado urbano en AE Nodo Toberín y en el sector Estrella del Norte34
Ilustración 23. Arbolado en urbanizaciones Estrella del Norte y Magdala....35
Ilustración 24. Sector oriental y central AE Nodo Toberín....36
Ilustración 25. Corazones productivos en zona oriental AE Nodo Toberín....38
Ilustración 26. Proyecto Integral de Proximidad Cuidado en red San Cristóbal – UPL Toberín....40
Ilustración 27. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización....41
Ilustración 28. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Teleport Santa Fe....46
Ilustración 29. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Teleport Santa Fe....47
Ilustración 30. Criterio Estructuras territoriales AE Teleport Santa Fe....48
Ilustración 31. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final....50
Ilustración 32. Sector catastral Santa Bárbara Oriental....51

Ilustración 33. Áreas de actividad y Tratamientos del Acuerdo 7 de 1979 para el sector Santa Bárbara Oriental.....52
Ilustración 34. Tratamientos del Acuerdo 6 de 1990 para el sector Santa Bárbara Oriental...54
Ilustración 35. Extracto del Plano de Tratamientos Urbanísticos del POT 190. Sector Santa Bárbara Oriental.....56
Ilustración 36. Extracto del Plano de Áreas de Actividad del POT 190. Sector Santa Bárbara Oriental.....56
Ilustración 37. Áreas de Actividad aplicables a la AE Teleport Santa Fe.....59
Ilustración 38. Áreas de Actividad aplicables a la AE Teleport Santa Fe.....60
Ilustración 39. Licenciamiento urbanístico sector "Santa Bárbara Oriental" periodo 2002-2023 por clase de Licencia.....61
Ilustración 40. Modalidad Licenciamiento "Santa Bárbara Oriental" periodo 2018-2023.....62
Ilustración 41. Licenciamiento urbanístico sectores "Santa Bárbara Oriental y Santa Ana Occidental" periodo 2018-2023.....64
Ilustración 42. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización....65

Tablas

Tabla 1 Matriz de pesos consolidada.....5
Tabla 2 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos.....6
Tabla 3 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....7
Tabla 4 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....8
Tabla 5 Áreas de Actividad y usos del suelo en la AE Nodo Toberín.....19
Tabla 6 Destino económico en el sector catastral La Estrella del Norte.....23
Tabla 7 Análisis de la movilidad en la AE Nodo Toberín.....27
Tabla 8 Inventario de parques en el sector catastral Estrella del Norte – La Estrella del Norte.....30
Tabla 9 Inventario de parques en el sector catastral Estrella del Norte – urbanización Magdala.....31
Tabla 10 Análisis de accesibilidad, vitalidad, seguridad y conectividad ambiental.....32
Tabla 11 Matriz de pesos consolidada.....44
Tabla 12 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos.....45
Tabla 13 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos.....46
Tabla 14 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....47
Tabla 15 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....62

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

NODO TOBERÍN

01

Dirección de Planeamiento Local

Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	7	11%	55%	**61%**
		Mediana del número de pisos por manzana	10	15%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	6	9%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	6	9%		
		Densidad de lotes por hectárea	7	11%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	4	6%	6%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	11	17%	24%	**36%**
		Número de empleados por manzana	5	8%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	3	5%	12%	
		Número de personas por manzana	5	8%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	2	3%	3%	**3%**

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

1.1.1. Criterio grado de consolidación

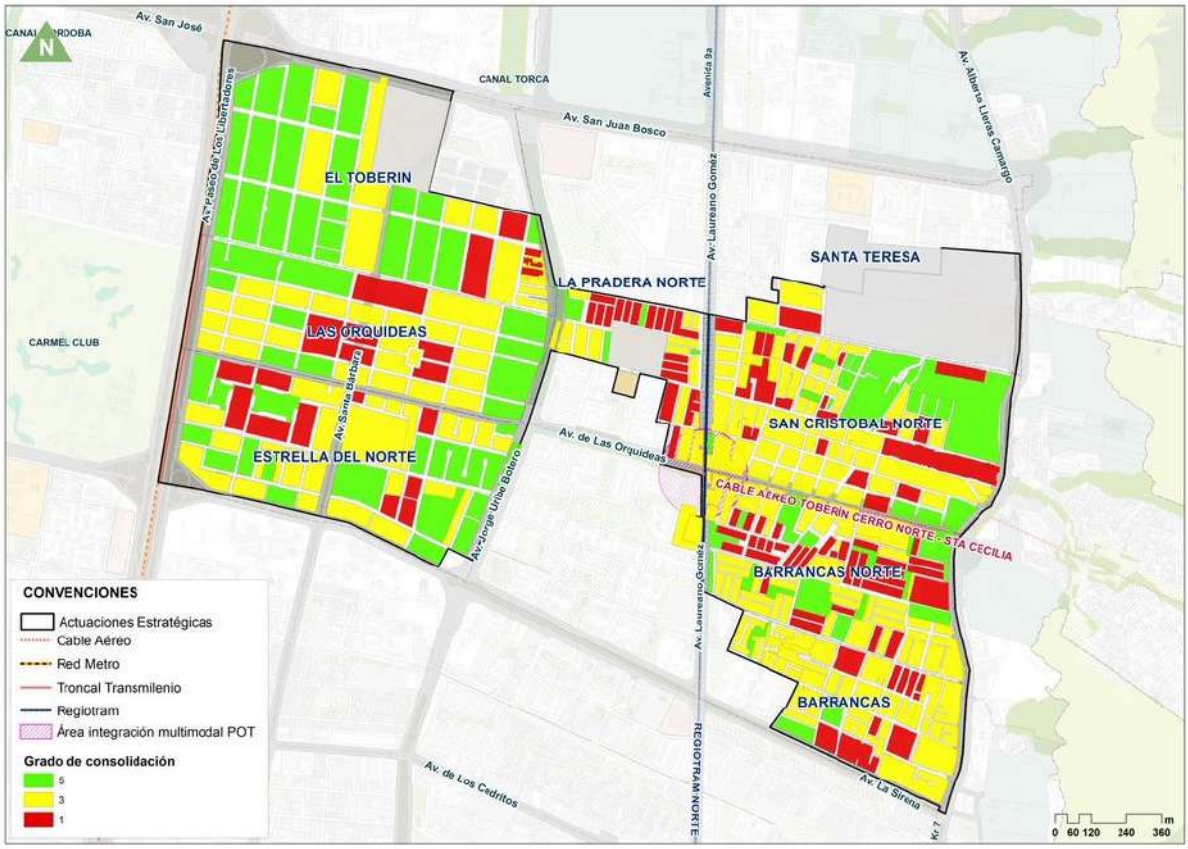
Para la AE Nodo Toberín, el criterio del grado de consolidación permitió identificar aquellas manzanas catastrales que cumplen una condición óptima para proyectos de revitalización urbana , tales como, manzanas que registraron menos del 20% de sus lotes en Propiedad Horizontal, con mediana de número de pisos menor a 2, con los lotes más grandes del sector los cuales son superiores a 200 metros cuadrados, cuya cantidad de unidades prediales sea menor a 20 lotes por hectárea y haya una relación homogénea con el número de lotes y con unas condiciones de variación de valor de referencia estables. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo 6 del DTS.

Tabla 2 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	**Consolidación física de la manzana**	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	50-100%	21-49%	0-20%
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5.	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	<100	100-200	200-700
		Densidad de lotes por hectárea	>38	20-38	<20
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>2.1	1.6-2.	1-1.5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

Ilustración 1. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Nodo Toberín



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

El criterio de grado de consolidación dirigió principalmente el análisis hacia el sector catastral de El Toberín. Aunque también se identifican algunas zonas con potencial para el desarrollo de proyectos detonantes en los sectores catastrales Las Orquídeas y Estrella del Norte, estas áreas muestran un mayor grado de dispersión en comparación con las zonas con mayor potencial en El Toberín.

1.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para la AE Nodo Toberín, la dimensión de análisis socioeconómico permitió identificar aquellas manzanas catastrales cuya caracterización responde a las zonas de mayor aglomeración económica y dinámica laboral. De igual forma, aquellos sectores con condiciones de menor densificación poblacional, esto es menos de 100 habitantes por manzana y con déficit habitacional mayor al 21%. La apuesta por estos sectores permitirá focalizar los instrumentos de apoyo y fortalecimiento empresarial como parte de los objetivos de desarrollo y vocación de la Actuación. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo 6 del DTS.

Tabla 3 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

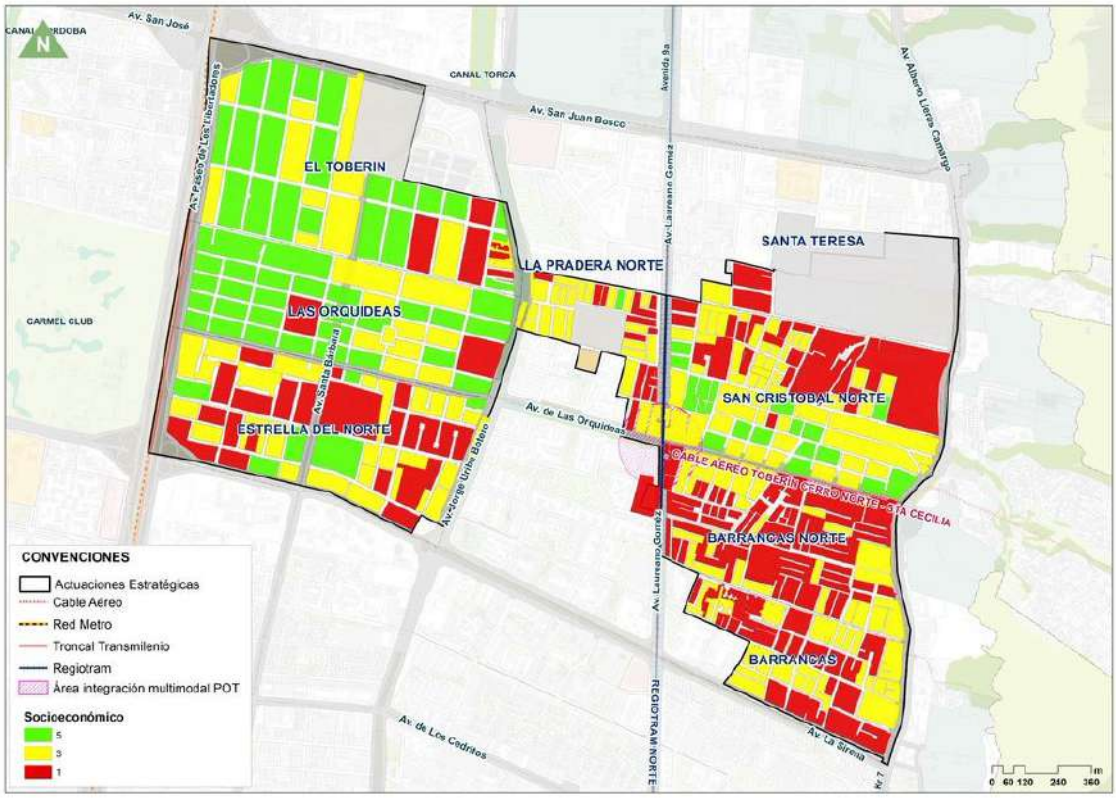
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos

			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	**Caracterización Productiva**	Manzana con presencia de corazones productivos	No	Sí	N.A.
		Número de empleados por manzana	0-50	51-200.	>200
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	0%-6%.	7%-20%.	21%-54%.
		Número de personas por manzana	>300.	101-300.	0-100.

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

El criterio socioeconómico destaca la presencia del corazón productivo de escala urbana en el sector de El Toberín, así como también, aunque en menor medida y de manera más dispersa, del corazón productivo de escala local en el sector de San Cristóbal Norte. Estas condiciones están estrechamente ligadas tanto al desarrollo formal como informal de ambas áreas económicas. Por lo tanto, en el análisis urbanístico se realiza un análisis detallado de las dificultades en los procesos de gestión e intervención para el corazón productivo de escala local y a partir de este, esclarecer las condiciones que motivan mantener o excluir este sector en el marco de la precisión de la delimitación de la AE.

Ilustración 2. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Nodo Toberín



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

1.1.3. Criterio estructura funcional

Para la AE Nodo Toberín, el criterio de estructura funcional permitió identificar aquellas manzanas que tuvieran una accesibilidad menor a 4 metros cuadrados de espacio público por habitante. Si bien la vocación de esta pieza se orienta hacia el fortalecimiento de las vocaciones productivas, las condiciones de accesibilidad y goce del espacio público para los habitantes del sector podrían impulsar las dinámicas de consumo y accesibilidad a servicios. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo 6 del DTS

Tabla 4 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

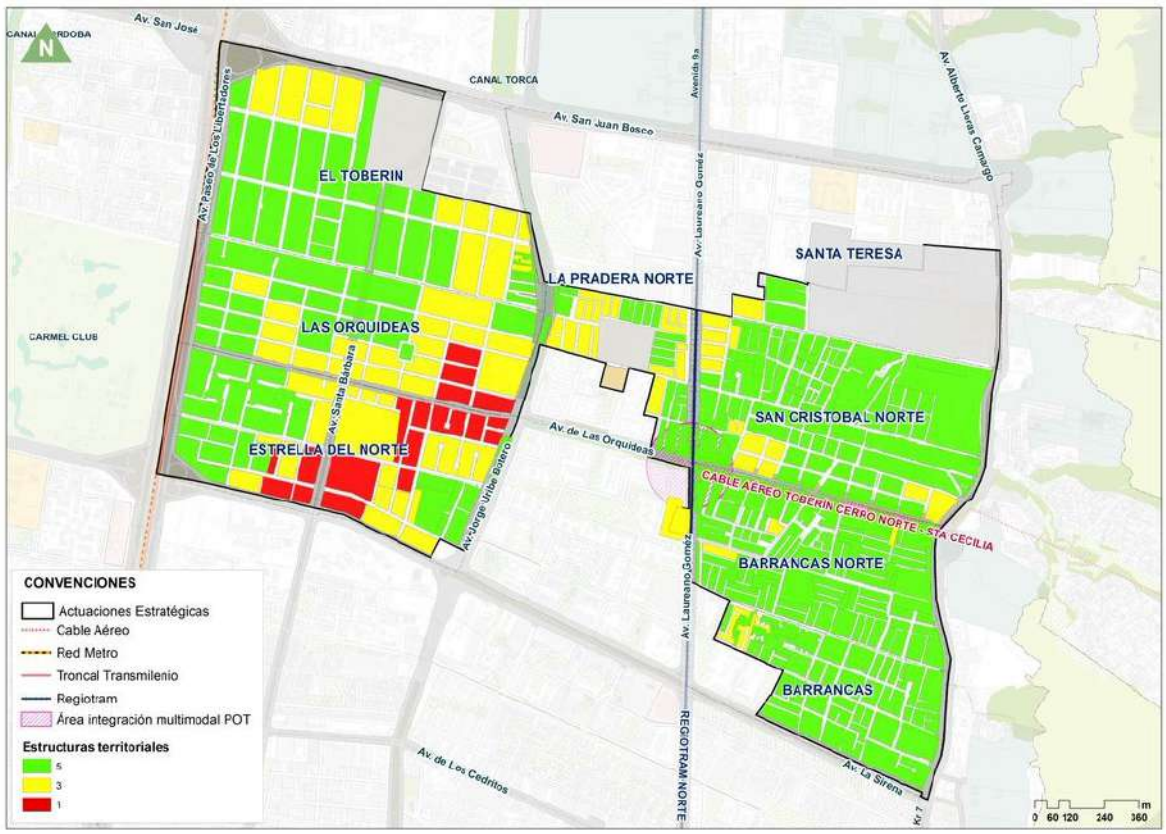
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

El criterio de estructura funcional refleja dos grandes zonas dentro de la pieza. Un sector con una adecuada disposición de EPE presente entre el sector de Estrella del Norte y las Orquídeas (factor

estrechamente vinculado a sectores residenciales), y en contraste los sectores con mayor mezcla de usos y menor indicador de EPE como El Toberín, Barrancas, Barrancas Norte y San Cristóbal Norte.

Ilustración 3. Puntuación criterio Estructuras territoriales AE Nodo Toberín



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

1.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE Nodo Toberín tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de revitalización (verde), Moderado potencial de revitalización (amarillo) y Bajo potencial de revitalización (rojo)

- **Zonas de Alto potencial de revitalización(verde):**

En la AE Nodo Toberín el porcentaje de Propiedad Horizontal en las zonas de Alto Potencial de revitalización varía entre el 21% y el 49% del área total de la manzana, lo que indica una flexibilidad significativa en términos de uso del suelo y posibilidades de intervención. Además, la mediana del número de pisos por manzana es ideal, oscilando entre 0 y 2 pisos, lo que sugiere una densidad baja favorable para el desarrollo de futuros proyectos detonantes de revitalización. El tamaño promedio de lote por manzana es óptimo, lo que proporciona espacio suficiente para la

implementación de iniciativas de desarrollo. La cantidad de lotes por hectárea es menor a 40, lo que facilita la gestión y planificación urbana.

Las Zonas de Alto Potencial de revitalización cuentan con una importante presencia de corazones productivos y una cantidad significativa de empleos, lo que indica una actividad económica dinámica y un potencial de generación de ingresos. Se debe tener en cuenta que para la AE Nodo Toberín, la presencia de corazones productivos, especialmente urbanos, es considerada un potencial en términos de la vocación de la pieza. Además, el porcentaje de hogares en déficit habitacional es alto, lo que sugiere que el instrumento, además de promover la dinámica económica debe procurar mejorar las condiciones de habitabilidad y la calidad de vida de los moradores. No obstante se procuraron mantener las manzanas con menor cantidad de habitantes por manzana, lo que indica un entorno urbano menos densamente poblado y más propicio para la inversión y el desarrollo.

- **Zonas de Moderado potencial de revitalización (amarillo):**

Estas áreas presentan un potencial de revitalización intermedio, con características que sugieren oportunidades para la mejora y el desarrollo, aunque con ciertas limitaciones. Aunque el porcentaje de Propiedad Horizontal y la mediana del número de pisos por manzana pueden variar, la presencia de corazones productivos y empleos indica una actividad económica considerable. Sin embargo, la cantidad de lotes por hectárea y la densidad de unidades prediales con respecto a cantidad de lotes pueden ser ligeramente superiores (lo que podría dificultar los procesos de intervención y gestión) en comparación con las zonas de alto potencial. A pesar de ello, estas áreas aún ofrecen oportunidades para la inversión y la revitalización, aunque pueden requerir estrategias más específicas y adaptadas a sus características particulares.

- **Zonas de Bajo potencial de revitalización (rojo):**

Estas áreas presentan un potencial de revitalización limitado, con condiciones que presentan desafíos significativos para la gestión predial y la mejora. El porcentaje de Propiedad Horizontal es porcentualmente alto, lo que limita la diversificación de usos del suelo y las posibilidades de intervención. La mediana del número de pisos por manzana es mayor, lo que indica una mayor densidad, representando una condición cada vez menos adecuada para procesos de gestión e intervención. La presencia de corazones productivos y la cantidad de empleos son menores en comparación con otras zonas, lo que indica una actividad económica menos dinámica.

Las categorías definidas como Zonas de Alto Potencial de revitalización reflejan 3 importantes zonas:

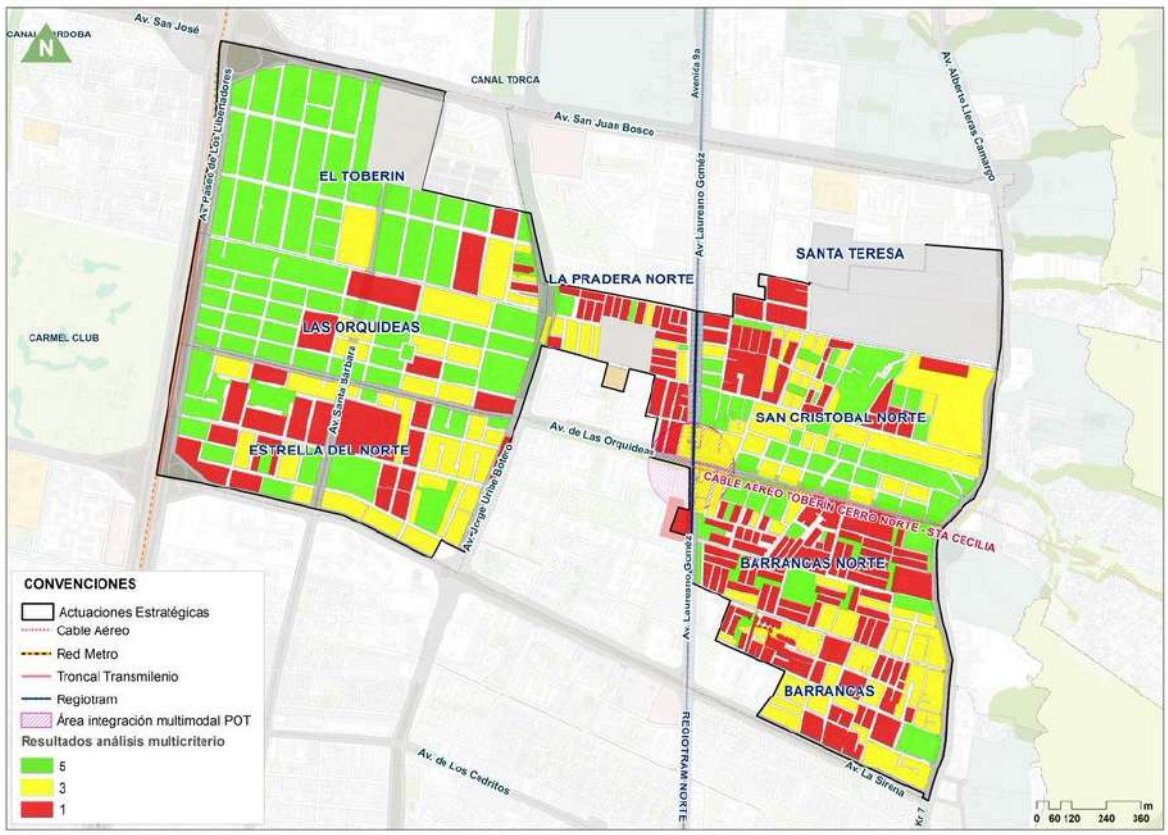
Zona A: Sector El Toberín y Las Orquídeas

La Zona A se caracteriza por ser una zona de comercio aglomerado de escala urbana con baja densificación y alta accesibilidad, lo que le confiere un alto potencial de intervención. Aquí hay una baja cantidad de predios en propiedad horizontal, facilitando la gestión y la intervención urbana. El tamaño de los lotes por manzana es grande, favoreciendo proyectos de revitalización. Los valores de referencia han incrementado de manera constante, sugiriendo mayores niveles de inversión.

El fortalecimiento del tejido empresarial urbano y la generación de empleos formales son características destacables. Existe un alto potencial para desarrollos inmobiliarios que permitan

superar el déficit habitacional, aunque la baja cantidad de habitantes podría facilitar la gestión e intervención. Sin embargo, hay una baja disponibilidad de espacios públicos de encuentro y esparcimiento.

Ilustración 4. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

Zona B: Sector Estrella del Norte

La Zona B, que abarca Estrella del Norte, es principalmente residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios. La baja densificación y las condiciones urbanísticas especiales requieren un tratamiento particular en el desarrollo urbano. Esta zona presenta una alta cantidad de predios en propiedad horizontal, dificultando los procesos de gestión e intervención debido a la subdivisión y densidad predial. No obstante, los valores de referencia se han mantenido estables, ofreciendo posibilidades de inversión.

Durante el recorrido de campo, se identificó que, aunque todo el sector de Estrella del Norte presenta la condición de propiedad horizontal, los niveles de densificación son bajos debido a la presencia de viviendas de gran tamaño y con una vida útil considerable. Esto sugiere un significativo potencial de desarrollo, maximizando el uso eficiente del suelo y promoviendo un crecimiento ordenado y sostenible. El déficit habitacional es bajo y hay un alto indicador de espacio público efectivo por habitante.

Zona C: Sector Oriental y Central de la AE

La Zona C se caracteriza por sus usos mixtos. San Cristóbal Norte es notable por su comercio aglomerado de escala local asociado a actividades informales. Tanto Barrancas como Barrancas Norte tienen posibilidades de desarrollo moderado. En estas zonas, la baja cantidad de predios en propiedad horizontal facilita la gestión, aunque el tamaño de los lotes no es atractivo para proyectos de revitalización.

El recorrido de campo evidenció procesos de informalidad urbanística en Barrancas Norte, reflejados en condiciones de altura más significativas que no se destacan con la variable de propiedad horizontal. Las zonas de Barrancas Norte y San Cristóbal Norte presentan los tamaños de lotes más pequeños, reafirmando su condición como áreas de alta densificación y origen informal. Las manzanas cercanas a la Carrera Séptima tienen promedios de áreas más grandes, sugiriendo dinámicas internas distintas.

1.2. Análisis urbanístico

En el análisis urbanístico que se presenta a continuación, se analizan las zonas que resultaron con mediano o bajo potencial para la revitalización, es decir, la zona B (sector catastral Estrella del Norte) y la zona C (Zonas oriental y central de la AE), con el fin de evaluar si requieren intervenciones específicas en el marco de la Actuación Estratégica. Dados los resultados del análisis anterior, es necesario abordar estas zonas desde las siguientes variables:

Zona B. Sector catastral Estrella del Norte (008519)

- **Análisis de la conformación y funcionamiento actual de la pieza urbana**: El objetivo de esta variable es revisar el proceso de conformación del sector producto de las condiciones normativas con las que fue concebido y cómo el desarrollo en el marco de la normativa actual podría impactar la calidad de vida de sus habitantes, en la eventualidad en la que se excluye de la AE.
- **Análisis predial y de la naturaleza de la propiedad horizontal:** El objetivo de esta variable es revisar la situación predial actual del sector, e identificar qué tipos de procesos de gestión predial e intervención del territorio podrían darse en el sector y cómo estos podrían impactar la calidad de vida de sus habitantes, en la eventualidad en la que se excluye de la AE.
- **Análisis de soportes urbanos y calidad de vida del sector:** El objetivo de esta variable es identificar las características urbanísticas en términos de soportes urbanos y medio ambiente del sector, producto de un desarrollo planificado, y determinar cómo podrían aportar a la conformación de la pieza urbana de la AE.

Zona C. Zonas oriental y central de la AE: sectores San Cristóbal Norte (008505), Barrancas (008507), Barrancas Norte (008506), La Pradera Norte (008502) y Santa Teresa (008503)

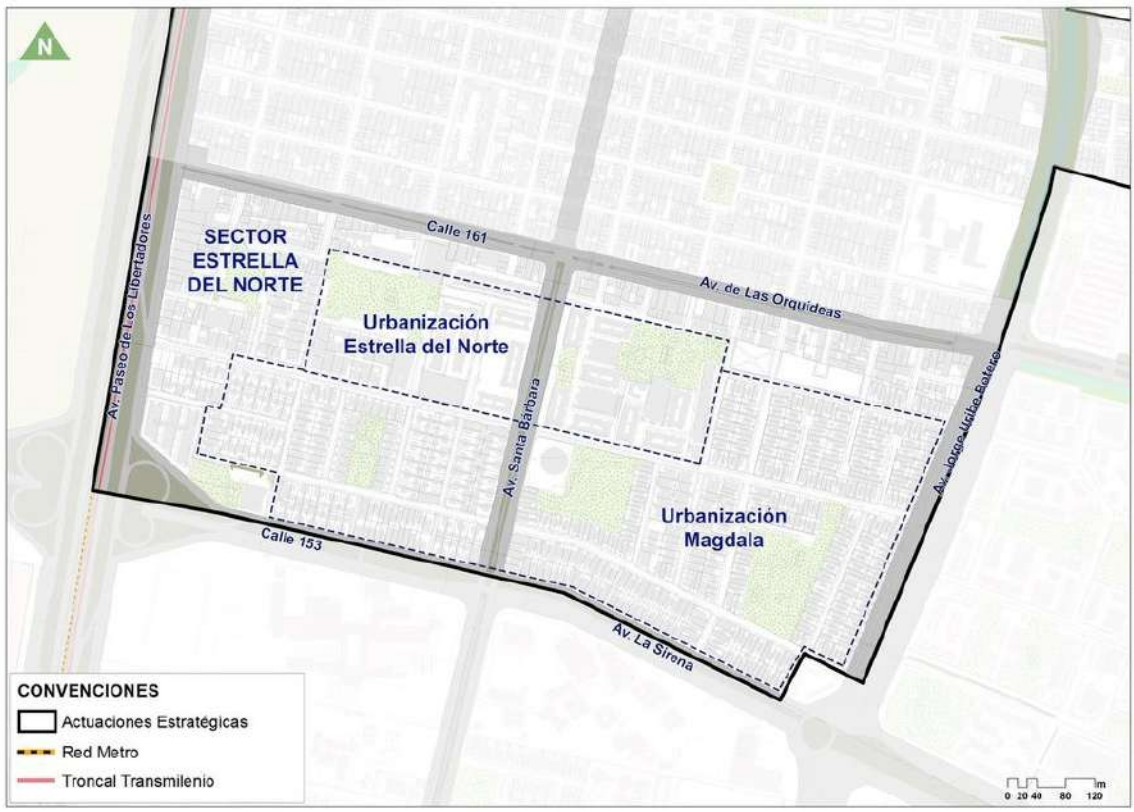
- **Análisis de las posibilidades de aplicación del tratamiento de revitalización:** El objetivo de esta variable es identificar los sectores con condiciones urbanas dónde se podría dificultar la aplicación de la revitalización en el marco de este instrumento.

- **Análisis de corazones productivos y desafíos para la gestión predial:** El objetivo de esta variable es identificar si la informalidad presente en el sector productivo podría enfrentar desafíos en la implementación de la AE.
- **Instrumentos y estrategias que aplican para la intervención del sector oriental de la AE:** El objetivo de esta variable es identificar posibilidades adicionales de intervención en el espacio público, que puedan ser aplicadas desde estrategias o instrumentos de planificación urbana y local vigentes.

1.2.1. Zona B. Sector Catastral Estrella Norte

El ámbito espacial de aplicación corresponde al sector catastral “008519” Estrella del Norte, que incluye las Urbanizaciones “Magdala” 1ª y 2ª Etapa y la Urbanización “La Estrella del Norte”, y comprenden desde la calle 161 hasta la calle 153, entre la Autopista Norte y el canal El cedro (carrera 15). Pertenecientes a la UPL 26 Toberín.

Ilustración 5. Sector catastral Estrella del Norte, urbanizaciones Estrella del Norte y Magdala



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

- **Análisis de la conformación y el funcionamiento de la pieza urbana**

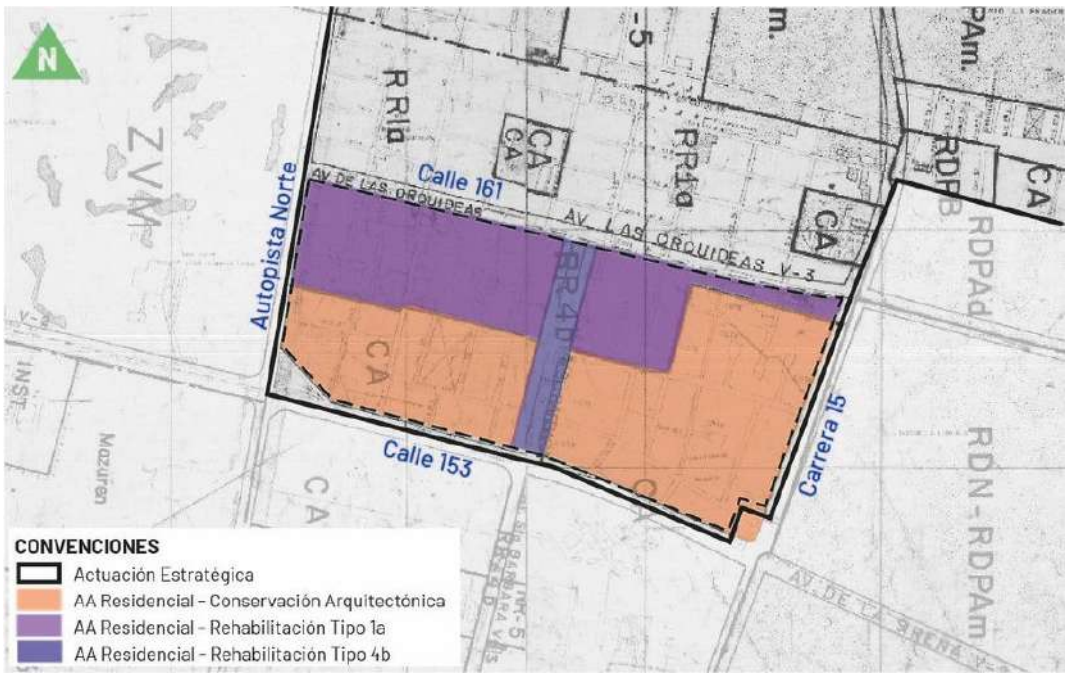
Las Urbanizaciones Magdala y Estrella del Norte desarrolladas en la década de los 70, se encuadran dentro de un sector definido entre las calles 153 y 161 y entre la carrera 15 y Autopista Norte. Esta pieza se ha consolidado en el tiempo, conservando en gran medida las condiciones originales con las que fue concebida en su reglamento urbanístico, retomadas por la norma urbana por muchos años. Lo anterior se contrasta con la norma que le asigna la norma actual, bajo el decreto 555 de 2021, que la incluye dentro de la actuación estratégica.

Para este análisis se tendrán en cuenta los siguientes momentos normativos:

- Acuerdo 7 de 1979
- Acuerdo 6 de 1990
- Decreto 190 de 2004
- Decreto 555 de 2021

Normas del Acuerdo 7 de 1979

Ilustración 6. Norma 6 del acuerdo 7 para el sector Magdala y Estrella del Norte



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en planchas 21 y 27 del Acuerdo 7 - 1979

Para la entrada en vigencia del Acuerdo 7 de 1979 un gran sector de esta área de análisis, sobre todo el área de la Urbanización Magdala ya había concluido su proceso de urbanismo, por lo que a la luz de esta norma el tratamiento que se le asigna es el de Conservación arquitectónica, que establece:

> *"Artículo 58: El tratamiento de conservación es el determinado para aquellas áreas o edificaciones de la Ciudad que por su grado de homogeneidad en usos y/o estructura o por su destacado valor ambiental o histórico arquitectónico deben tener normas que preservan dichos usos y/o estructuras."*
> *"Artículo 63: Conservación, urbanística y/o arquitectónica es el tratamiento orientado a mantener las características formales y/o volumétricas de aquellas áreas, elementos urbanos o estructuras que constituyan documentos representativos del desarrollo urbanístico o edificio de una determinada época de la ciudad."*

Con lo anterior, esta norma reconoce y valora para el sector de Magdala sus características formales y volumétricas representativas con valor urbanístico en la ciudad para esta época. Adicionalmente la clasifica en un Área de Actividad Residencial que le permite como principal el uso residencial y algunos comercios y usos institucionales locales como complementarios.

El sector restante del área de análisis, con algunos desarrollos informales a la fecha, se clasifica en el tratamiento de Redesarrollo, que de acuerdo con el Acuerdo 7 de 1979 establece:

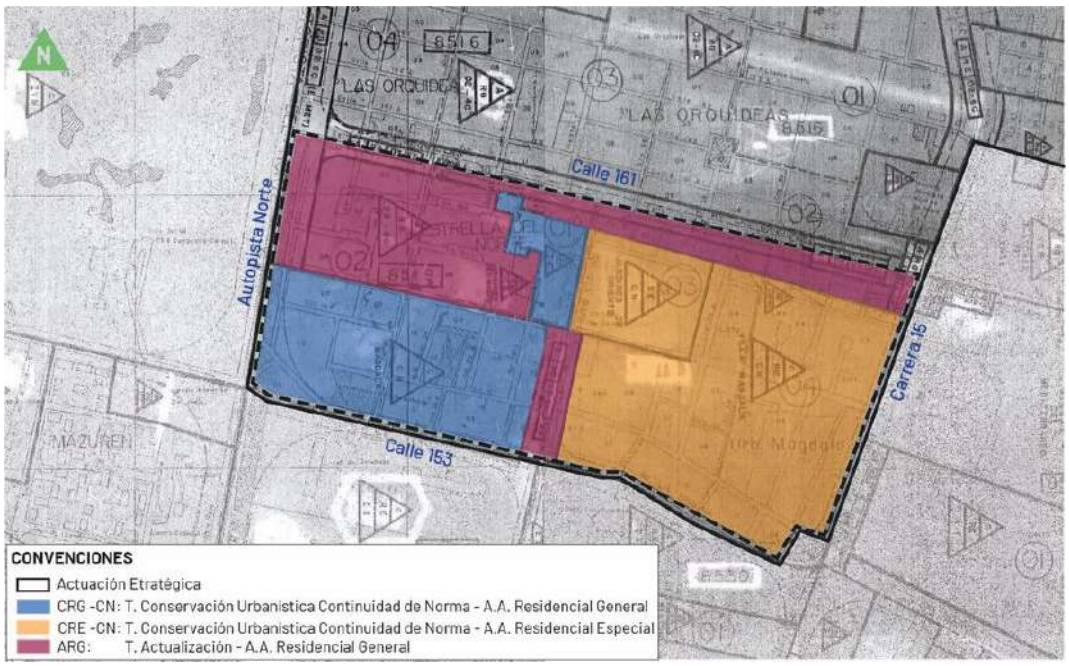
> *"Artículo 71: El tratamiento de rehabilitación es el determinado para aquellas áreas que por la dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones."*

Lo anterior se complementa con las normas que, para su futuro desarrollo, establece en materia de usos también el área de actividad Residencial. A partir de esta norma se estructura la resolución de urbanización de la futura Estrella del Norte y se permite el desarrollo más espontáneo del perfil sobre la calle 161 (Avenida Las Orquídeas).

Normas del Acuerdo 6 de 1990

Para 1990 Una parte de La Urbanización Estrella del Norte había concluido su proceso de urbanización, cumpliendo las normas del Acuerdo 7 de 1979, y bajo la nueva norma entró a formar parte del tratamiento de Conservación Urbanística, mientras un sector restante se mantiene en otro tratamiento clasificado en el Acuerdo 6 como de Actualización.

Ilustración 7. Norma del Acuerdo 6 de 1990 para el sector Magdala y Estrella del Norte



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en las planchas 7 y 8 del acuerdo 6 de 1990

El tratamiento de Conservación Urbanística, reglamentado en el Decreto 736 de 1993 establece:

> *"Artículo 1º.- Finalidad del tratamiento especial de conservación urbanística. El tratamiento especial de conservación urbanística cumple la finalidad, mediante la adopción de normas específicas, de regular adecuadamente el desenvolvimiento de las actividades urbanas, de las áreas que poseen valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales y de identidad urbana, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de dichos valores, en edificaciones o zonas o conjuntos de edificios y su entorno."*

Con lo anterior esta norma retoma lo establecido en materia de conservación del Acuerdo 7 de 1979 y reconoce para los conjuntos de Magdala y una parte de Estrella del Norte sus valores urbanísticos y arquitectónicos promoviendo su permanencia y recuperación.

Para el sector definido en el tratamiento de Actualización, reglamenta el Decreto 735 de 1993:

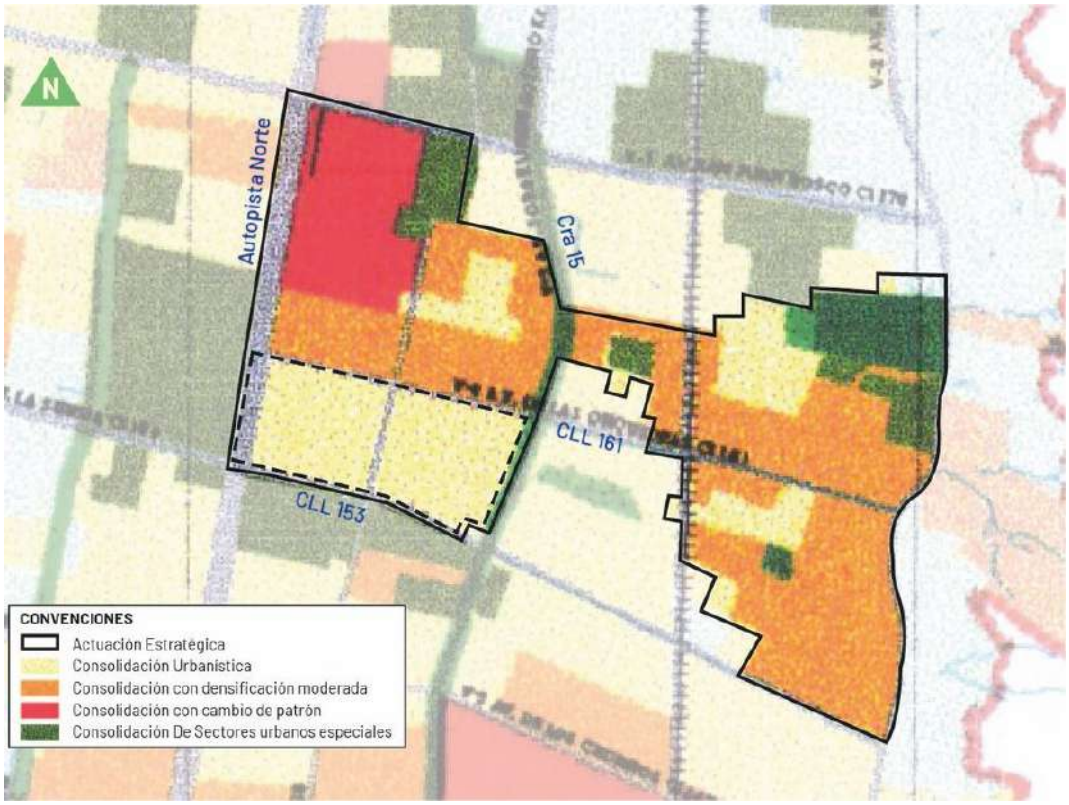
> *"Artículo 1º.- Finalidad del tratamiento general de actualización. El tratamiento general de actualización cumple la finalidad de regular la transformación de áreas urbanizadas para hacer posible la densificación racional y la adaptación de sus estructuras físicas y de sus usos a las nuevas necesidades de la ciudad. Los terrenos que se someten a este tratamiento tienen la posibilidad de ser edificados y las edificaciones la de ser adecuadas, ampliadas, modificadas o demolidas totalmente para ser reemplazadas por nuevas construcciones."*

Con lo anterior, esta zona aún no desarrollada del todo y con algunas ocupaciones no legalizadas se define como una zona por desarrollarse y transformarse para alcanzar una óptima forma de ocupación.

En cuanto a la definición de usos del suelo, el área se divide en zona de actividad residencial general y especial, que de acuerdo con el tratamiento llama a la consolidación de los usos originales en continuidad de Norma y permite el desarrollo de usos residenciales y complementarios en las zonas de actualización.

Normas del Plan de Ordenamiento Territorial del Decreto 190 de 2004

Ilustración 8. Extracto del Plano de Tratamientos Urbanísticos del POT 190. Sector Villa Magdala y La Estrella Norte



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Mapa No. 27. POT Decreto 190 de 2004

Previo a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del 2000 (compilado bajo el Decreto 190 de 2004), el sector de Magdala y Estrella del Norte ya se encontraba desarrollado y en esta norma entró completamente dentro del tratamiento de Consolidación, modalidad Urbanística, que como lo define el mismo decreto en el artículo 369, propende por *"(…) mantener las características del barrio sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como sus condiciones de estacionamientos y equipamientos comunales. La edificabilidad de dichos predios es resultante de la aplicación de la norma original (…)*".

Con lo anterior, la norma del Decreto 190 de 2004, reconoce los valores que se fueron evidenciando en las normas anteriores y con su vigencia durante los pasados 20 años, permite proteger las condiciones originales de estos barrios y por aplicación del mismo tratamiento, a todo el sector encuadrado.

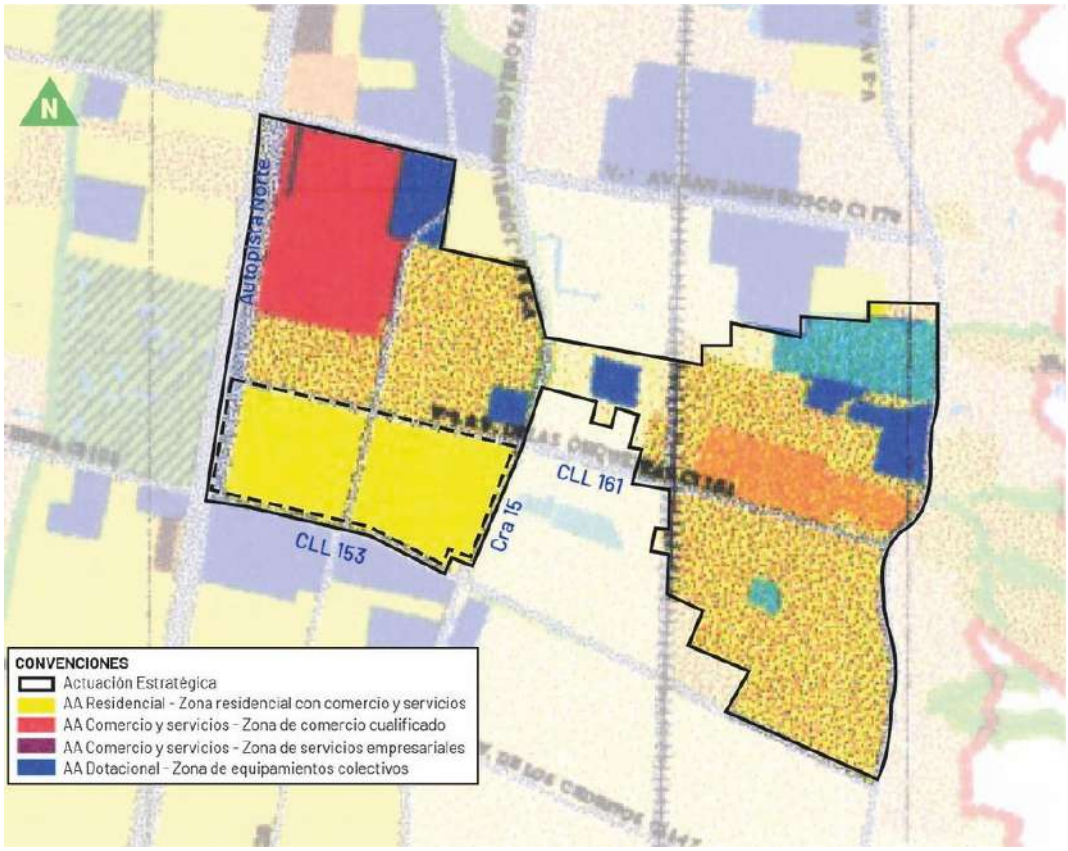
Ilustración 9. Extracto de la plancha de edificabilidad - UPZ Toberín. Sector Villa Magdala y La Estrella Norte



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Plancha de Edificabilidad Permitida -UPZ No.12 - Toberín. Decreto 264 de 2011

La norma detallada en la UPZ No. 12 - Toberín estableció sectores diferenciados en esta zona, permitiendo mayor edificabilidad para los residenciales multifamiliares y conservando las condiciones de altura y aislamientos para la urbanización Villa Magdala, que conservó dichas características de manera consistente en el tiempo consolidándose hoy como un barrio residencial de baja densidad con edificaciones unifamiliares de dos pisos (hasta 3 en manzanas puntuales) en una tipología y lenguaje arquitectónicos homogéneos.

Ilustración 10. Extracto del Plano de Áreas de Actividad del POT 190. Sector Villa Magdala y La Estrella Norte



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Mapa No. 27. POT Decreto 190 de 2004

En cuanto a las condiciones de uso del suelo, a la luz del Decreto Distrital 190 de 2004, el sector se localizó en el Área de Actividad Residencial con comercio y servicios y la norma detallada de la UPZ establece como principal el uso residencial y como complementarios restringe los usos solo a comercio zonal y vecinal y dotacionales de educación e integración social de escala vecinal y no se permiten otros usos.

Es importante mencionar que la norma tanto a nivel de edificabilidad como de usos del suelo, se diferencia bastante las condiciones que estableció el Decreto Distrital l 190 de 2004 para el perfil urbano sobre la Calle 161 o Avenida Orquídeas, donde, del lado sur de la calle, le permite alturas hasta 4 pisos y un rango mucho más amplio de usos del suelo que incluye comercio y servicios hasta en escala urbana y más tipos de dotacionales de mayor escala igualmente, por lo que esta franja responde más a las condiciones que se dan del lado norte de la Calle 161 que pertenece a otro sector de actividad (Residencial con Actividad Económica) e incluso a otro tratamiento (Consolidación con densificación Moderada).

Hasta este punto, es importante resaltar que la norma urbanística de este sector le permitió con el pasar de los años tener herramientas para consolidar dos franjas diferenciadas: una franja residencial de la calle 160A a la 153, que conserva en gran medida las características originales de sus urbanizaciones y cuyos habitantes se han encargado de mantener en muy buen estado y de proteger, en la medida de lo posible, sus condiciones tipológicas. Una segunda franja sobre el perfil de la Calle 161, entre esta calle y la 160A, se diferencia de la anterior en cuanto la norma le

permitió una mayor libertad de transformación, que ha definido un sector más comercial y de servicios, con menor homogeneidad tipológica, que se desarrolló más predio a predio y que actualmente cuenta con mejores condiciones para su transformación y revitalización.

Norma vigente Decreto 555 de 2021

De acuerdo con el artículo 240. *Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana* del Decreto 555 de 2021, dentro del sector catastral Estrella del Norte, se encuentran definidas dos (2) Áreas de Actividad: Área de Actividad Estructurante – AAE – Receptora de actividades económicas y, Área de Actividad de Proximidad – AAP – Receptora de soportes urbanos.

Ilustración 11. Áreas de actividad – Sector Estrella del Norte AE Nodo Toberín



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

Los usos de suelo permitidos en el ámbito de la Actuación Estratégica Nodo Toberín, las condiciones de localización y las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales, corresponden a las contenidas en el Artículo 243. *Usos de suelo permitidos por área de actividad* del Decreto 555 de 2021. Estos usos son:

Tabla 5 Áreas de Actividad y usos del suelo en la AE Nodo Toberín

Uso	**Área de Actividad**	

	Estructurante	Proximidad
Principal		**Residencial:** Residencial unifamiliar - multifamiliar. Residencial multifamiliar colectiva.
Complementario	**Residencial:** Residencial unifamiliar – multifamiliar. Residencial multifamiliar colectiva. **Comercio y servicios:** Comercio y servicios básicos: tipo 1, 2 y 3. Servicios de oficinas y servicios de hospedaje: tipo 1, 2 y 3. Servicios al automóvil: tipo 1, 2 y 3. Servicios especiales: tipo 1, 2 y 3. Servicios logísticos: tipo 1, 2 y 3. **Industrial:** Producción artesanal: tipo 1, 2 y 3. Industria liviana: tipo 1, 2 y 3. Industria mediana: tipo 1, 2 y 3.	**Comercio y servicios:** Comercio y servicios básicos: tipo 1 y 2. Servicios de oficinas y servicios de hospedaje tipo: 1, 2 y 3.
Restringido		**Comercio y servicios:** Servicios al automóvil: tipo 1. Servicios especiales: tipo 1. Servicios logísticos: tipo 1. **Industrial:** Producción artesanal: tipo 1 y 2. Industria liviana: tipo 1.

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

Dentro del sector Estrella del Norte, se diferencian dos tipos de tratamientos urbanísticos, Renovación Urbana y Consolidación.

El tratamiento urbanístico de Renovación Urbana se define para la mayoría del sector catastral a excepción de la urbanización Estrella Norte y de la urbanización localizada en la esquina de la Autopista Norte con calle 152, las cuales están conformadas por edificaciones de 5 pisos y donde se definió el tratamiento de Consolidación.

Para el tratamiento de Renovación Urbana, las normas de edificabilidad se establecen según el índice de construcción efectivo (Ice), que, de acuerdo con el Artículo 304 le permite concretar diferentes índices de construcción de acuerdo con las condiciones del área a desarrollar y dependiendo de la forma de la forma de desarrollo (licenciamiento directo o plan parcial) bajo el cumplimiento de las normas específicas en cada caso, tanto de cesiones urbanísticas como de edificabilidad.

Para el tratamiento de Renovación Urbana tanto como de Consolidación, se establecen ciertas obligaciones urbanísticas para los predios que se desarrollen sin plan parcial y que serán determinadas a partir del Índice de Construcción Efectivo (ICe), de acuerdo con lo establecido en la Sección 6. *Obligaciones Urbanísticas en los Tratamientos de Renovación Urbana y de Consolidación* del Decreto 555 de 2021. Estas obligaciones urbanísticas corresponden a: 1) Cesión en suelo para espacio público, 2) Para mejorar las condiciones de infraestructura y prestación del servicio de transporte público, 3) Redes locales e infraestructura del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario y 4) Suelo para la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) o Vivienda de Interés Prioritario (VIP) o su equivalente en m² de construcción.

Ilustración 12. Tratamientos urbanísticos – Sector Estrella del Norte AE Nodo Toberín



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

De esta forma, el POT del 555mantiene para este sector de análisis el tratamiento de consolidación solamente para los conjuntos residenciales en mayor altura, liberando el resto de la pieza, que desde los años 70 se encontraba bajo este tratamiento, que reconocía y protegía sus condiciones urbanísticas y arquitectónicas de valor para la ciudad, que pasan al tratamiento de Renovación Urbana, como sectores con potencial para una mayor edificabilidad y mezcla intensiva de usos.

En síntesis, el análisis normativo permite establecer que la norma condicionó el desarrollo de este sector en dos grandes zonas hasta el 2021, una zona más residencial hacia el interior de la pieza, desarrollada con urbanizaciones residenciales multifamiliares y unifamiliares de baja densidad en su mayoría, y una zona de mayor actividad y mezcla de usos sobre el perfil de la Calle 161. Hasta la entrada en vigencia del Decreto 555 de 2021, la norma urbanística valoró este territorio por sus condiciones arquitectónicas, su tipología y condiciones urbanísticas como conjuntos residenciales, conservando las condiciones iniciales con que fueron diseñados, restringiendo de esta forma su transformación. La norma vigente, buscando un mejor aprovechamiento de zonas con baja densidad de la ciudad, entiende este sector como una oportunidad de concreción de mayor edificabilidad y recepción de mezcla de usos.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta que si bien el sector de Villa Magdala - Estrella Norte tiene asignada el Área de Actividad Estructurante AAE – Receptora de actividades económicas, las características de esos barrios predominantemente residenciales no permiten localizar actividades económicas sin generar grandes impactos en las condiciones urbanísticas del sector, es

indispensable establecer condiciones para un desarrollo equilibrado de esta pieza dentro de la actuación estratégica, buscando la protección de un sector de la ciudad que da cuenta de buenas condiciones habitables en un tejido residencial, y buscando que, de propiciarse el desarrollo de una mayor edificabilidad, esta se realice garantizando iguales o mejores condiciones y equilibrio de los soportes urbanísticos.

- **Análisis predial y de la naturaleza de la propiedad horizontal**

El sector objeto de estudio que incluye las Urbanizaciones “Magdala” 1ª y 2ª Etapa y la Urbanización “La Estrella del Norte”, está conformado por 55 manzanas con un total de 5.048 predios, de los cuales, el 99% son de propietarios privados y el 1% de propiedad del Distrito Capital. Por otra parte, se tiene un total de 7.438 propietarios y 13 poseedores, lo que indica que el 99% de los propietarios son dueños del suelo, es decir, el sector se caracteriza por un sistema de tenencia de la tierra de tipo formal, donde los predios fueron adquiridos de manera legal.

Ilustración 13. Ubicación Urbanizaciones “Magdala” y “La Estrella del Norte”



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

Así mismo, es importante conocer los destinos económicos existentes en el sector “Estrella del Norte”, para entender su vocación y dinámica de proximidad, los cuales se relacionan a continuación:

Tabla 6 Destino económico en el sector catastral La Estrella del Norte

Destino económico	Total Predios	Porcentaje
Residencial	4.790	95%
Comercio en corredor comercial	130	3%
Vías	44	1%
Comercio puntual	38	1%
Dotacional Privado	27	1%
Espacio público	6	0%
Urbanizado no edificado	6	0%
Urbanizado no edificado, propiedad del Estado	5	0%
Recreacional público	1	0%
Industrial	1	0%
Total general	5.048	100%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.Con base en UAECD 2023

Como se puede observar el 95% de los predios que componen las urbanizaciones “Magdala” y “La Estrella de Norte” tienen el destino Residencial y solo el 4% de los predios tienen el destino comercial.

Ahora bien, a continuación se pretende revisar la configuración de los lotes dentro de cada manzana que componen las urbanizaciones, a partir de los planos urbanísticos U77/4-8A Urbanización “Magdala” 1ª etapa y el plano U77/4-2 Urbanización “Magdala” 2da etapa, encontrando en promedio lotes de frente 10mt2 por 28mt2 de fondo, con antejardines de frente 5mt2, posterior 4mt2 y lateral 2mt; al contrastar dichos planos con el loteo catastral se pudo establecer que la configuración predial inicial aprobada en los planos de legalización de la Urbanización “Magdala” que datan del año 1978 y 1979 se conserva aún para la Urbanización “Magdala” 1a y 2da Etapa, caso diferente ocurre con la Urbanización “La Estrella Norte” que no conserva dicha configuración predial y sufrió cambios en comparación con los planos aprobados.

Posteriormente, para determinar la naturaleza de la Propiedad Horizontal existente en las manzanas que componen la zona de estudio, se revisó la información contenida en la base catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD- específicamente con el campo “clase de predio” que establece para cada predio si tiene Régimen de propiedad horizontal “PH” o No tiene Régimen de Propiedad Horizontal “NPH” para finalmente verificar esta información con la realidad jurídica de los predios realizando consultas de manera aleatoria en la Ventanilla única de Registro- VUR- de la Superintendencia de Notariado y Registro para todas las manzanas de la zona de estudio.

De esta manera, se identificaron en las Urbanizaciones “Magdala” y “La Estrella de Norte” tres tipos de vivienda, PH multifamiliar (en total 3.933 CHIP), PH bifamiliar (en total 346 CHIP) y, no PH (en total 769 CHIP).

PH Multifamiliar: Son edificios donde se agrupan varias viviendas que comparten el mismo terreno. Son zonas de alta densidad, con impactos ambientales significativos en la actualidad.

Ilustración 14. Urbanización Estrella Norte



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

PH Bifamiliares: Corresponde generalmente a casas de dos pisos para dos familias, o edificaciones con un apartamento completo por piso donde cada unidad de vivienda ocupa un espacio vertical, como un duplex o un tríplex., con entradas independientes y que comparten el mismo terreno y parte de la estructura.

Ilustración 15. Urbanización Magdala



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

Unifamiliar o No Propiedad Horizontal (NPH): Son inmuebles construidos para ser habitados solo por una familia.

Ilustración 16. Urbanización Villas de Magdala



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

Por lo anterior, al obtener la caracterización de las viviendas en cada manzana de las urbanizaciones objeto de estudio, se puede establecer que el proceso de gestión predial e intervención del territorio que podría darse sería “predio a predio”, por lo tanto, se discute el riesgo que esto implica al tener asignado el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana que se concreta en el POT mediante la modalidad de revitalización, la cual promueve una mayor edificabilidad; señalando que densificar áreas sin proporcionar los servicios e infraestructura necesarios conlleva a problemas como la falta de servicios básicos. Igualmente, se visualiza un riesgo con el área de actividad asignada Actividad Estructurante AAE – Receptora de actividades económicas, siendo un sector principalmente residencial, ordenado en una lógica más de proximidad.

Ilustración 17. Análisis naturaleza de propiedad horizontal Urbanizaciones “La Estrella del Norte” - “Magdala”



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

- **Análisis de soportes urbanos y calidad de vida del sector**

El sector catastral Estrella del Norte, se caracteriza por ser un sector de origen formal, el cual cuenta con unas características urbanísticas especiales, producto de un desarrollo planificado y de la posterior aplicación de la normativa como se mencionó en capítulos anteriores, que se evidencian en los soportes urbanos con los que hoy cuenta y que hacen que se perciba una buena calidad de vida por parte de sus residentes.

A continuación, se analiza el estado de los soportes urbanos asociados principalmente al espacio público y a la movilidad, así como a la calidad y la relación con el medio ambiente en el sector.

Movilidad

Tabla 7 Análisis de la movilidad en la AE Nodo Toberín

Espacio público para la movilidad	El sector catastral Estrella del Norte, cuenta con una red continua de andenes que hoy en día se encuentran en su mayoría, en buen estado y, con un ancho suficiente para soportar el flujo peatonal residencial del sector. Esto contrasta con los sectores de El Toberín y Las Orquídeas localizados entre la calle 161 y 170, los cuales no cuentan con andenes adecuados para soportar las dinámicas de usos industriales, comerciales y de servicios. Por ejemplo, debido a las dinámicas relacionadas con talleres automotrices, en muchos de los andenes del sector se presenta obstaculización debido al estacionamiento de vehículos sobre estas superficies, lo cual representa un problema para la movilidad peatonal. Así mismo, es importante mencionar que sobre el eje comercial de la Calle 161, existen deficiencias en la continuidad de los andenes, teniendo en cuenta que en ninguno de sus tramos estas superficies cumplen con lineamientos actualizados y acordes al Decreto 263 de 2023, Manual del Espacio Público y en este sentido, carecen de elementos como líneas podotáctiles para la movilidad reducida, acondicionamiento de rampas y correspondencia de vados. Adicionalmente, es importante mencionar que los andenes del Canal El Cedro se encuentran en muy malas condiciones en varios puntos de su trazado, las raíces de los árboles sobre el Canal han generado movimiento en la carpeta asfáltica. **Ilustración 18. Estado andenes sector catastral Estrella del Norte**  Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024 con base en Sistema de Información Geográfica Instituto de Desarrollo Urbano- SIGIDU
Red de cicloinfraestructura	En el sector catastral Estrella del Norte se identifican 3 ejes de cicloinfraestructura existentes. - Ciclorruta Av. Paseo de Los Libertadores, Autopista Norte. - Bici carril Av. de las Orquídeas, calle 161 - Ciclorruta Av. Santa Bárbara, carrera 19 Adicionalmente, es importante mencionar que el tramo sobre él entre las calles 153 y 161, aún no se ha intervenido para dar continuidad a la Ciclorruta Canal El Cedro. Así mismo, el tramo sobre la Av. La Sirena (calle 153), entre la Av. Carrera 19 y la Autopista está proyectada. En concordancia con lo antes descrito, es importante destacar la necesidad de completar la infraestructura existente, con el fin de articular el sector con pieza completa de la AE y la ciudad.
Red Vial	En cuanto a la Malla Vial Arterial, el sector se encuentra rodeado por la Autopista Norte, la Av. La Sirena (calle 153), Av. de las Orquídeas (Calle 161) y, la Av. Jorge Uribe Botero (carrera 15). Adicionalmente, cuenta con la Av. Santa Bárbara (carrera 19) y su extensión proyectada hacia el norte desde la calle 161. De acuerdo a las coberturas de estado de la malla vial local e intermedia dispuesta en la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de

Planeación y, al trabajo de campo realizado por la Subdirección de Planeamiento Local del Norte en marzo de 2024, se puede evidenciar que el sector catastral Estrella del Norte, cuenta con una malla vial local en buen estado en general para soportar los flujos viales del sector.
Es importante destacar la calidad urbanística del sector, es producto de urbanizaciones formales que hoy día preservan los perfiles viales originales y que, si bien requieren mejoras en el marco del cumplimiento de las disposiciones del Manual del Espacio público, presentan buenas condiciones de conectividad a nivel local.

se considera el sector de Estrella del Norte como una pieza clave para la AE a nivel de movilidad, la cual cuenta con un potencial para mejorar y completar la red de infraestructura peatonal, la red de cicloinfraestructura y la red vial del occidente de la AE, que en términos de movilidad funciona como una unidad.

Ilustración 19. Estado malla vial local sector catastral Estrella del Norte



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024 con base en Sistema de Información Geográfica Instituto de Desarrollo Urbano- SIGIDU

Espacio público

En el ámbito de la Actuación Estratégica Nodo Toberín, en total se identificaron cuarenta y ocho (48) parques existentes, que hacen parte del Sistema Distrital de Espacio Público Peatonal para el Encuentro, dos (2) clasificados en red estructurante y cuarenta y seis (46) en la red de proximidad; estos parques suman un área total de espacio público efectivo de 174.334,89 metros cuadrados[1].

[1] Las áreas de terreno en m² se toman del anexo 3 del Decreto Distrital 555 de 2021 "*"Inventario de Espacio Público Peatonal Para el Encuentro"*. El cual será actualizado por el IDRD mediante resolución según lo establecido en el parágrafo 3 artículo 123 del Decreto 555 del 2021

De los cuarenta y ocho (48) parques, ocho (8) se encuentran ubicados en los urbanismos de Villa Magdala y Estrella Norte y sus áreas suman 56.763,47 metros cuadrados de espacio público efectivo, es decir equivalen aproximadamente al 32.56% del EPE del ámbito de la Actuación Estratégica Nodo Toberín. Lo anterior, es un indicio que manteniendo estos parques existentes pueden aportar a la meta de 6 m2/habitante en el ámbito de la AE, bajo sus condiciones actuales.

Ilustración 20. Parques en el sector catastral Estrella del Norte



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Capa parque (IDRD) BDGC SDP, Resolución No. 339 del 2024 (IDRD)

Estos parques fueron producto de las zonas de cesión de los urbanismos Estrella del Norte y Villa Magdala, aprobados, desarrollados y consolidados entre los años 70s y 90s, y fueron concebidos para dar soporte a zonas que en su gran mayoría contemplaban como uso principal el residencial (unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar), cumpliendo con la norma vigente del momento; bajo sus condiciones actuales no cumplen en su totalidad con los criterios de diseño establecidos para parques en el artículo 122 del Decreto 555 de 2021 y del Decreto 263 del 2023 Manual del Espacio Público, en cuanto a Accesibilidad, Vitalidad, Seguridad y Conectividad ambiental; sin embargo, por ser parques existentes se les podrá aplicar la estrategia de cualificación con el fin de aprovechar esta infraestructura pública existente de manera eficiente y sostenible logrando propiciar recorridos seguros, accesibles, autónomos, con una accesibilidad universal y de calidad para todas los habitantes que hagan uso de estos parques. Lo anterior en pro de la calidad de vida que gozan los habitantes de estas Urbanizaciones.

A continuación, se detallan algunas características generales evidenciadas en los recorridos realizados por la Subdirección de Planeamiento Local de Norte los días 12 de marzo y 09 de abril del 2024, e imágenes satelitales consultadas a la fecha en *Google Maps*, acotadas a los criterios de diseño mencionados en el párrafo anterior:

Tabla 8 Inventario de parques en el sector catastral Estrella del Norte – La Estrella del Norte

Parques Urbanización La Estrella del Norte						
1	01-199	Des. Estrella del Norte	213-16	KR 22 159A 42	AAA0114ZARJ	4451,18 m2
						
2	01-189	Des. Estrella del Norte	213-15		Hace parte del AAA0115DAXR	11310,09 m2
						
3	01-483	Agrupación de Vivienda Jardines de Oriente	153-6	AK 19 159 80 IN 1	AAA0115AATD	1225,78 m2
						
4	01-223	Magdala II etapa lote institucional vendible manzana 36 - agrupación de vivienda jardines de oriente	153-5	CL 160A 17 49 MJ	AAA0213WNRJ	9411,41 m2
			3864-1	KR 16D 160 25	AAA0114YWOE	



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

Tabla 9 Inventario de parques en el sector catastral Estrella del Norte – urbanización Magdala

Parques Urbanización Magdala						
5	01-093	Magdala I etapa	170-13	CL 154 20 10	AAA0115CAWW	3930,41 m2
						
6	01-200	Villa de Magdala	317-28	Hace parte de la AK 19 154 76 MJ	Hace parte AAA0115BJNX	10251,77 m2
						
7	01-202	Villa de Magdala	317-25	CL 154 16 20	AAA0115AHXR	13145,92 m2
						
8	01-186	Urb.Magdala MZ 77	223-6	CL 154 21 87	AAA0115CJHY	3036,91 m2
			223-7	AC 153 21 50	AAA0115CJFT	



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

Tabla 10 Análisis de accesibilidad, vitalidad, seguridad y conectividad ambiental

Accesibilidad	En el ámbito de proximidad, la accesibilidad a los parques en su gran mayoría es clara y permanente desde el entorno, ya que colindan de una u otra forma con una o varias vías locales; sin embargo, en estas vías no se evidencia elementos que prioricen al peatón sobre el vehículo, ni estrategias de pacificación de calles en su entorno. Algunos presentan vados en las esquinas colindantes con las vías y andenes perimetrales. La circulación interna es continúa permitiendo recorridos confortables y directos. Sin embargo, no presentan elementos de superficies táctiles guía y alerta, lo que no permite una accesibilidad universal de calidad y un recorrido seguro.
Vitalidad	En los parques ubicados dentro de la pieza de las urbanizaciones Villa Magdala y Estrella Norte, se evidencia la presencia de mobiliario básico de permanencia como bancas, sillas en concreto y canecas, que garantizan condiciones mínimas de confort. Adicionalmente, se evidencian áreas de soporte de actividades complementarias, como son: -Componente de juegos: presencia de módulos metálicos de juegos infantiles; -Componente deportivo: canchas de baloncesto, microfútbol y múltiple -Componente multifunción-ecológico: coberturas vegetales en césped y presencia de individuos arbóreos, Los anteriores componentes, ofrecen una amplia variedad de actividades para el aprovechamiento del tiempo libre de los habitantes de estas Urbanizaciones, que permiten mantener activos los parques en el transcurso del día según las dinámicas del entorno.
Seguridad	En todos los parques se evidencia la presencia de luminarias. Las zonas de juegos infantiles y las canchas deportivas en su gran mayoría presentan barreras de protección, permitiendo el uso de estos espacios sin poner en riesgo a los usuarios. Entornos aseados que aportan seguridad y bienestar al peatón. De forma particular, se evidencia que los Parques Cod. IDRD 01-483, 01-093 y 01-202, por su diseño inicial y su implementación dentro del urbanismo original, por un costado colinda con una vía de acceso, y por los otros costados colindan en su mayoría con culatas de las casas colindantes o rejas de los cerramiento de las propiedades horizontales, situación que puede generar inseguridad; sin embargo se puede mitigar implementando dentro de la estrategia de cualificación entre otros elementos que brinden condiciones de seguridad y visibilidad, potenciar las actividades recreo deportivas para hacerlos más vitales. El Parque Cod. IDRD 01-223 presenta cerramiento perimetral con reja metálica, el cual mediante acciones administrativas por las entidades competentes se podrá eliminar, para el uso y goce de todos los habitantes.
Conectividad Ambiental	En la gran mayoría de los parques, en los componentes multifunción y ecológico, se evidencia presencia de cobertura vegetal - césped y presencia significativa de individuos arbóreos multiestratos, que aportan a la conectividad ecológica y por ende a las metas de reverdecimiento y renaturalización establecidas en el Decreto 555 de 2021

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

Estructura Ecológica Principal

Considerando la importancia de los sistemas ambientales presentes en la AE y su relación con la calidad de vida, a continuación, se analiza el estado actual del sistema hídrico específicamente del Canal El Cedro, así como el potencial de conectividad ecológica y reverdecimiento que supondría su rehabilitación en el sector Estrella del Norte, el ámbito la actuación estratégica y la ciudad. Asimismo, se revisa la cobertura arbórea en este sector y el valor que ésta representa para los indicadores de la AE.

Canal El Cedro

El Canal El Cedro hace parte de las "Áreas de especial importancia ecosistémica", Cuerpos hídricos artificiales, cuya reglamentación referente al sistema hídrico, se encuentra mencionada en los parágrafos del artículo 63 del Decreto 555 de 2021 "Cuerpos hídricos artificiales" que hacen parte la Estructura Ecológica Principal en lo que concierne al manejo y operación, la normatividad dispuesta, entidades responsables, delimitación de ronda entre otros.

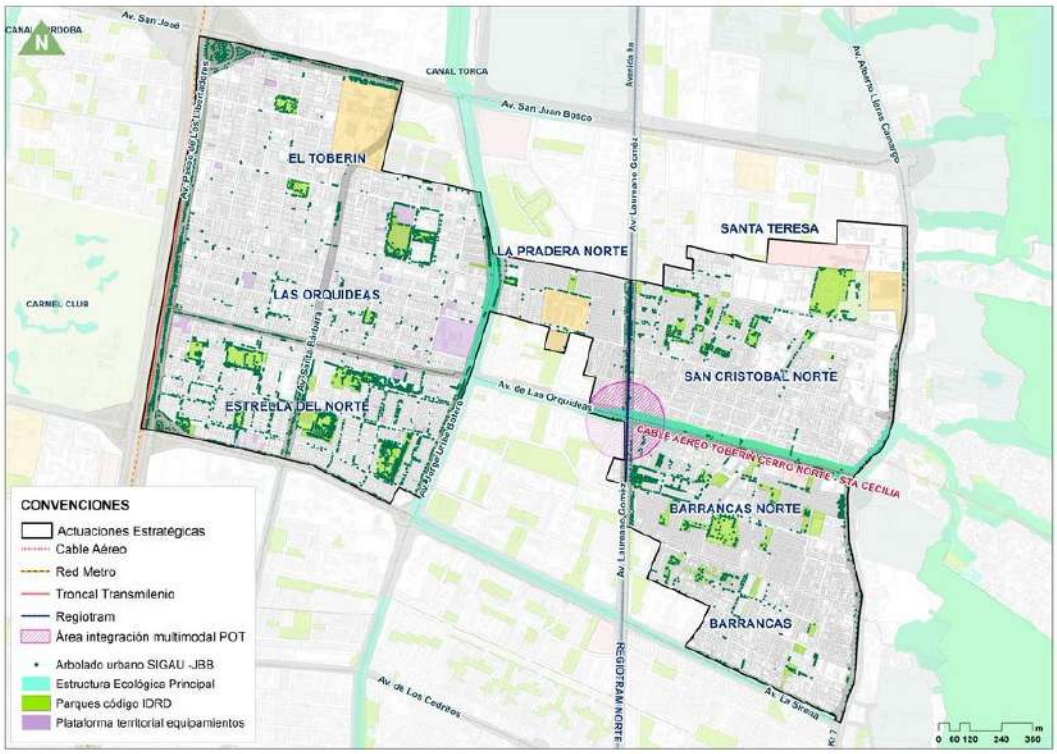
El Canal El Cedro, pertenece a la subcuenca río Torca, el cual nace en los Cerros Orientales y confluye en el sistema Reserva Distrital de Humedal Torca - Guaymaral a altura de la Autopista Norte en cercanía a los terrenos del cementerio Jardines de Paz, drenando finalmente al norte de la cuenca media del río Bogotá por medio de canales revestidos. El Canal El Cedro hace parte del sistema pluvial (que más adelante se llama el Canal Torca), que a su vez recibe las aguas de los canales San Cristóbal y Serrezuela. En el ámbito de la AE Nodo Toberín, el Canal se encuentra delimitado desde la Av. calle 153 hasta la calle 170 por la carrera 15, desempeña un papel crucial como *elemento estructurante* ambiental al facilitar la conectividad entre diversos ecosistemas y áreas de importancia ambiental contiguas; su presencia, es fundamental para garantizar la conservación y preservación de todos los elementos naturales y biodiversidad asociada.

Ilustración 21. Canal El Cedro Calle 153 a 161 - Disposición de escombros y residuos



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

Ilustración 22. EEP y arbolado urbano en AE Nodo Toberín y en el sector Estrella del Norte



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en JBB 2021

Es importante tener en cuenta que conforme a información obtenida de la estación de monitoreo de la Red de calidad Hídrica de Bogotá (RCHB) "calle 161", se ha observado que el índice de calidad del agua - WQI del Canal El Cedro, en el tramo de la AE Nodo Toberín, ha experimentado cambios significativos a lo largo de los años. En 2007, el nivel era considerado "Marginal", con un valor de 64 WQI, mientras que en 2020 mejoró a "Buena", alcanzando un valor de 87 WQI. Esto se debe en parte a las labores de mantenimiento y limpieza realizadas por la EAAB, así como a la corrección y verificación de conexiones erradas en áreas adyacentes. Sin embargo, durante visitas a terreno y declaraciones por parte de los habitantes del sector, persiste la problemática de disposición inadecuada de residuos y escombros (RCD) en algunos tramos del canal, lo que contribuye a la contaminación y alteración de los parámetros de calidad del agua.

Por lo anterior, la restauración, recuperación y renaturalización del Canal El Cedro debe considerarse como una estrategia de intervención para consolidar la protección del sistema hídrico como *elemento ambiental estructurante* de la AE Nodo Toberín que busca garantizar la conectividad ecosistémica, promover el reverdecimiento, mejorar la calidad de agua y abordar la emergencia climática. Su implementación contribuirá significativamente a la protección de la EEP e incrementar la capacidad de resiliencia del territorio frente a la ocurrencia de desastres derivados del cambio climático y a los impactos derivados de la intervención antrópica, cuya pieza debe considerarse desde la calle 153 hasta la calle 170 y por tanto mantenerse dentro de la AE.

Arbolado urbano

El ámbito de la AE Nodo Toberín, está representada por un total de 7.460 individuos arbóreos principalmente por una cobertura adulta de tipo arbóreo foráneo (i.e. varias especies de Acacias y Caucho, Araucaria, Arboloco, Eucalipto, Nogal) y de diversas especies nativas (i.e. Acapulco, Ciprés, Arrayan, Sauce, Sauco, sietecueros). Sin embargo, se observa que la cobertura vegetal representada en el número de individuos arbóreos y la densidad arbórea se localiza especialmente en el *sector de Estrellas del Norte, urbanización Villas de Magdala, y el Canal el Cedro (costado oriente desde la calle 153 y calle 161*), con 3.160 individuos arbóreos aproximadamente lo que equivale al 42,36 % con respecto al área de la AE y al 70,48 % con respecto al sector Toberín y Orquídeas (sector occidental de la AE), lo que ha considerado que el sector de Estrella del Norte y las urbanizaciones inherentes son de gran importancia mantener para dar continuidad a la conectividad ecológica en el ámbito de la AE y área de influencia.

Ilustración 23. Arbolado en urbanizaciones Estrella del Norte y Magdala



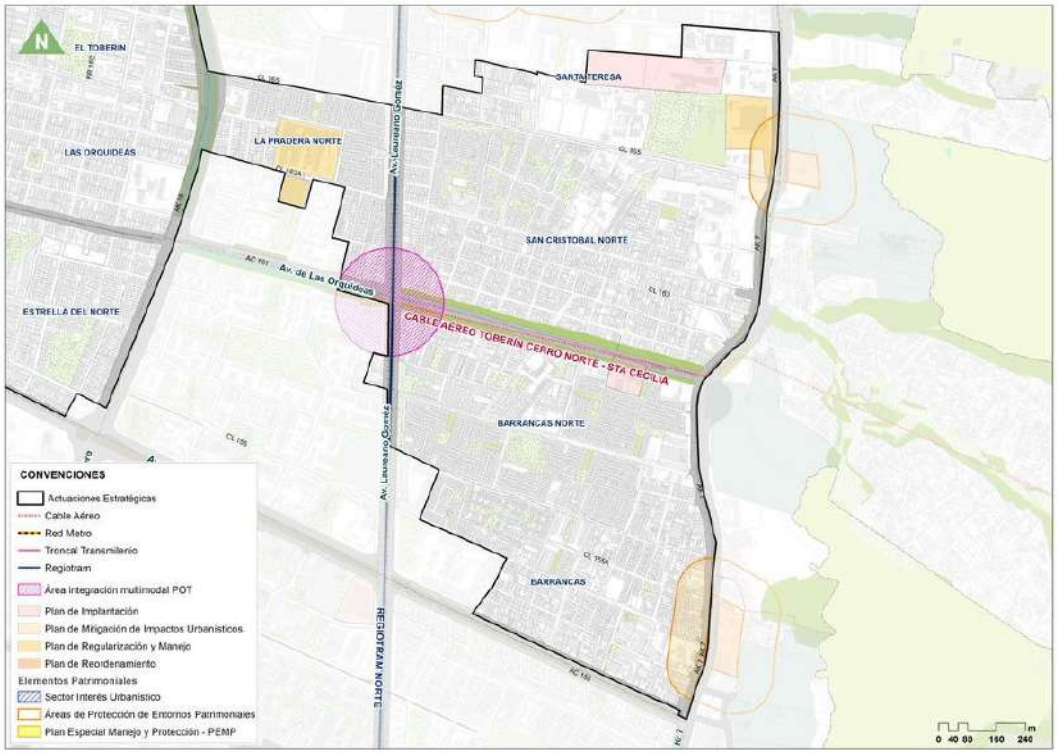
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación 2024

Ahora bien, de acuerdo con la Organización Mundial de la Salud (OMS), a partir de la Agenda 21 se recomienda que en las ciudades se alcance el estándar de al menos 1 árbol por cada 3 habitantes, lo cual indicaría una ratio de 0.33. En el área de estudio de la AE Nodo Toberín, el indicador se calcula en 0.10 es decir 1 árbol por cada 9 habitantes incluyendo el sector Estrella del Norte el cual es el más provisto de cobertura arbórea (Urbanización Estrella del Norte y Villa Magdala); lo anterior, teniendo como base que el número de habitantes en la AE es de 71.734 conforme a los datos obtenidos en el Censo de 2018. En consecuencia, se considera pertinente consolidar estrategias de conectividad con el sector Estrella del Norte, además de corredores verdes con sistemas de espacio público que garanticen la accesibilidad, disfrute y mejoramiento de la calidad ambiental del territorio e incentive los proyectos de revegetalización y aumento de la cobertura arbórea para alcanzar el indicador OMS lo cual corresponde a un total de 23.672 de individuos arbóreos aproximadamente en toda el área de la AE Nodo Toberín o de 7.210 en el área occidental (Sector Toberín, Orquídeas y Estrella del Norte).

1.2.2. Zona C. Zonas oriental y central de la AE

El ámbito espacial de análisis corresponde a los sectores catastrales localizados al oriente del canal El Cedro, es decir, Santa Teresa (008503), San Cristóbal Norte (008505), Barrancas Norte (008506), Barrancas (008507) y Pradera Norte (008502), este último localizado en las inmediaciones de la Fundación Cardio infantil.

Ilustración 24. Sector oriental y central AE Nodo Toberín



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

- **Análisis de las posibilidades de aplicación del tratamiento de Renovación Urbana**

Teniendo en cuenta que en la AE Nodo Toberín el tratamiento de renovación urbana corresponde a más del 90% del territorio, se plantea la necesidad de abordar el presente análisis con el fin de identificar los sectores con condiciones urbanas donde se podría dificultar su aplicación en el marco de este instrumento, bien sea por presencia de dotacionales consolidados los cuales tienen carácter de permanencia, o por presencia de conjuntos residenciales de altas densidades y consolidados, o por la existencia de desarrollos progresivos muy consolidados y con alta densidad poblacional que plantean una compleja gestión predial por temas de protección a moradores y actividades productivas.

El sector de Santa Teresa corresponde a un sector de grandes equipamientos, ubicados al norte de la calle 165 entre carreras 7 y 8, donde se localizan el Hospital Simón Bolívar, el centro de servicios comunitarios de Servitá y el colegio Gimnasio Campestre, un conjunto consolidado de dotacionales de escala urbana que tienen carácter de permanencia y con mínimas posibilidades para intervenciones para su transformación en términos de uso y/o de ocupación del suelo.

El sector de San Cristóbal Norte, ubicado entre las calles 165 y 161 y entre carreras 7 y 9, corresponde a desarrollos regularizados por el Acuerdo 22 de 1963, por el cual se estableció el procedimiento para realizar programas de habilitación en barrios de la ciudad, cuyo desarrollo había sido incompleto y desarrollos posteriores de loteos con desarrollo progresivo y lotes mínimos que se han consolidado en un largo proceso de gran densificación predio a predio y con mezcla de usos en algunos ejes comerciales o en viviendas con actividad económica y donde la revitalización, en el marco del instrumento de la AE), podría dificultarse por la compleja gestión predial y los costos de la protección a moradores y actividades económicas.

Los sectores de Barrancas Norte y Barrancas corresponden a barrios con un largo proceso de consolidación; lo más antiguos corresponden a desarrollos regularizados por el Acuerdo 22 de 1963, otros a loteos de desarrollos progresivos y con décadas de consolidación y algunos pocos a conjuntos de viviendas en serie o multifamiliares de origen más reciente. Este sector, aunque presenta una menor mezcla de usos que el sector de San Cristóbal Norte, está muy consolidado con manzanas donde predominan edificaciones de 3 a 5 pisos que corresponden a multifamiliares o vivienda subdividida de renta y con densidades medias y altas, por lo cual, podría decirse que este sector ya fue objeto de una “revitalización predio a predio” con densificación notoria.

Por último, en la zona central de la AE, el sector catastral Pradera Norte corresponde a barrios consolidados con urbanizaciones unifamiliares y desarrollos progresivos de vivienda y con un largo proceso urbano de densificación en altura con edificaciones entre 3 y 5 pisos, por lo cual, esta zona se evidencia como un área de difícil intervención por procesos de revitalización por tener una estructura urbana de lotes mínimos predominantemente residenciales, con alta densidad poblacional y una gestión predial compleja por tratarse de viviendas con varios hogares por predio con propietarios y arrendatarios residentes y en los que la protección a moradores dificultaría la revitalización.

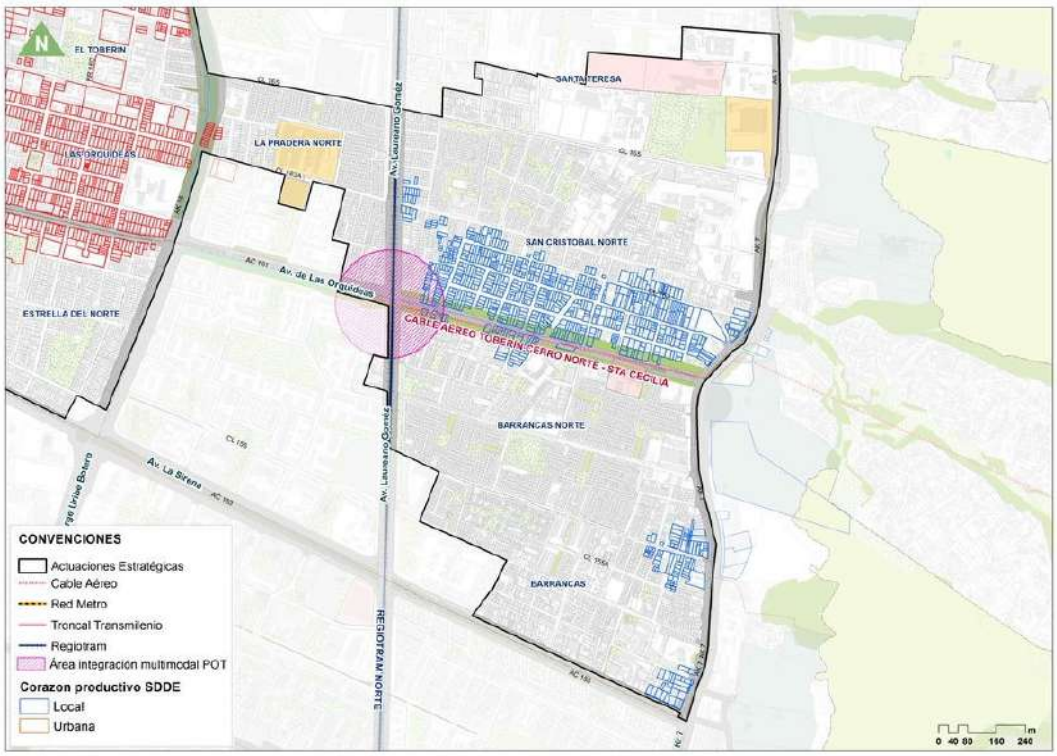
En el sector central también se localiza el nodo dotacional de servicios de salud alrededor de la Clínica Cardio infantil que agrupa usos consolidados y con carácter de permanencia que podrían extenderse en la zona según las necesidades del equipamiento. Este nodo de equipamientos de salud ha tenido un largo proceso de consolidación y ha generado usos complementarios en su entorno que podrían ampliarse según la dinámica que tenga el uso principal.

Por lo anterior se considera que, en los sectores residenciales y comerciales del centro y el oriente de la AE, se deberá orientar la transformación enfocada en la definición del espacio público, mejorando y revitalizando el entorno en sectores deficitarios.

- **Análisis de las corazones productivos y desafíos para la gestión**

Considerando las particularidades del corazón productivo de escala local de San Cristóbal Norte, caracterizado por su origen informal y alta densificación, es crucial comenzar con procesos de formalización empresarial para garantizar condiciones óptimas para su crecimiento y sostenibilidad potenciando la generación de empleos de calidad.

Ilustración 25. Corazones productivos en zona oriental AE Nodo Toberín



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en SDDE 2023

Por otro lado, las áreas consideradas como corazones productivos locales suelen ser fuentes importantes de empleo para la comunidad. Sin embargo, la informalidad puede dificultar la cuantificación precisa de la cantidad de empleos generados, así como la implementación de políticas destinadas a mejorar las condiciones laborales.

La informalidad es una característica común en muchas áreas identificadas como corazones productivos locales. Esto puede ser resultado de diversas razones, incluyendo la falta de acceso a servicios formales, así como también la necesidad económica de recurrir a actividades informales para subsistir. Si bien existen propuestas asociadas al fomento y fortalecimiento del tejido empresarial en el sector por parte de la SDDE (Caracterización de corazones productivos, Herramienta de Focalización empresarial, entre otras), el grado de dispersión de manzanas potenciales para revitalización (de acuerdo a los resultados del análisis multicriterio para la AE), así como también la densidad de establecimientos (informales o no) se ha considerado en el marco de los objetivos de esta pieza urbana como un importante factor que podría dificultar la gestión.

Por último, es de considerar que la informalidad presente en el sector productivo puede enfrentar múltiples desafíos en la implementación de la AE debido a posible resistencia por parte de los propietarios, falta de recursos para la compensación o reubicación, conflictos de intereses y dificultades para garantizar una participación inclusiva y equitativa en el proceso de toma de decisiones.

- **Instrumentos y estrategias que aplican para la intervención del sector oriental de la AE**

Teniendo en cuenta las características físicas y socioeconómicas presentes el sector central y oriental de la AE y, entendiendo que es un territorio en su mayoría de origen informal con una importante dinámica económica, lo cual representa un gran desafío en términos de gestión del suelo, se deben revisar posibilidades adicionales de intervención en el espacio público, que puedan ser aplicadas desde estrategias o instrumentos de planificación urbana y local vigentes.

Asociados a infraestructura de transporte

Según lo definido en el Decreto 555 de 2021, en el territorio en mención se plantean importantes proyectos de infraestructura de transporte público de escalas urbana y regional a los cuales aplican estrategias y/o instrumentos de planificación que pueden ser aplicadas en el sector oriental de la AE. Dentro de los proyectos definidos por el POT se encuentran el tercer tramo del Corredor Verde Carrera 7 (contrato adjudicado), el cable aéreo Toberín – Cerro Norte Santa Cecilia y el Regiotram del Norte. Adicionalmente, el decreto mencionado plantea un Área de Integración Multimodal – AIM, en el cruce de la Av. Laureano Gómez (Av. Carrera 9) y la Av. de Las Orquídeas (calle 161).

El POT define dentro del Subprograma de cualificación del hábitat, estrategias de revitalización en torno a corredores de movilidad. Por tanto, las entidades competentes de administración distrital podrán enfocar recursos para la ejecución de intervenciones integrales en barrios deficitarios asociados a la revitalización y generación de soportes urbanos (espacio público y equipamientos) en sectores de la ciudad cercanos a ejes de transporte masivo. En este sentido, el proyecto del cable aéreo Toberín – Cerro Norte Santa Cecilia se considera un detonante de revitalización urbana para sector oriental de la AE y para la UPL.

Por otro lado, el Artículo 163 del Decreto 555 de 2021, define los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible PRUMS, como aquellos que se desarrollan asociados a componentes de espacio público para la movilidad y redes de transporte, con el objetivo de mejorar las condiciones urbanísticas y aprovechar los sistemas de transporte urbanos, aplicando criterios de desarrollo orientados al transporte sostenible. En este instrumento aplica el tratamiento de Renovación Urbana y el Área de actividad Estructurante receptora de actividades económicas y, se podrán concretar los potenciales y aprovechamientos dentro del polígono del acto administrativo que adopta el proyecto. Los PRUMS podrán ser desarrollados de manera independiente sin que sea necesaria la adopción de actuaciones estrategias y ningún instrumento adicional de planeación.

Proyectos Integrales de Proximidad

Según lo dispuesto en el Decreto 557 de 2023, *por medio del cual se reglamentan las Unidades de Planeamiento Local - UPL Britalia, Toberín, Usaquén, Niza y Torca que conforman el Sector Norte,* la UPL Toberín cuenta con 6 Proyectos Integrales de Proximidad – PIP, dentro de los cuales se encuentra el PIP *Cuidado en Red San Cristóbal*. El proyecto mencionado, se encuentra localizado en parte del territorio de la AE Nodo Toberín y plantea una serie de acciones asociadas a las 5 dimensiones de proximidad definidas en el decreto mencionado: 1) servicios del cuidado, 2) servicios sociales, 3) espacio público local, 4) movilidad local y, 5) entornos productivos locales.[2]

[2] Tomado del Documento Técnico de Soporte, Decreto 557 de 2021.

El PIP *Cuidado en Red San Cristóbal*, está conformado por dos circuitos complementarios, el primero, un circuito de reactivación que busca reconfigurar el perfil de las calles 161 y 163 A, desde la carrera 7 hasta la Autopista Norte, potenciando las economías locales y la accesibilidad a la manzana del cuidado CDC Servitá; y, el segundo, un circuito turístico y del cuidado en La Mariposa, que promueve la integración de los barrios conectando y mejorado parques y equipamientos existentes.

Las acciones del PIP para el primer circuito, incluyen la implementación de la estrategia de *calle completa a cualificar* en las calles 161 y 163A, cuyo perfil deberá plantearse de acuerdo con lo definido en el Manual del Espacio Público[3] y teniendo en cuenta la vocación comercial de estas vías. Adicionalmente, se plantea la acción de *mejoramiento de las redes peatonales,* así como la *recualificación de equipamientos* existentes en el entorno de la manzana del cuidado y, la articulación de esta con el parque Alta Blanca y el colegio General Santander, localizados en el sector catastral Barrancas Norte. Para el parque Alta Blanca se propone la acción de reverdecimiento (en concordancia con el contenido programático del POT) y, por último, se propone intervenir la carrera 8 con la acción de *calle completa a cualificar* de vocación comercial*,* la cual fortalecerá la articulación en el sentido norte - sur de la pieza.

Ilustración 26. Proyecto Integral de Proximidad Cuidado en red San Cristóbal – UPL Toberín

[3] Decreto 263 de 2023.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en DTS Decreto 557 de 2023

2.3. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y, del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

Los resultados de la ponderación de las 11 variables reflejan con claridad el potencial de los sectores de El Toberín y Las Orquídeas (zona A), como el corazón o núcleo principal de la AE. Sin embargo, se evidencian otras dos zonas de potencial para la revitalización dispersas, localizadas en los sectores de Estrella del Norte (zona B) y en el sector oriental de la AE, con una mayor concentración en el sector catastral de San Cristóbal Norte (zona C).

La zona A, compuesta por el sector El Toberín (008501) y Las Orquídeas (008516), siendo está la zona con mayor potencial de revitalización urbana de la pieza que se caracteriza por tener una estructura urbana de manzanas y predios de gran tamaño en comparación con los otros sectores (predios mayores a 200m2), menor presencia de PH por manzana (menores a 20%), menor altura (mediana de número de pisos 0-2 pisos), baja densidad de lotes por hectárea (menores a 20), manzanas con menor cantidad unidades prediales (chips) por lote catastral (menor a 1.5 predios).

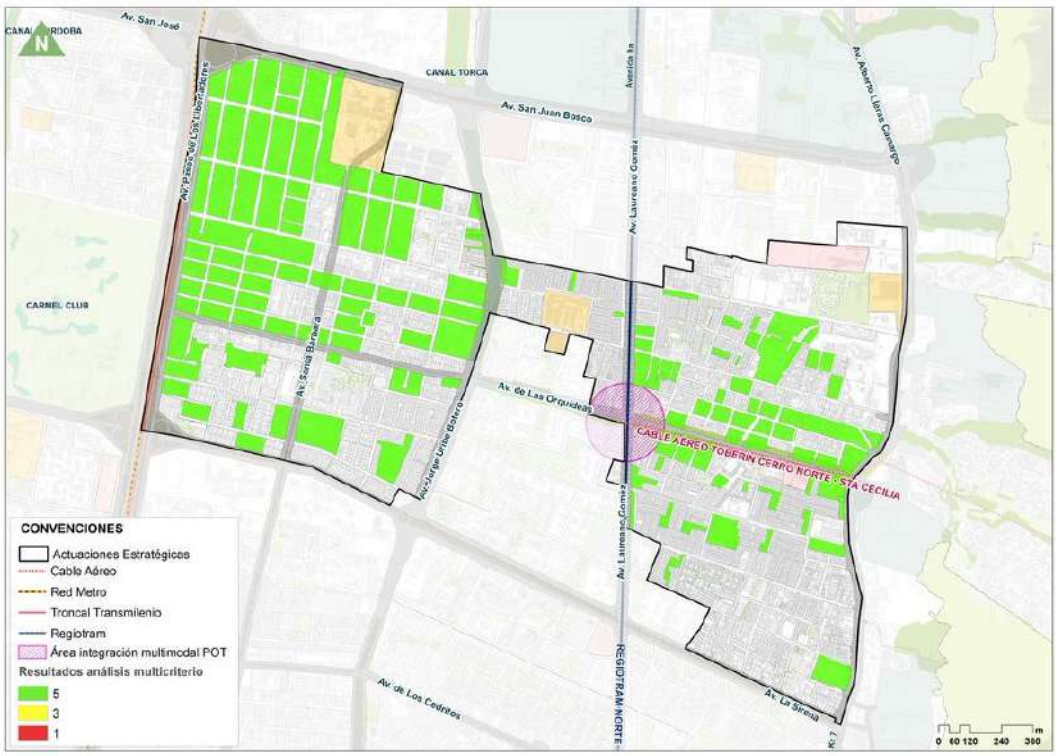
Esta zona también se caracteriza por una importante presencia de corazones productivos de escala urbana con empresas que generan una importante cantidad de empleos (mayores a 200 empleos por manzana), lo que indica una actividad económica dinámica y un potencial de generación de ingresos.

En cuanto a la Zona B, específicamente el sector catastral Estrella del Norte (008519), se caracteriza por ser un área residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, cuyas características de estructura urbana y paisajística conservan los rasgos originales de las urbanizaciones de los años 70s, las cuales propiciaron los soportes urbanos y calidad de vida que se puede evidenciar en el del sector hoy en día.

En consecuencia, se considera necesario mantener este sector dentro de la AE, debido a que a través de este instrumento se pueden generar las condiciones normativas adecuadas en cuanto a la edificabilidad y a la localización de usos del suelo, para garantizar un desarrollo urbanístico equilibrado. Por el contrario, al excluirlo de la pieza se podrían alterar las condiciones de bienestar de las que hoy disfrutan sus habitantes, al incentivarse prácticas como el desarrollo predio a predio que prioriza el interés particular o permitir actividades que generen impactos negativos, entre otros.

La Zona C, sector oriental y central de la AE, corresponde a los sectores catastrales de Santa Teresa (008503), Barrancas Norte (008506), Barrancas (008507), La Pradera Norte (008502) y San Cristóbal Norte (008505), caracterizados por su informalidad en el desarrollo urbano y en el caso de San Cristóbal Norte, por ser un centro de comercio aglomerado de escala local de origen informal. Adicionalmente, se identifica comercio asociado a los principales ejes viales (calles 165, 163A, 161, 159 y 156).

Ilustración 27. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

Tras los análisis del grado de consolidación y la aplicación del tratamiento de Renovación Urbana y, presencia de corazones productivos y gestión predial, se identificaron múltiples desafíos para la implementación del instrumento de la AE. Se destaca la presencia de grandes dotacionales con carácter de permanencia, sectores regularizados con largos procesos de densificación y, sectores con densidades medias y altas, donde la gestión predial y los retos asociados a la protección a

moradores y actividades económicas son complejos y por tanto, las intervenciones requeridas tendrían un enfoque principalmente desde lo público vinculado a soportes urbanos.

Se considera conveniente excluir este sector de la AE, teniendo en cuenta las posibles intervenciones asociadas al PIP o al aprovechamiento de la infraestructura de transporte como detonante de procesos de transformación y mejoramiento del entorno desde instrumentos como los PRUMS, entre otros.

3. Actuación Estratégica Teleport Santa Fe

3.3. Análisis multicriterio

A partir de la metodología implementada, explicada en el capítulo del marco metodológico, se presentan los resultados del ejercicio a través del análisis por criterios y dimensiones. Esta revisión permitió identificar una primera aproximación de las condiciones del territorio, procurando consolidar una caracterización efectiva a partir del contraste posterior con el análisis urbanístico y

ejercicios de campo realizado por el equipo técnico de la Subdirección de Planeamiento Local Norte.

Los resultados obtenidos de la matriz de pesos se muestran en la siguiente tabla, donde se puede observar que para la Actuación estratégica Teleport Santa Fe, la variable de mayor relevancia resultó el porcentaje de propiedad horizontal en la manzana y el número de empleados por manzana con 17% y 12% del peso total, respectivamente. A nivel de criterios, el grado de consolidación tiene un 67% del peso total. Este resultado es altamente significativo, pues permite identificar un conjunto de variables principales que reflejan las intenciones que desde los proyectos de inversión pública se requieren concretar.

Tabla 11 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	11	17%	64%	**67%**
		Mediana del número de pisos por manzana	9	14%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	7	11%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	9	14%		
		Densidad de lotes por hectárea	6	9%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	2	3%	3%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	6	9%	21%	**29%**
		Número de empleados por manzana	8	12%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	1	2%	8%	
		Número de personas por manzana	4	6%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	3	5%	5%	**5%**

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

3.3.1. Criterio grado de consolidación

Para la AE Teleport Santa Fe, el criterio permitió clasificar a las manzanas con un menor grado de consolidación y por lo tanto óptimas para mantener dentro de la AE todas aquellas que registraron menos del 20% de sus lotes en Propiedad Horizontal, con mediana de número de pisos menor a 2, con los lotes más grandes del sector los cuales son superiores a 495,5 metros cuadrados, cuya cantidad de unidades prediales sea menor a 40 lotes por hectárea y haya una relación homogénea con el número de lotes y con unas condiciones de variación de valor de referencia estables. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el anexo No 6 del DTS

Tabla 12 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

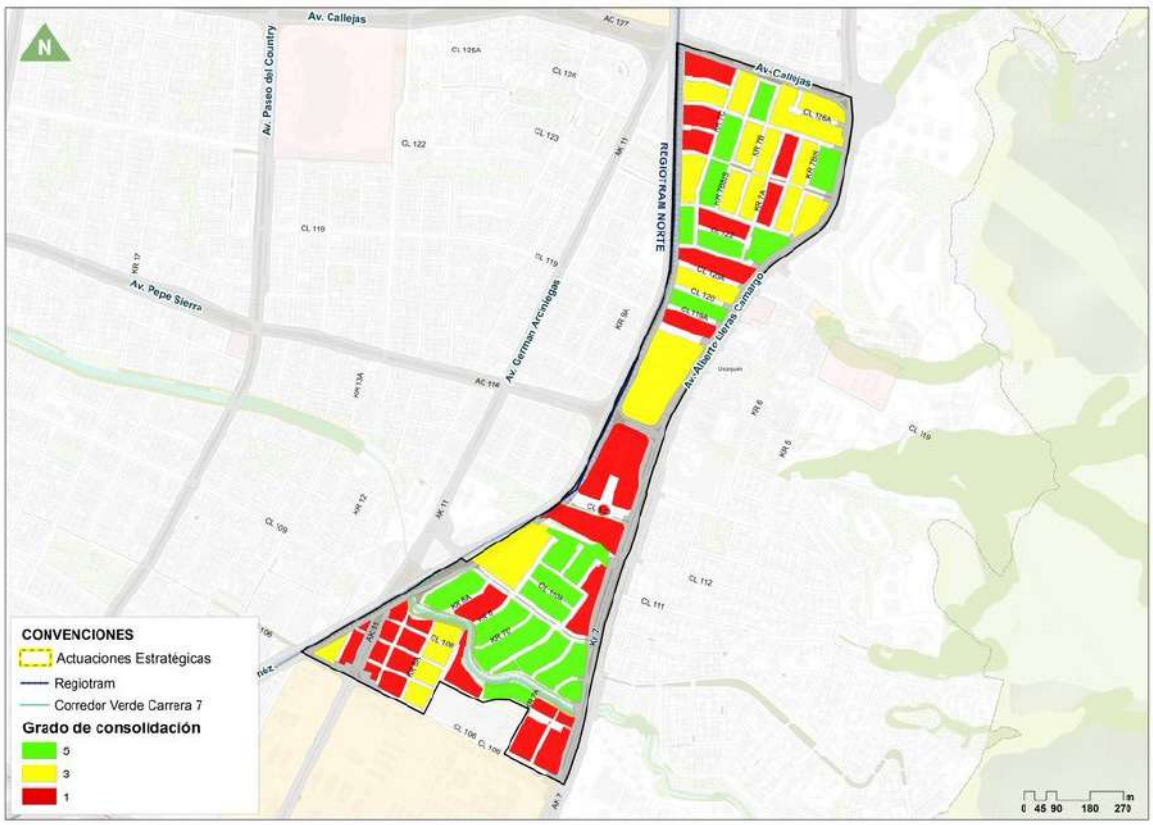
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto

			1	3	5
Grado de consolidación	**Consolidación física de la manzana**	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	50-100%	21-49%	0-20%
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5.	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	<100	100-200	200-700
		Densidad de lotes por hectárea	>38	20-38	<20
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>2.1	1.6-2.	1-1.5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

El criterio de grado de consolidación dirige principalmente el análisis hacia la zona de Santa Ana Occidental entre el centro financiero Teleport y el canal Molinos. Aunque también se identifican algunas zonas con potencial para la revitalización en el barrio Santa Bárbara Oriental, estas áreas muestran un mayor grado de dispersión en comparación con las zonas con mayor potencial en Santa Ana Occidental.

Ilustración 28. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Teleport Santa Fe



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

3.3.2. Criterio análisis socioeconómico

Para la AE Teleport Santa Fe, la dimensión de análisis socioeconómico permitió identificar aquellas manzanas catastrales cuya caracterización responde a las zonas de mayor aglomeración económica y dinámica laboral. De igual forma, aquellos sectores con condiciones de menor densificación poblacional, esto es menos de 100 habitantes por manzana y con déficit habitacional mayor al 21%. La apuesta por estos sectores permitirá focalizar los instrumentos de apoyo y fortalecimiento empresarial como parte de los objetivos de desarrollo y vocación de la Actuación. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el anexo No 6 del DTS

Tabla 13 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

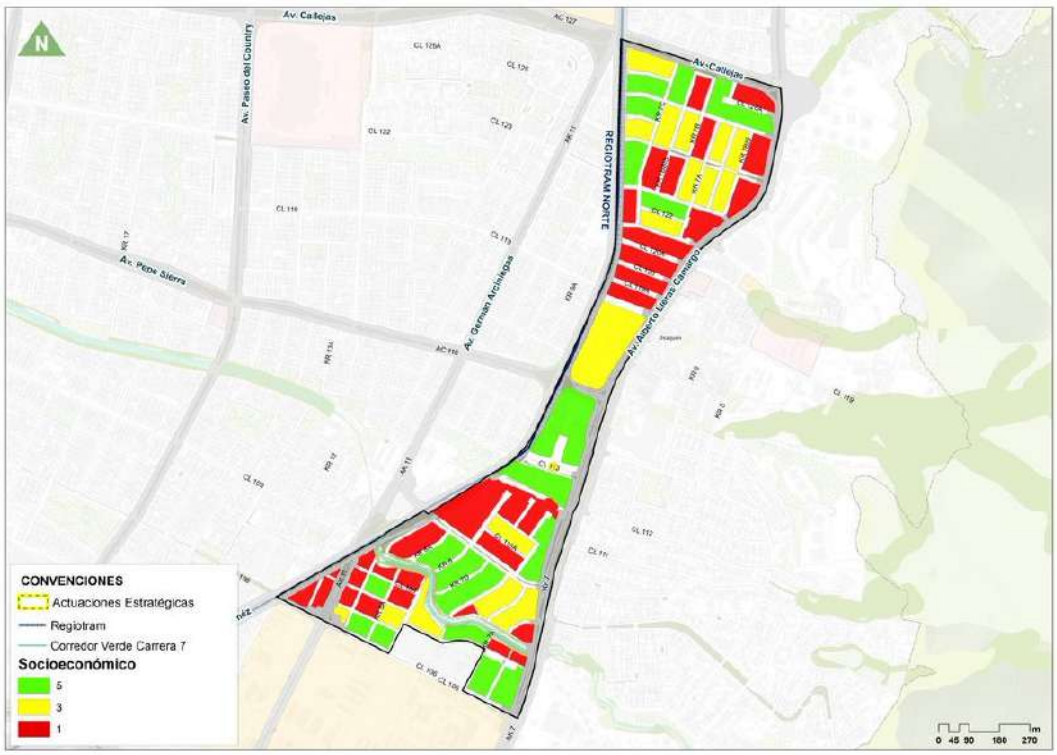
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	**Caracterización Productiva**	Manzana con presencia de corazones productivos	No	Sí	N.A.
		Número de empleados por manzana	0-50	51-200.	>200
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	0%-6%.	7%-20%.	21%-54%.

		Número de personas por manzana	>300.	101-300.	0-100.

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

El criterio socioeconómico destaca la presencia del corazón productivo de escala urbana en el sector de Santa Bárbara Oriental y en la urbanización Francisco Miranda, sin embargo, de acuerdo al trabajo de campo y análisis urbanístico posterior, se identificó un importante incremento en la dinámica inmobiliaria del sector de Santa Bárbara Oriental, por lo cual, en el análisis urbanístico se llevará a cabo un análisis detallado de las licencias de construcción al norte de la AE y a partir de este, esclarecer las condiciones que motivan a precisar la delimitación de esta AE.

Ilustración 29. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Teleport Santa Fe



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

3.3.3. Criterio estructura funcional

Para la AE Teleport Santa Fe, el criterio de estructura funcional permitió identificar aquellas manzanas que tuvieran una accesibilidad menor a 4 metros cuadrados de espacio público por habitante. Si bien la vocación de esta pieza se orienta hacia el fortalecimiento de las vocaciones de comercio y servicios, las condiciones de accesibilidad y goce del espacio público para los habitantes del sector podrían impulsar las dinámicas de consumo y accesibilidad a servicios. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo 6 del DTS

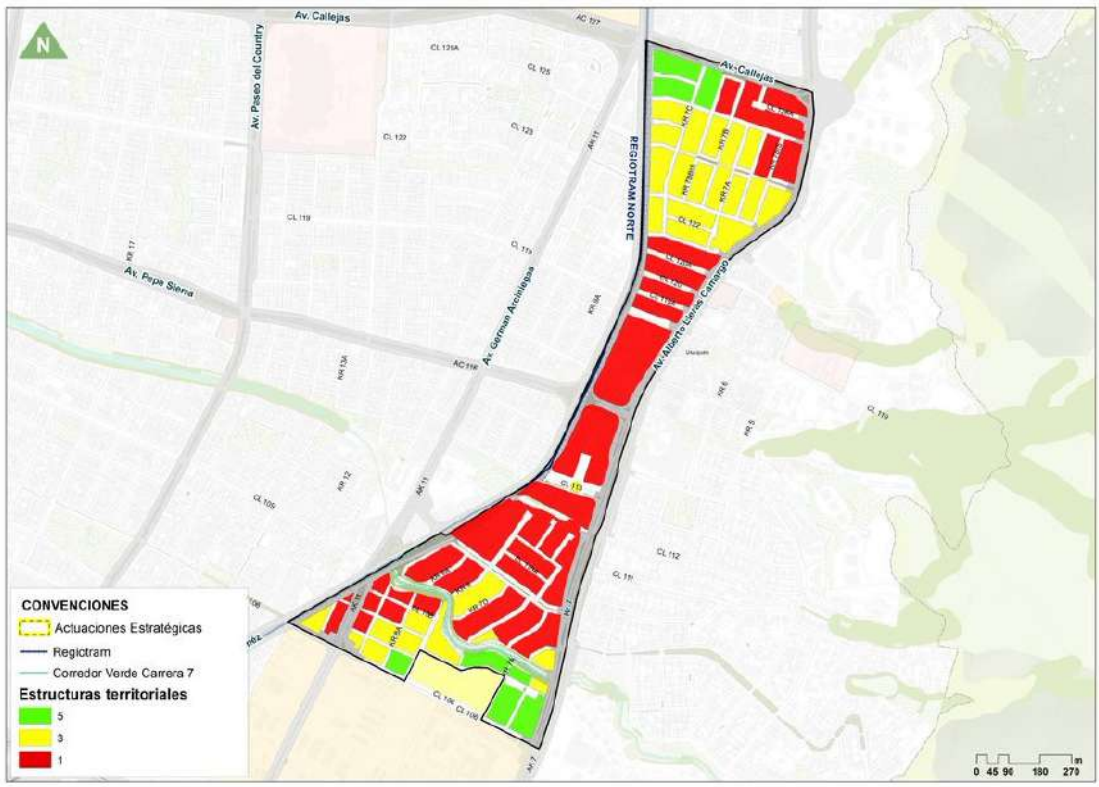
Tabla 14 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

El criterio de estructura funcional refleja dos grandes zonas dentro de la pieza. Un sector con una adecuada disposición y bajo déficit de EPE en el sector de Santa Ana Occidental, en contraste con el sector de Santa Bárbara Oriental, el cual con una mayor mezcla de usos y mayor densificación, presenta un indicador más bajo de EPE.

Ilustración 30. Criterio Estructuras territoriales AE Teleport Santa Fe



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

3.3.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE Teleport Santa Fe tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo)

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde):**

Estas áreas se destacan por su notable potencial para la revitalización urbana. En la AE Teleport - Santa Fe, el porcentaje de Propiedad Horizontal en estas zonas varía entre el 0% y 20% del área total de la manzana, lo que indica una flexibilidad significativa en términos de uso del suelo y posibilidades de intervención. Además, la mediana del número de pisos por manzana es ideal, oscilando entre 0 y 2 pisos, lo que sugiere una densidad favorable para futuros proyectos urbanos. El tamaño promedio de lote por manzana es óptimo, lo que proporciona espacio suficiente para la implementación de iniciativas de desarrollo. La cantidad de lotes por hectárea es menor a 40, lo que facilita la gestión y planificación urbana.

La AE cuenta con presencia de corazones productivos de escala urbana y una cantidad significativa de empleos, lo que indica una actividad económica dinámica Por otra parte, el porcentaje de hogares en déficit habitacional es bajo, lo que sugiere una infraestructura habitacional estable y una calidad de vida alta. La cantidad de habitantes por manzana catastral también es baja, lo que indica un entorno urbano menos densamente poblado y más propicio para la inversión y el desarrollo

- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

Estas áreas presentan un potencial de revitalización intermedio, con características que sugieren oportunidades para la mejora y el desarrollo, aunque con ciertas limitaciones. Aunque el porcentaje de Propiedad Horizontal y la mediana del número de pisos por manzana pueden variar, la presencia de corazones productivos y empleos indica una actividad económica considerable. Sin embargo, la cantidad de lotes por hectárea y la densidad de unidades prediales con respecto a cantidad de lotes pueden ser ligeramente superiores (lo que podría dificultar los procesos de intervención y gestión) en comparación con las zonas de alto potencial. A pesar de ello, estas áreas aún ofrecen oportunidades para la inversión y la revitalización, aunque pueden requerir estrategias más específicas y adaptadas a sus características particulares.

Es importante mencionar que para el sector de Santa Bárbara Oriental, se realiza una verificación detallada de la dinámica inmobiliaria debido a que si bien el resultado del análisis multicriterio arroja en su mayoría “zonas moderado potencial” para este sector, se evidencia en campo una fuerte y reciente dinámica de construcción y licencias aprobadas.

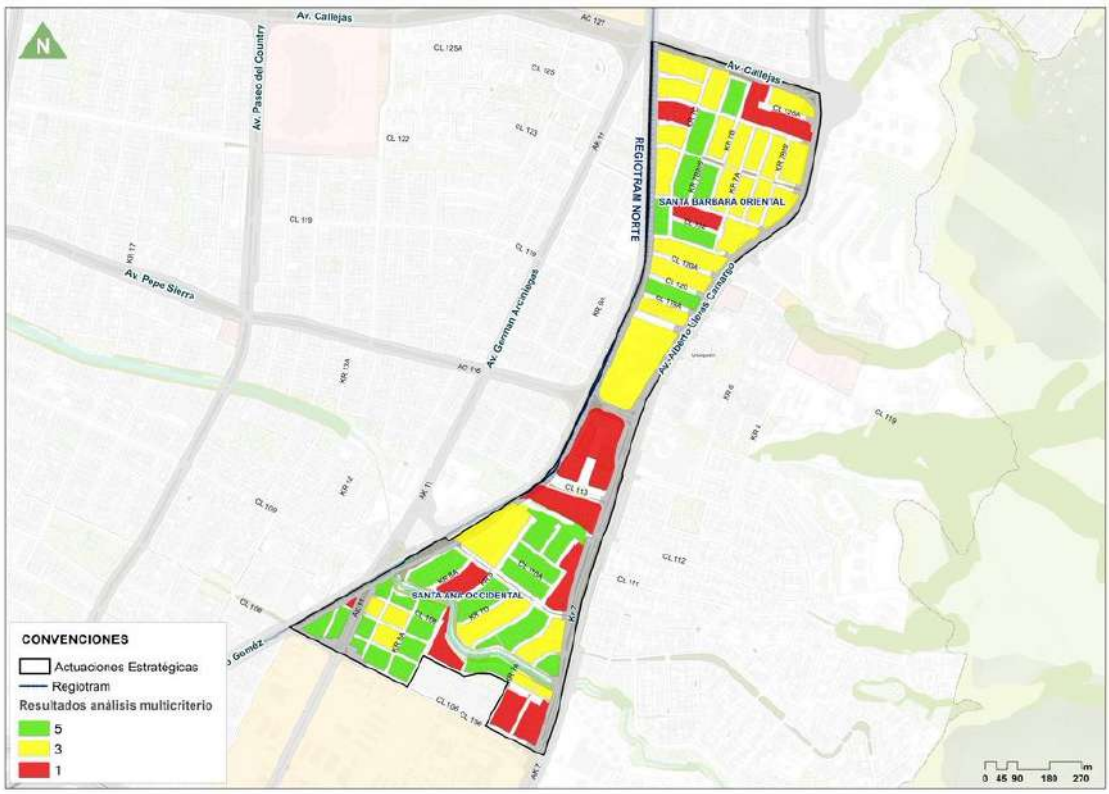
- **Zonas de Bajo potencial de Revitalización (rojo):**

Estas áreas presentan un potencial de revitalización limitado, con condiciones que presentan desafíos significativos para la gestión predial. El porcentaje de Propiedad Horizontal es porcentualmente alto, lo que limita la diversificación de usos del suelo y las posibilidades de intervención. La mediana del número de pisos por manzana es mayor, lo que indica una mayor densidad, representando una condición cada vez menos adecuada para procesos de gestión e intervención.

Las categorías definidas como Zonas de Alto Potencial de Revitalización reflejan dos zonas principales, por un lado, la zona A, compuesta por las urbanizaciones Santa Ana segunda etapa - Occidental, Santa Ana Norte y Francisco de Miranda, siendo está la zona con mayor potencial de revitalización de la pieza. Por otro lado, la zona B, sector catastral Santa Bárbara Oriental, compuesto por las urbanizaciones Santa Bárbara CIA, Bacatá, Hacienda Santa Bárbara, donde según el resultado del análisis multicriterio, de manera dispersa se presentan algunas zonas de medio y alto potencial de revitalización como se puede evidenciar en la imagen anterior.

Dadas las particularidades de la zona B, a continuación se presentan análisis adicionales para determinar si esta zona cumple con los objetivos de la AE y evaluar si requiere o no de intervenciones específicas en el marco de este instrumento. Así las cosas, se desarrolla a continuación el análisis urbanístico de estas zonas.

Ilustración 31. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

3.4. Análisis urbanístico

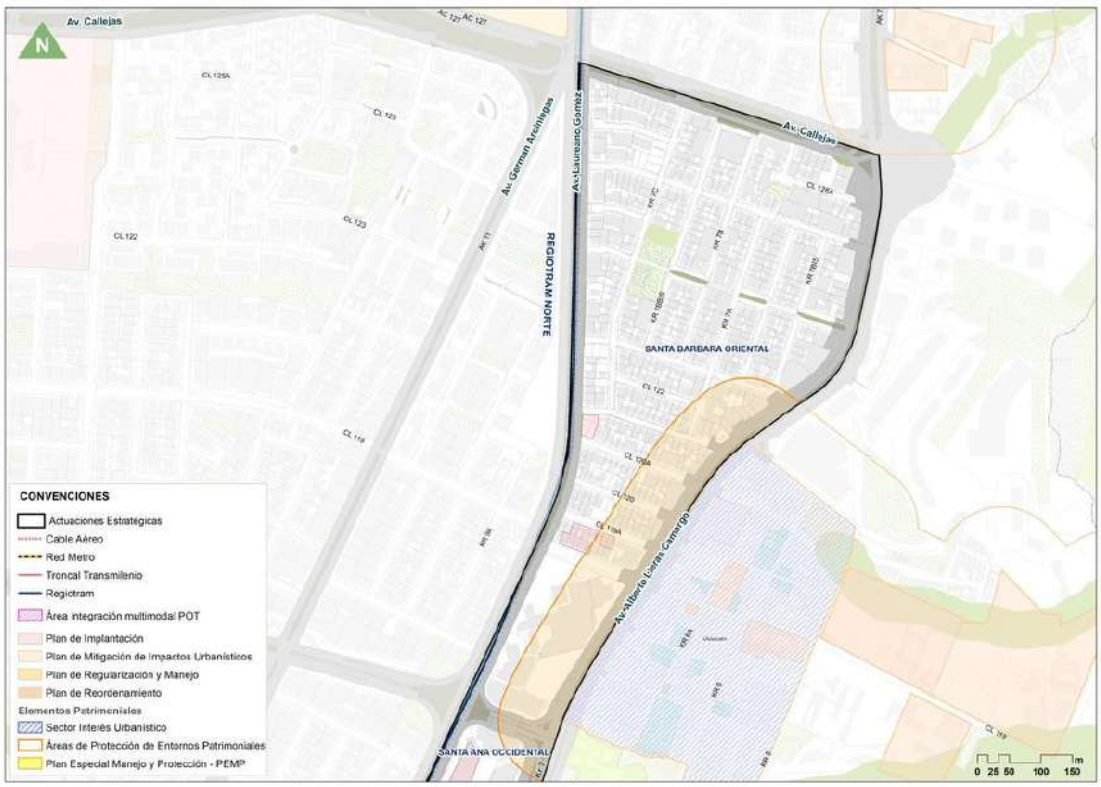
En el análisis urbanístico que se presenta a continuación, se analizan las zonas que resultaron con mediano o bajo potencial para la revitalización urbana, es decir, la zona B (sector catastral Santa Barbara Oriental), con el fin de evaluar si requieren intervenciones específicas en el marco de la Actuación Estratégica. Dados los resultados del análisis mencionado, se considera necesario abordar estas zonas desde las siguientes variables:

Zona B. Santa Bárbara Oriental (008413): incluye las urbanizaciones Bacatá, Santa Bárbara CIA, Hacienda Santa Bárbara y el Centro médico hospitalario Santa Fe, y comprenden desde la calle 13 hasta la calle 116, entre la Av. carrera 9 y la Av. carrera 7, pertenecientes a la UPL Usaquén y se analizarán las siguientes variables:

- **Análisis de la conformación y funcionamiento actual de la pieza urbana:** El objetivo de esta variable es revisar el proceso de conformación del sector producto de condiciones normativas históricas e identificar cómo estás siguen teniendo repercusiones en la transformación del sector.
- **Análisis de la norma vigente Decreto 555 de 2021**: El objetivo de esta variable es revisar las posibilidades de desarrollo de este sector en el marco de la normativa actual.
- **Análisis de dinámica inmobiliaria (licencias de construcción):** El objetivo de esta variable es observar el comportamiento del sector en cuanto a la cantidad de licencias

urbanísticas expedidas, contrastando con la normativa histórica y vigente e identificando su efecto en las transformaciones (actuales y futuras) del sector.

Ilustración 32. Sector catastral Santa Bárbara Oriental



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

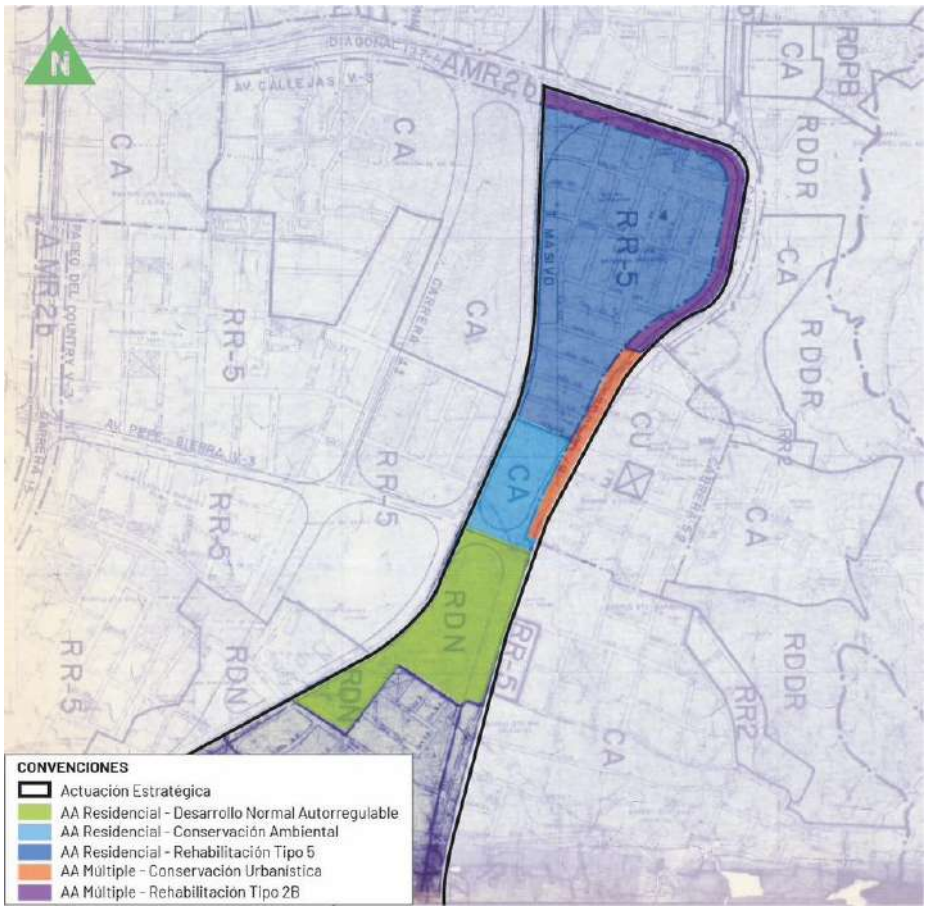
- **Análisis de la conformación y el funcionamiento de la pieza**

Para el análisis de conformación del sector Santa Bárbara Oriental es importante entender cómo la norma urbanística se fue asignando en el tiempo, en diferentes tratamientos, conforme se iban desarrollando partes de este territorio. Al evaluar su construcción en el tiempo, esta pieza se entiende mejor por el contraste que presenta en conjunto con los sectores Centro empresarial Santa Bárbara y Centro Comercial Santa Ana, con los cuales se enmarca entonces un sector más amplio de análisis normativo entre la carrera 9 y la Avenida Séptima y entre la Calle 127 y la extensión de la calle 112, incluyendo el centro comercial Santa Ana.

Este sector ampliado empieza a desarrollarse de norte a sur de manera fragmentada y con diferentes lógicas edificatorias que se entienden en la evolución que les da la norma urbanística desde la década de los 60 hasta la actualidad, y que se desarticulan del crecimiento urbano de Usaquén como centro histórico y del desarrollo al occidente de la carrera novena. Es una pieza aislada y además de conformación heterogénea como se analiza a continuación a través de los siguientes momentos normativos:

Normas del Acuerdo 7 de 1979

Ilustración 33. Áreas de actividad y Tratamientos del Acuerdo 7 de 1979 para el sector Santa Bárbara Oriental



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en la plancha 28 del Acuerdo 7 - 1979

El Acuerdo 7 de 1979, de acuerdo con su clasificación de áreas de actividad, definió para la base de la ciudad el área de actividad residencial, con ciertos ejes vías comerciales, a manera de tentáculos, rematando en nodos comerciales, en área de actividad múltiple. Para el sector de Santa Bárbara Oriental, uno de estos ejes rodea la pieza sobre la Calle 127 y remata en la Carrera séptima en el nodo comercial de Usaquén, por lo cual los frentes sobre estas vías quedaron clasificados dentro del área múltiple, y el resto dentro del área residencial. Acorde con esto, el área residencial quedó clasificada en tres Tratamientos diferenciados: Rehabilitación, Conservación ambiental y Desarrollo normal autorregulable. Por otro lado, el eje en área múltiple quedó clasificado en dos tratamientos: Rehabilitación y Conservación urbanística (en el frente que colinda con el sector histórico de Usaquén).

Para el sector más norte (Urbanizaciones Santa Bárbara y urbanización Bacatá), definido con el tratamiento de Rehabilitación la norma contempla:

Artículo 71: El tratamiento de rehabilitación es el determinado para aquellas áreas que por la dinámica urbana están en proceso de cambio y requieren de normas que les permitan actualizar sus usos y estructuras para desarrollar nuevas funciones.

Con lo anterior la norma del Acuerdo 7 reconoce una dinámica urbanística en este sector y un proceso de transformación que requiere de normas que permitan dicho desarrollo.

Para el sector del centro Hospitalario Santa fe, la norma del acuerdo 7 define el tratamiento de Conservación ambiental, que establece:

Artículo 66: Conservación Ambiental es el tratamiento orientado a mantener como tales, áreas consolidadas con características homogéneas de usos y estructuras que cumplan con una función adecuada dentro de la estructura urbana.

Para este momento de la ciudad en este sector no había desarrollos notorios, sin embargo, este tratamiento buscaba conservar las normas de los decretos de urbanización anteriores a la expedición del acuerdo 7, por lo que debía existir un urbanismo aprobado para su desarrollo, que la norma retomó dándole continuidad con el tratamiento de conservación ambiental.

Para el sector del centro empresarial Santa Bárbara, a la entrada en vigencia del acuerdo 7, no se tenía ningún desarrollo, por lo cual la norma lo clasificó como sector sin desarrollar y le aplicó el tratamiento de Desarrollo Normal, mediante el cual reconoce que es un sector que "…*no ha adelantado obras de urbanización y saneamiento ni hecho las cesiones correspondientes."*

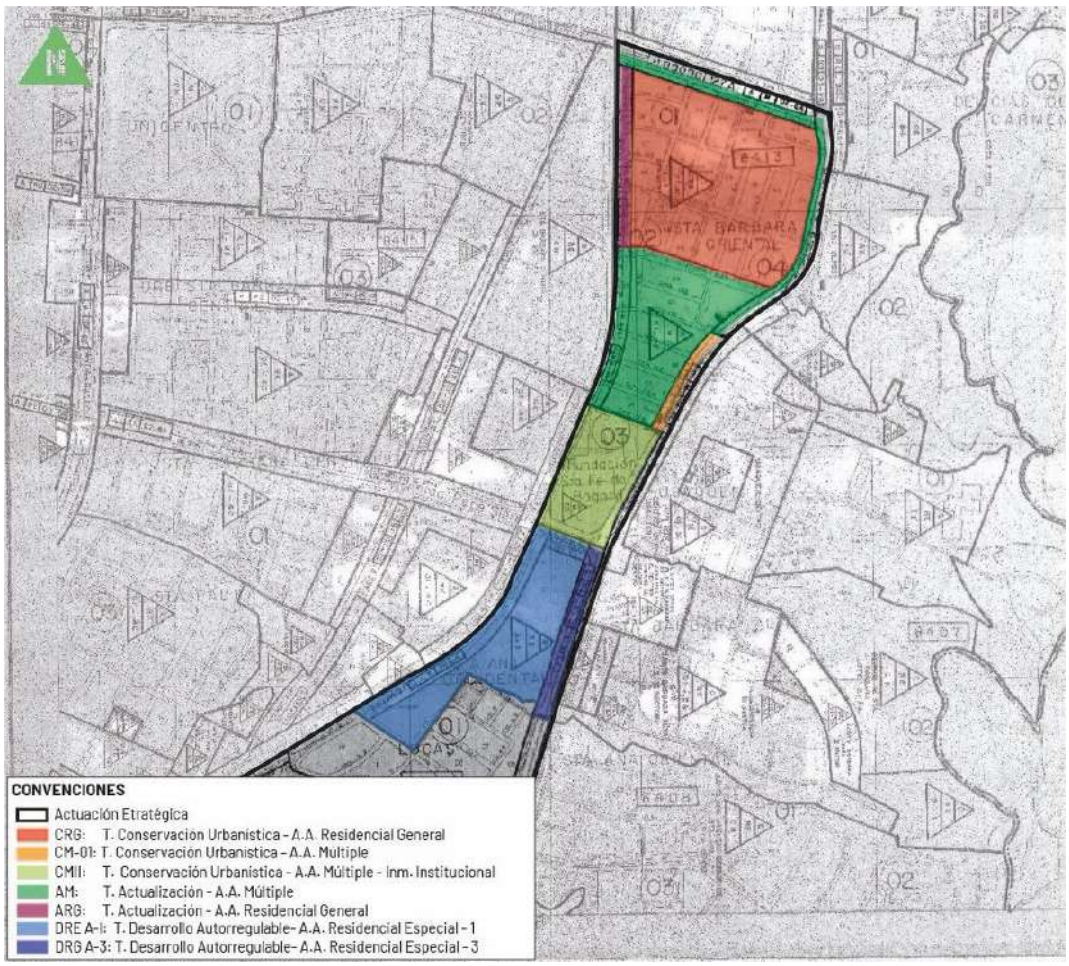
"Artículo 118: Todo proceso de urbanización podrá realizarse por una de las siguientes formas:
A. POR DESARROLLO NORMAL:
Es el proceso mediante el cual se adelanta un programa de urbanización provisto de obras de infraestructura y saneamiento completas de acuerdo a las normas y especificaciones fijadas para tales efectos por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y por las Empresas de Servicios Públicos del Distrito."

Sobre el eje de actividad múltiple que bordea la pieza sobre la calle 127 y avenida séptima, se busca igualmente una rehabilitación con mezcla de usos y diferencias en edificabilidad para la configuración del perfil, excepto al frente del sector histórico de Usaquén, donde el perfil sobre la avenida séptima tiene tratamiento de conservación urbanística.

En síntesis, tres grandes sectores definen la norma de este sector de análisis bajo el acuerdo 7: uno por urbanizarse y desarrollarse, un segundo por desarrollarse bajo sus normas originales y uno por rehabilitarse y mejorar sus condiciones actuales. Aún no hay evidencias notorias de la construcción de Fundación Santa Fe ni del complejo empresarial Santa Bárbara.

Normas del Acuerdo 6 de 1990

Ilustración 34. Tratamientos del Acuerdo 6 de 1990 para el sector Santa Bárbara Oriental



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en plancha No. 18 del Acuerdo 6 - 1990

El Acuerdo 6 de 1990 diferencia también la norma aplicable a los frentes viales y al interior de la pieza urbana. Al interior se definen bajo esta norma cuatro sectores con los siguientes tratamientos: Conservación urbanística, Actualización, Conservación urbanística de Inmueble institucional y Desarrollo autorregulable.

En el sector más al norte, sobre la urbanización Santa Bárbara Oriental, el tratamiento de Conservación Urbanística reglamentado en el decreto 736 de 1993 establece:

> *"Artículo 1º.- Finalidad del tratamiento especial de conservación urbanística. El tratamiento especial de conservación urbanística cumple la finalidad, mediante la adopción de normas específicas, de regular adecuadamente el desenvolvimiento de las actividades urbanas, de las áreas que poseen valores urbanísticos, arquitectónicos, ambientales y de identidad urbana, en orden a garantizar la permanencia y recuperación de dichos valores, en edificaciones o zonas o conjuntos de edificios y su entorno."*

Al ser definido en Área de actividad residencial General se establecen condiciones de conservación de barrio residencial, donde se reconocen valores urbanísticos y de identidad urbana de este sector, buscando protegerlos y recuperarlos por medio de la norma.

Bordeando este sector, sobre los ejes viales se busca una rehabilitación, dando permiso a su desarrollo en mezcla de usos con el tratamiento de Actualización. Este tratamiento, reglamentado bajo el decreto 735 de 1993 define lo siguiente:

> *"Artículo 1º.- Finalidad del tratamiento general de actualización. El tratamiento general de actualización cumple la finalidad de regular la transformación de áreas urbanizadas para hacer posible la densificación racional y la adaptación de sus estructuras físicas y de sus usos a las nuevas necesidades de la ciudad. Los terrenos que se someten a este tratamiento tienen la posibilidad de ser edificados y las edificaciones la de ser adecuadas, ampliadas, modificadas o demolidas totalmente para ser reemplazadas por nuevas construcciones."*

Con esto, se buscaba una mayor edificabilidad y usos mixtos sobre los frentes viales, consolidando lo que planteó el acuerdo 7 para estos bordes.

Un segundo sector, al interior de la pieza analizada, se definió bajo el tratamiento de Actualización, que busca entonces una transformación mediante mayor edificabilidad y mejorando sus condiciones físicas, tanto al interior como sobre los bordes, a excepción del frente sobre la avenida séptima que limita con el centro histórico de Usaquén, frente que conserva el tratamiento de Conservación urbanística.

A la entrada en vigencia de esta norma ya se contaba con gran parte de la construcción de las edificaciones de la Fundación Santa Fe, que iniciaron a comienzos de los años 80, por lo que la norma lo protege con la conservación Urbanística de Inmueble Institucional en área de actividad múltiple.

Finalmente, para el sector del centro empresarial Santa Bárbara, aún no se cuenta con un desarrollo, por lo que la norma extiende el tratamiento de Desarrollo y lo clasifica en la modalidad de Autorregulable o resultante, en una zona residencial Especial.

De acuerdo con el Decreto 737 de 1993, reglamentario del del tratamiento de Desarrollo, se establece lo siguiente para este tratamiento y su modalidad:

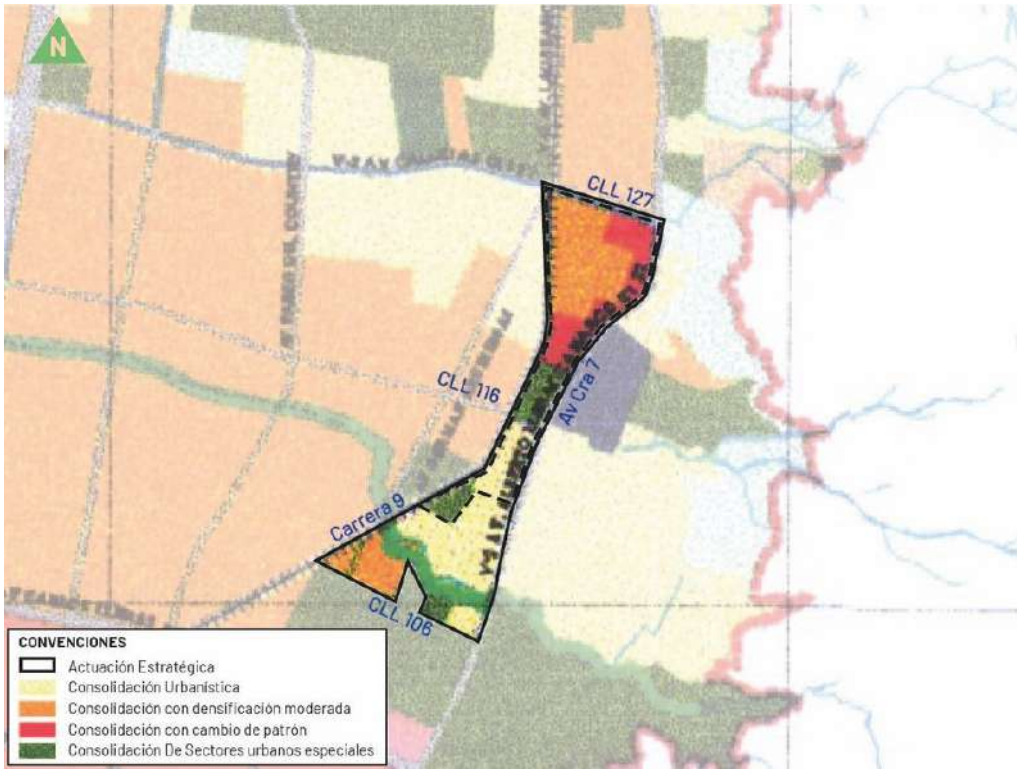
> *"Artículo 1º.- Finalidad del tratamiento general de desarrollo. El tratamiento general de desarrollo regula el desarrollo urbanístico adecuado de los predios urbanizables no urbanizados al interior de las áreas urbanas, determina su régimen de usos, estructuras, espacios públicos y en general, los aspectos propios del urbanismo y ordenamiento físico de las áreas sometidas a este tratamiento."*
> *"Artículo 15º.- Zonas de densidad.*
> *(…)*
> *2o. Zona de densidad autorregulable o resultante:*
> *En las cuales la densidad se regula con base en las condiciones de cada predio, las características del proyecto urbanístico y el conjunto de normas vigentes, sin que se excluya la posibilidad de establecer en algunas de estas zonas, limitaciones a las alturas*

permitidas o restricciones a la ocupación para efectos de buscar una adecuada transición con zonas de densidad restringida. (…)"

De acuerdo con esta norma, se buscó exigir el desarrollo de urbanizables no urbanizados de la ciudad y a su vez se dieron incentivos a su desarrollo en algunos sectores a los que se les permitió una densidad resultante, como es el caso del sector del centro empresarial. No obstante la situación actual de este sector, el área de actividad definida bajo el Acuerdo 6, le permite usos de "Residencial Especial", subclasificación de las áreas residenciales, *"(…) en las cuales los usos complementarios cumplen básicamente una función de apoyo para el adecuado funcionamiento del uso principal."* (Acuerdo 6 de 1990).

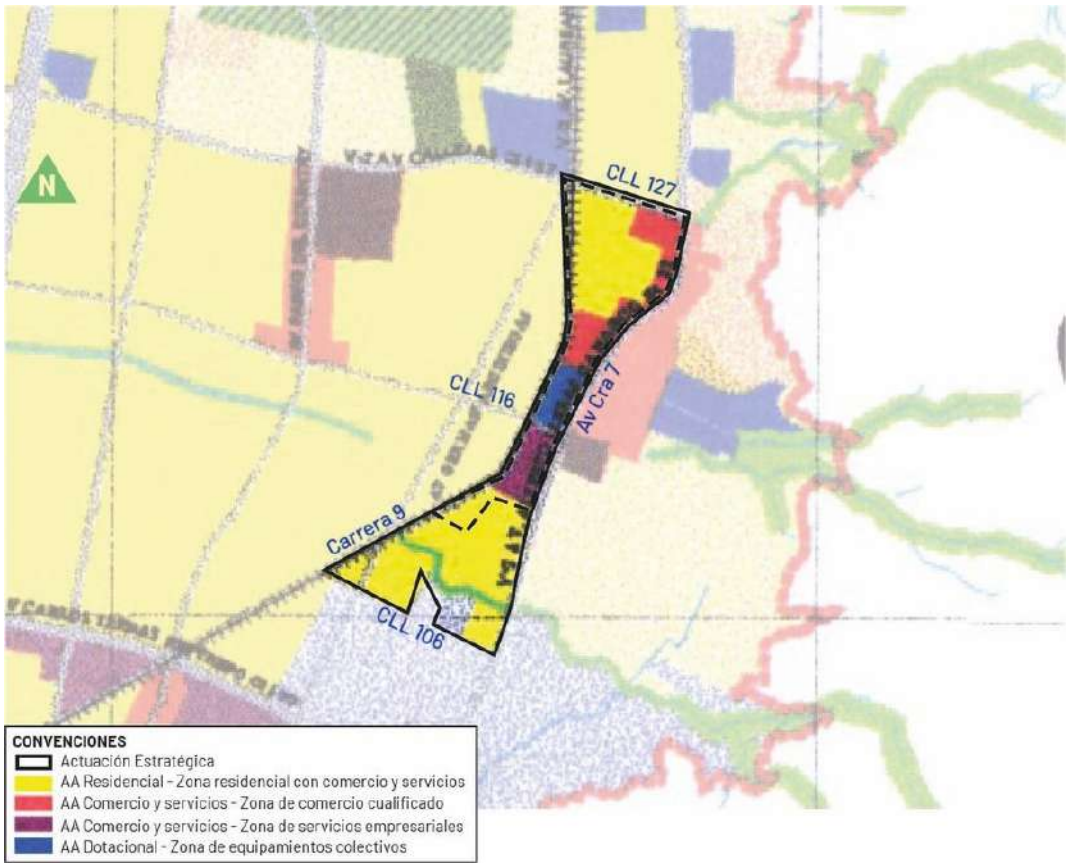
- **Normas del Plan de Ordenamiento Territorial del Decreto 190 de 2004**

Ilustración 35. Extracto del Plano de Tratamientos Urbanísticos del POT 190. Sector Santa Bárbara Oriental



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Mapa No. 27. POT Decreto 190 de 2004

Ilustración 36. Extracto del Plano de Áreas de Actividad del POT 190. Sector Santa Bárbara Oriental



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024. Con base en Mapa No. 27. POT Decreto 190 de 2004

Para la entrada en vigencia del plan de ordenamiento territorial del año 2000 (compilado bajo el decreto 190 de 2004), el sector en estudio se encontraba desarrollado, el barrio Santa Bárbara Oriental ya consolidado, se encontraba construido el complejo de la Fundación Santa Fe, estaba en construcción el centro empresarial Santa Bárbara (hoy complejo Teleport) y se encontraba construido el centro comercial Santa Ana.

Lo anterior fue reconocido por el plan de ordenamiento territorial que clasificó este sector en cuatro tratamientos urbanísticos:

El sector de la Urbanización Santa Bárbara queda definido bajo dos tratamientos, el más extenso, hacia el interior del sector, bajo el tratamiento de consolidación con densificación moderada que, de acuerdo con el decreto 190 de 2004, se aplica a *"barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes".* Una franja sobre el eje de la avenida séptima, así como el área de la urbanización Bacatá se localizan en tratamiento de consolidación con cambio de patrón, definido

por el decreto 190 para "*Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción".*

La norma de este primer sector le permite entonces una densificación controlada al interior de la pieza, y un cambio más fuerte sobre el perfil del borde hacia la avenida séptima y en la esquina de la Urbanización Bacatá.

El sector de la Urbanización Hacienda Santa Bárbara remata la franja en tratamiento de consolidación con cambio de patrón, y con esto define un sector con posibilidades de transformación que se fueron concretando en los 20 años de vigencia de esta norma, sin llegar a consumirla completamente.

En cuanto a usos del suelo, la asignación de áreas de actividad corresponde con los tratamientos, permitiendo un uso residencial principal con comercio y servicios complementarios, con mayor intensidad sobre las zonas de cambio de patrón.

El sector del Centro Hospitalario Santa Fe y el área que hoy ocupa el Centro Comercial Santa Ana quedaron bajo el tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, que de acuerdo con el decreto 190 de 2004, se aplica en "*Zonas industriales y dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deben asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos*", lo cual para estos dos sectores busca conservar sus condiciones originales como hospital en un caso y como gran plataforma comercial en el otro.

El sector del centro empresarial Santa Bárbara, de acuerdo con la UPZ 14 Usaquén, remite por continuidad de norma a las resoluciones originales de urbanización, que le permitieron el desarrollo en altura que hoy ha concretado. [por confirmar con resolución de urbanización]

En síntesis, para el sector analizado, la evolución de la norma desde el acuerdo 7 de 1979 hasta el POT del decreto 190 de 2004, fue reconociendo, analizando y desarrollando este territorio por fragmentos. Al norte, un fragmento residencial que luego permitió transformar sus condiciones urbanísticas, concretando una mayor edificabilidad predio a predio, mientras que en el área donde se estrecha la pieza, se dieron tratamientos y normas diferenciadas a los sectores de Fundación Santafé, complejo empresarial y el centro comercial, cada una de estas tres, analizada bajo la norma como piezas independientes que se desarrollaron con usos dotacionales y de servicios en diferentes momentos y bajo diferentes regímenes normativos. Esto permitió que, a la fecha, esta pieza se siga leyendo fragmentada y no permita una articulación urbanística clara entre el sector de Santa Bárbara oriental y el sector Santa Ana Occidental al sur de la AE.

A la culminación de la vigencia del decreto 190 de 2004 el sector del complejo empresarial casi ha consumido la norma urbanística en cuanto edificabilidad, dejando un margen mínimo a modificaciones, incluso de estructura urbana. El complejo hospitalario de Santa Fe, por su lado, se ha venido consolidando en el tiempo como una pieza compacta y la norma ha reconocido y conservado su actividad dotacional, que no da pie a modificaciones estructurantes en esta parte de la pieza. El sector de la Urbanización Hacienda Santa Bárbara ha venido desarrollando un proceso de transformación predio a predio concretando mayores alturas y cambiando su uso al de servicios principalmente médicos, que hoy tiene la posibilidad de continuar en los lotes que han quedado sin densificar.

- **Análisis de la norma vigente Decreto 555 de 2021**

De acuerdo con el artículo 240. *Áreas de Actividad del suelo urbano y de expansión urbana* del Decreto 555 de 2021, dentro del sector catastral Santa Barbara Oriental, se encuentran definidas dos (2) Áreas de Actividad: Área de Actividad Estructurante – AAE – Receptora de vivienda de interés social y, Área de Actividad de Grandes Servicios Metropolitanos.

Las áreas de grandes servicios metropolitanos incluyen el predio de la Fundación Santafé de Bogotá, que alberga la clínica y el edificio de prácticas de la facultad de medicina de la Universidad de los Andes, así como varias cuadras al norte donde se han establecido diversos servicios personales y empresariales, muchos relacionados con el sector de salud y hospedaje del cual se requieren acciones de mitigación de impactos ambientales.

Otra área designada para grandes servicios metropolitanos se encuentra entre la Avenida Carrera 7 y la Carrera 7 Bis, entre las calles 123 y 124. En esta ubicación destaca una edificación de la Caja de Compensación Familiar Colsubsidio, que incluye un supermercado, un centro médico y un centro de servicios.

Las áreas de grandes servicios metropolitanos están destinadas a concentrar actividades productivas y servicios de gran escala, priorizando los usos industriales, comerciales y de servicios sobre los residenciales, los cuales se consideran restringidos. En el contexto de la zona de análisis, esto incluye el clúster de servicios médicos y hospitalarios que para el área de análisis se encuentra consolidado.

Ilustración 37. Áreas de Actividad aplicables a la AE Teleport Santa Fe



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

Los usos de suelo permitidos en el ámbito de la Actuación Estratégica Teleport – Santafé, las condiciones de localización y las acciones de mitigación de impactos urbanísticos y ambientales, corresponden a las contenidas en el Artículo 243.

Dentro del sector Santa Bárbara Oriental, se identifica únicamente el tratamiento urbanístico de Renovación Urbana. La designación en el POT de todo el polígono como una zona de Renovación buscaba resaltar una importante dinámica de transformación (densificación) que ha venido sucediendo en esta zona, la cual no se ha reflejado en la habilitación y oferta de espacios públicos y equipamientos, generando un déficit que se hará mucho más evidente cuando algunas zonas de la AE, que todavía no se han densificado, lo hagan y comiencen a aportar al tráfico de personas y vehículos en la zona.

Ilustración 38. Áreas de Actividad aplicables a la AE Teleport Santa Fe



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

Las normas de edificabilidad y exigencias de trámite aplicables al tratamiento de renovación urbana se presentan a continuación:

- **Índice de construcción efectivo máximo de 5.0**: Por trámite de licencia urbanística y no incluyen la totalidad de los predios de una manzana.
- **Índice de construcción efectivo máximo de 6.0**: Por trámite de licencia urbanística y Cuando el área a ceder (Fcep) sea mayor a 400m² y se englobe como mínimo una esquina de manzana.
- **Índice de construcción efectivo máximo de 7.0**: Por trámite de licencia urbanística y Proyectos que incluyan la totalidad de los predios de una manzana.
- **Índice de construcción efectivo máximo mayor de 7.0**: Por plan parcial y aplica todo lo estipulado en el Artículo 303 del Decreto Distrital 555 de 2021 en relación con la exigencia de plan parcial para actuaciones urbanísticas en el tratamiento de Renovación Urbana.

Esta información se debe complementar también con las exigencias de cargas aplicables a este tratamiento y a la zona de la ciudad. Las cuales son áreas que se pueden desarrollar a través de licenciamiento directo por su grado de consolidación urbanística identificada en los diferentes análisis y recorridos urbanos dentro de la pieza, la cual ha alcanzado transformaciones urbanas en términos de densidad enfocándose principalmente en el uso de la vivienda.

Comparando la norma actual con el estudio histórico normativo realizado en el apartado anterior, se encuentra un fuerte contraste. El Plan de Ordenamiento Territorial actual aplica la norma de manera homogénea a esta pieza de análisis, configurada de manera tan fragmentaria en el

pasado, bajo un solo tratamiento, el de Renovación Urbana, que en la práctica tiene limitadas formas de aplicación: por un lado, en el Centro médico hospitalario Santa Fe, de acuerdo con la tradición de este complejo hospitalario, y la permanencia del mismo en su calidad de dotacional, tiene la posibilidad de desarrollar ampliaciones puntuales dentro del mismo predio en la medida de sus necesidades, mientras que las urbanizaciones Bacatá, Santa Bárbara CIA y Hacienda Santa Bárbara, que han venido consumiendo la edificabilidad de la norma en el tiempo en un desarrollo predio a predio, hoy cuentan con algunos espacios dispersos para seguir densificándose, acción que puede seguir desarrollando en el tiempo bajo la modalidad de licenciamiento directo de acuerdo a las dinámicas locales, lo cual puede concretar desde el englobe predial incluso hasta de manzanas enteras, de acuerdo a las posibilidades de gestión asociada.

De acuerdo con lo anterior se considera que la norma actual le permite a esta pieza las posibilidades para su desarrollo sin necesidad de la actuación estratégica, para seguir consolidando la pieza de acuerdo con las dinámicas de transformación predial del territorio con que se ha transformado en el tiempo. De esta forma, el tratamiento de Renovación Urbana le da las herramientas necesarias de edificabilidad para su densificación equilibrada, teniendo en cuenta la alta necesidad de soportes urbanos de este sector

- **Análisis de la dinámica inmobiliaria – Licencias de construcción**

El presente análisis de la dinámica inmobiliaria en el sector catastral 8413 “Santa Bárbara Oriental” se realiza desde el ámbito multitemporal del licenciamiento urbanístico, observando el comportamiento del sector en cuanto a cantidad de licencias urbanísticas expedidas, tipos de trámites, modalidades y usos licenciados, contrastando con la norma urbanística aplicada. Todo lo anterior, permitirá caracterizar los principales usos del suelo al interior del territorio, así como su efecto en las transformaciones físicas del entorno.

Así las cosas , el análisis sirve para determinar cómo ha sido el desarrollo urbanístico o la dinámica inmobiliaria a través del tiempo, en el sector de estudio de “Santa Bárbara Oriental”, c, identificando las principales tipologías de licenciamiento urbano, la concreción de usos y aprovechamiento del suelo, durante el periodo 2002 a 2023, para ello, se utilizó la información disponible en la base de datos geográfica BDGC-SDP de la Secretaría Distrital de Planeación, que agrupa para cada predio los diferentes actos administrativos expedidos (sea por vencimiento de términos de las licencias o por solicitud de otro tipo de trámite). A continuación, se muestra la gráfica obtenida.

Ilustración 39. Licenciamiento urbanístico sector “Santa Bárbara Oriental” periodo 2002-2023 por clase de Licencia

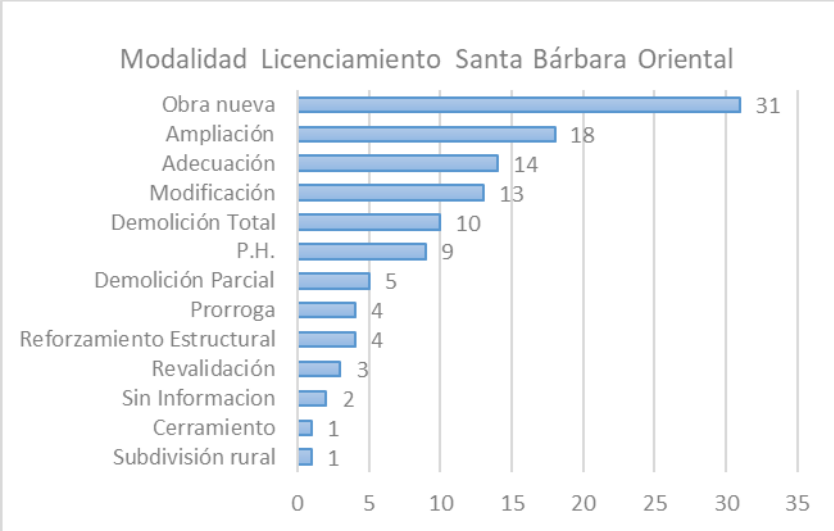


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

Podemos observar entonces, que el principal trámite expedido corresponde a las licencias de construcción, que representan el 93% del total del licenciamiento, en segundo lugar, los trámites de Propiedad Horizontal con el 3%, las licencias de revalidación con el 3% y el 1% lo obtuvo las licencias de reconocimiento de las construcciones. Otro aspecto importante a revisar, fue el comportamiento del licenciamiento en el sector a través del tiempo, o mejor dicho, la dinámica en la expedición de las licencias de construcción durante los últimos 10 años, encontrando un sector muy activo en materia de licenciamiento, con aumentos anuales en la expedición de los actos administrativos, este comportamiento, alcanzó su punto máximo en el año 2016 con un total de 88 licencias de construcción expedidas, para los años posteriores la expedición de licencias disminuyó, sin embargo, conservó un promedio de 45 licencias anuales hasta el año 2021, para los años siguientes 2022 y 2023 la expedición de licencias de construcción disminuyó, este cambio en la dinámica del sector, obedece en parte a la adopción del nuevo régimen normativo para Bogotá Decreto 555 de 2021.

Modalidad de Licenciamiento

Ilustración 40. Modalidad Licenciamiento "Santa Bárbara Oriental" periodo 2018-2023



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

Usos Licenciados Sector Santa Bárbara Oriental

Tabla 15 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Uso Agrupado	Uso Licenciado	Total	%
Vivienda	Vivienda Multifamiliar	38	**37%**
	Vivienda Unifamiliar	4	
Dotacionales	Dot. Equipamiento Colectivo - Educativo	1	**17%**
	Dot. Equipamiento Colectivo Salud	16	
	Dot. Servicios Urbanos Básicos Servicios de la Administración Pública	2	
Servicios	Servicios Alto Impacto Automotrices y Venta Combustibles	1	**13%**
	Servicios Empresas e Inmobiliarios	2	
	Servicios Personales-Profesionales Técnicos Especial	9	
	Servicios Personales Turístico	3	
Comercio	Comercio Local I-A	3	**11%**
	Comercio Pesado	2	
	Comercio Tipo B	1	
	Comercio Vecinal B	6	
	Comercio Zonal	1	
Otros	Otros	3	**3%**
Sin información	Sin Información	23	**20%**
Total general		**115**	**100%**

Fuente: Histórico de Licencias-Dirección de Información y Estadística - SDP

Para el periodo 2018-2023 se expidieron un total de 115 licencias urbanísticas en el Sector de Santa Bárbara Oriental, de estas 42 licencias autorizaron el uso para vivienda principalmente en edificios multifamiliares de entre 10 y 17 pisos de altura y en menor proporción viviendas

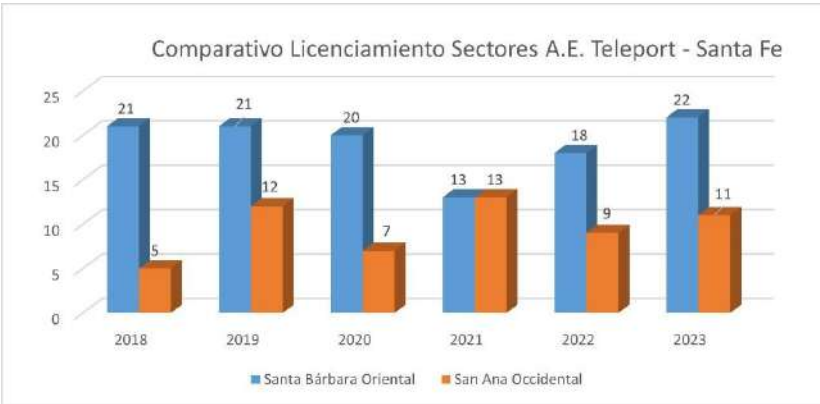
unifamiliares hasta 3 pisos de altura; esta tipología de uso representa el 37% del total del licenciamiento del sector, seguido del uso dotacional que representa el 17%, siendo los dotacionales de equipamiento colectivo en salud los predominantes en el sector, los usos de servicios ocupan el tercer lugar con el 13% del total del licenciamiento, estas actividades de servicios se enfocan principalmente en los Servicios de Profesionales Técnicos Especializados, seguidos de los servicios turísticos y empresariales e inmobiliarios, continua el uso comercial con un 11% del licenciamiento siendo el comercio vecinal Tipo B (de hasta 60 mt2 de área de ventas) el de mayor número de licenciamiento.

Por otra parte, la revisión detallada en la expedición de las licencias de construcción por los usos licenciados en el sector de "Santa Bárbara Oriental", evidenció la concentración de los equipamientos colectivos en salud y de los servicios profesionales técnicos especializados, al norte de la Fundación Santa Fe de Bogotá, específicamente, desde la calle 119A hasta la calle 126A entre las carreras 7 y 7C, estableciéndose como un clúster en salud, que genera una dinámica económica importante porque aumenta la productividad de las entidades del sector salud allí aglomeradas.

Comparación Dinámica urbana Actuación Estratégica Teleport - Santa Fe

Se consideró pertinente realizar la comparación del licenciamiento Urbanístico para los dos Sectores que integran la Actuación Estratégica "Teleport-Santa Fé" como son "Santa Bárbara Oriental" y "Santa Ana Occidental", detallando el análisis al periodo 2018-2023 para identificar los nuevos desarrollos del territorio, el resultado obtenido se muestra en la siguiente gráfica:

Ilustración 41. Licenciamiento urbanístico sectores "Santa Bárbara Oriental y Santa Ana Occidental" periodo 2018-2023



Fuente: Base Licencias Dirección de Información y Estadística - SDP (fecha de corte a 12-12-2023)

Como se observa, la gráfica anterior establece el comparativo del licenciamiento urbanístico que se presenta en los dos sectores que integran la Actuación Estratégica Teleport-Santa Fe, destacándose el Sector de Santa Bárbara Oriental con una dinámica muy activa a través del tiempo con un total de 115 actos administrativos expedidos durante el periodo 2018 a 2023, que representan el 67% del total de licencias expedidas dentro de la A.E.; mientras que para el mismo periodo, en el Sector de Santa Bárbara Occidental fueron expedidas un total de 57 licencias de construcción que representan el 33% del total de licenciamiento.

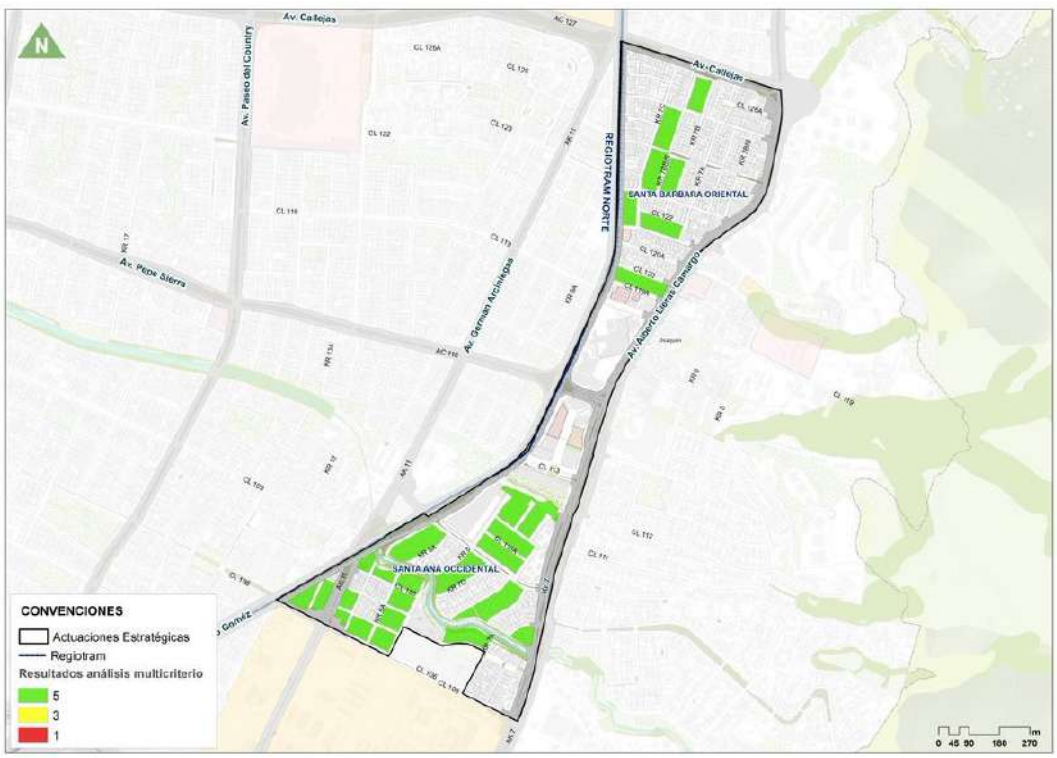
La revisión de la dinámica urbanística multitemporal, demuestra que el sector “Santa Bárbara Oriental” se ha caracterizado por un mayor crecimiento urbano en términos de densidad del suelo urbano en cuanto a su forma y expansión; adicionalmente la revisión de los usos o actividades autorizadas mediante el licenciamiento, establecieron que este sector ha concretado su especialización alrededor de los equipamientos y servicios en salud, por lo anterior, al evaluar los cambios poblacionales y el crecimiento en área de las zonas residenciales, permite inferir que los esfuerzos de la Actuación estratégica Teleport – Santa Fe se deben volcar al Sector de “Santa Ana Occidental” por ser el sector que ofrece mayores posibilidades en cuanto a la revitalización.

3.5. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y, del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

Los resultados de la ponderación de las 11 variables reflejan con claridad el potencial del sector Santa Ana Occidental (008414), específicamente las urbanizaciones Santa Ana segunda etapa - Occidental, Santa Ana Norte y Francisco de Miranda (zona A), siendo está la zona con mayor potencial de revitalización urbana de la pieza. Por otro lado, de manera más dispersa se presentan algunas manzanas de alto potencial de revitalización urbana en sector catastral Santa Bárbara Oriental (008413), compuesto por las urbanizaciones Santa Bárbara CIA, Bacatá, Hacienda Santa Bárbara y el Centro Médico Hospitalario-Santa Fe (zona B).

Ilustración 42. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

La zona A, compuesta por las urbanizaciones Santa Ana segunda etapa - Occidental, Santa Ana Norte y Francisco de Miranda, siendo esta la zona con mayor potencial de revitalización urbana de la pieza, que se caracteriza por tener menor presencia de PH por manzana (menores a 20%), menor altura (mediana de número de pisos 0-2 pisos), manzanas con menor cantidad de unidades prediales (chips) por lote catastral (menor a 2 unidades) y, en el caso específico de Santa Ana segunda etapa - Occidental, Santa Ana Norte una baja densidad de lotes por hectárea (menores a 40).

Las urbanizaciones Santa Ana segunda etapa - Occidental y Santa Ana Norte, al norte del canal Molinos, se caracterizan por ser áreas predominantemente residenciales, cuyas características de estructura urbana y paisajística conservan los rasgos originales de urbanizaciones de los años 70, donde predominan viviendas de 2 pisos. Por otro lado, la urbanización Francisco Miranda, al sur del canal Molinos, se caracteriza por una mayor mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios, así como por la presencia de corazones productivos de escala urbana.

La zona B, específicamente el sector catastral Santa Bárbara Oriental, se caracteriza por una continua transformación y densificación debido a desarrollos predio a predio. Este cambio ha llevado a que la zona evolucione de baja a alta densidad, con actividades residenciales y económicas predominantemente vinculadas a la salud y los servicios.

A través del análisis multicriterio, se identificaron algunas manzanas con alto potencial para la revitalización urbana. Sin embargo, un análisis urbanístico posterior y trabajo de campo revelaron que en la zona ya se están llevando a cabo desarrollos inmobiliarios, amparados bajo el Decreto 190 de 2004. Esto sugiere que el sector está acercándose a su máximo potencial edificatorio, limitando así nuevas posibilidades de desarrollo.

Por lo anterior, se considera que la zona B, por su alta dinámica inmobiliaria, así como por el alto grado de consolidación del complejo hospitalario de Santa Fe y del centro empresarial Santa Bárbara (Teleport), no requiere del instrumento de la AE para completar el desarrollo que ha venido concretando en el tiempo.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

ANEXO 2

DESARROLLO DEL ANÁLISIS PARA LA PRECISIÓN DE LÍMITES DE LAS ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

SECTOR DE PLANEAMIENTO LOCAL DEL CENTRO AMPLIADO

Dirección de Planeamiento Local
Subdirección Local de Centro Ampliado

Contenido

1. Actuación Estratégica Polo Cultural 5
   1.1. Análisis multicriterio 5
   1.2. Análisis urbanístico 13
   1.3. Conclusiones 19
2. Actuación Estratégica Pieza Reencuentro 22
   2.1. Análisis multicriterio 22
   2.2. Análisis urbanístico 28
   2.3. Conclusiones 30
3. Actuación Estratégica Eje Puente Aranda 33
   3.1. Análisis multicriterio 33
   3.2. Análisis urbanístico 39
   3.3. Conclusiones 43
4. Actuación Estratégica Fucha Metro 46
   4.1. Análisis multicriterio 46
   4.2. Análisis urbanístico 52
   4.3. Conclusiones 58

Ilustraciones

Ilustración 1. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Polo Cultural 7
Ilustración 2. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Polo Cultural 8
Ilustración 3. Actuación Estratégica Polo Cultural – Presencia de Áreas de Desarrollo Naranja (ADN), Clústeres y Corazones Productivos. 9
Ilustración 4. Criterio Estructuras territoriales AE Polo Cultural 11
Ilustración 5. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final 12
Ilustración 6. AIM presentes en la AE Polo Cultural 13
Ilustración 7. Predios con licenciamiento en el sector en la AE Polo Cultural 14
Ilustración 8. Tratamientos Urbanísticos, Delimitación Barrio La Patria. 15
Ilustración 9. Sector de interés urbanístico, Delimitación Barrio El Polo. 17
Ilustración 10. Espacio público en el sector norte de la AE Polo Cultural. 17
Ilustración 67. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para revitalización 19
Ilustración 11. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Pieza Reencuentro 24
Ilustración 12. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Polo Cultural 25
Ilustración 13. Criterio Estructuras territoriales AE Pieza Reencuentro 26
Ilustración 14. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final 28
Ilustración 15. Planes Parciales presentes en la AE Pieza Reencuentro 29
Ilustración 16. – Ubicación de Usatama y Unidades residenciales de Colseguros – Bien de Interés Cultural 30
Ilustración 77. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización 31
Ilustración 17. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Eje Puente Aranda 35
Ilustración 18. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Eje Puente Aranda 36
Ilustración 19. Criterio Estructuras territoriales AE Pieza Reencuentro 37
Ilustración 20. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final 39
Ilustración 21. Tratamientos urbanísticos en la AE Eje Puente Aranda 40
Ilustración 22. – Áreas de Actividad en la AE Eje Puente Aranda 41

Ilustración 23. Manzanas residenciales consolidadas en el barrio Milenta 41
Ilustración 24. Análisis urbanizaciones en la AE Eje Puente Aranda 42
Ilustración 25. Proyecto Integral de Proximidad Super Manzana del Cuidado José Antonio Galán. 43
Ilustración 90. Resultado análisis multicriterio zonas potenciales para revitalización 44
Ilustración 26. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Polo Cultural 48
Ilustración 27. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Fucha Metro 49
Ilustración 28. Criterio Estructuras territoriales AE Fucha Metro 50
Ilustración 29. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final 52
Ilustración 30. Tratamientos Urbanísticos – sector Ciudad Montes 53
Ilustración 31. Áreas de Actividad – sector Ciudad Montes 53
Ilustración 32. Ubicación e imagen aérea sector Ciudad Montes 54
Ilustración 33. Fotografías entorno residencial consolidado sector Ciudad Montes 54
Ilustración 34. Fotografías Av. Ciudad de Quito (Troncal NQS) y Av. Jorge Gaitán Cortés 55
Ilustración 35. Fotografías Av. Ciudad de Quito (Troncal NQS), obra PLMB y predios contiguos hacia el nororiente. 56
Ilustración 36. Desarrollos inmobiliarios en el sector. 57
Ilustración 105. Resultado análisis multicriterio zonas potenciales para revitalización 59

Tablas

Tabla 1 Matriz de pesos consolidada 5
Tabla 2 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos 6
Tabla 3 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos 8
Tabla 4 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos 10
Tabla 5 Matriz de pesos consolidada 22
Tabla 6 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos 23
Tabla 7 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos 24
Tabla 8 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos 26
Tabla 9 Matriz de pesos consolidada 33
Tabla 10 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos 34
Tabla 11 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos 35
Tabla 12 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos 37
Tabla 13 Matriz de pesos consolidada 46
Tabla 14 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos 47
Tabla 15 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos 48
Tabla 16 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos 49

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

POLO CULTURAL

01

Dirección de Planeamiento Local

1. Actuación Estratégica Polo Cultural

1.1. Análisis multicriterio

A partir de la metodología implementada, explicada en el capítulo del marco metodológico, se presentan los resultados del ejercicio a través del análisis por criterios y dimensiones. Esta revisión permitió identificar una primera aproximación de las condiciones del territorio, procurando consolidar una caracterización efectiva a partir del contraste posterior con el análisis urbanístico y ejercicios de campo realizado por el equipo técnico de la Subdirección.

Los resultados obtenidos de la matriz de pesos se muestran en la siguiente tabla, en la cual se puede observar que, para la Actuación Estratégica Polo, la variable con mayor ponderación es la de metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie con el 17% seguida del tamaño de lote promedio por manzana y la relación entre el número de unidades prediales y la cantidad de lotes por manzana con 14% cada una. A nivel agregado el criterio de grado de consolidación tiene un 60 % del peso total en comparación con los demás criterios.

Tabla 1 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	2	3%	53%	59%
		Mediana del número de pisos por manzana	7	11%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	9	14%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	9	14%		
		Densidad de lotes por hectárea	8	12%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	4	6%	6%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	5	8%	11%	24%
		Número de empleados por manzana	2	3%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	2	3%	14%	
		Número de personas por manzana	7	11%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	11	17%	17%	17%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Con el fin de encontrar el potencial de los principales territorios del polígono de estudio se realiza una aplicación y análisis de los criterios consignados en la tabla, y se concluye que se deben evaluar a partir del aporte al modelo de ordenamiento de la ciudad y las metas propuestas para la estructura de la UPL Barrios Unidos; así como su articulación con proyectos de ciudad tales como La Primera Línea del Metro de Bogotá, el proyecto Regiotram del Norte y la Ciclo Alameda Medio Milenio.

A continuación, se detallan los resultados obtenidos para cada criterio y el análisis de la suma ponderada final.

1.1.1. Criterio grado de consolidación

Para la AE Polo Cultural, el criterio del grado de consolidación permite identificar aquellas manzanas que cumplen una condición óptima para proyectos de revitalización, esto es, de manera general, manzanas con un porcentaje menor de 12% de lotes con propiedad horizontal en la manzana, un promedio de uno piso en la manzana; tamaños promedio de lotes superiores a 1.484 metros cuadrados; que la cantidad de unidades prediales sea menor a 25 lotes por hectárea y haya una relación homogénea con el número de lotes y con unas condiciones de variación de valor de referencia estables. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo del DTS

Tabla 2 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>50%	12%-50%	<12%
		Mediana del número de pisos por manzana	>4	1-4	0-1
		Tamaño de lote promedio por manzana	89-233	233-1484	1484-12312
		Densidad de lotes por hectárea	55-112	25-55	0.8-25
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>2.1	1-1.8	1
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Como resultado para este criterio, el rango medio es determinante en la medición de esta variable y se localiza de manera importante sobre el Barrio El Polo y La Patria, siendo el tamaño de lote promedio por manzana y la densidad de lotes por hectárea variables determinantes; mientras que en la Castellana se destaca que la variable tamaño del lote promedio se acerca en su mayoría a los valores más altos, generando en éste último, un territorio con morfología y tejido urbano potencial para recibir nuevos usos de servicios y vivienda.

La dinámica inmobiliaria se clasifica principalmente en los rangos medio y alto para el sector de la Castellana y en el barrio el Polo se destaca en rango medio, quedando algunos sectores en rango bajo; al corroborar con las últimas actividades inmobiliaria se identifica la coincidencia de estos sectores con proyectos de construcción en curso y con los predios remanentes de la troncal Transmilenio Av. Suba Carrera 50, como se detalla en el anexo del presente documento.

Ilustración 1. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Polo Cultural



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

1.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para la AE Polo Cultural, la dimensión de análisis socioeconómico permite identificar aquellas manzanas catastrales cuya caracterización responde a las zonas de mayor aglomeración económica y dinámica laboral debido a que allí se concentra un corazón productivo de escala urbana, un área de desarrollo Naranja y clúster de salud.

Las actividades productivas en la AE Polo Cultural se concentran en el barrio El Polo y La Castellana generando, en horarios diurnos y nocturnos, una interacción constante por parte de los residentes y de un número importante de población flotante que se desplaza al sector diariamente. Los diferentes usos marcan pautas de movilidad peatonal mayormente relacionadas al transporte público y al uso de transporte particular que satura tanto la calzada como los andenes por la ocupación indebida que se genera.

El dinamismo de la zona está enmarcado igualmente por los empleos que tienen lugar en el sector quienes son usuarios de los servicios existentes. La diversidad de usuarios que caracterizan la población del sector permite que los horarios de actividad se extiendan durante el día y la noche, tanto en horario semanal como los fines de semana, permitiendo a su vez que la productividad igualmente goce de un alto nivel de diversidad.

Tabla 3 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	No	Sí	N.A.
		Número de empleados por manzana	417-23.919	7-417	<7
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	NA	<16%	16%-50%
		Número de personas por manzana	614-1.358	157-613	<156

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Como resultado para el Análisis Socioeconómico, el rango alto es determinante en la medición de esta variable y se localiza de manera importante sobre el barrio La Castellana, dejando por fuera solamente el predio privado localizado en la calle 100 con Autopista Norte, el parque La Castellana y el corredor del canal río negro. Igualmente, sobre el barrio el Polo se destaca el rango alto.

Ilustración 2. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Polo Cultural



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Ilustración 3. Actuación Estratégica Polo Cultural – Presencia de Áreas de Desarrollo Naranja (ADN), Clústeres y Corazones Productivos.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

1.1.3. Criterio estructura funcional

Para la AE Polo Cultural, el criterio de estructura funcional permitió identificar aquellas manzanas que tuvieran una accesibilidad menor a 4 metros cuadrados de espacio público por habitante. El déficit de espacio público por habitante es una de las variables que se debe mejorar bajo lo analizado en las variables anteriores, principalmente aquella que evidencia el rango alto de número de empleos localizados en el sector, lo cual deriva en la necesidad de implementar soportes urbanos para los habitantes y la población flotante. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo del DTS

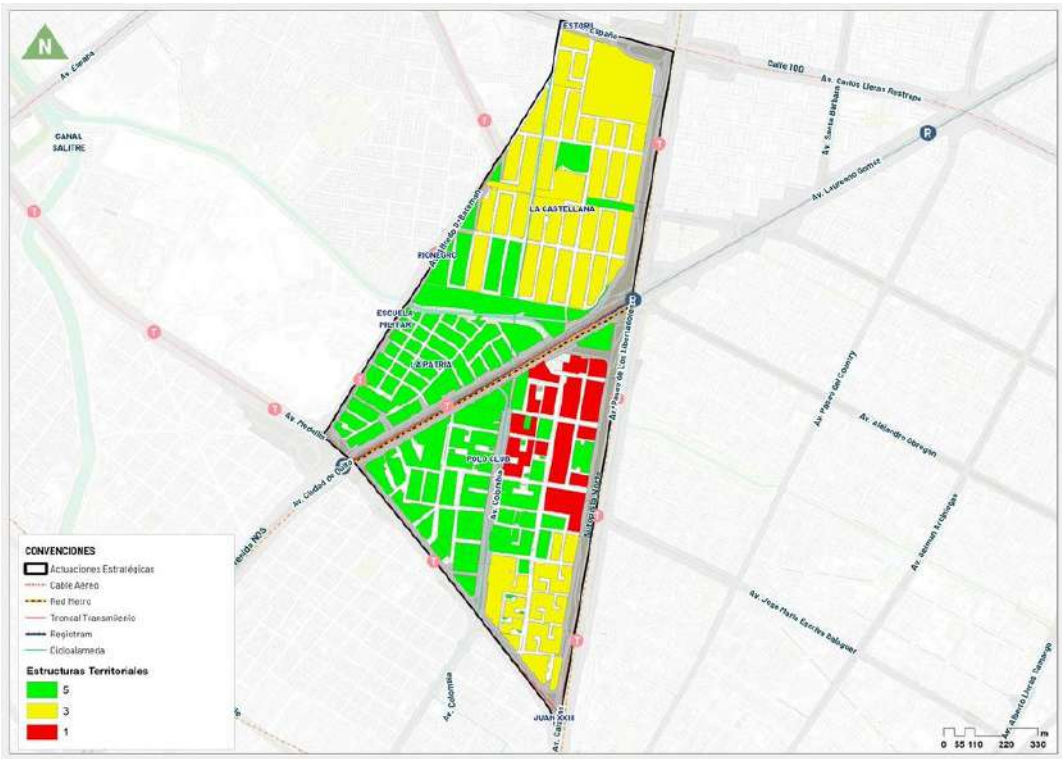
Tabla 4 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Para este criterio, se presentan mejores rangos para el Barrio El Polo y La Patria y se evidencia la necesidad de aumentar la generación de espacio públicos que permitan alcanzar una proximidad estimada de 15 minutos en el Barrio La Castellana, como se muestra en la siguiente imagen. Se destacan los parques y zonas verdes localizados en el costado sur de la pieza, así como la estructura ecológica principal representada por el Canal Río Negro, la ciclorruta sobre este mismo eje y los parques de proximidad. Sin embargo, se evidencia la necesidad de conectar estos elementos del espacio público pues actualmente no hay una red definida que permita la accesibilidad a estos puntos de encuentro.

Ilustración 4. Criterio Estructuras territoriales AE Polo Cultural



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

1.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE Polo Cultural tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo)

- **Zonas de Alto potencial de revitalización(verde):**

Se concentran en el área del barrio La Castellana y coincidente con el tejido urbano consolidado cuya lectura es de un territorio de carácter unificado y marcado por un desarrollo urbano constante.

Sobre el costado sur del barrio La Castellana, definiendo el borde del Canal Río Negro, se identifica un costado conformado por la secuencia de manzanas desde la Av. carrera 50 hasta la Autopista Norte.

- **Zonas de Moderado potencial de revitalización (amarillo):**

Estas áreas sugieren oportunidades para la mejora y la revitalización, aunque con ciertas limitaciones. Se localizan prioritariamente en el sector del barrio el Polo y la Patria, extendiéndose en algunas manzanas hacia el costado sur del barrio La Castellana. Es importante destacar que este territorio está marcado por la presencia de barrios tradicionales de vivienda que se conservan bien sea por el tratamiento urbano o por el carácter patrimonial con el que se clasifican.

- **Zonas de Bajo potencial de revitalización (rojo):**

Aunque el análisis arroja pocas manzanas en esta zona, estas áreas presentan un potencial de revitalización limitado, con condiciones que presentan desafíos significativos para la gestión predial y coincidiendo algunas de ellas con manzanas con licencias de construcción vigentes. Se localizan principalmente hacia los bordes del barrio el Polo.

Ilustración 5. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024.

La intensidad constante de la dinámica inmobiliaria identificada en barrio La Castellana, es una oportunidad de proyectar nuevos desarrollos que mantengan el ritmo constante de la actividad

económica en el marco de una pieza de ciudad planificada y acorde al modelo de ordenamiento territorial propuesto en el POT.

El grado de consolidación del territorio es un tema predominante pues el tejido urbano del sector como el barrio el Polo y barrio La Patria se han mantenido históricamente, protegiendo las estructuras de espacio público presente. Adicionalmente en estas zonas, se mantiene un alto porcentaje de unidades prediales por manzana y cuenta con 212 licencias de construcción, equivalentes al 20% del total con las que cuenta la AE. Estas están localizadas principalmente sobre el borde la calle 80 y la Autopista norte, ocupando las zonas que se encuentran fuera del tratamiento de conservación y aquellas de mayor potencial de desarrollo. Contrario a esto, el porcentaje de unidades prediales por manzana es menor en La Castellana resultando en predios de mayor área, clasificados según sus dimensiones en el rango medio y alto, es decir con promedios de 900 m2 y de 7.000 m2 respectivamente.

Respecto al déficit de espacio público por habitante, se debe impulsar el mejoramiento del indicador de espacio público efectivo por habitante a una distancia de 15 minutos a pie. Si bien se identifica que el fortalecimiento es necesario dentro de todo el ámbito, se evidencia que la necesidad es mayor en el área del barrio La Castellana, teniendo en cuenta, como factor adicional, que los soportes urbanos, principalmente en este sector, debe proyectarse tanto para los habitantes como para la población flotante.

1.2. Análisis urbanístico

El análisis urbanístico que se presenta a continuación abarca los temas de Áreas de Integración Multimodal, Licencias de Construcción, Tratamientos urbanísticos, análisis de la Estructura Integradora de Patrimonios y la Estructura Ecológica Principal y la relación con los proyectos de la UPL.

- **Áreas de Integración Multimodal – AIM**

Existen tres (3) Áreas de Integración Multimodal - AIM que hacen parte o son aledañas al polígono de la AE; estas son AIM Calle 100 Autopista Norte costado oriental, AIM Avenida Carrera 50 Calle 80 y AIM Autopista Norte Calle 80. El Decreto 555 de 2021 en su artículo 163, como se mencionó en capítulos anteriores, define los Proyectos de Renovación Urbana para la Movilidad Sostenible PRUMS, los cuales podrán ser desarrollados de manera independiente sin que sea necesaria la adopción de actuaciones estrategias y ningún instrumento adicional de planeación (parágrafo 1 del artículo 483 del POT)

Ilustración 6. AIM presentes en la AE Polo Cultural



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

- **Análisis de licencias de construcción**

En el ámbito de la AE se identifica un total de 1.056 licencias de construcción, de las cuales 212 se localizan en el sector el Polo con las siguientes categorías: 4 aclaradas, 94 aprobadas, 93 desistidas, 6 negadas, 4 prorrogadas y 11 en recurso. El borde sur de la AE y el borde oriental concentran la mayor cantidad de predios licenciados. Dado la presencia de estos proyectos en curso que cuenta con licencias debidamente ejecutoriadas con base en normas anteriores al Decreto 555 de 2021, se propone la exclusión de estos bordes que delimitan el sector del Polo.

Ilustración 7. Predios con licenciamiento en el sector en la AE Polo Cultural



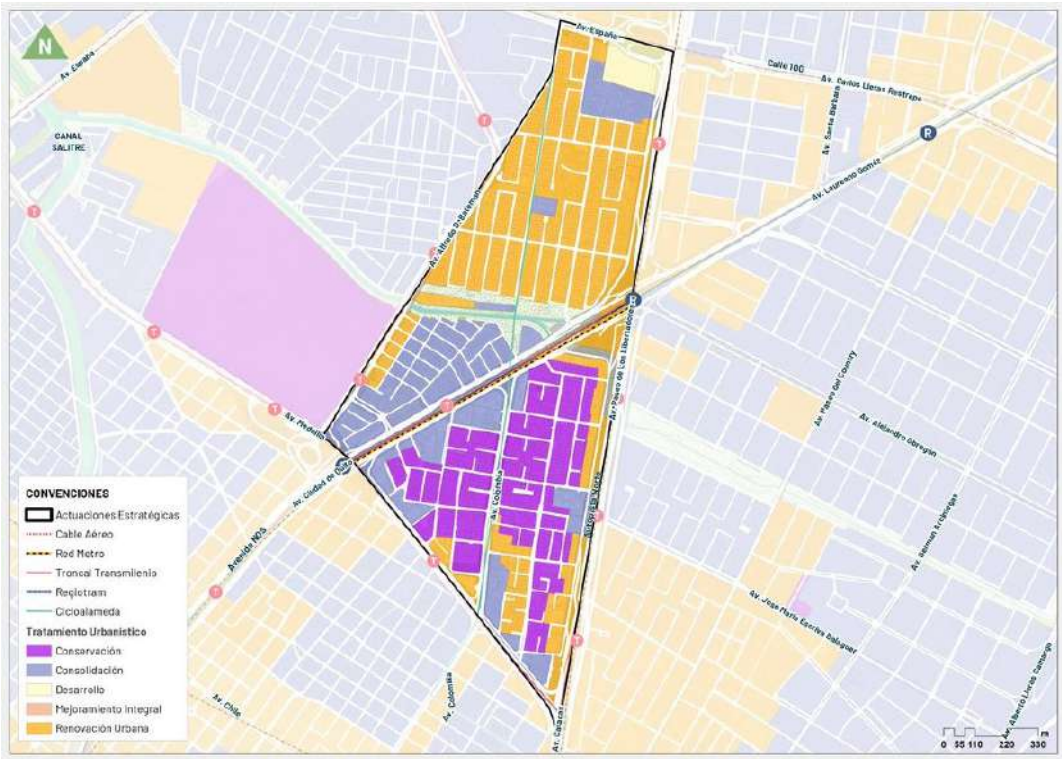
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

- **Tratamientos Urbanísticos**

En el marco de lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, el barrio “La Patria” se encuentra en su gran mayoría en el ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación. En este sentido y atendiendo a su objetivo de valorar y cualificar la ciudad construida, las normas aplicables a las edificaciones en estos sectores tienen la intención de mantener las características urbanísticas existentes.

Sin embargo, desde el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital 555 de 2021, el cual hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, en su numeral 10.7 del Libro 2 “Componente Urbano”, una vez fueron comprobadas las características edificatorias actuales de algunas áreas de consolidación urbanística desarrolladas en loteo individual y susceptibles de complementar su edificabilidad, se establecieron lineamientos generales para la definición de las alturas máximas en pisos en el tratamiento de consolidación, que en todo caso deben ir en coherencia con su entorno y capacidad.

Ilustración 8. Tratamientos Urbanísticos



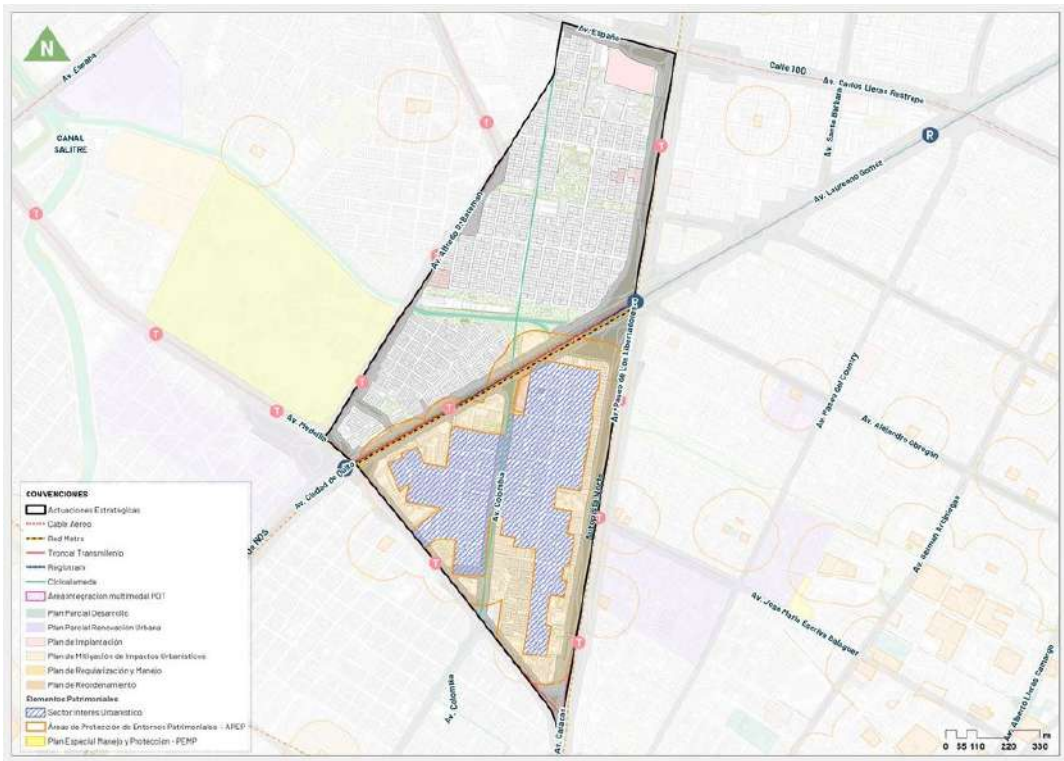
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Por otro lado, el área del Polo se encuentra en su mayoría dentro del tratamiento de conservación, el barrio Patria en tratamiento de consolidación y el resto de la pieza en tratamiento de renovación. Se propone la exclusión del barrio La Patria toda vez que el mismo tratamiento ya permite que se valore y se cualifique la ciudad construida manteniendo las características urbanísticas existentes y demás la dinámica que ocurre en este barrio se aleja de la vocación de la actuación estratégica.

- **Estructura Integradora de Patrimonios**

El barrio El Polo es un ejemplo del licenciamiento en la ciudad y en esta zona específica se localizan 31,84 Ha de área de Sector de Interés Urbano-SIU, lo que lo convierte un área que requiere gestión particular y específica para el cumplimiento de “régimen especial de protección por la declaratoria del conjunto”. Por ello, se considera que deben ser excluidas de la delimitación de la actuación estratégica, puesto que es objeto de un régimen normativo particular y especial que atiende a ese SIU.

Ilustración 9. Sector de interés urbanístico, Delimitación Barrio El Polo.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

- **Estructura Ecológica Principal**

El Canal Rio Negro, el cual atraviesa la pieza de oriente a occidente, hace parte del Conector Ecosistémico Virrey Chicó y se encuentra directamente relacionado con el Canal Salitre y Brazo Salitre, lo cual fortalece las acciones de reverdecimiento y renaturalización del sector de la AE. La conformación del perfil urbano, en los bordes del canal, son esenciales para conformar una red de conectividad ambiental en conjunto con los parques presentes en la zona. Por lo anterior, se considera importante mantener el borde oriental del Canal Rio Negro y consolidar las conexiones ambientales del sector con la estructura ecológica principal.

Ilustración 10. Espacio público en el sector norte de la AE Polo Cultural.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

- **Caracterización y oportunidad desde la Unidad de Planeamiento Local UPL Barrios Unidos**

La UPL Barrios Unidos cuenta una alta oferta ambiental representada por el Canal del Río Negro, Salitre, Brazo Salitre y parques estructurantes que requieren la conectividad transversal en el sentido oriente occidente. Un indicador de 12.64 m2 de espacio público efectivo por habitante, que, aunque está por encima de la meta POT de 6m2/Hab, requiere actuar sobre la distribución desequilibrada en el territorio o sin accesibilidad. Esta condición, se convierte en una oportunidad de consolidar un cinturón ambiental a partir de los cuerpos hídricos y la red de parques estructurantes y locales para reverdecer los bordes de los canales río negro, salitre y brazo salitre y promover la conformación de un perfil que permita una relación espacial y visual con las construcciones vecinas.

La concentración de aglomeraciones económicas en el borde oriental de la UPL, (clúster de servicios médicos hospitalarios, corazones productivos, distritos creativos, ecosistema de educación superior) son oportunidades para organizar el sector y aportar a mejorar el déficit de servicios del cuidado para la población flotante en zonas de aglomeración especializadas, aglomeración diversificada y distritos espontáneos. En este sentido, se presentan como oportunidades como:

- Acercar el Sistema del cuidado a la población flotante en las zonas de aglomeración, aprovechando los sectores definidos como clústeres, nodos del sistema del cuidado
- Implementar servicios del cuidado para atender la demanda de servicios sociales para la población flotante y residente, en zonas de aglomeración especializadas, aglomeración diversificada y distritos espontáneos.
- Reverdecer y/o Re naturalizar los canales río negro, salitre y brazo salitre; así como promover la conformación de un perfil que permita una relación espacial y visual con los cuerpos de agua consolidando el cinturón ambiental y el Conector Ecosistémico Virrey Chicó.
- La consolidación del eje de la calle 72 como eje paisajístico y de transformación que permita generar fachadas activas en primer piso, espacios públicos de encuentro, la definición de la calle 68 como corredor de micro movilidad.
- El fortalecimiento de espacios para los distritos creativos y aglomeraciones productivas e impulsar el empleo diverso con espacios organizados para la producción.

1.3. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y, del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

La condición urbana generada por la presencia de 31 Ha. definidas como Sector de Interés cultural - SIU en el sector barrio el Polo, es una apuesta importante de ciudad para proteger estos sectores patrimoniales, sin embargo, se considera que, al ser objeto de un régimen normativo particular, debe ser parte de un instrumento de planeación distinto a la Actuación Estratégica, por lo cual se excluye de la misma.

En el marco de lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, al encontrarse la mayor parte del área del barrio “La Patria” en el ámbito de aplicación del tratamiento de consolidación, y respetando la intención de mantener las características urbanísticas existentes, se considera que este sector debe ser parte de una herramienta de planeación distinta a la Actuación Estratégica, por lo cual se excluye de la misma.

El área concentrada hacia el costado norte de la AE corresponde principalmente a la Castellana, reúne el potencial esperado para que sea una pieza de ciudad que detone los beneficios de su desarrollo al sector restante, a través, principalmente del fortalecimiento del cordón ambiental, reconociendo los bordes del cuerpo de agua del Canal Río negro, incentivando y organizando las actividades que lo definieron como Área de desarrollo Naranja, Corazón Productivo Urbano y Clúster de salud. Lo anterior, en armonía con el fortalecimiento de variables cuantitativas y cualitativas del espacio público, provisión de servicios e interacción con actividades culturales que históricamente han hecho parte del sector. Esto se alinea con los resultados del análisis multicriterio debido a este sector quedó, en su mayoría demarcado con un alto potencial de revitalización.

Ilustración 11. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

PIEZA REENCUENTRO

02

Dirección de Planeamiento Local

2. Actuación Estratégica Pieza Reencuentro

2.1. Análisis multicriterio

A partir de la metodología implementada, explicada en el capítulo del marco metodológico, se presentan los resultados del ejercicio a través del análisis por criterios y dimensiones. Esta revisión permitió identificar una primera aproximación de las condiciones del territorio, procurando consolidar una caracterización efectiva a partir del contraste posterior con el análisis urbanístico y ejercicios de campo realizado por el equipo técnico de la Subdirección.

Los resultados obtenidos de la matriz de pesos se muestran en la siguiente tabla, en la cual se puede observar que, para la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro, la variable con mayor ponderación es la de metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie con el 17% seguida por el porcentaje de hogares en déficit habitacional y el porcentaje de propiedad horizontal en la manzana con 15% y 14%, respectivamente. A nivel agregado el criterio de grado de consolidación tiene un 56% del peso total en comparación con los demás criterios.

Tabla 5 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	9	14%	53%	56%
		Mediana del número de pisos por manzana	8	12%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	6	9%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	6	9%		
		Densidad de lotes por hectárea	6	9%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	2	3%	3%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	2	3%	6%	27%
		Número de empleados por manzana	2	3%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	10	15%	21%	
		Número de personas por manzana	4	6%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	11	17%	17%	17%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

A continuación, se detallan los resultados obtenidos para cada criterio y el análisis de la suma ponderada final.

2.1.1. Criterio grado de consolidación

Para la AE Pieza Reencuentro, el criterio del grado de consolidación permite identificar aquellas manzanas que cumplen una condición óptima para proyectos de revitalización, esto es, de manera general, manzanas con un porcentaje menor de 10% de lotes con propiedad horizontal en la manzana, un promedio de uno piso en la manzana; tamaños promedio de lotes superiores a 1.051 metros cuadrados; que la cantidad de unidades prediales sea menor a 25 lotes por hectárea y haya una relación homogénea con el número de lotes y con unas condiciones de variación de valor de referencia estables. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo del DTS.

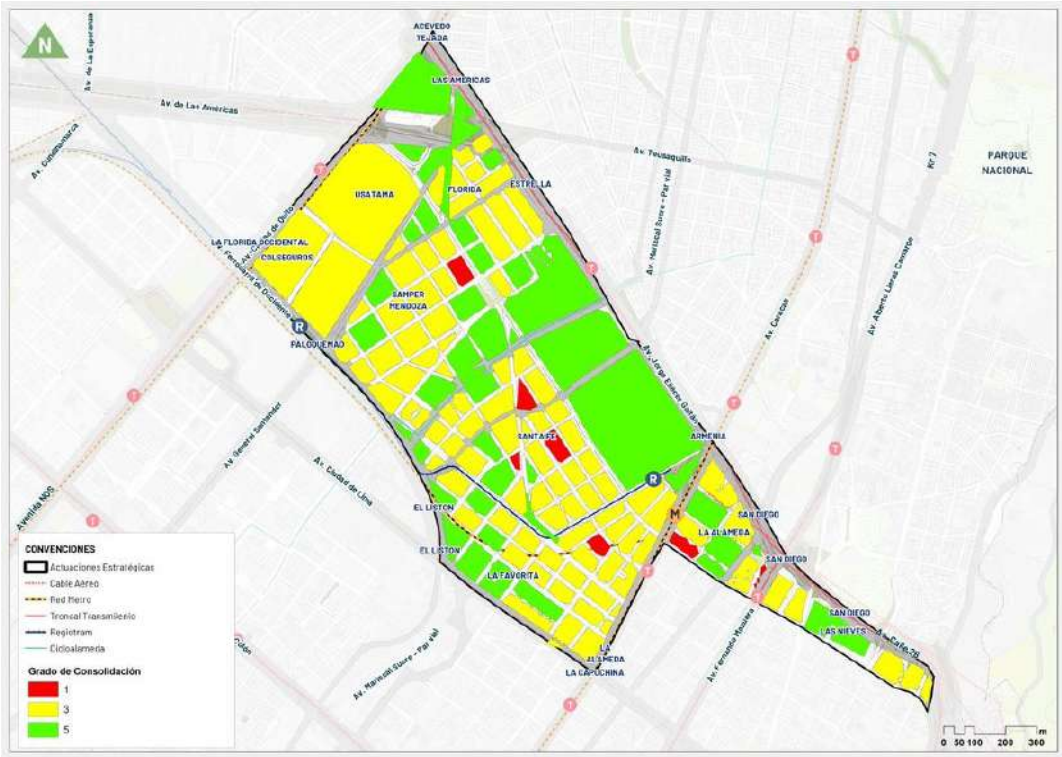
Tabla 6 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	**Consolidación física de la manzana**	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	30.1 - 100	10.1 - 30	0 - 10
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	1.1 - 5	0 - 1
		Tamaño de lote promedio por manzana	<300	300 – 1.050	>1.051
		Densidad de lotes por hectárea	>57	26-56	<25
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>2.1	1-1.8	1
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Como resultado para este criterio, el rango medio es determinante en la medición de esta variable y se localiza de manera importante sobre barrios como Samper Mendoza y Santa Fe. El rango resultante para el tamaño de lote promedio por manzana y la densidad de lotes por hectárea dan cuenta del alto porcentaje de predios del tamaño menor, contra las grandes áreas ocupadas por equipamientos urbanos.

Ilustración 12. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Pieza Reencuentro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

2.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para la AE Pieza Reencuentro, la dimensión de análisis socioeconómico permite identificar aquellas manzanas catastrales cuya caracterización responde a las zonas de mayor aglomeración económica y dinámica laboral así como aquellas de mayor atención en materia de habitabilidad.

La alta oferta de comercio, servicios, actividades educativas, culturales y administrativas y la presencia de corazones productivos generan empleabilidad representada en población flotantes que adicionalmente vienen de todas partes de la ciudad, de la región y del país a hacer uso de los servicios en desequilibrio con la infraestructura peatonal y de servicios que se localizan en la zona, toda vez porque allí se encuentra la plaza de Samper Mendoza, y unos equipamientos de carácter metropolitano.

Tabla 7 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5

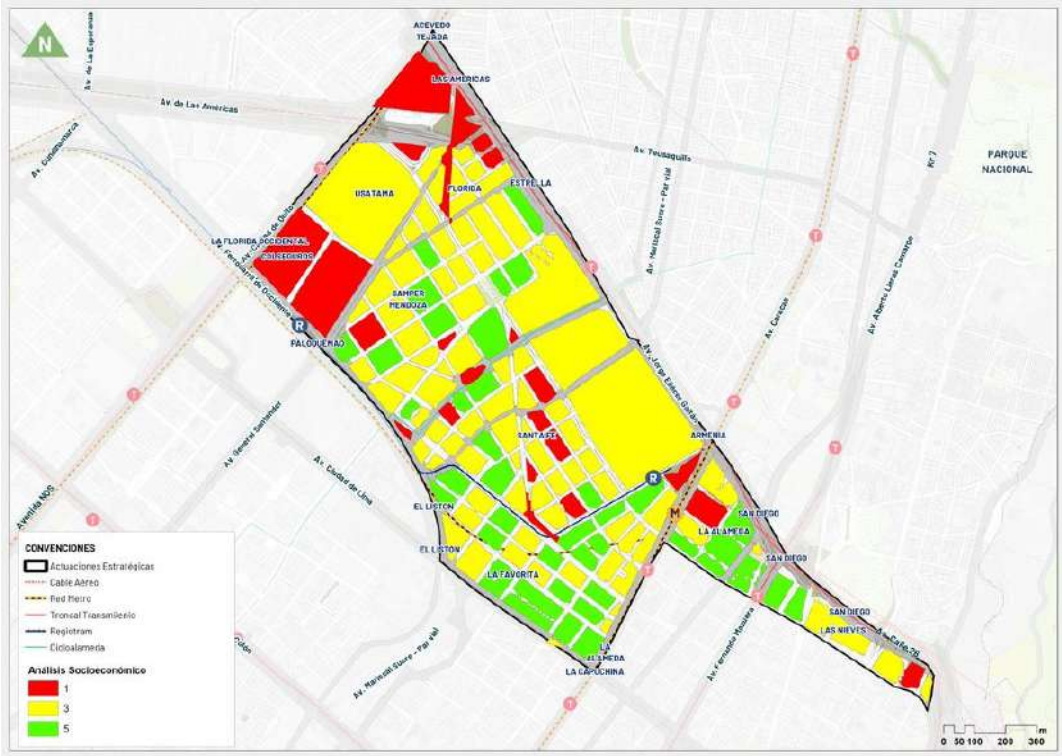
Análisis socioeconómico	**Caracterización Productiva**	Manzana con presencia de corazones productivos	No	Sí	N.A.
		Número de empleados por manzana	<10	11 - 300	301-12722
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	<10%	11% - 20%	>21%
		Número de personas por manzana	>330	108 - 330	<107

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

El rango medio se extiende desde el borde norte de la pieza hasta los barrios, intercalándose con manzanas identificadas con rango alto en este criterio. Esta zona se caracteriza por la localización de infraestructura pública y privada de servicios, oficinas del gobierno nacional y local y componentes del espacio público como el Parque El Renacimiento; de igual manera en esta zona se ubican dos planes parciales de renovación urbana, el Plan Parcial Calle 24 localizado detrás del Cementerio Central, en proceso de formulación y el Plan Parcial Estación Metro Calle 26 ubicado al oriente de la Avenida Caracas con Calle 26, adoptado mediante Decreto 644 de 2023.

El rango alto tiene presencia en las zonas que concentran servicios de alto impacto dedicados al hospedaje por horas y al servicio por horas y/o pagadarios, alimentando el criterio por el alto porcentaje que representa la variable de déficit habitacional. Adicionalmente, sobre la Calle 19 hay una economía importante que también es favorable para mantener en la AE.

Ilustración 13. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Polo Cultural



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

2.1.3. Criterio estructura funcional

Para la AE Pieza Reencuentro, el criterio de estructura funcional permitió identificar aquellas manzanas que tuvieran una accesibilidad menor a 4 metros cuadrados de espacio público por habitante. El déficit de espacio público por habitante es una de las variables que se debe mejorar bajo lo analizado en las variables anteriores, principalmente aquella que evidencia el rango alto de número de empleos localizados en el sector, lo cual deriva en la necesidad de implementar soportes urbanos para los habitantes y la población flotante. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo del DTS

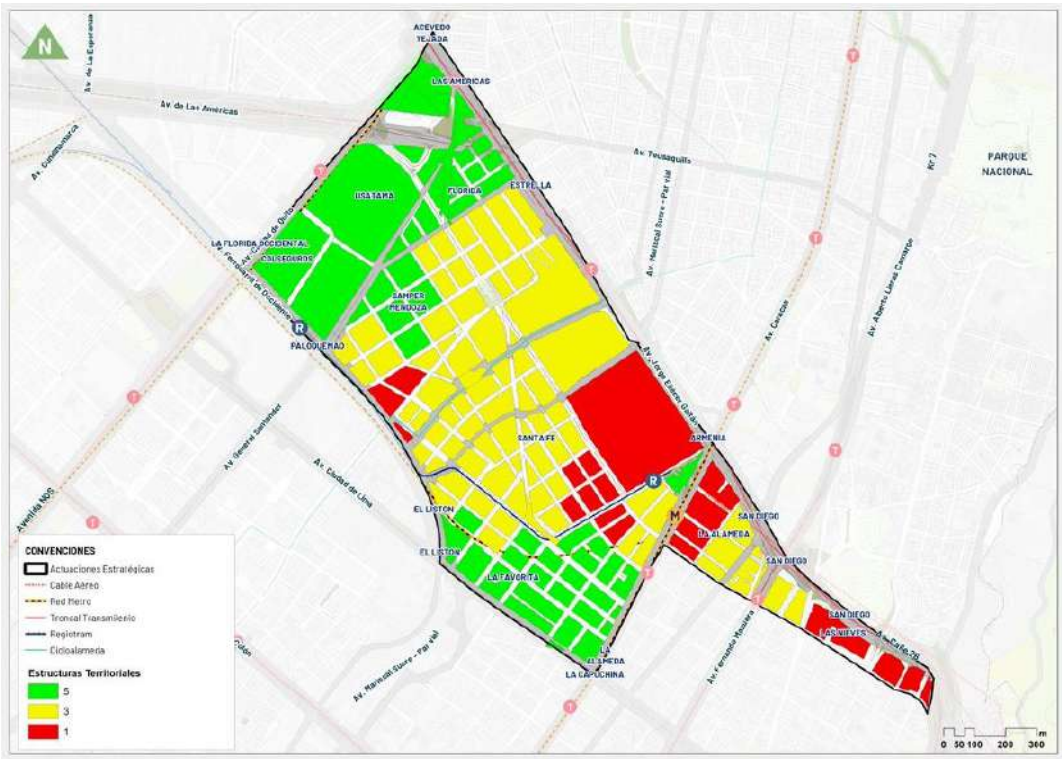
Tabla 8 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Para este criterio, se presentan mejores rangos al interior de la pieza y hacia el borde sur de la misma. Se destacan los parques y zonas verdes localizados dentro de los barrios y los ejes de micro movilidad que conectan a los ejes de transporte masivo.

Ilustración 14. Criterio Estructuras territoriales AE Pieza Reencuentro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

2.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la Actuación tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización(verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo)

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde):**

Estas áreas se destacan por su notable potencial para la revitalización urbano y se concentran en el costado suroriental de la AE, donde se localizan barrios como Santa Fe y La Favorita. Si bien estas zonas se conforman de un tejido urbano consolidado, es un territorio marcado por la presencia de usos residencial y servicios de alto impacto con alto porcentaje de deterioro. Esta categoría se localiza también hacia el costado suroccidental de la pieza hacia el barrio Samper Mendoza.

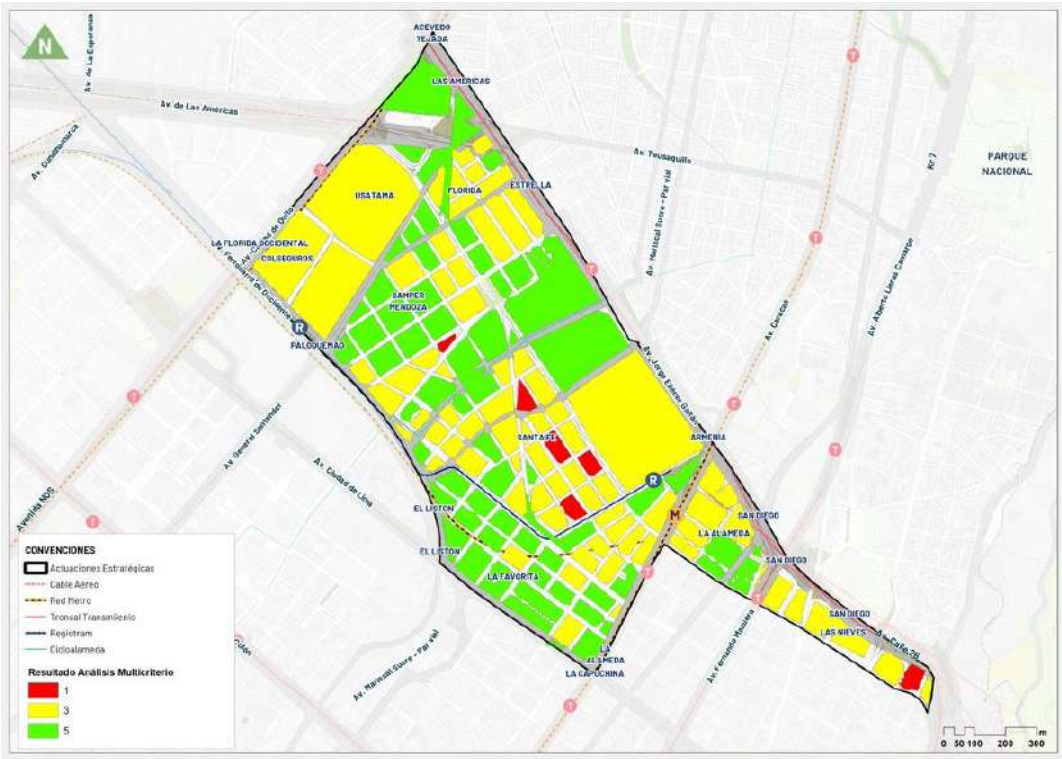
- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

Estas áreas presentan un potencial de revitalización intermedio, con características que sugieren oportunidades para la mejora y el desarrollo, aunque con ciertas limitaciones. Se localizan prioritariamente al interior de la pieza a la altura del par vial de la Av. Mariscal Sucre entre la calle 26 y calle 22, y otras zonas ya consolidadas hacia la NQS, cuyo carácter es de equipamiento y conjuntos residenciales ya consolidades. A esta clasificación se suman los conjuntos residenciales de Usatama y Colseguros, los cuales tienen una dinámica diferente al resto de la pieza.

- **Zonas de Bajo potencial de Revitalización (rojo):**

Aunque el análisis arroja pocas manzanas en esta zona, estas áreas presentan un potencial de revitalización limitado, con condiciones que presentan desafíos significativos para la pieza, en términos de gestión predial y social.

Ilustración 15. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado- SPLCA 2024.

La Pieza Reencuentro concentra espacios con actividades de escala urbana como el Centro Administrativo Distrital, el Hospital Méderi, y la zona de la Av. Caracas con Calle 26 (Estación Central), con otras de escala local como servicios en la zona de la Soledad y actividades industriales en el Barrio Samper Mendoza. Dentro de su polígono se localiza el parque del renacimiento y el cementerio central y la parte sur del Centro Internacional. En términos de patrimonio cuenta con edificios y sectores de interés cultural, así como muestras de patrimonio

inmaterial, todos ellos componentes de la Estructura Integradora de Patrimonios – EIP. Por su localización, constituye un punto de contacto de la ciudad-región y será el epicentro del mayor punto de intercambio multimodal de transporte público.

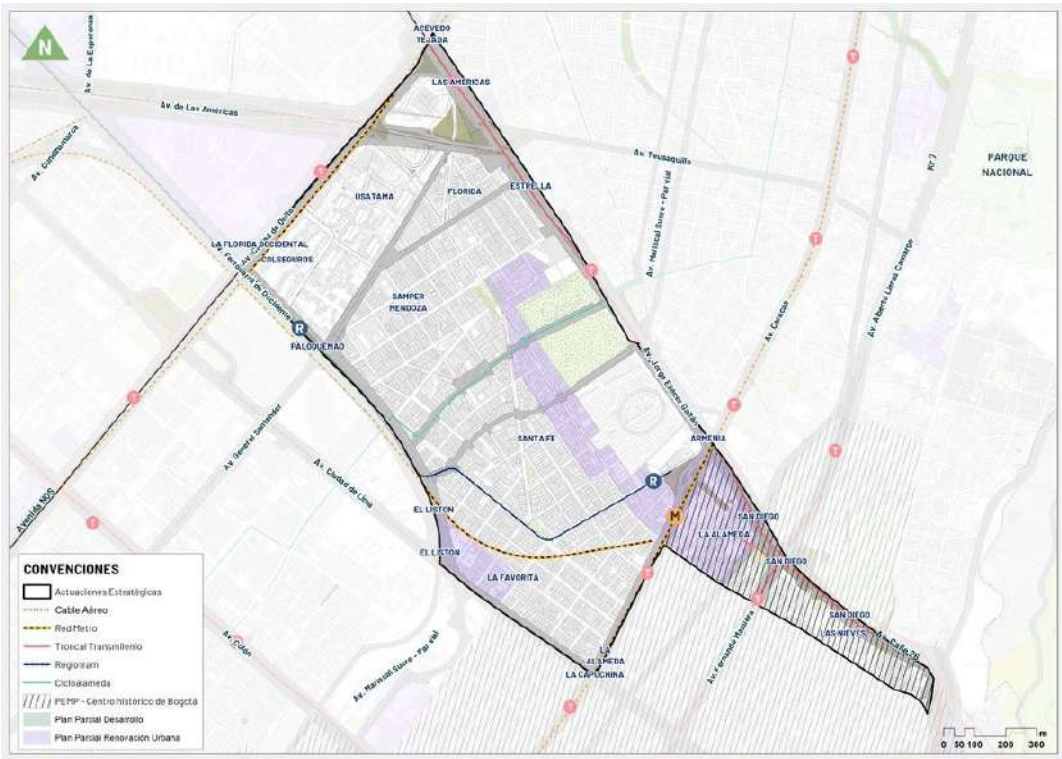
2.2. Análisis urbanístico

El análisis urbanístico que se presenta a continuación abarca los temas de otros instrumentos adoptados en la pieza y grandes proyectos urbanos

- **Planes parciales en formulación o adoptados**

En la AE Reencuentro se localizan el Plan Parcial Calle 24, el cual se encuentra en formulación y se ubica de manera colindante con el Cementerio Central. También está el Plan Parcial adoptado de Estación Metro 26 ubicado al oriente de la Avenida Caracas con Calle 26. Estos dos instrumentos de planeación aplican la normatividad contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004 - POT anterior- y definen esquemas propios de planeación y gestión. Se destaca que estos dos polígonos ocupan un porcentaje representativo del borde oriental de la pieza, sin incluir el cementerio central ni el parque Renacimiento.

Ilustración 16. Planes Parciales presentes en la AE Pieza Reencuentro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado- SPLCA 2024.

- **Grandes proyectos urbanos**

En el borde occidental de la pieza, sobre la Avenida NQS, se destaca la presencia de los conjuntos de vivienda Usatama y Colseguros, los cuales son evidencia de fragmentos de territorio consolidados que tienen su propia dinámica, marcada con uso principal de vivienda y algunos usos complementarios que complementan estos desarrollos. De la misma forma los equipamientos del hospital Méderi y el Centro Administrativo Distrital, continúan esta presencia de vivienda y grandes servicios, localizados sobre ese importante corredor vial. En este sentido, la presencia de estos elementos no aporta mucho al incluirlos en la Actuación Estratégicas debido a que tienen una dinámica ya marcada y no aportarían a concretar el modelo de ordenamiento territorial.

Ilustración 17. – Ubicación de Usatama y Unidades residenciales de Colseguros – Bien de Interés Cultural



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado- SPLCA 2024.

2.3. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y, del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

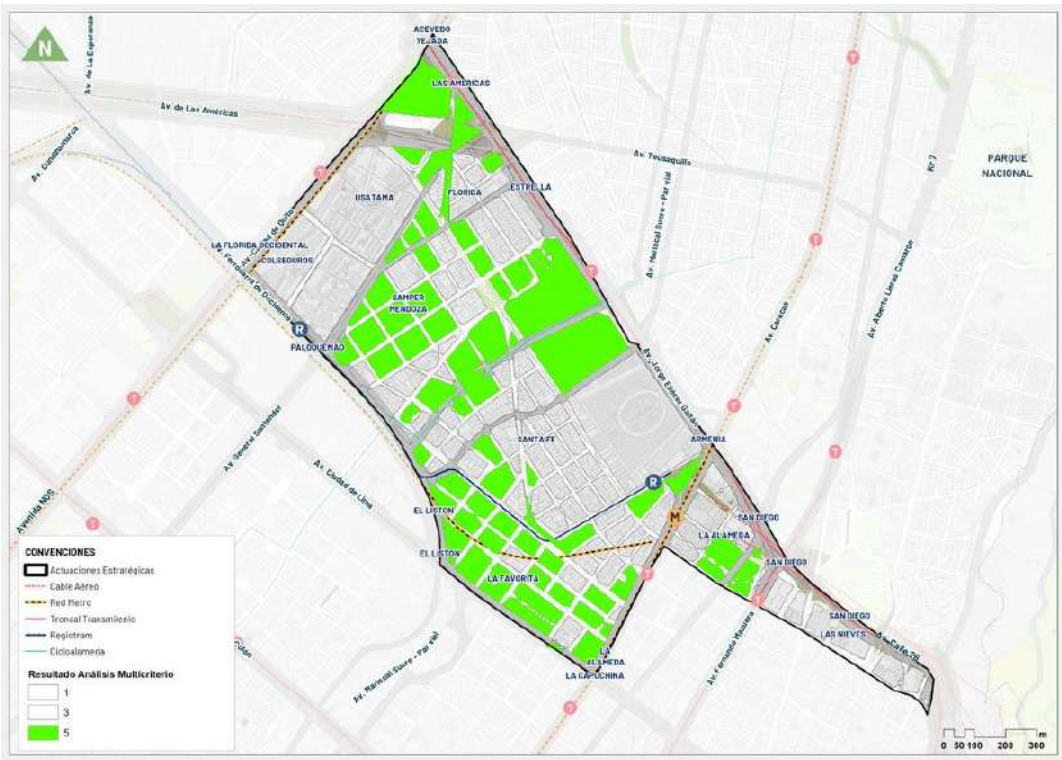
La condición urbana generada por la presencia los polígonos de Planes Parciales de Renovación Urbana como PPRU Calle 24 y PPRU Estación Metro 26, que tienen un régimen normativo particular y son herramientas de planeación distintas a la Actuación Estratégica, genera la necesidad de que sean polígonos excluidos de la delimitación de la AE. Adicionalmente, debido a

la exclusión de estas áreas, también es necesario excluir el polígono conformado al oriente de la pieza toda vez que se buscan piezas continuas y por la extracción del Plan Parcial Estación Metro Calle 26, queda desarticulada dicha área.

Los sectores analizados identificados como grandes proyectos urbanos tienen una escala que sugieren tener sus propias estrategias urbanas no necesariamente compatibles con nuevos desarrollos.

El análisis bajo los criterios establecidos, evidencian el déficit cualitativo de las estructuras que componen esta zona, convirtiéndose en un objeto claro de mejoramiento y renovación.

Ilustración 18. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

EJE PUENTE ARANDA

03

Dirección de Planeamiento Local

3. Actuación Estratégica Eje Puente Aranda

3.1. Análisis multicriterio

A partir de la metodología implementada, explicada en el capítulo del marco metodológico, se presentan los resultados del ejercicio a través del análisis por criterios y dimensiones. Esta revisión permitió identificar una primera aproximación de las condiciones del territorio, procurando consolidar una caracterización efectiva a partir del contraste posterior con el análisis urbanístico y ejercicios de campo realizado por el equipo técnico de la Subdirección.

Los resultados obtenidos de la matriz de pesos se muestran en la siguiente tabla, en la cual se puede observar que, para la Actuación Estratégica Eje Puente Aranda, la variable con mayor ponderación es la de metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie con el 17% seguida por el porcentaje de la dinámica del valor de referencia con el 15%. Estas dos variables resultaron relevantes toda vez que al ser un sector altamente residencial es necesario que cuente con buena infraestructura de espacio público y la AE puede lograr aumentar el indicador y además reactivar la dinámica inmobiliaria considerando esta pieza como un sector interesante por su cercanía a los sistemas de transporte público. A nivel agregado el criterio de grado de consolidación tiene un 68% del peso total en comparación con los demás criterios.

Tabla 9 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	8	12%	53%	68%
		Mediana del número de pisos por manzana	8	12%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	7	11%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	6	9%		
		Densidad de lotes por hectárea	6	9%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	10	15%	15%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	1	2%	5%	15%
		Número de empleados por manzana	2	3%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	3	5%	11%	
		Número de personas por manzana	4	6%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	11	17%	17%	17%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

A continuación, se detallan los resultados obtenidos para cada criterio y el análisis de la suma ponderada final.

3.1.1. Criterio grado de consolidación

Para la AE Puente Aranda, el criterio del grado de consolidación permite identificar aquellas manzanas que cumplen una condición óptima para proyectos detonantes, esto es, de manera general, manzanas con un porcentaje menor de 5% de lotes con propiedad horizontal en la manzana, un promedio de un piso en la manzana; tamaños promedio de lotes superiores a 1.048 metros cuadrados; que la cantidad de unidades prediales sea menor a 37 lotes por hectárea y haya una relación homogénea con el número de lotes y con unas condiciones de variación de valor de referencia estables. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo del DTS

Tabla 10 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

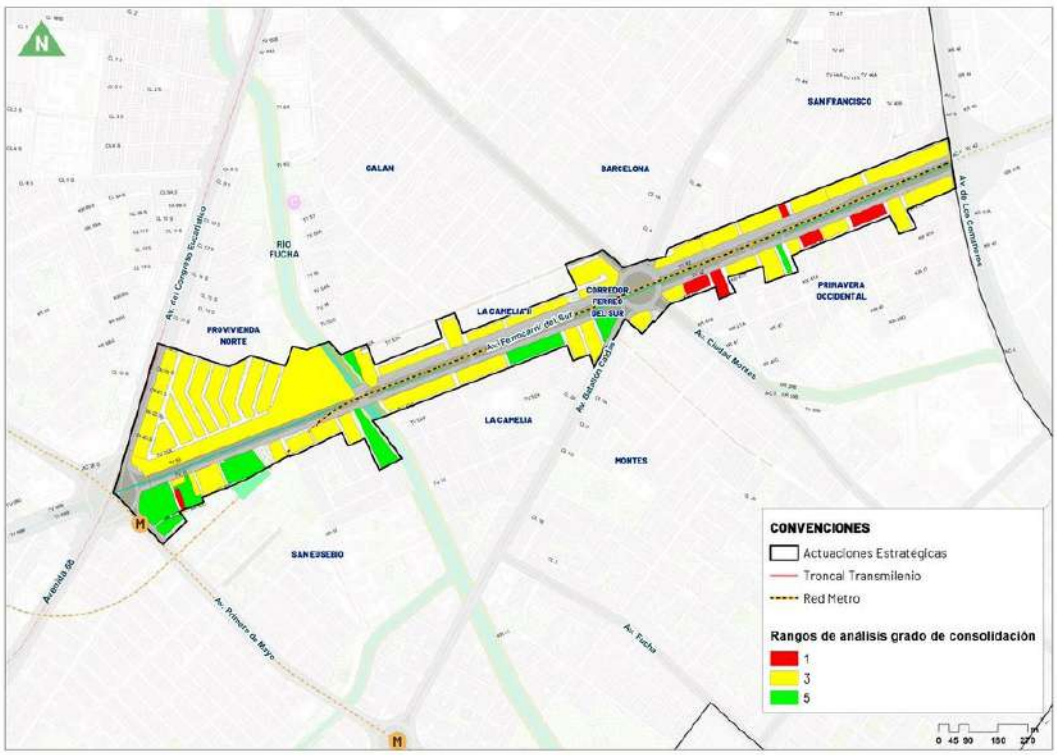
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	**Consolidación física de la manzana**	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>23%	6% – 15%	<5%
		Mediana del número de pisos por manzana	>4	2-3	0-1
		Tamaño de lote promedio por manzana	<300	301 – 1.047	>1.048
		Densidad de lotes por hectárea	79 - 115	37 - 78	<37
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	2.1 - 30	1.6 - 2	1 – 1.5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

El análisis del criterio de consolidación en la AE Eje Puente Aranda evidencia un grado de homogeneidad en las condiciones física de las manzanas que conforman la AE. Tanto la mediana de pisos, el tamaño promedio de lotes y las unidades prediales por manzana dan resultados indiferenciados en cada manzana.

Solo cinco manzanas en la zona norte de la actuación presentaron un resultado de color rojo, es decir potenciales a no estar en la AE. Este resultado está dado por su alto número de lotes en relación con el reducido tamaño de estas manzanas y un alto porcentaje de propiedades horizontales también con relación al tamaño de la manzana.

Ilustración 19. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Eje Puente Aranda



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

3.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para la AE Eje Puente Aranda, la dimensión de análisis socioeconómico permite identificar aquellas manzanas catastrales cuya caracterización responde a las zonas de mayor aglomeración económica y dinámica laboral asó como aquellos sectores con unas condiciones de menor densificación poblacional y mayor déficit habitacional. La apuesta por estos sectores permitirá focalizar los instrumentos de apoyo y fortalecimiento empresarial como parte de los objetivos de desarrollo y vocación de la Actuación.

Tabla 11 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	**Caracterización Productiva**	Manzana con presencia de corazones productivos	No	Sí	N.A.
		Número de empleados por manzana	<10	11 - 40	>292
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	<10%	10% – 20%	>20%

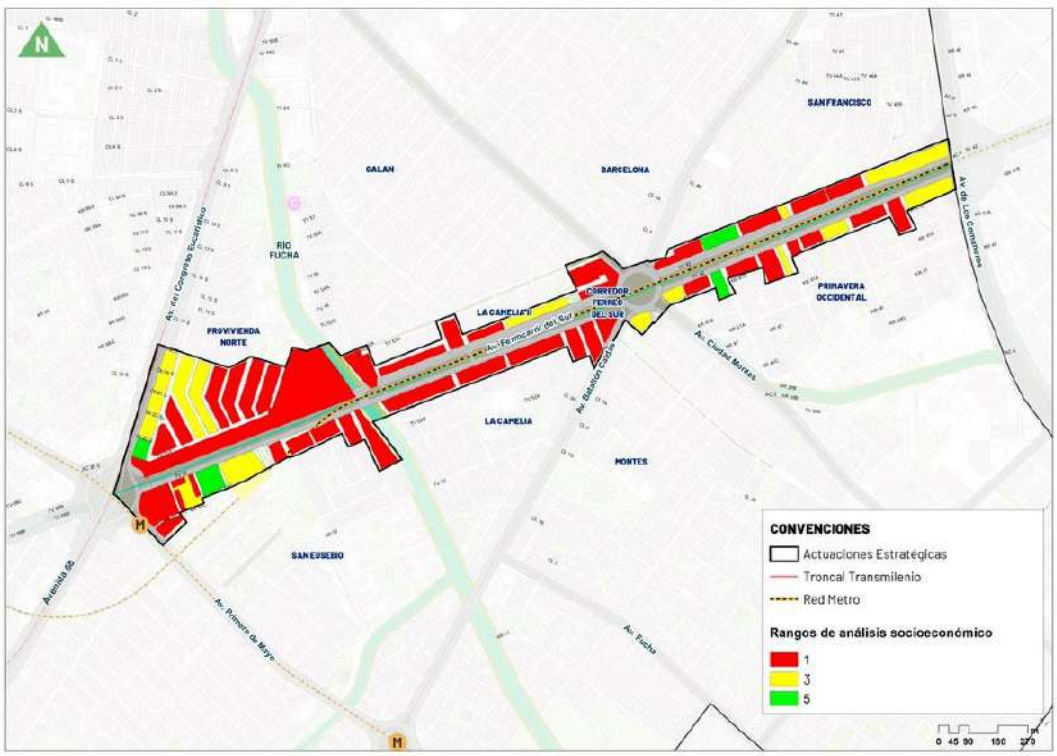
		Número de personas por manzana	244 - 541	86 - 243	0 - 85

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

En el análisis socioeconómico destaca un alto número de empleos en las manzanas sobre la Av. el Ferrocarril y que evidencia el carácter comercial de las edificaciones sobre este eje vial. Sin embargo, este alto grado de empleos no tienen relación con la única manzana con presencia de corazones productivos que se encuentra sobre la Av. Comuneros.

El resultado de porcentaje de hogares en déficit habitacional evidencia un bajo números de viviendas que presenten déficit y evidencia un grado homogéneo en las condiciones habitacionales del sector. Lo anterior con excepción de manzanas dispersas sobre el eje de la Av. Ferrocarril en la zona norte de la AE. En contraste a los factores homogéneos del sector se encuentra el número de personas por manzana que es mucho más bajo hacia los barrios al sur del Rio Fucha y que incrementa en las manzanas norte del eje de la Actuación.

Ilustración 20. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Eje Puente Aranda



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

3.1.3. Criterio estructura funcional

Para la AEPuente Aranda, el criterio de estructura funcional permitió identificar aquellas manzanas que tuvieran una accesibilidad menor a 4 metros cuadrados de espacio público por habitante. El déficit de espacio público por habitante es una de las variables que se debe mejorar bajo lo

analizado en las variables anteriores, principalmente aquella que evidencia el rango alto de número de empleos localizados en el sector, lo cual deriva en la necesidad de implementar soportes urbanos para los habitantes y la población flotante. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo del DTS

Tabla 12 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Como resultado de esta variable se encuentra que: las condiciones de acceso y oferta de espacio público es óptima en las manzanas al sur del Rio Fucha y que hacen parte del barrio El Tejar y Milenta. Esto gracias a su morfología barrial y sus sistemas de parques de bolsillo dentro de la estructura urbana, sumado a que esta contiguo a la ronda hídrica del Rio Fucha. Por el contrario, las manzanas al norte del Rio Fucha presentan un mayor déficit de acceso a Espacio público efectivo y se hace evidente la necesidad de que la AE resuelva el acceso y la presencia de espacios públicos.

Ilustración 21. Criterio Estructuras territoriales AE Pieza Reencuentro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

3.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la Actuación tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo).

Se identifica para la AE Eje Puente Aranda que las categorías no evidencian zonas con grandes rangos diferenciadores, por el contrario, y gracias a que en la mayoría de los criterios (Consolidación, Socioeconómicos, y estructura Territorial) se muestran condiciones homogéneas en todas las manzanas analizadas, el resultado de ponderación es en su mayoría color Amarillo y así casi la totalidad de manzanas de la AE tiene un potencial moderado de revitalización.

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde):**

Estas áreas se identifican con un potencial para la revitalización pero corresponden únicamente a dos manzanas, una de las cuales corresponde a un espacio público (Parque público El Sol). Según este análisis en esta AE no se identifican importantes zonas homogéneas con alto potencial de revitalización.

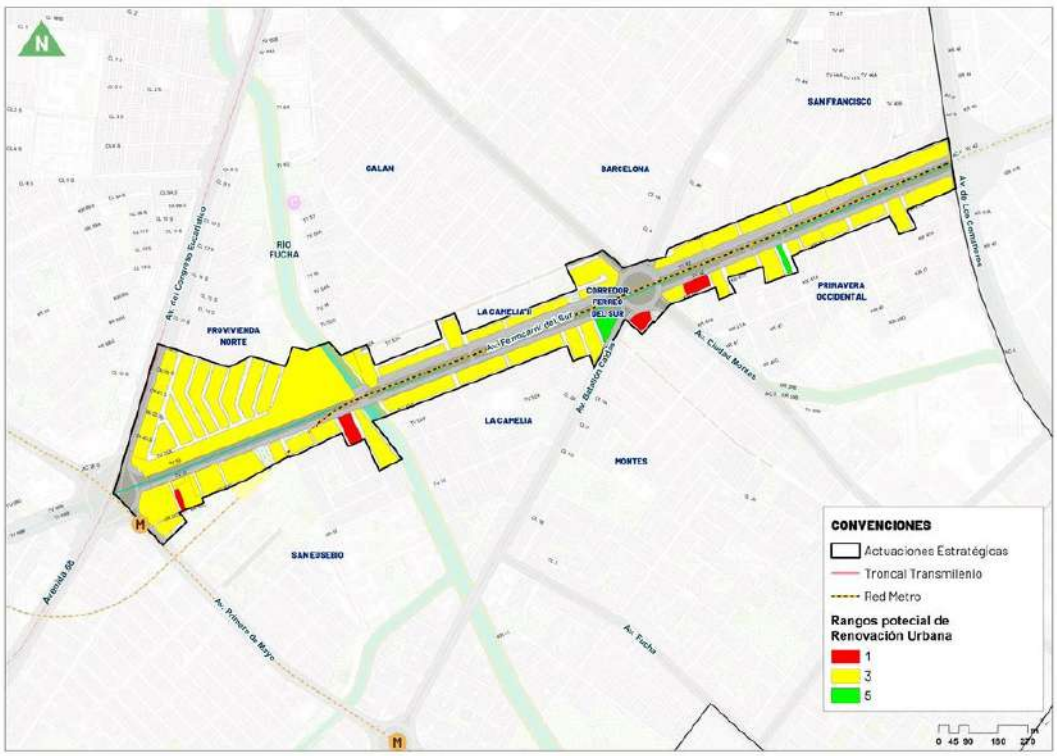
- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

Estas áreas presentan un potencial de revitalización intermedio, con características que sugieren oportunidades para la mejora y el desarrollo, aunque con ciertas limitaciones, pero representan la mayor parte del territorio de esta AE. En este rango se encuentra la mayor cantidad de manzanas de la delimitación y se concentran en los bordes inmediatos de la Avenida Ferrocarril del Sur. Debido a la homogeneidad de las variables estudiadas como fue expuesto anteriormente se hace necesario profundizar los análisis urbanísticos de otras variables para poder determinar la precisión de esta Actuación estratégica.

- **Zonas de Bajo potencial de Revitalización (rojo):**

Las zonas de bajo potencial se concentran hacia el barrio El Tejar y Milenta sobre el costado sur occidente del Río Fucha y al sur de la avenida Ferrocarril del Sur en predios específicos. Estos predios presentan unas condiciones de espacio público y desarrollo residencial consolidados.

Ilustración 22. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024.

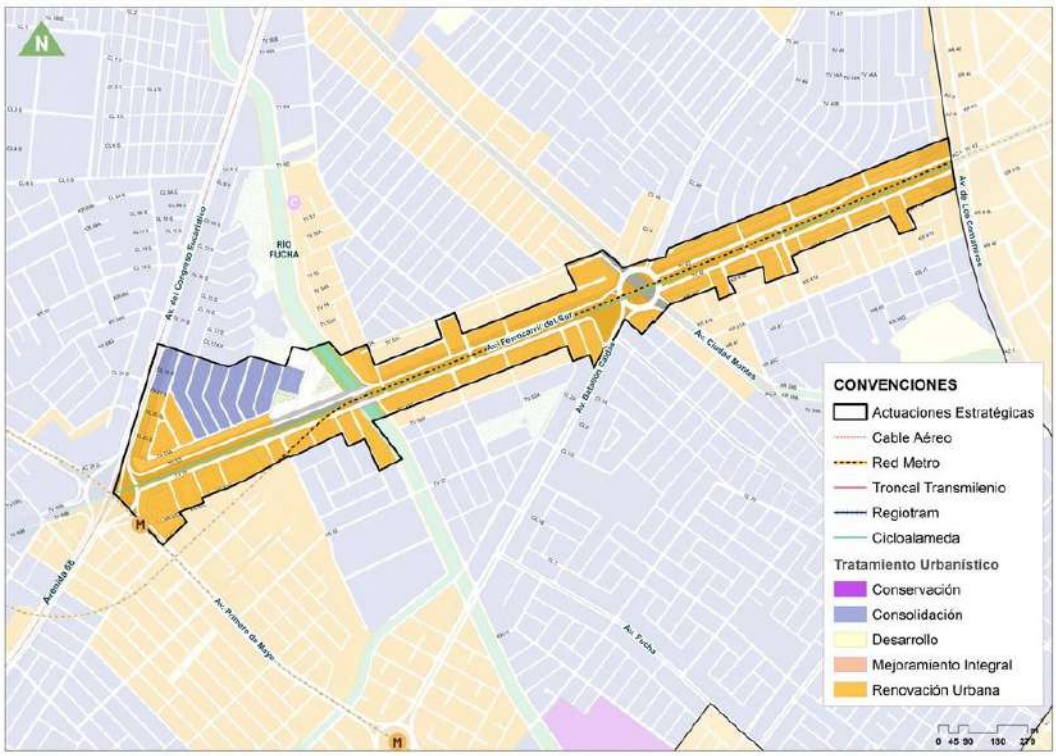
3.2. Análisis urbanístico

El análisis urbanístico que se presenta a continuación abarca los temas de tratamientos urbanísticos y áreas de actividad

- **Tratamientos urbanísticos**

En la AE Eje Puente Aranda el tratamiento de Renovación Urbana es el predominante en el territorio delimitado, a excepción del suelo con tratamiento de consolidación en donde se encuentran 8 manzanas del barrio Milenta, sector principalmente residencial.

Ilustración 23. Tratamientos urbanísticos en la AE Eje Puente Aranda



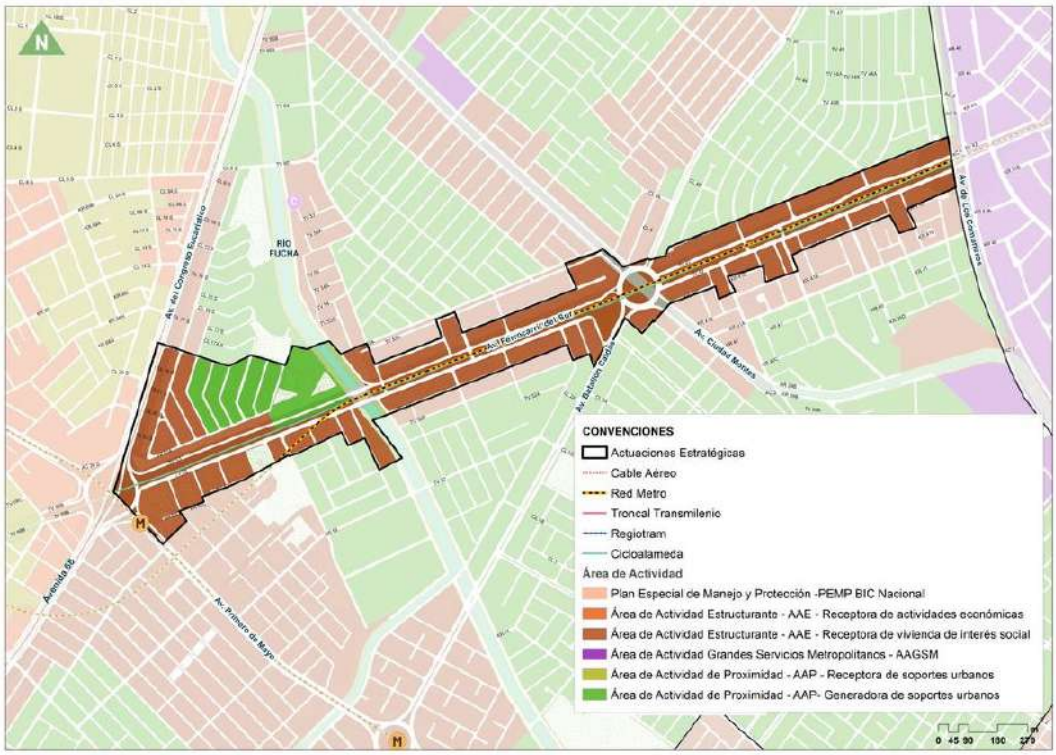
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024.

- **Áreas de Actividad**

Como resultado del análisis urbanístico del territorio se revisa el plano de áreas de actividad del Decreto 555 de 2021 con el fin de comprender las decisiones asociadas a la propuesta de delimitación de la pieza. Se identifica que la totalidad de las manzanas al nororiente del Rio Fucha que se encuentran dentro de la actuación se encuentran en AAE – Receptora de vivienda de interés social.

Se identifica igualmente que 6 de las manzanas del Barrio Milenta se encuentran clasificadas en Área de Actividad de Proximidad generadora de soportes urbanos y en tratamiento de Consolidación como se mencionó anteriormente, condiciones menos aplicables para la vocación de revitalización de la AE.

Ilustración 24. Áreas de Actividad en la AE Eje Puente Aranda



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024.

Ilustración 25. Manzanas residenciales consolidadas en el barrio Milenta



Foto 1 . Vista Carrera 58 barrio Milenta



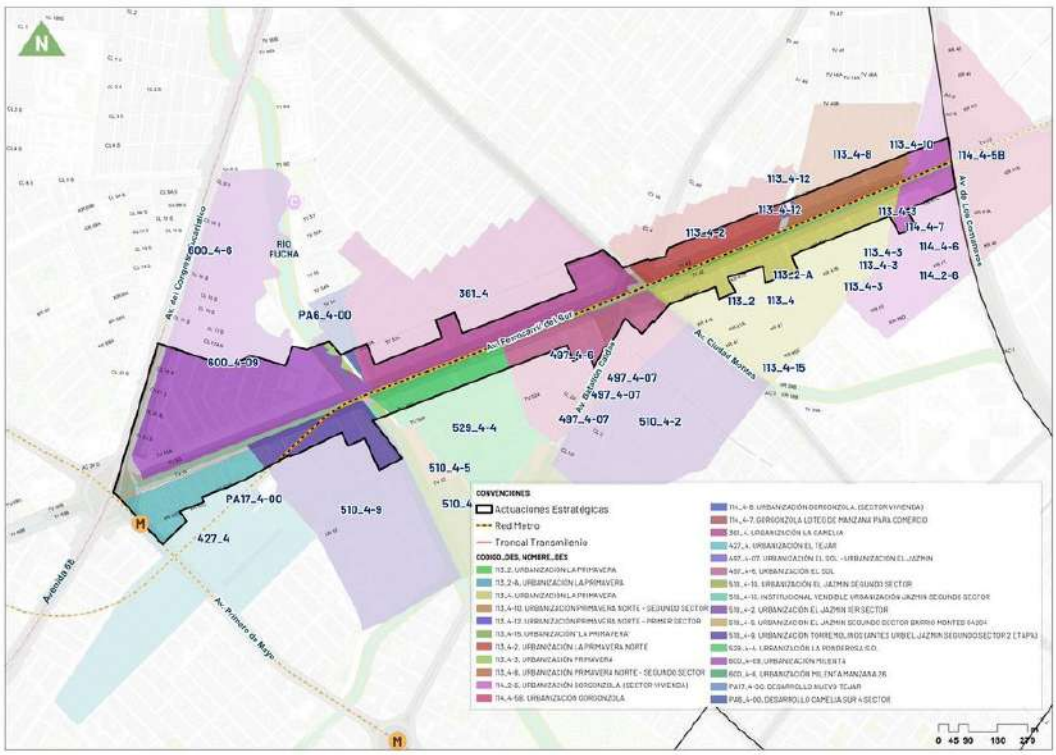
Foto 2. Vista Calle 19ª Sur barrio Milneta

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024. Con base en Google maps 2024

Adicionalmente se consultó toda la base cartográfica de las Urbanizaciones que se encuentran a lo largo de este corredor, identificando un sector homogéneo, permitiendo determinar y ratificar que la

mejor alternativa para la definición de la precisión de la delimitación de la AE deriva del tratamiento urbanístico y de su configuración predial.

Ilustración 26. Análisis urbanizaciones en la AE Eje Puente Aranda



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Así mismo, como parte del análisis se identifica que las manzanas localizadas en el Barrio Milenta al interior de la delimitación de la AE Eje Puente Aranda, hacen parte de una estrategia proyectada desde la Unidad de Planeamiento Local – UPL Puente Aranda, asociada al Proyecto Integral de Proximidad denominado “Supermanzana del Cuidado José Antonio Galán”, bajo el cual se definen unas estrategias específicas, por fuera del ámbito de la AE.

Este proyecto conforma una supermanzana definida por la Av. Carrera 68, la transversal 53 y la calle 3a, que se convierte en punto de encuentro tanto para la población residente como para la población flotante que requiere los servicios que presta el Centro de Desarrollo Comunitario José Antonio Galán y los parques Milenta y Gorgonzola. A través de un núcleo el proyecto tiene como objetivo mejorar las condiciones de proximidad a la manzana del cuidado del CDC José Antonio Galán. Con este proyecto se plantea el utilizar los equipamientos existentes que en mayor medida corresponde a equipamientos de servicios del cuidado (Jardín Infantil Camelia y los colegios José Manuel Restrepo y Luis Carlos Galán) para albergar servicios adicionales como servicios culturales y servicios sociales. Los parques de proximidad situados en mayor medida al norte del río Fucha se deben adecuar para albergar servicios de permanencia y disfrute y mejorar su cobertura vegetal. Adicionalmente, se debe mejorar el borde de la franja de protección del río Fucha que permita generar espacios permeables y con cobertura de árboles y vegetación.

Ilustración 27. Proyecto Integral de Proximidad Super Manzana del Cuidado José Antonio Galán.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

3.3. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y, del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

Se recomienda excluir de la delimitación de la AE las manzanas al suroccidente del Río Fucha, entre las cuales se encuentran las del Barrio Milenta en tratamiento de consolidación y áreas de actividad de proximidad, así como las manzanas dentro de la AIM de la estación Av. 68 de la PLMB. Igualmente se excluye el área del Parque Milenta.

La localización de la Primera Línea del Metro de Bogotá por el eje de la Actuación Estratégica denota un área de oportunidad de desarrollo orientado al transporte en el borde de la malla vial arterial, para su desarrollo mediante la aplicación de figuras e instrumentos como la AIM y los PRUMS, independiente de la AE.

En el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial el costado noroccidental de la pieza y al suroccidente del Río Fucha ya contiene unas acciones proyectadas desde la unidad de

planeamiento local lo cual denota que no se requiere el instrumento de actuación estratégica para su desarrollo.

La pieza localizada desde el costado oriental del Rio Fucha presenta un potencial de desarrollo y de articulación con la Actuación Estratégica ZIBo (Zona Industrial de Bogotá) consolidando el corredor productivo hacia el nororiente de la pieza.

Ilustración 28. Resultado análisis multicriterio zonas potenciales para revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

FUCHA METRO

04

Dirección de Planeamiento Local

4. Actuación Estratégica Fucha Metro

4.1. Análisis multicriterio

A partir de la metodología implementada, explicada en el capítulo del marco metodológico, se presentan los resultados del ejercicio a través del análisis por criterios y dimensiones. Esta revisión permitió identificar una primera aproximación de las condiciones del territorio, procurando consolidar una caracterización efectiva a partir del contraste posterior con el análisis urbanístico y ejercicios de campo realizado por el equipo técnico de la Subdirección.

Los resultados obtenidos de la matriz de pesos se muestran en la siguiente tabla, en la cual se puede observar que, para la Actuación Estratégica Fucha Metro, la variable con mayor ponderación es la de metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie con el 17% seguida de la mediana del número de pisos por manzana con 14%. A nivel agregado el criterio de grado de consolidación tiene un 62 % del peso total en comparación con los demás criterios.

Tabla 13 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	7	11%	53%	62%
		Mediana del número de pisos por manzana	9	14%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	6	9%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	6	9%		
		Densidad de lotes por hectárea	7	11%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	6	9%	9%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	3	5%	8%	21%
		Número de empleados por manzana	2	3%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	1	2%	14%	
		Número de personas por manzana	8	12%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	11	17%	17%	17%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

A continuación, se detallan los resultados obtenidos para cada criterio y el análisis de la suma ponderada final.

4.1.1. Criterio grado de consolidación

Para la AE Fucha Metro, el criterio del grado de consolidación permite identificar aquellas manzanas que cumplen una condición óptima para proyectos detonantes, esto es, de manera general, manzanas con un porcentaje menor de 10% de lotes con propiedad horizontal en la manzana, un promedio de dos pisos en la manzana; tamaños promedio de lotes superiores a 1.659 metros cuadrados; que la cantidad de unidades prediales sea menor a 25 lotes por hectárea y haya una relación homogénea con el número de lotes y con unas condiciones de variación de valor de referencia estables. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo del DTS.

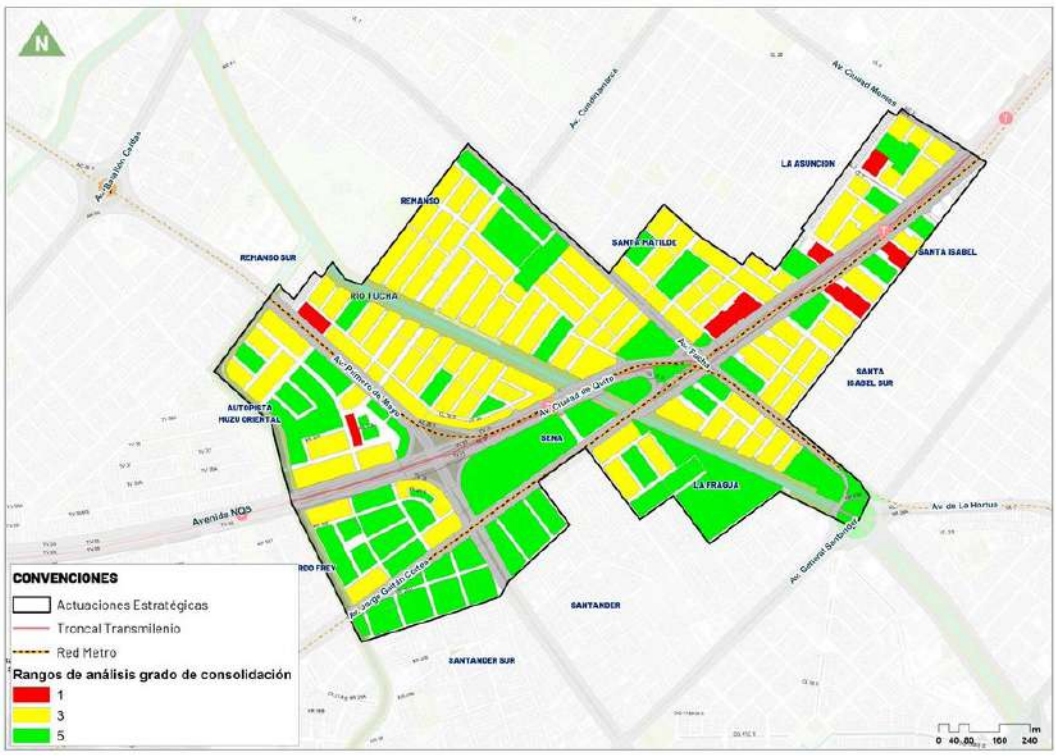
Tabla 14 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>31%	11%–30%	<10%
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	<460	461 - 1658	>1.659
		Densidad de lotes por hectárea	>68	54 - 67	<53
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	2.1 - 76	1.6 - 2	1 – 1.5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Como resultado para este criterio, se empieza a visualizar que el costado suroriental de la NQS empieza a tener unas mejores condiciones morfológicas, mientras que el costado occidental, hay condiciones menos deseables para incluir dentro de la AE desde el punto de vista del criterio de grado de consolidación.

Ilustración 29. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Fucha Metro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

4.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para la AE Fucha Metro, la dimensión de análisis socioeconómico permite identificar aquellas manzanas catastrales cuya caracterización responde a las zonas de mayor aglomeración económica y dinámica laboral.

Según este análisis se identifica la incidencia de corazones productivos sobre la Av. 1 de Mayo y la Av. Fucha y para el análisis de empleos por manzana predomina el rango medio, los cuales se concentran sobre estas mismas avenidas.

Tabla 15 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

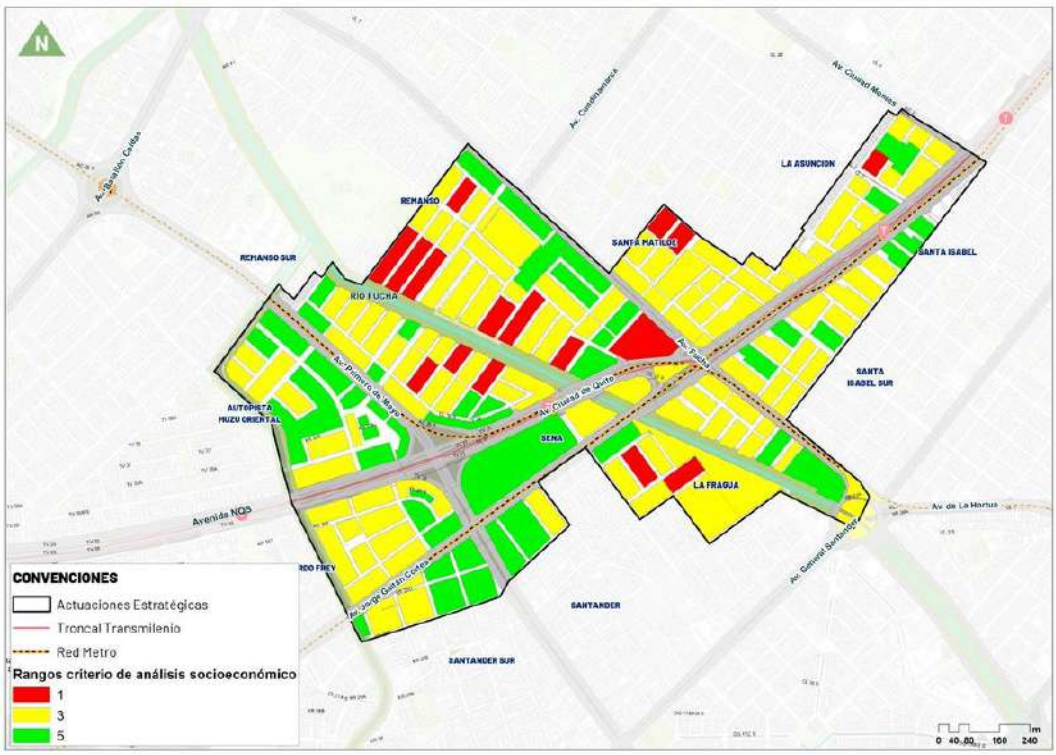
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	**Caracterización Productiva**	Manzana con presencia de corazones productivos	No	Sí	N.A.
		Número de empleados por manzana	<11	11 - 82	>82

	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	<10	11 – 20	>21
		Número de personas por manzana	>138	31 - 137	<30

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Con resultado para el Análisis Socioeconómico es posible evidenciar que la actividad en las inmediaciones de la intersección de la Av. Primero de Mayo y la Avenida NQS son las que registran los escenarios más favorables para incluirse dentro de los límites de la AE y aportar a concretar el MOT de Bogotá

Ilustración 30. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Fucha Metro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

4.1.3. Criterio estructura funcional

Para la AE Fucha Metro, el criterio de estructura funcional permitió identificar aquellas manzanas que tuvieran una accesibilidad menor a 4 metros cuadrados de espacio público por habitante. El déficit de espacio público por habitante es una de las variables que se debe mejorar y aprovechar las oportunidades asociadas al proyecto Metro de Bogotá para la generación de espacio público.

Tabla 16 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

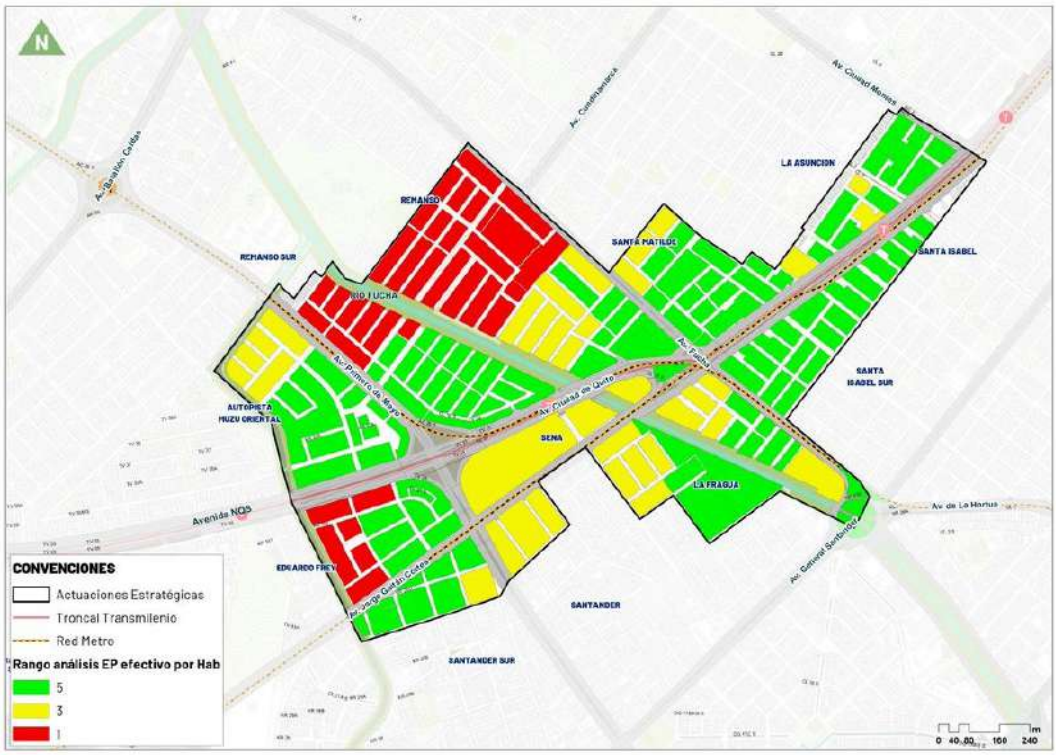
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos

			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Para este criterio se clasifican en rango alto, las cuales se ubican principalmente sobre la Av. NQS y Av. Jorge Gaitán Cortés. Las manzanas occidentales de los Barrios El Remanso y Ciudad Montes disfrutan de una buena oferta de espacio público efectivo, gracias a su cercanía al Parque Ciudad Montes y al Parque Santa Matilde (Parques de relevancia para los habitantes del sector. Para una descripción detallada de los rangos de cada variable, consulte el documento anexo del DTS

Ilustración 31. Criterio Estructuras territoriales AE Fucha Metro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

4.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo)

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde):**

Estas áreas se destacan por su notable potencial para la revitalización y el desarrollo urbano y se concentran principalmente sobre el corredor troncal de la Av. Ciudad de Quito y su continuación de la Av. Jorge Gaitán Cortes. En la AE Fucha Metro el porcentaje de propiedad horizontal en estas zonas se encuentra por debajo del 10% del área total de la manzana, lo que indica una flexibilidad significativa en términos de uso del suelo y posibilidades de intervención. Los principales lotes sobre estos frentes tienen unas dimensiones mayores a 1600 m2; la mediana del número de pisos por manzana es ideal, oscilando entre 0 y 2 pisos, lo que sugiere una densidad favorable para futuros proyectos urbanos. En esta zona se encuentran los pocos lotes de mayor tamaño de la pieza y la cantidad de lotes por hectárea es menor a 53, lo que facilita la gestión y planificación urbana; igualmente se identifican en esta zona un bajo de número de personas por manzana, correspondiente a 30.

- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

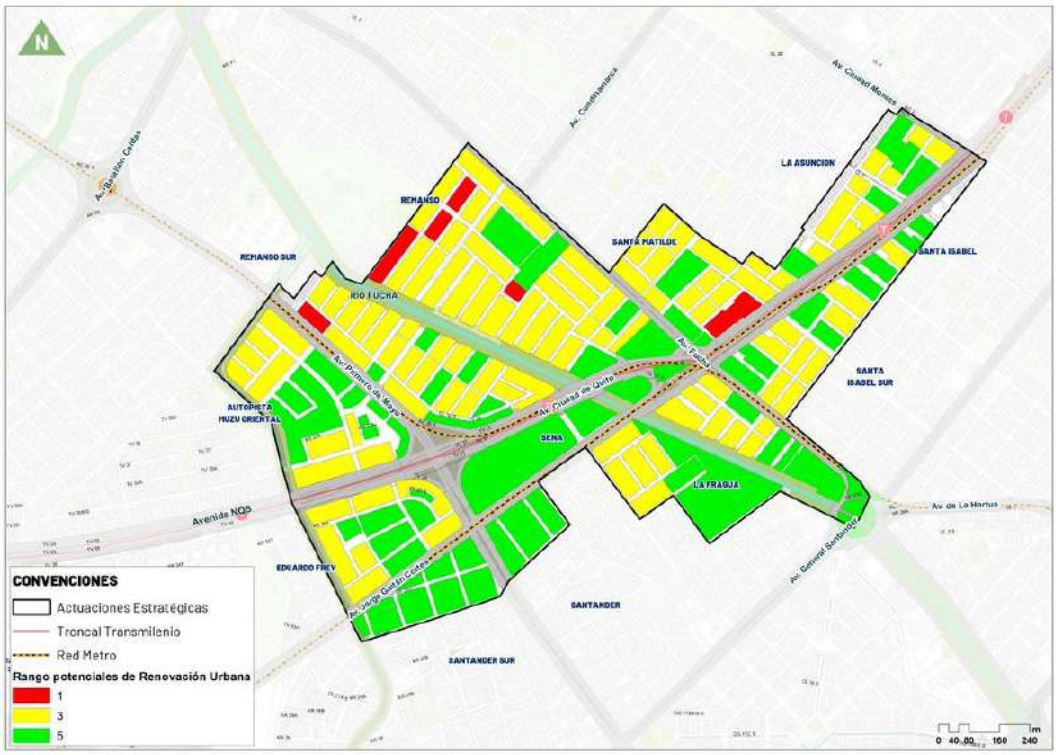
Estas áreas presentan un potencial de revitalización intermedio, con características que sugieren oportunidades para la mejora y el desarrollo, aunque con ciertas limitaciones. Aunque en esta zona el porcentaje de propiedad horizontal y el número de pisos por manzana están en un rango bajo, existen otras condiciones urbanísticas como las variables de tamaños de lotes y cantidades de lotes que reducen su atractivo para la revitalización dificultando la intervención y gestión en comparación con las zonas de alto potencial.

A pesar de ello, estas áreas aún ofrecen oportunidades para la inversión y la revitalización, aunque pueden requerir estrategias más específicas y adaptadas a sus características particulares, como por ejemplo la necesidad de localizar áreas de soporte a la estación multimodal No. 9 de la Primera Línea del Metro.

- **Zonas de Bajo potencial de Revitalización (rojo):**

Aunque el análisis arroja pocas manzanas en esta zona, estas áreas presentan un potencial de revitalización limitado, con condiciones que presentan desafíos significativos para la gestión predial y la mejora. El porcentaje de propiedad horizontal es porcentualmente alto, lo que limita la diversificación de usos del suelo y las posibilidades de intervención, así como un rango alto en la cantidad de lotes por hectárea. Destacan en esta zona los barrios consolidados de Ciudad Montes y parte del barrio El Remanso, que tienen un alto nivel de consolidación del uso residencial y oferta de espacios públicos que los alejan de las posibilidades de revitalización.

Ilustración 32. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024.

4.2. Análisis urbanístico

El análisis urbanístico que se presenta a continuación abarca los temas de Tratamientos urbanísticos, Áreas de Actividad, recorridos de campo y relación con la UPL.

- **Tratamientos urbanísticos, Áreas de Actividad, recorridos de campo**

En mayo de 2024 se realizó una visita de campo a este territorio evidenciando que aunque el barrio Ciudad Montes se encuentra en Tratamiento de Renovación Urbana y en Área de Actividad Estructurante Receptora de vivienda de interés social, cuenta con un nivel de consolidación de barrio residencial y un estado relativamente aceptable del espacio público, así como con una oferta de equipamientos deportivos y recreativos que se concentran en parque público Santa Matilde II Sector y el Parque Recreo deportivo Santa Matilde, entorno a la parroquia del mismo nombre. Sin embargo, en este sector se evidencia una dinámica de desarrollo inmobiliario predio a predio en 5 pisos que genera una densificación moderada, el sector cuenta con soportes de espacio público que atienden esta densificación.

Ilustración 33. Tratamientos Urbanísticos – sector Ciudad Montes



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Ilustración 34. Áreas de Actividad – sector Ciudad Montes



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

Ilustración 35. Ubicación e imagen aérea sector Ciudad Montes



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024.

Ilustración 36. Fotografías entorno residencial consolidado sector Ciudad Montes



Foto 1. Vista cra 35 calle 10 sur foto 2



Foto 2. Cra 32b calle 9 a sur



Foto 3. Vista cra 32c Diagonal 16 sur



Foto 4. Parque Santa Matilde II Sectory Parroquia

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024.

La delimitación inicial de la AE Fucha Metro incluye el núcleo inicial del Área de Integración Multimodal–AIM de la Estación intermodal No. 9 de la primera línea del Metro de Bogotá, con predios adyacentes de baja edificabilidad, grandes áreas de terreno y usos dotacionales descritos antes que ratifican el potencial de revitalización alrededor de esta futura estación del metro, en articulación con el gran eje del Río Fucha con el que se interceptan.

Este territorio evidencia un gran potencial de revitalización y una dinámica inmobiliaria que se evidencia en la construcción de algunos proyectos residenciales dentro de la misma área como el localizado en la Calle 18 a Sur con carrera 29c, denominado Mocca Apartamentos, ocupando parcialmente una manzana sobre un anterior predio de uso industrial; la licencia de este proyecto residencial de vivienda de interés social desarrollado en 20 pisos, con un área construida cercana a los 18.000 m2 en un lote de aproximadamente 2.000 m2, con 336 unidades de vivienda y áreas promedio de 42 m2 fue tramitada en el año 2021.

Ilustración 37. Fotografías Av. Ciudad de Quito (Troncal NQS) y Av. Jorge Gaitán Cortés



Foto 5. Vista hacia el sur Av. Jorge Gaitán Cortés



Foto 6. Troncal NQS y obra PLMB hacia el nororiente



Foto 7. Vista hacia el nororiente Av. NQS y Río Fucha nororiente



Foto 8. Troncal NQS y obra PLMB hacia el

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024.

Ilustración 38. Fotografías Av. Ciudad de Quito (Troncal NQS), obra PLMB y predios contiguos hacia el nororiente.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024.

Ilustración 39. Desarrollos inmobiliarios en el sector.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024.

En el ámbito inicial delimitado para la AE Metro Fucha predomina un tejido principalmente residencial que se concentra al interior de los barrios que lo conforman con alguna presencia en su interior de comercio puntual; sobre los corredores de la malla vial arterial como la Av. Ciudad de Quito, Av. 1 de mayo y la Av. Jorge Gaitán Cortés se concentran las demás actividades relacionadas principalmente con el comercio en corredor comercial en primeros pisos y la presencia de grandes predios dotacionales públicos como aquel en el que funciona el Centro de Electricidad Electrónica y Telecomunicaciones del Servicio Nacional de Aprendizaje - SENA, el almacén La Fragua de la Secretaría Distrital de Movilidad y una sede de la Universidad Nacional Abierta y a Distancia – UNAD.

- **Caracterización y oportunidad en el marco de las Unidad de Planeamiento Local UPL Restrepo y Puente Aranda.**

La **UPL Restrepo** es un territorio predominantemente residencial, donde se hace importante fortalecer la vida de barrio incorporando servicios sociales y del cuidado, así como cualificación de espacio público para mejorar la habitabilidad. Destacan en la actividad residencial los tradicionales barrios Quiroga, Inglés y Claret con importancia urbanística, donde se mantienen usos residenciales y comercios de carácter muy local. En simultáneo, se hace necesario fortalecer la actividad económica que se desarrolla en torno a la fabricación y comercialización de productos de cuero, calzado y textiles.

La Avenida Caracas, las carreras 27 y 30, la Autopista Sur y la Avenida Primero de Mayo son vías cuyo carácter arterial tiende a fragmentar la UPL. Representan una barrera para la proximidad que

no incentiva los desplazamientos en cortas distancias y dificulta los cruces fundamentalmente en medios no motorizados.

Entre los retos y oportunidades del territorio de la UPL se destacan:

- Elementos naturales de gran valor ambiental con baja calidad y conectividad transversal.
- Futuros ejes de movilidad sostenible representados por la línea 1 y 2 de METRO.
- Eje vial de la primera de mayo con potencial de reverdecimiento y transformación.
- Alta oferta de sectores de aglomeración económica especializada de producción artesanal de impacto local y regional (corazones productivos, clúster de servicios médicos y hospitalarios, ecosistema de educación superior
- Presencia de barrios y espacios con alto valor para la comunidad.
- Reverdecimiento y/o renaturalización del Canal del Río Fucha, Albina y Río Seco.
- Consolidación del eje paisajístico de la Av. 1 de Mayo fortaleciendo la conexión oriente-occidente.

La **UPL Puente Aranda** reúne un territorio predominantemente residencial, donde la vida de barrio es prioritaria y se evidencia con los barrios tradicionales que se ubican en la zona. Sin embargo, la presencia de industrias y bodegas otorga un carácter especial al sector, pues lo hace un corazón productivo y generador de empleo. Al mismo tiempo, resalta la presencia de ciertos equipamientos que ofrecen servicios de escala metropolitana. Estos usos son generadores de empleo y dinamizan la economía, pero también atraen población.

La estructura local de la UPL considera la predominante actividad comercial e industrial que caracteriza al territorio y las oportunidades que brindan los ejes viales y ambientales para concentrar los principales proyectos mediante las cuales se construirá la proximidad en el territorio. Se organiza a partir de tres elementos, entre los que destacan, primero, la proyección de franjas verdes que recorren los cuerpos hídricos de oriente a occidente y tejen la trama urbana local, principalmente sobre el río Fucha y los canales Río Seco, Albina y Comuneros.

Entre los retos y oportunidades del territorio de la UPL se destacan:

- Elementos naturales de gran valor ambiental con baja conectividad transversal.
- Presencia de sectores de aglomeración económica especializada en el tejido residencial y nodos de actividad económica en el tejido industrial.
- Reverdecimiento y renaturalización del río Fucha, canal Río Seco, Albina y Comuneros
- 7 centros de soporte y servicios en intercambiadores modales (AIM).
- Reverdecer y/o renaturalizar el Río Fucha, canal Río Seco, Albina y Comuneros.
- Acercar a la población residente a las zonas generadoras de empleo del borde norte y generar soportes y servicios para la población flotante.

4.3. Conclusiones

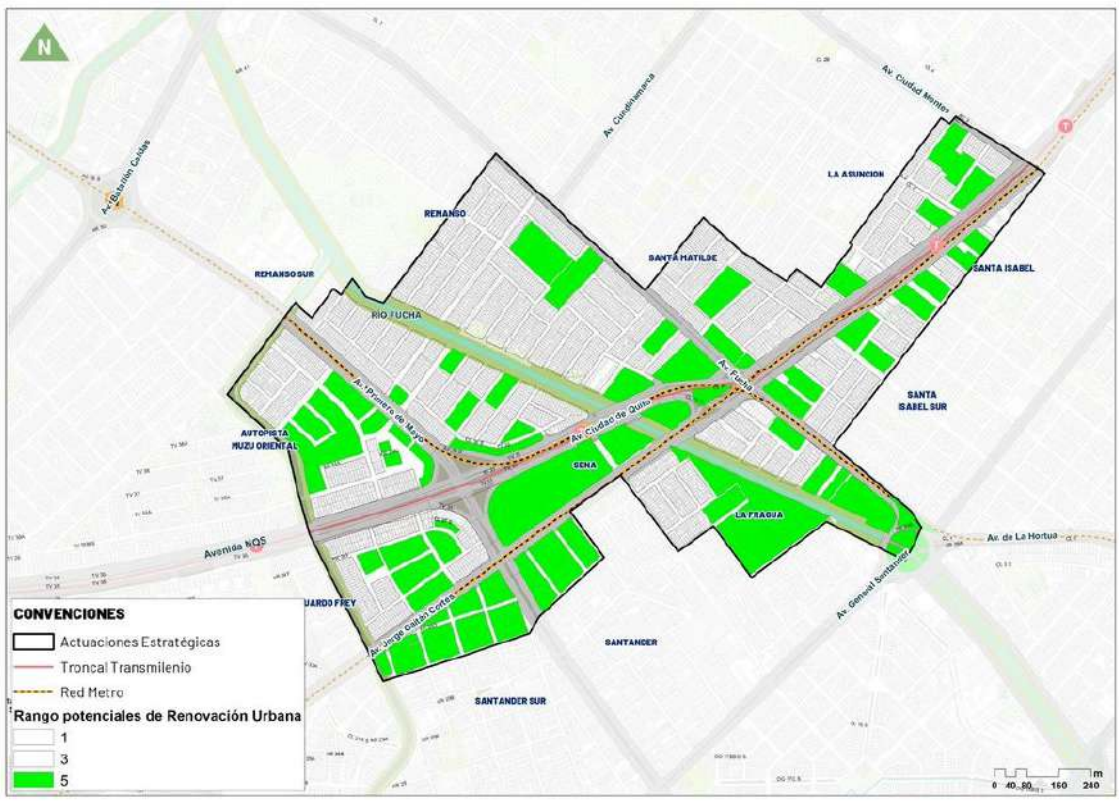
A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y, del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

Se identifican las manzanas mejor calificadas luego del análisis multicriterio presentado como se muestra en el plano Resultados análisis multicriterio - zonas potenciales para la revitalización.

Se debe mantener la zona delimitada para el Área de Integración Multimodal – AIM alrededor de la estación No. 9 de la Primera Línea del Metro de Bogotá

Se excluye el polígono del barrio Ciudad a Montes, parte de los sectores de Eduardo Frey y La Fragua, en donde se presenta una densificación moderada y el acceso a equipamientos y espacio público como el parque La Fragua y se mantienen los predios inmersos en la AIM delimitada por la Primera Línea del Metro de Bogotá, para poder generar procesos de revitalización acordes con la futura estación del metro y en articulación con el gran eje del Río Fucha con el que se interceptan.

Ilustración 40. Resultado análisis multicriterio zonas potenciales para revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado- SPLCA 2024

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

ANEXO 3

DESARROLLO DEL ANÁLISIS PARA LA PRECISIÓN DE LÍMITES DE LAS ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

SECTOR DE PLANEAMIENTO LOCAL DEL OCCIDENTE

Dirección de Planeamiento Local
Subdirección Local de Occidente

Contenido

1. Actuación Estratégica Ferias....4
1.1. Análisis multicriterio....4
1.2. Análisis urbanístico....17

Ilustración 1. Área consolidada en Sector Catastral Metrópolis....6
Ilustración 2. Área consolidada en Sector Catastral Bonanza, frente al Parque Estructurante Bonanza....7
Ilustración 3. Vivienda de baja densidad en áreas consolidadas del sector catastral Bonanza....7
Ilustración 4. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Ferias....8
Ilustración 5. Actividades productivas y residenciales en el Sector Catastral Las Ferias Occidental....10
Ilustración 6. Coexistencia de usos residenciales y productivas en el Sector Catastral Las Ferias....10
Ilustración 7. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Ferias....11
Ilustración 8. Criterio Estructuras territoriales AE Ferias....12
Ilustración 9. Manzana de alto potencial de renovación urbana (verde) en el sector catastral Las Ferias....13
Ilustración 10. Manzana de moderado potencial de renovación urbana (amarillo) en las Ferias Occidental....14
Ilustración 11. Manzana de bajo potencial de renovación urbana (rojo) en Bonanza....15
Ilustración 12. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final....16
Ilustración 13. Área de Integración Multimodal de la Carrera 68 con Av. Chile....18
Ilustración 14. Área de Integración Multimodal de la Av. Boyacá con Av. Chile....19
Ilustración 15. Tratamientos Urbanísticos en la Actuación Estratégica Ferias....20
Ilustración 16. Áreas de Actividad en la Actuación Estratégica Ferias....21

Tabla 1 Matriz de pesos consolidada....5
Tabla 2 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos....6
Tabla 3 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos....9
Tabla 4 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos....12

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

FERIAS

01

Dirección de Planeamiento Local

1. Actuación Estratégica Ferias

1.1. Análisis multicriterio

A partir de la metodología implementada, explicada en el capítulo del marco metodológico, se presentan los resultados del ejercicio a través del análisis por criterios y dimensiones. Esta revisión permitió identificar una primera aproximación de las condiciones del territorio, procurando consolidar una caracterización efectiva a partir del contraste posterior con el análisis urbanístico y ejercicios de campo realizado por el equipo técnico de la Subdirección de Planeamiento Local Occidente.

Los resultados obtenidos de la matriz de pesos se muestran en la siguiente tabla, donde se puede observar que para la Actuación Estratégica Ferias, la variable de mayor relevancia resultó ser el número de personas por manzana con 14% del total seguido del tamaño de lote promedio por manzana y la densidad de lotes por hectárea con 11% cada una.
En el agregado, el grado de consolidación pesó el 53%, el análisis socioeconómico el 38% y la estructura funcional el 9%. Este resultado es altamente significativo, pues permite identificar un conjunto de variables principales que reflejan las intenciones que desde los proyectos de inversión pública se requieren concretar.

Tabla 1 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	5	8%	45%	53%
		Mediana del número de pisos por manzana	6	9%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	7	11%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	5	8%		
		Densidad de lotes por hectárea	7	11%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	5	8%	8%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	6	9%	18%	38%
		Número de empleados por manzana	6	9%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	4	6%	20%	
		Número de personas por manzana	9	14%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	6	9%	9%	9%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024.

1.1.1. Criterio grado de consolidación

La AEF cuenta con las siguientes características por su *Grado de consolidación*:

1. Baja presencia de propiedad horizontal. Esto facilita la renovación urbana.

2. Las manzanas del corazón productivo de Las Ferias tienen una baja cantidad de lotes. Esto puede atraer el desarrollo de usos residenciales que deslocalizan el tejido productivo de la zona.

3. La dinámica inmobiliaria es baja para todo el ámbito.

4. El sector de Bonanza tiene los lotes con menor tamaño y tiene una consolidación total media.

En la AEF es posible distinguir tres zonas según su grado de consolidación urbanística:

1. **Entre la carrera 68 y la carrera 68C:** Alto grado de consolidación. Ámbito compuesto por unidades residenciales multifamiliares (Metrópolis).
2. **Entre la carrera 68C y la carrera 70:** Bajo grado de consolidación. En este ámbito se encuentra el corazón productivo y la mayoría de las actividades comerciales y productivas.
3. **Entre la carrera 70 y la Avenida Boyacá:** Grado de consolidación mediano. Ámbito con preponderancia del uso residencial con viviendas unifamiliares de construcción progresiva entre 2 a 4 pisos de altura.

Los resultados muestran dos comportamientos entre las variables:

- **Una distribución estadística y espacial de los datos con patrones repetitivos** en las variables de mediana del número de pisos por manzana, relación de unidades prediales y variación del valor de referencia. Esto resulta en un grado de consolidación homogéneo para la mayor parte del área de la AEF.
- **Variables con mayor volatilidad** como el tamaño de lote promedio por manzana, cantidad de lotes y porcentaje de propiedad horizontal. Estas variables permiten distinguir subzonas dentro de la AEF.

El desglose de cada variable se puede encontrar en el anexo de este documento.

Tabla 2 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	**Consolidación física de la manzana**	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>5,18	0,25 a 5,18	>0,25
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	<141,5 m2	141,5 m2 a 1.121 m2	>1121,1m2
		Densidad de lotes por hectárea	>77,5	55,3 a 77,5	<55,3
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>2,1	1,6 a 2	1 a 1,5

	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024

Ilustración 1. Área consolidada en Sector Catastral Metrópolis



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024. Con base en Google Maps

Ilustración 2. Área consolidada en Sector Catastral Bonanza, frente al Parque Estructurante Bonanza



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024. Con base en Google Maps

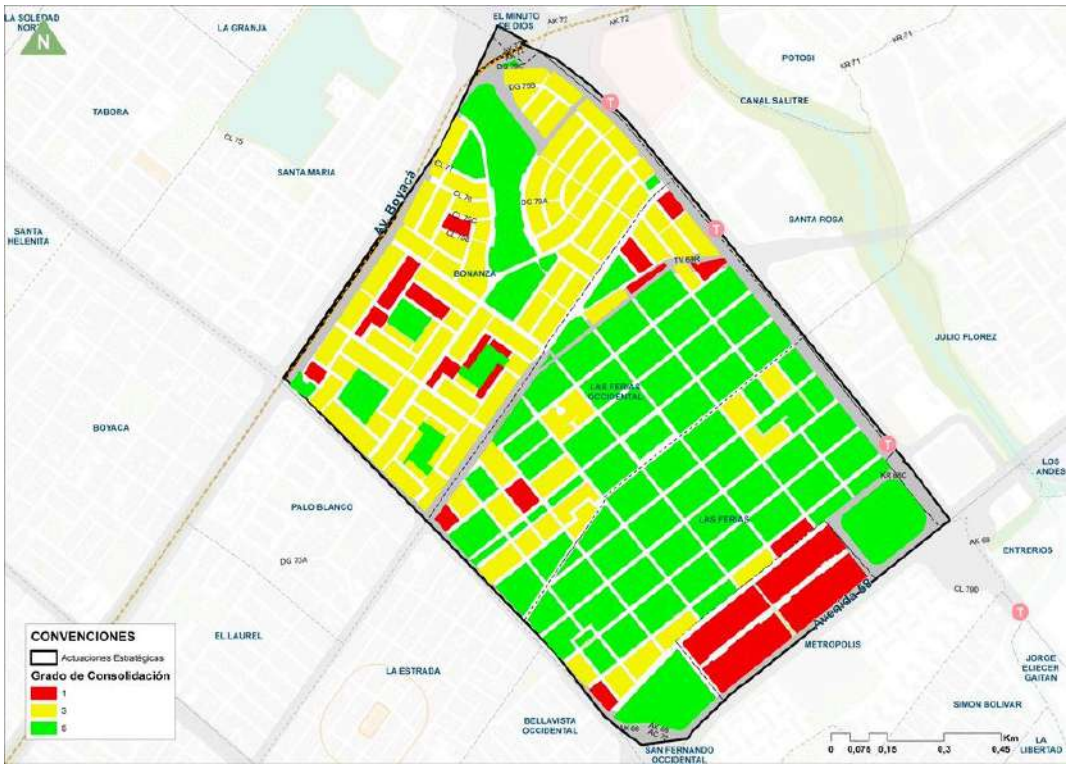
Ilustración 3. Vivienda de baja densidad en áreas consolidadas del sector catastral Bonanza



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024. Con base en Google Maps

Considerando los resultados de este criterio, en la AEF se deberá excluir las manzanas con mayor grado de consolidación (como Metrópolis) y con menor puntuación en los criterios de tamaño de lote promedio por manzana, cantidad de lotes por hectárea y porcentaje de propiedad horizontal por manzana (como el tejido residencial de vivienda progresiva en Bonanza). Estas áreas tienen una mayor dificultad de gestión del suelo.

Ilustración 4. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Ferias



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024.

1.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para la AE Teleport Santa Fe, la dimensión de análisis socioeconómico permite identificar aquellas que por un lado, tienen mayor aglomeración económica y dinámica laboral y, por el otro lado, las menos densas en términos poblacionales y las que tienen mayor déficit habitacional.

El resultado clasifica las manzanas de la AEF con puntajes medios y altos, ninguna con puntajes bajos. Esto quiere decir que el componente socioeconómico en la AEF es favorable para eventuales escenarios de gestión del suelo.

Las manzanas mejor puntuadas en el análisis socioeconómico se concentran mayoritariamente sobre el corredor de la Avenida Chile. En esta zona están delimitadas las Áreas de Integración Multimodal (AIM) y tienen asignado el tratamiento urbanístico de renovación urbana de manera predominante. También aparecen manzanas con puntaje alto en Bonanza y en la parte central de Las Ferias Occidental que coinciden con espacios públicos y áreas predominantemente productivas y con pocos residentes.

A diferencia del Grado de Consolidación, hay una variabilidad mayor de los datos. Las únicas variables que muestran patrones espaciales similares son empleos por manzana y número de

personas por manzana. Esto se explicaría en la destinación de usos residenciales y unidades productivas en la misma edificación en el ámbito de la AEF.

Tabla 3 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	No	Sí	N.A.
		Número de empleados por manzana	>115,8	1,6 a 115,8	<1,6
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	<1,94	1,94 a 20	>20
		Número de personas por manzana	>336,3	79,7 a 336,3	<79,7

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024.

Pese a que el resultado del componente muestra puntajes medios y altos, es importante hacer algunas precisiones sobre la distribución de los datos en las variables evaluadas:

- La presencia de corazones productivos se puntúa dentro de los rangos medios. Gran parte de la pieza se encuentra dentro de un corazón productivo y la vocación original de la actuación estratégica es promover y mantener el tejido económico.
- Existe una alta concentración de empleo en las manzanas de Ferias Occidental y Las Ferias. En estos lugares es frecuente encontrar coexistencia de usos residenciales y comerciales.
- La mayor densidad poblacional coincide con las manzanas que se encuentran en el corazón productivo.

Ilustración 5. Actividades productivas y residenciales en el Sector Catastral Las Ferias Occidental



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024. Con base en Google maps)

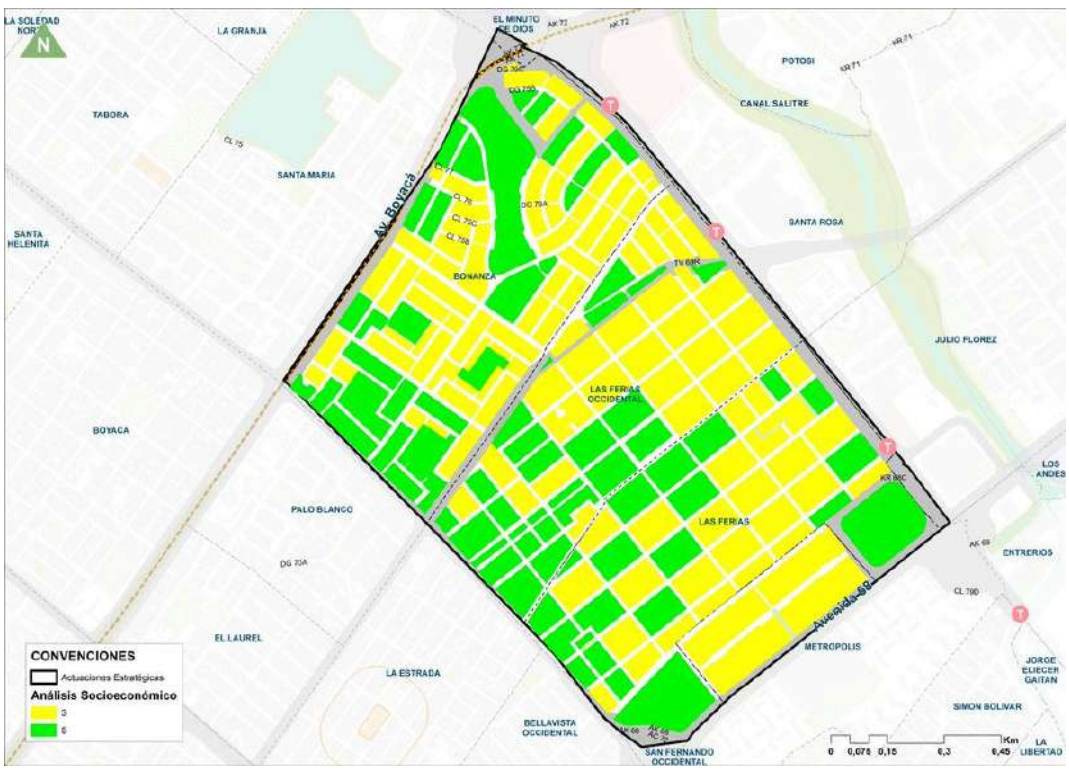
Ilustración 6. Coexistencia de usos residenciales y productivas en el Sector Catastral Las Ferias



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024. Con base en Google maps)

Con los resultados de este criterio, se deberá excluir las manzanas con mayor concentración de empleos por manzana y con una densidad poblacional alta, como las del corazón productivo (exceptuando las más cercanas al corredor de la Avenida Chile). Estas áreas tienen mayor dificultad para la gestión del suelo y para la aplicación de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas.

Ilustración 7. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Ferias



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024

1.1.3. Criterio estructura funcional

Para la AE Ferias, el criterio de estructura funcional permitió identificar aquellas manzanas que tuvieran una accesibilidad menor a 4 metros cuadrados de espacio público por habitante. Los resultados permiten demarcar dos zonas al interior de la AEF: una compuesta por las manzanas con puntuación media y baja al occidente de la pieza, y otra por las manzanas con puntuación alta al costado oriental. La primera zona concentra el 90% del espacio público efectivo de la AEF. Cuenta con el parque estructurante de Bonanza y otros parques de proximidad en buen estado que articulan el tejido residencial. La segunda zona corresponde al área productiva de Ferias, donde los tejidos económico y residencial han ocupado la mayor parte del espacio, dejando poco lugar para el espacio público efectivo.

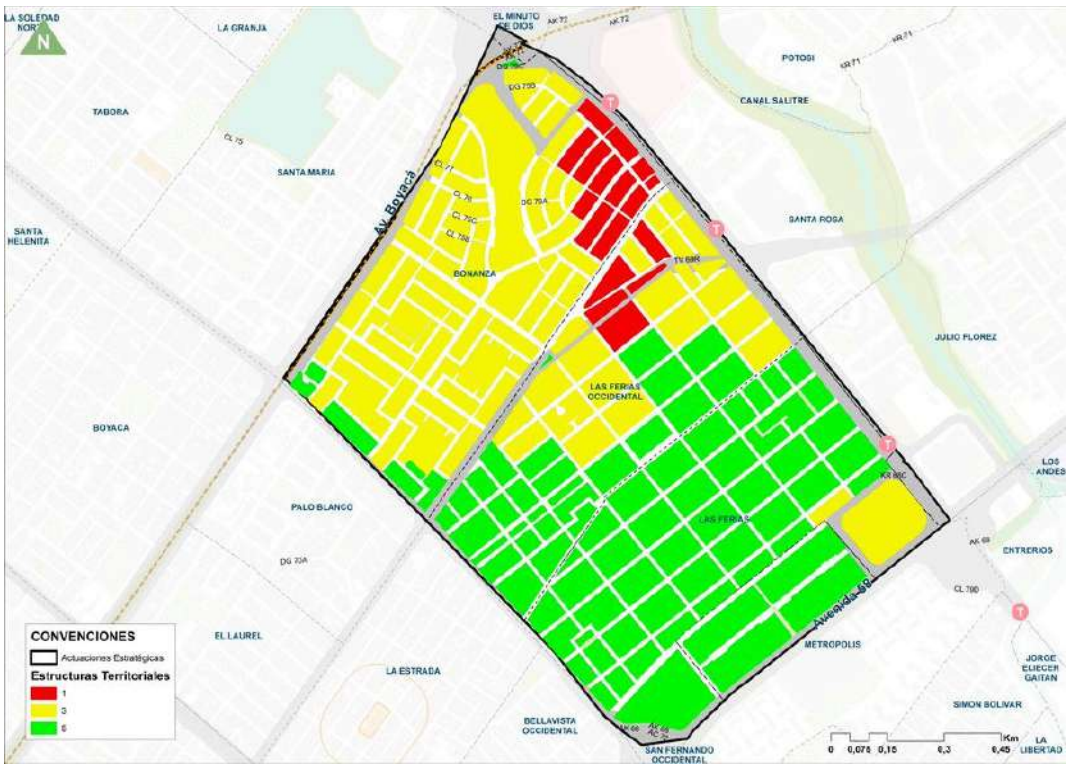
Tabla 4 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024.

En virtud de este criterio, deberían excluirse las zonas de los rangos bajo y medio, que son las que tienen mayor cantidad de espacio público de la AEF. Se considera que el espacio público es capaz de atender a la demanda de la población más cercana. Además, la UPL Tabora, donde se encuentra la AEF tiene zonas más deficitarias, y por ende prioritarias, que requieren atención para aumentar y cualificar el espacio público como La Estrada, Boyacá Real, El Minuto de Dios, o el barrio Tabora, entre otros.

Ilustración 8. Criterio Estructuras territoriales AE Ferias



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024.

1.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE Ferias tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Renovación Urbana (verde), Moderado potencial de Renovación Urbana (amarillo) y Bajo potencial de Renovación Urbana (rojo)

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización(verde):**

Son el 10% del total de manzanas de la AEF. En su mayoría, son espacios públicos de proximidad y estructurantes y dos comercios de grandes superficies: el Éxito de la Calle 80 con Carrera 68 y el Alkosto de la Avenida Chile con Carrera 68. Se encuentran atomizados y sin continuidad entre sí. No son suficientes para definir una nueva delimitación.

Ilustración 9. Manzana de alto potencial de renovación urbana (verde) en el sector catastral Las Ferias



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024. Con base en Google maps

- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

Son el 55% del total de manzanas de la AEF. Se concentran principalmente sobre los sectores de Las Ferias, Las Ferias Occidental y a lo largo del corredor de la Avenida Chile. Estas manzanas coinciden con las mejores puntuadas en el criterio 1 *Grado de consolidación*. Así mismo, presentan mayor concentración poblacional y de tejido productivo, y tienen menos espacio público efectivo cercano.

Ilustración 10. Manzana de moderado potencial de renovación urbana (amarillo) en las Ferias Occidental



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024. Con base en Google maps

- **Zonas de Bajo potencial de Renovación urbana (rojo):**

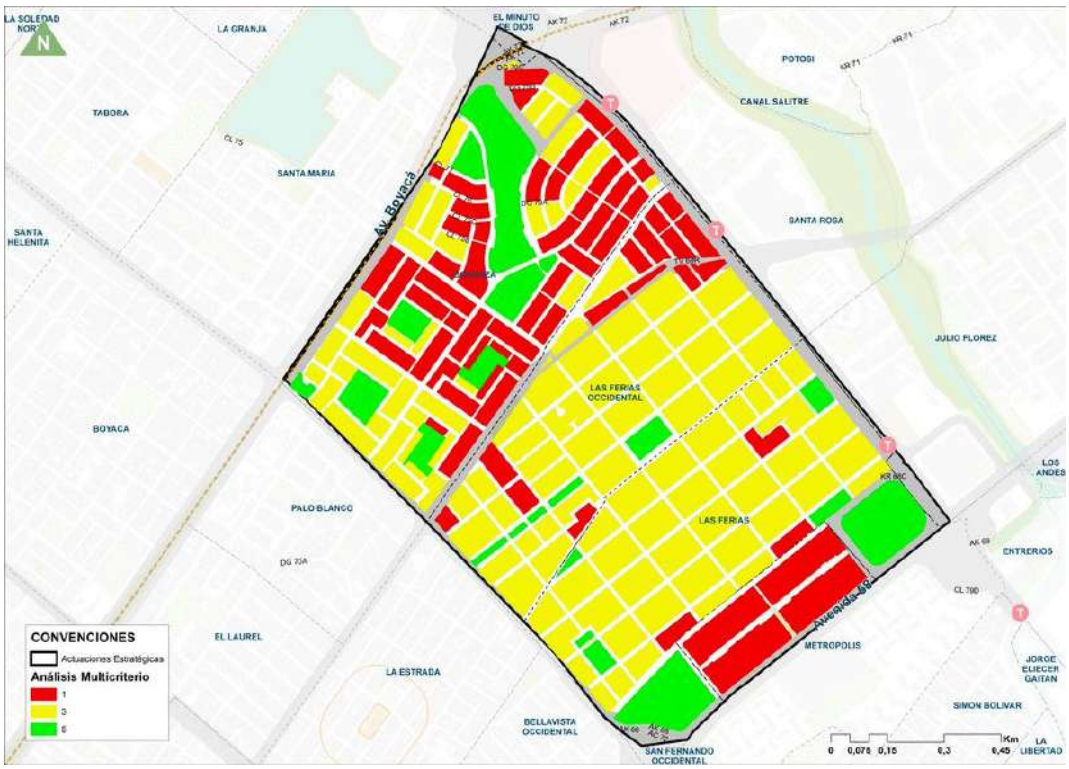
Son el 34% del total de manzanas de la AEF. Se concentran en el sector de Bonanza y las unidades residenciales multifamiliares de Metrópolis. Son predominantemente residenciales con comercio local de baja intensidad. En cuanto a los criterios, son manzanas con una consolidación alta y moderada, principalmente por la alta presencia de lotes. Tienen una concentración de población residente importante y tienen la mayoría de espacio público efectivo cercano.

Ilustración 11. Manzana de bajo potencial de renovación urbana (rojo) en Bonanza



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024. Con base en Google maps

Ilustración 12. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024

1.2. Análisis urbanístico

En el análisis urbanístico que se presenta a continuación, pretende establecer variables adicionales que permitan analizar detalladamente sectores de la AEF, complementando los resultados del análisis multicriterio. De esta manera, se busca precisar la delimitación acercándose a uno de los objetivos generales de las actuaciones estratégicas contenidos en el numeral 1, del artículo 479 del Decreto 555 de 2021:

> *"a. Definir el proyecto urbanístico y socioeconómico de manera multiescalar, integral y coherente con las condiciones propias del entorno de la Actuación Estratégica, que articule los proyectos estructurantes que allí confluyen."*

En este caso, el punto de partida son los resultados de la evaluación multicriterio para la AEF, que a pesar de construir una interpretación del territorio, no son concluyentes para justificar una propuesta de delimitación. Aunque el análisis general de las variables utilizadas revela patrones espaciales específicos para la exclusión de áreas, no permite definir qué zonas deberían considerar en el ámbito de la AEF.

El análisis urbanístico consistió en la identificación de las Áreas de Integración Multimodal que, como instrumento de planeación territorial, debe asociarse a la concreción del Modelo de Ocupación del Territorio, así como las condicionantes derivadas de la norma urbana con los tratamientos urbanísticos y las áreas de actividad establecidas desde el POT.

En resumen, para complementar el análisis se consideró la presencia de otros instrumentos de planeación territorial, como las Áreas de Integración Multimodal (AIM), así como las condiciones normativas establecidas en el POT en lo referente a los Tratamientos Urbanísticos y las Áreas de Actividad. Las AIM están relacionadas con el ámbito espacial del costado sur de la AEF y contemplan los desarrollos futuros derivados de la construcción de la Segunda línea del Metro de Bogotá.

- **Áreas de Integración Multimodal – Avenida Chile**

La presencia de la Segunda Línea del metro de Bogotá sobre la Avenida Chile - Calle 72 y la identificación de dos AIM sobre sus futuras estaciones, son elementos sobre los que debe centrarse la planificación de la zona a través de proyectos de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT). Las AIM, señaladas a nivel indicativo desde el POT, están ubicadas en la intersección de la Avenida Chile con Av. Boyacá y en la Intersección de la Avenida Chile con Carrera 68.

Pensar en las AIM como elemento estructurante de la pieza tiene dos implicaciones:

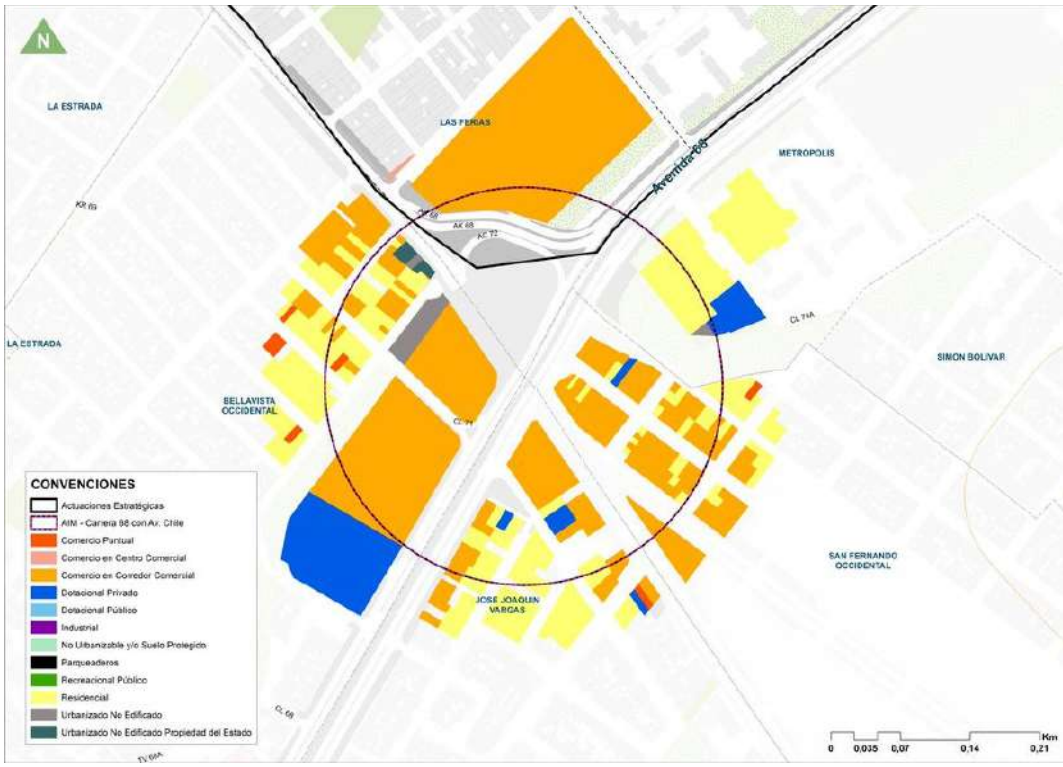
1. Concentrar la AEF sobre el corredor de la Avenida Chile
2. Considerar la inclusión de áreas fuera del ámbito original de la AE Ferias.

El segundo punto involucra sectores al sur de la Avenida Chile como La Estrada y Bellavista Occidental, así como en las intersecciones en donde se encuentran las AIM.

En las manzanas adyacentes a la AIM de la Carrera 68, predomina el uso comercial, con comercios de grandes superficies como el Alkosto y concesionarios de automóviles. El uso residencial es más notorio sobre el sector de Bellavista Occidental, el José Joaquín Vargas y las

unidades de vivienda multifamiliares de Metrópolis, estas últimas de difícil gestión. Estas áreas, a excepción de Metrópolis y algunos dotacionales allí presentes, pueden aportar a la actuación estratégica la generación de espacio público para garantizar la intermodalidad entre metro y Transmilenio, así como la disposición de servicios sociales y de cuidado.

Ilustración 13. Área de Integración Multimodal de la Carrera 68 con Av. Chile



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024

En el entorno de la AIM de la Avenida Boyacá, el uso residencial es predominante en los sectores de Bonanza, Santa María y Palo Blanco, con unidades multifamiliares como Acapulco. En el sector Boyacá, el uso comercial es predominante con algunas actividades industriales. Estos sectores aferentes a la AIM son significativos por la intersección de las líneas 2 y 5 del metro de Bogotá, planteadas en tipología subterránea. Por ende, incluir esta zona en la AEF promovería la ubicación de vivienda social y equipamientos de cuidado desde su formulación, anticipando el alto valor de mercado que generarán las dos líneas de metro y las condiciones favorables de accesibilidad. La tipología subterránea genera espacio libre en superficie para construir espacios públicos de calidad.

Ilustración 14. Área de Integración Multimodal de la Av. Boyacá con Av. Chile



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024

- **Tratamientos Urbanísticos**

En el ámbito de la AEF hay dos tratamientos, el de consolidación con 90,5 Ha equivalentes al 55% del área y el de Renovación Urbana con 74,8 Ha equivalentes al 45%. Desde la perspectiva de la gestión del suelo que facilite el desarrollo de soportes y servicios públicos urbanos, se hacen las siguientes observaciones a los tratamientos sobre la actuación estratégica Ferias:

Tratamiento de consolidación: Está presente en los sectores de Ferias con mayor densidad de empleos y poblacional, incluyendo unidades residenciales en propiedad horizontal. Además, coincide con el corazón productivo de la zona, que necesita ser potenciado y protegido. En este contexto, si la actuación estratégica requiere la gestión del suelo para la provisión de soportes y servicios públicos urbanos, se considera que esta área presenta una mayor dificultad, limitando así la consecución de los soportes a solicitar desde las directrices para la definición de lo público. No obstante, se ha de resaltar que esta zona requiere de la provisión de espacio público y servicios sociales y del cuidado, como se ha señalado en otros instrumentos como la formulación de las UPL.

Tratamiento de Renovación: Se concentra sobre los corredores de la Boyacá y la Av Chile, así como en la manzana que alberga el Éxito de la Carrera 68 con Calle 80. Esta área está destinada a proveer la gran transformación urbana de la zona, especialmente en los corredores que serán servicios por el Metro de Bogotá como sistema de transporte masivo. En cuanto a su contribución a la actuación estratégica, se destacan como áreas clave las cercanas a la Avenida Chile y a las intersecciones donde están las AIM, como se resaltó con anterioridad. El sector de Bonanza, sin embargo, puede considerarse de difícil gestión debido a la presencia de manzanas con muchos lotes pequeños. Asimismo, este sector cuenta con acceso a espacio público efectivo y, por tanto, las acciones identificadas desde la formulación de Proyectos Integrales de Proximidad pueden ser más efectivas que una actuación estratégica, para el mejoramiento de la zona

Ilustración 15. Tratamientos Urbanísticos en la Actuación Estratégica Ferias



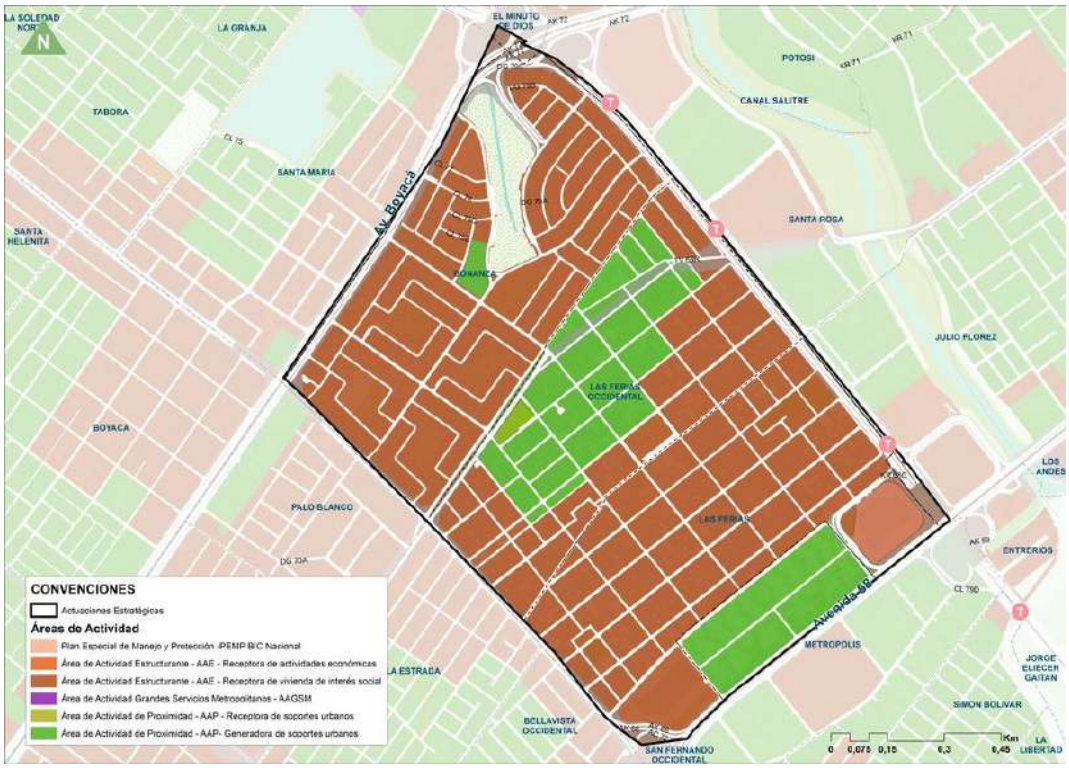
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024

- **Áreas de Actividad**

Las áreas de actividad presentes en la AEF son Estructurante Receptora de Vivienda de Interés Social con 132 Ha y de Proximidad Generadora de Soportes Urbanos con 32,3 Ha, concentrada al interior y en los conjuntos residenciales de Metrópolis. Para el desarrollo de la AEF, el área de actividad estructurante facilita la provisión de vivienda social, sirviendo como insumo para orientar la renovación urbana sobre los corredores de transporte, especialmente la Avenida Chile aprovechando la proximidad a los servicios de soporte y multimodalidad del transporte de las AIM.

En el área de actividad de proximidad se podrán concretar los Proyectos Integrales de Proximidad de la UPL Tabora.

Ilustración 16. Áreas de Actividad en la Actuación Estratégica Ferias



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente- SPO 2024

1.3. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el análisis urbanístico y del trabajo de campo adelantado en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

La AEF debe excluir las manzanas con peor puntuación en las siguientes variables del criterio *Grado de consolidación*:

- Tamaño de lote promedio por manzana (a menor tamaño peor puntaje)
- Cantidad de lotes por ha (a mayor número peor puntaje)
- Porcentaje de propiedad horizontal por manzana. (a mayor porcentaje peor puntaje)

Entre estas manzanas están las unidades multifamiliares de Metrópolis y el tejido residencial de vivienda progresiva en el sector de Bonanza. Estas áreas tienen mayor dificultad de gestión del suelo para la generación de cargas y cesiones que respondan a las directrices para la definición de lo público.

Derivado del criterio de *Análisis socioeconómico*, se debe excluir las manzanas con mayor concentración de empleos por manzana y mayor densidad poblacional. Entre estas manzanas está el corazón productivo, exceptuando las más cercanas al corredor de la Avenida Chile. Estas áreas tienen mayor dificultad para la gestión del suelo y para la aplicación de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas.

Del tercer criterio asociado al Espacio público, se debe excluir buena parte del sector de Bonanza, puesto que cuenta con una oferta de espacio público, capaz de atender a la demanda de la población más cercana. Sumado a sus dificultades de gestión al ser un territorio fuertemente consolidado, se considera que buena parte de este sector debe excluirse del perímetro de la AEF.

Derivado del análisis urbanístico que vinculó las AIM, los tratamientos urbanísticos y las áreas de actividad, se identificó una fuerte injerencia de los sistemas de transporte masivo de la ciudad como el metro y Transmilenio para el futuro de este territorio por lo que se debe articular el instrumento de la AEF con las AIM, en donde existen mejores condiciones normativas para el desarrollo de proyectos de ciudad y la mejora de los soportes urbanos del territorio. Los instrumentos con los que se planifique este territorio deberán vincular una aproximación desde el Desarrollo Orientado al Transporte, aprovechando las transformaciones que se aproximan sobre los corredores e intersecciones donde se ubican las AIM. Esto implica que la delimitación de la AEF debe articularse con las AIM sobre el corredor de la Avenida Chile e integrar el costado sur de este corredor en los sectores de Palo Blanco, La Estrada y Bellavista Occidental.

El tratamiento de renovación urbana permite identificar las zonas con potencial de transformación, evitando áreas con un alto grado de consolidación, como el segmento norte de Bonanza. Asimismo, el Área de Actividad Estructurante Receptora de VIS, contribuye a definir el ámbito del instrumento en concurrencia con el tratamiento de renovación, y aportando a la generación de vivienda de interés social sobre corredores con transporte masivo y multimodalidad.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

ANEXO 4

DESARROLLO DEL ANÁLISIS PARA LA PRECISIÓN DE LÍMITES DE LAS ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

SECTOR DE PLANEAMIENTO LOCAL DE SUR OCCIDENTE

Dirección de Planeamiento Local
Subdirección Local de Sur Occidente

Contenido

1. Actuación Estratégica Eje Tintal 5
   1.1. Análisis multicriterio 5
   1.2. Análisis urbanístico 11
   1.3. Conclusiones 14
2. Actuación Estratégica Porvenir 16
   2.1. Análisis multicriterio 16
   2.2. Análisis urbanístico 23
   2.3. Conclusiones 26
3. Actuación Estratégica Chucua La Vaca 29
   3.1. Análisis multicriterio 29
   3.2. Análisis urbanístico 35
   3.3. Conclusiones 38
4. Actuación Estratégica Metro Kennedy 41
   4.1. Análisis multicriterio 41
   4.2. Análisis urbanístico 47
   4.3. Conclusiones 48

Ilustración 1. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Eje Tintal 7
Ilustración 2. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Eje Tintal 8
Ilustración 3. Criterio Estructuras territoriales AE Eje Tintal 9
Ilustración 4. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final 10
Ilustración 5. Proyectos Integrales de Proximidad en la AE Eje Tintal 12
Ilustración 6. Tratamientos urbanísticos en la AE Eje Tintal 13
Ilustración 7. Planes Parciales y planes de implantación en la AE Eje Tintal 14
Ilustración 8. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización 15
Ilustración 9. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Porvenir 18
Ilustración 10. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Porvenir 20
Ilustración 11. Criterio Estructuras territoriales AE Porvenir 21
Ilustración 12. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final 22
Ilustración 13. Proyectos Integrales de Proximidad en la AE Porvenir 24
Ilustración 14. Tratamientos urbanísticos en la AE Porvenir 25
Ilustración 15. Planes Parciales y planes de implantación en la AE Porvenir 26
Ilustración 16. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización 27
Ilustración 17. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Chucua La Vaca 31
Ilustración 18. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Chucua La Vaca 32
Ilustración 19. Criterio Estructuras territoriales AE Chucua La Vaca 33
Ilustración 20. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final 35
Ilustración 21. Proyectos Integrales de Proximidad en la AE Chucua La Vaca 36
Ilustración 22. Tratamientos urbanísticos en la AE Chucua La Vaca 37
Ilustración 23. Sector Kennedy Norte en la AE Chucua La Vaca 38
Ilustración 24. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización 39
Ilustración 25. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Metro Kennedy 43
Ilustración 26. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Metro Kennedy 44
Ilustración 27. Criterio Estructuras territoriales AE Metro Kennedy 45
Ilustración 28. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final 47
Ilustración 29. Área de Integración Multimodal en la AE Metro Kennedy 48

Ilustración 30. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización 48

Tabla 1 Matriz de pesos consolidada 5
Tabla 2 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos 6
Tabla 3 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos 8
Tabla 4 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos 9
Tabla 5 Matriz de pesos consolidada 17
Tabla 6 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos 18
Tabla 7 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos 20
Tabla 8 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos 21
Tabla 9 Matriz de pesos consolidada 29
Tabla 10 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos 30
Tabla 11 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos 32
Tabla 12 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos 33
Tabla 13 Matriz de pesos consolidada 41
Tabla 14 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos 42
Tabla 15 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos 44
Tabla 16 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos 45

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

EJE TINTAL

01

Dirección de Planeamiento Local

1. Actuación Estratégica Eje Tintal

1.1. Análisis multicriterio

A partir de la metodología implementada, explicada en el capítulo del marco metodológico, se presentan los resultados del ejercicio a través del análisis por criterios y dimensiones. Esta revisión permitió identificar una primera aproximación de las condiciones del territorio, procurando consolidar una caracterización efectiva a partir del contraste posterior con el análisis urbanístico y ejercicios de campo realizado por el equipo técnico de la Subdirección.

Para la AE Eje Tintal las variables con mayor peso son la consolidación física y la actividad económica. La consolidación física de las manzanas, medida por el porcentaje de propiedad horizontal, el número de pisos y el tamaño del lote, representa el 50% del peso en la evaluación del Eje Tintal, por tanto, el sector de la AE presenta diferencias notables en los grados de consolidación, siendo los sectores al sur del Río Fucha los de mayor grado de consolidación y el costado norte menos consolidación por cuenta de los planes parciales y de implantación en desarrollo. Asimismo, las variables de actividad económica como la presencia de corazones productivos y el número de empleados por manzana corresponden al 35% del análisis, y de igual forma reflejan las diferencias entre sectores al costado norte y sur del Río Fucha, donde el costado sur presenta mayor actividad económica.

Tabla 1 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	2	3%	44%	50%
		Mediana del número de pisos por manzana	7	11%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	8	12%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	3	5%		
		Densidad de lotes por hectárea	9	14%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	4	6%	6%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	1	2%	11%	35%
		Número de empleados por manzana	6	9%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	5	8%	24%	
		Número de personas por manzana	11	17%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	10	15%	15%	15%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

Con relación a la estructura funcional, esta variable tiene un peso del 15% siendo el atributo individual que más peso tiene dentro de la matriz, por tanto, el sector no es homogéneo en

términos de espacio público, al igual que los criterios anteriores este indicador varía notablemente entre el costado norte y sur del Río Fucha.

Estas ponderaciones indican la importancia dada a la infraestructura física y a las dinámicas económicas en la planificación del Eje Tintal, subrayando la relevancia de estas áreas para el desarrollo sostenible y equilibrado del sector.

1.1.1. Criterio grado de consolidación

El grado de consolidación urbana se determina de manera precisa mediante diversos criterios. En el caso de la Actuación Estratégica Eje Tintal, el criterio "Grado de consolidación" se considera con bajo potencial de revitalización cuando más del 50% de las propiedades son horizontales, las edificaciones tienen más de tres pisos y los terrenos son menores de 100m². Además, el área presenta una densidad de unidades inmobiliarias y una cantidad de lotes por manzana superior a dos, junto con una dinámica inmobiliaria clasificada en nivel 5.

Un rango medio de potencial de revitalización se asigna a áreas que poseen entre el 10% y el 50% de propiedad horizontal, edificaciones de dos a tres pisos, terrenos que oscilan entre 100 y 500 m², una densidad de lotes que varía de 30 a 100 por hectárea, una relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana entre 1,5 y 2, y un valor de 3 para la dinámica inmobiliaria.

Por último, un alto potencial de revitalización les corresponde a sectores con porcentajes de propiedad horizontal menores al 10%, edificaciones de un máximo de un piso, lotes mayores de 500 m², una densidad de lotes por hectárea menor a 30, una relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana de 1 a 1,5, y un valor de dinámica inmobiliaria de 1.

Estos parámetros reflejan una segmentación clara que permite evaluar y comparar de manera sistemática el grado de desarrollo urbanístico en diferentes sectores (Ver anexo DTS).

Tabla 2 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>50	10-50	0-10
		Mediana del número de pisos por manzana	>3	1-3	0-1
		Tamaño de lote promedio por manzana	<100,	100-500	>500
		Densidad de lotes por hectárea	>100	30-100	<30
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	> 2	1,6-2	1-1,5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

Ilustración 1. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Eje Tintal



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

1.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para precisar el potencial de desarrollo de la actuación estratégica en relación con el análisis socioeconómico, se analizan cuatro criterios por manzana: presencia de corazones productivos, número de empleados, porcentaje de hogares en déficit habitacional y número de personas. Para el caso de la AE Eje Tintal los rangos se establecen de acuerdo con las siguientes condiciones:

Para un rango bajo le corresponde a una manzana sin presencia de corazones productivos, con menos de 100 empleados por manzana, un porcentaje de hogares en déficit habitacional mayor al 10%, y más de 200 personas por manzana. Ya que representan sectores con pocos empleos, condiciones deficitarias de vivienda y altas densidades.

Para el rango medio se entiende por sectores con presencia de corazones productivos, entre 100 y 1000 empleados por manzana, un porcentaje de hogares en déficit habitacional entre el 10% y el 20%, y entre 100 y 200 personas por manzana. Lo anterior corresponde a sectores con una dinámica económica más activa.

Y por último el rango alto corresponde a una manzana con más de 1000 empleados, menos del 20% de hogares en déficit habitacional, y menos de 100 personas por manzana. Esto corresponde a sectores con una alta dinámica económica, muchos empleos y baja densidad poblacional. Para el caso de AE Eje Tintal corresponde a los sectores al norte del Río Fucha, y al oriente de la actuación.

Estos criterios permiten una evaluación precisa y sistemática del potencial de desarrollo de las áreas estratégicas, basándose en indicadores socioeconómicos clave (Ver anexo DTS).

Tabla 3 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	N.A.	No	Sí
		Número de empleados por manzana	< 100	100-1000	>1000
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	< 10	10-20	> 20
		Número de personas por manzana	> 200	100-200	< 100

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

Ilustración 2. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Eje Tintal



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

1.1.3. Criterio estructura funcional

Para la AE Eje Tintal, el criterio de estructura funcional permitió identificar aquellas manzanas que tuvieran una accesibilidad menor a 4 metros cuadrados de espacio público por habitante. En este aspecto, la Actuación Estratégica Eje Tintal incluye sectores con buenos indicadores, especialmente en el costado norte del Río Fucha. Sin embargo, es importante tener en cuenta que la mayoría de estos sectores no están desarrollados y actualmente cuentan con poca población. En contraste, los indicadores de espacio público en el sector sur del Río Fucha son deficientes. Esta área incluye los barrios más consolidados como El Vergel, La Pampa y Visión de Oriente. Los sectores restantes, aunque entran en el rango medio, son sectores industriales, con poca población residente

Tabla 4 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

Ilustración 3. Criterio Estructuras territoriales AE Eje Tintal



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

1.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE Eje Tintala Fe tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo)

Ilustración 4. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde):**

De acuerdo con los análisis realizados, se identifica que el 63,1% de las áreas corresponden a zonas con alto potencial de revitalización. Estas áreas incluyen los sectores del costado occidental de la Actuación Estratégica sobre la Avenida Ciudad de Cali, algunos sectores del costado norte sobre la Avenida Centenario y casi todo el sector oriental de la Avenida Boyacá. Estos sectores se caracterizan por ser los menos consolidados y con lotes de mayor tamaño

- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

De acuerdo con los análisis realizados, se identifica que 34,9% de las áreas corresponden a zonas con moderado potencial de revitalización. Estas áreas se encuentran desagregadas por los sectores occidentales de la Av. Boyacá, correspondiente al Barrio El Vergel la pampa y visión de oriente y algunos al interior del sector interindustrial. Son sectores mayormente consolidados, donde habita la mayoría de la población de la actuación y donde se concentran las actividades comerciales.

- **Zonas de Bajo potencial de Revitalización (rojo):**

Para las zonas de bajo potencial de revitalización le corresponde solo al 2,0% de la actuación. Se limitan a 6 manzanas al interior del Barrio El Vergel una manzana en visión de oriente y 3 manzanas en el costado del interindustrial. Corresponden con las manzanas con mayor grado de consolidación, con edificaciones de más de 3 pisos, alta densidad poblacional, lotes pequeños y una densidad predial alta.

1.2. Análisis urbanístico

La actuación estratégica Eje Tintal se articula alrededor del río Fucha y este mismo se presenta como una barrera que divide la actuación en dos (2) zonas de distintas condiciones urbanas, por eso es necesario analizar las condiciones diferenciales que caracterizan estos sectores para evaluar el potencial real de revitalización de la AE. Por lo anterior, se analizaron las condiciones de consolidación, las condiciones socioeconómicas y las estructuras territoriales, para determinar el potencial de revitalización que le corresponde a cada sector y luego contrastarlos con otras variables como: los tratamientos urbanísticos, proyectos e instrumentos de gestión que se encuentran en desarrollo.

- **Proyectos Integrales de Proximidad PIP – Parque Lineal Río Fucha**

En el caso de la AE se encontró que hace parte del Proyecto Integral de Proximidad del Parque Lineal del Río Fucha (Sector Tintal/Salitre). El cual contribuye a la consolidación del Conector ecosistémico del Río Fucha que incluirá nuevos servicios de cuidado y corazones productivos locales, donde se integran una serie de equipamientos y cesiones de algunos desarrollos urbanísticos, lo que permitirá una diversidad amplia de usos que beneficien a la comunidad. Entre las acciones se encuentran la construcción de una cicloalameda que conectará la UPL Tintal con Salitre y nuevos equipamientos que buscan disminuir los déficits del sector.

Ilustración 5. Proyectos Integrales de Proximidad en la AE Eje Tintal



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

- **Tratamientos Urbanísticos**

La actuación estratégica Eje Tintal está dividida en tres grandes sectores de acuerdo con el tratamiento que le corresponde:

Tratamiento de Consolidación, se concentra principalmente en los sectores al sur del Rio Fucha. Tratamiento de Desarrollo, se concentra al costado norte del Rio Fucha, con algunos sectores desagregados en proximidad a la avenida Ciudad de Cali. Tratamiento de Renovación, se localiza en el costado norte del Río Fucha entre la carrera 78 G y el canal Boyacá y 7 manzanas de la esquina sur oriental de la actuación en inmediaciones de la Av. Alsacia y la Av. Boyacá.

Ilustración 6. Tratamientos urbanísticos en la AE Eje Tintal



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

- **Planes parciales y planes de implantación**

El sector sur y suroccidente se caracteriza por contar con instrumentos de planeación como el Plan Parcial de Desarrollo Procables adoptado mediante el Decreto 576 de 2015 y modificado por el Decreto 208 del 2017 con un área bruta de 195.154,26 m2 y el Plan de Implantación aprobado del Centro Comercial Alsacia mediante la Resolución 1273 de 2014.

Ilustración 7. Planes Parciales y planes de implantación en la AE Eje Tintal



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

Con base en el régimen de transición señalado en el Decreto Distrital 555 de 2021, estas áreas que cuentan con estos instrumentos de planeación pueden aplicar la norma contenidos en los mismos, razón por la cual, es complejo para la concreción del MOT contemplar un instrumento como la AE para que esos predios apliquen la norma contenida en el Decreto 555 de 2021.

1.3. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

Una vez realizado el ejercicio de ponderación de criterios de consolidación, socioeconómicos y de estructura territorial, este arrojó que el 63.1% de la actuación tiene potencial de revitalización; Luego se contrastaron estos resultados con los tratamientos urbanísticos, priorizando los tratamientos de desarrollo y renovación y excluyendo el tratamiento de consolidación, y finalmente se excluyeron los instrumentos de gestión que se encuentran en desarrollo para definir los sectores que actualmente presentan un potencial real de revitalización.

Como resultado, aunque el ejercicio inicial sugiere que el 63,1% de las áreas tienen potencial de revitalización, una vez excluidos los tratamientos de consolidación y los planes parciales en desarrollo, el área con potencial de revitalización se reduce a un 22,8%.

Lo anterior se refleja en los sectores al norte del Río Fucha y el borde oriental de la Avenida ciudad de Cali.

Ilustración 8. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN | BOGOTÁ

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

PORVENIR

02

Dirección de Planeamiento Local

2. Actuación Estratégica Porvenir

2.1. Análisis multicriterio

Para la AE Porvenir las variables con mayor peso son la consolidación física y la actividad económica. La consolidación física de las manzanas, medida por el porcentaje de propiedad horizontal, el número de pisos y el tamaño del lote, representa el 49% del peso en la evaluación, por tanto, el sector de la AE está altamente consolidado producto de la urbanización informal, alrededor del predio del parque Gibraltar. Asimismo, las variables de actividad económica como la presencia de corazones productivos y el número de empleados por manzana corresponden al 34% del análisis, y de igual forma reflejan las dinámicas económicas y sociales, características de sectores de desarrollo informal.

Con relación a la estructura funcional, esta variable tiene un peso del 17% siendo el atributo individual que más peso tiene dentro de la matriz por tanto el sector es altamente deficiente de espacio público, dado que en el interior de la AE solo cuenta con el parque Dindalito Bellavista, y unos cuantos parques de bolsillo, y el proyecto del Parque Metropolitano Gibraltar no se ha desarrollado.

Estas ponderaciones indican la importancia dada a la infraestructura física y a las dinámicas económicas en la planificación de AE Porvenir, subrayando la relevancia de estas áreas para el desarrollo sostenible y equilibrado del sector.

Tabla 5 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	1	1%	43%	49%
		Mediana del número de pisos por manzana	7	10%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	8	12%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	6	9%		
		Densidad de lotes por hectárea	7	10%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	4	6%	6%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	2	3%	12%	34%
		Número de empleados por manzana	6	9%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	5	7%	22%	
		Número de personas por manzana	10	15%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	11	17%	17%	17%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

2.1.1. Criterio grado de consolidación

El grado de consolidación urbana se determina de manera precisa mediante diversos criterios. Para el caso de la AE Porvenir el sector se considera con bajo potencial de revitalización, cuando el grado de consolidación cuando cuenta con más del 20% de propiedad horizontal, edificaciones de más de dos pisos y terrenos de menos de 100m². Además, presenta una densidad de unidades inmobiliarias y cantidad de lotes por manzana superior a dos, junto con una dinámica inmobiliaria clasificada como nivel 1.

Un nivel medio de potencial de revitalización se asigna a áreas que poseen entre el 5% y el 20% de propiedad horizontal, edificaciones de dos a tres pisos, terrenos que oscilan entre 100 y 500 m², una densidad de lotes por hectárea que varía de 60 a 120 por hectárea, una relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana entre 1,5 y 2, y un valor de 3 para la dinámica inmobiliaria.

Por último, un alto grado de potencial de revitalización les corresponde a sectores con porcentajes de propiedad horizontal menores al 5 %, edificaciones de un máximo de un piso, lotes mayores de 500 m², una densidad de lotes por hectárea menor a 60, una relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana de 1 a 1,5, y un valor de dinámica inmobiliaria de 5.

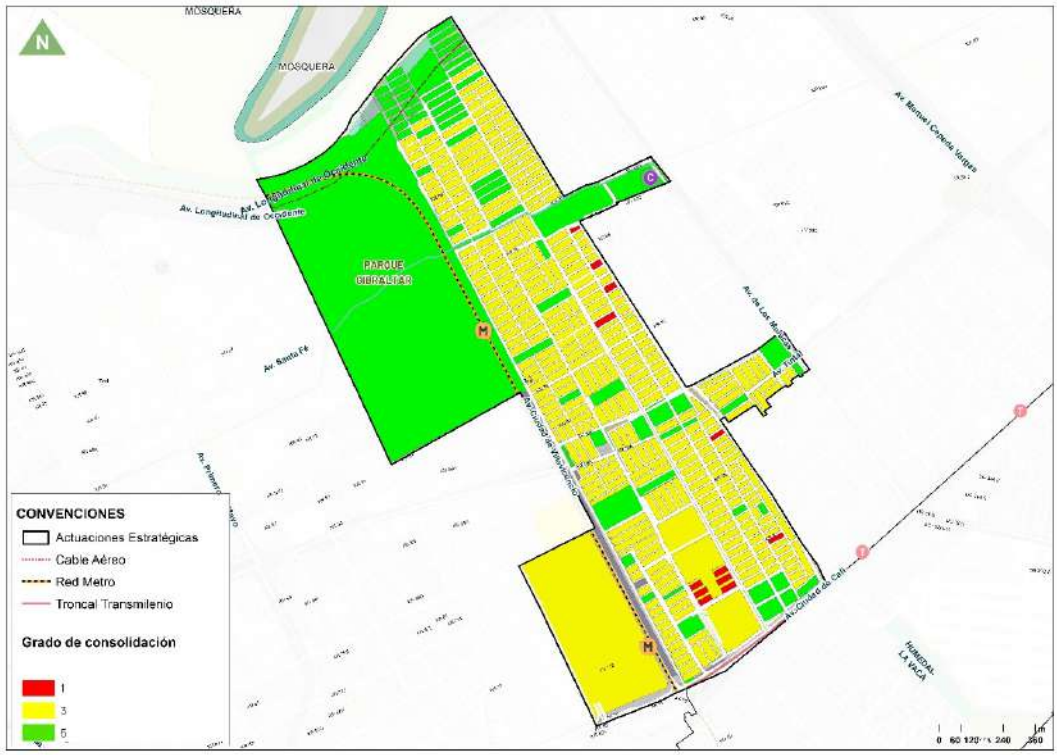
Estos parámetros reflejan una segmentación clara que permite evaluar y comparar de manera sistemática el grado de desarrollo urbanístico en diferentes sectores. (Ver Anexo DTS).

Tabla 6 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>20	5-20	0-5
		Mediana del número de pisos por manzana	>2	1-2	0-1
		Tamaño de lote promedio por manzana	<100	100-500	>500
		Densidad de lotes por hectárea	>120	60-120	<60
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	> 2,1	1,6-2	1-1,5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

Ilustración 9. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Porvenir



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

2.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para precisar el potencial de desarrollo de la actuación estratégica en relación con el análisis socioeconómico, se analizan cuatro criterios por manzana: presencia de corazones productivos, número de empleados, porcentaje de hogares en déficit habitacional y número de personas. Para el caso de la AE Porvenir los rangos se establecen de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Para un nivel bajo le corresponde a una manzana sin presencia de corazones productivos, con más de 100 empleados por manzana, un porcentaje de hogares en déficit habitacional menor al 10%, y más de 200 personas por manzana. Ya que representan sectores consolidados, con empleos, bajo déficit de vivienda y altas densidades.
- Para el rango medio se entiende por sectores con presencia de corazones productivos, entre 20 y 100 empleados por manzana, un porcentaje de hogares en déficit habitacional entre el 10% y el 30%, y entre 100 y 200 personas por manzana. Lo anterior corresponde a sectores menos densos, y con presencia de actividad económica.
- Y por último el rango alto corresponde a una manzana con menos de 20 empleados, más del 30% de hogares en déficit habitacional, y menos de 100 personas por manzana. Esto corresponde a sectores con una baja dinámica económica, pocos empleos y baja densidad

poblacional. Para el caso de AE Porvenir le corresponde a los sectores en proximidad de Corabastos y el humedal Vaca Norte.

Estos criterios permiten una evaluación precisa y sistemática del potencial de desarrollo de las áreas estratégicas, basándose en indicadores socioeconómicos clave (Ver anexo DTS).

Tabla 7 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	N.A.	No	Sí
		Número de empleados por manzana	> 100	20-100	< 20
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	< 10	10-30	> 30
		Número de personas por manzana	> 200	100-200	< 100

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

Ilustración 10. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Porvenir



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

2.1.3. Criterio estructura funcional

El criterio de la estructura funcional se mide por los metros cuadrados de espacio público por habitante. En este aspecto, la actuación estratégica Porvenir es deficitaria, y solo cuenta con mejores indicadores en cercanías del predio del Parque Metropolitano Gibraltar, no obstante, se debe aclarar que el parque aún no está habilitado. En general la actuación tiene una configuración urbana resultante de la urbanización informal, razón por la cual carece de parques, andenes y los perfiles viales son mayoritariamente peatonales.

Tabla 8 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

Ilustración 11. Criterio Estructuras territoriales AE Porvenir



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

2.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE Porvenir tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo)

Ilustración 12. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024.

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde):**

De acuerdo con los análisis realizados, se identifica que el 67,2% de las áreas corresponden a zonas con alto potencial de revitalización, vale la pena aclarar que esto incluye el Parque Dindalito, Parque Metropolitano Gibraltar, la reserva vial de la Avenida Longitudinal de Occidente y el Portal de las Américas (49,1% del total de AE), y que en realidad las zonas de alto potencial son 18,1%. Esto se ve representado en algunas manzanas desagregadas a lo largo de la AE y una concentración de manzanas en inmediaciones del portal de las Américas y de la Av. Ciudad de Cali.

- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

En relación con los sectores con potencial medio de revitalización, estos comprenden el 28.8% y se encuentran desagregados en general por todos los sectores de la actuación. Son sectores con poco espacio público, condiciones deficitarias de vivienda, densidad poblacional alta, y corresponden principalmente al sector catastral de El Jazmín, Dindalito y Tintalito.

- **Zonas de Bajo potencial de Revitalización (rojo):**

Con relación a las zonas de bajo potencial de revitalización representan escasamente el 4.0 % y se concentra en los sectores al occidente de la AE, principalmente en el barrio los Almendros. Corresponden con las manzanas con mayor grado de consolidación, con edificaciones de más de 3 pisos, alta densidad poblacional, lotes pequeños y una densidad predial alta.

2.2. Análisis urbanístico

El análisis urbanístico pretende establecer variables adicionales que permitan analizar detalladamente sectores de la Actuación Estratégica Porvenir, complementando los resultados obtenidos en el análisis multicriterio del punto anterior y de esta manera, precisar la delimitación acercándose a uno de los objetivos generales de las actuaciones estratégicas contenidos en el numeral 1, del artículo 479 del Decreto 555 de 2021:

> *"a. Definir el proyecto urbanístico y socioeconómico de manera multiescalar, integral y coherente con las condiciones propias del entorno de la Actuación Estratégica, que articule los proyectos estructurantes que allí confluyen."*

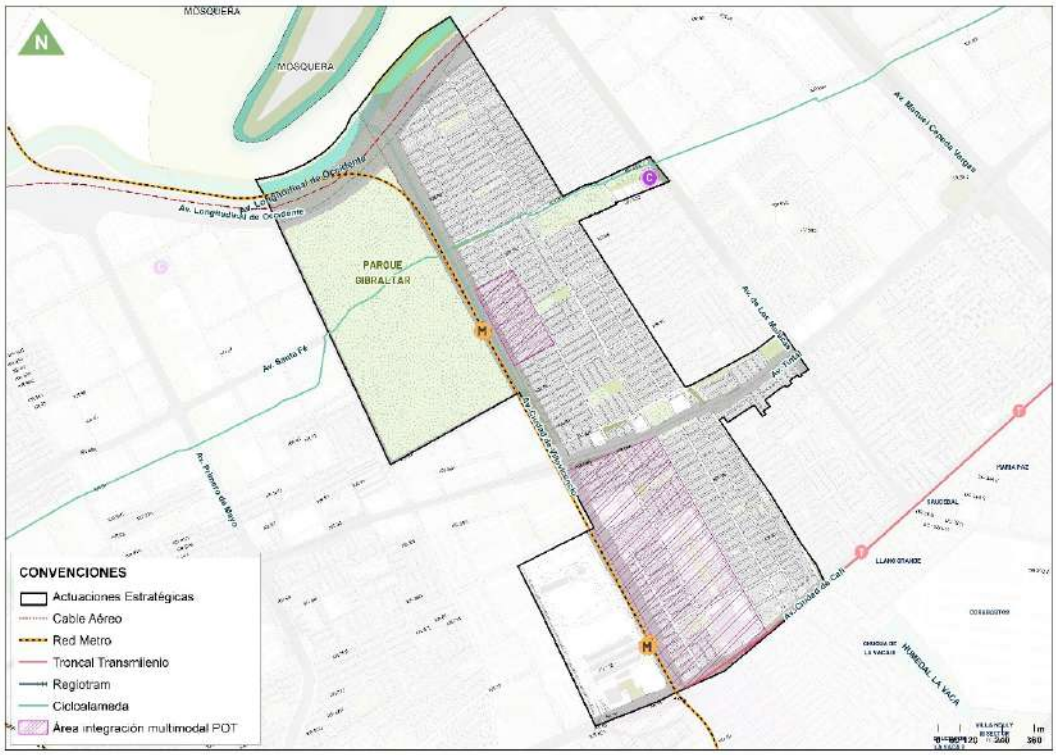
La actuación estratégica Porvenir, se configura en a lo largo de la AV. Villavicencio en el borde occidental de la ciudad, este sector se caracteriza por una retícula urbana ortogonal, con características propias de barrios de desarrollo informal y altamente consolidado. En su mayoría consta de manzanas de alrededor de 2.000 m2 que presentan edificaciones de más de 3 pisos de altura con una configuración urbana carente de espacio público, en algunos sectores no se cuentan con andenes y la mayoría de sus vías tienen características de perfil peatonal.

Las condiciones urbanas de la AE son homogéneas en términos del grado de consolidación, y condiciones socio económicas y en términos de espacio público, razón por lo cual se contrasta los resultados del análisis multicriterio con otros aspectos como las áreas de integración multimodal, los proyectos integrales de proximidad, los tratamientos, planes de implantación y directores y los tratamientos urbanísticos, de manera que se identifique los sectores con el mayor potencial de revitalización.

- **Áreas de integración multimodal AIM**

La actuación Estratégica Porvenir incluye dos Áreas de Integración Multimodal AIM de la estación de la PLMB, correspondientes a las estaciones 1 y 2 de la Primera Línea del Metro, estas AIM corresponden a 40.95 ha. Por esta razón, se considera que uno de los fundamentos de la precisión de límites de la AE debe ser la AIM, de manera que se aproveche el potencial de revitalización por cuenta de las obras de infraestructura que se desarrollarán en los próximos años para dicho proyecto, y se promueva la movilidad sostenible por medio de la articulación del sector con el sistema de transporte masivo.

Ilustración 13. Área de Integración Multimodal en la AE Porvenir



- **Proyectos Integrales de Proximidad PIP – Parque Lineal Río Fucha**

La actuación Estratégica Porvenir cuenta con dos Proyectos Integrales de Proximidad: Eje del Saber y del Cuidado y Eje Productivo y del Cuidado Chiguasuque – Tintal.

El Eje del Saber y del Cuidado se conforma a lo largo del recorrido de la Alameda El Porvenir, uno de los elementos urbanos más reconocidos y con mayor capacidad de integración en el suroccidente de la ciudad, conecta dos sedes de educación superior: la Universidad Distrital y la Universidad de Kennedy, ubicadas en las UPL Porvenir y respectivamente. Dentro de la UPL Patio Bonito, el eje del saber y el cuidado inicia desde la intersección de la alameda El Porvenir con la futura Avenida Ciudad de Villavicencio y a lo largo de su recorrido cruza el Parque Dindalito y la Manzana del Cuidado, así como el CDC Bellavista, integrando los equipamientos localizados al norte del canal de la calle 38 sur. Entre ellos, destacan el IED Codema y el Centro Médico Ipanema Colsubsidio.

El Eje Productivo y del Cuidado Chiguasuque – Tintal está asociado a la apertura vial de la Av. Tintal y conecta las UPL de Porvenir, Edén, Patio Bonito y Tintal. Esta intervención potencia la actividad productiva actual y las actividades relacionadas con el cuidado, mediante la recualificación de los equipamientos públicos ubicados frente a este eje, como los colegios Rodrigo

Triana, Colegio Distrital Saludcoop y el nuevo equipamiento destinado a la administración de Justicia y Seguridad.

Ilustración 13. Proyectos Integrales de Proximidad en la AE Porvenir



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024

- **Tratamientos Urbanísticos**

Para la AE Porvenir se identifica que el tratamiento de Renovación urbana se ubica sobre los principales ejes de movilidad, sobre los cuales actualmente se encuentra un trazado urbano ortogonal, de origen informal, con manzanas reducidas cuyo promedio de área es de alrededor de 2 mil metros cuadrados. Este tratamiento abarca un 46.15% del total de la AE.

El tratamiento de consolidación le corresponde al 18.62% del área de la AE, este tratamiento se concentra al costado oriental de la AE Porvenir, principalmente, en torno a la calle 41 sur, que tiene un perfil variable entre 18 y 40 metros. Sobre el tratamiento de mejoramiento integral le corresponde al 9.64% de la actuación y se ubica principalmente sobre los sectores catastrales de Los Almendros, y Ciudad de Cali. Cabe anotar que el 25% de la actuación es suelo protegido que corresponde al predio del proyecto del Parque Metropolitano Gibraltar.

Ilustración 14. Tratamientos urbanísticos en la AE Porvenir

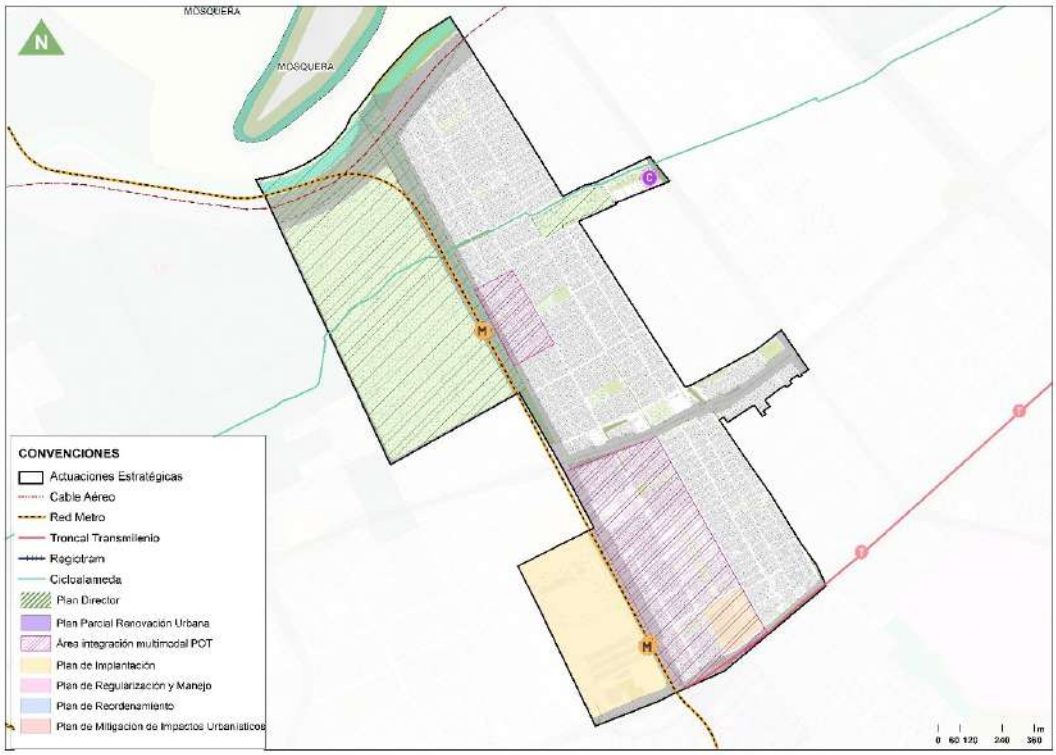


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024.

- **Instrumentos de gestión del suelo**

En la actualidad el sector de la AE Porvenir cuenta con dos instrumentos de gestión adoptados: i) El Plan director del Parque Metropolitano El Gibraltar se encuentra establecido en la Resolución No. 2295 de 2021 del 31 de diciembre de 2021 y ii) Plan de Implantación para la estación cabecera y del patio Américas, de estacionamiento de buses del sistema de transporte masivo, TRANSMILENIO, adoptado mediante resolución 0560 de 2002.

Ilustración 15. Planes Parciales y planes de implantación en la AE Porvenir



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente- 2024

2.3. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

Como resultado del ejercicio de ponderación de criterios, se concluye que, en general, las condiciones de potencial al interior de la Actuación Estratégica (AE) son bastante homogéneas. Se trata de un sector altamente consolidado, con altas densidades poblacionales, condiciones deficitarias en términos de vivienda y espacio público, y con dinámicas económicas concentradas en los principales corredores viales.

Por esta razón, la distribución de zonas con potencial de revitalización está desagregada a lo largo de toda la actuación, identificándose una moderada concentración de potencial en las inmediaciones del Portal de las Américas. Esto resalta la relevancia de contrastar el potencial de revitalización derivado del tratamiento urbanístico. En este contexto, se identifica que sectores catastrales como Los Almendros y Ciudad de Cali, que reciben un tratamiento de mejoramiento integral y de consolidación, son excluidos de la actuación. También se excluyen los sectores con instrumentos de gestión del suelo adoptados como el plan director del Parque Gibraltar y el Plan de implantación del Portal de las Américas. A continuación, se presentan los sectores con potencial real de revitalización, resultado del ejercicio de ponderación y de la exclusión de sectores sin potencial de revitalización.

Ilustración 16. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Occidente 2024

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

CHUCUA LA VACA

03

Dirección de Planeamiento Local

3. Actuación Estratégica Chucua La Vaca

3.1. Análisis multicriterio

Para la AE Chucua la Vaca las variables con mayor peso son la consolidación física y la actividad económica. La consolidación física de las manzanas, medida por el porcentaje de propiedad horizontal, el número de pisos y el tamaño del lote, representa el 50% del peso en la evaluación, por tanto, el sector de la AE está altamente consolidado producto de la urbanización informal, alrededor de Corabastos. Asimismo, las variables de actividad económica como la presencia de corazones productivos y el número de empleados por manzana corresponden al 33% del análisis, y de igual forma reflejan las dinámicas económicas y sociales producto de la interacción de Corabastos con los sectores aledaños.

Con relación a la estructura funcional, esta variable tiene un peso del 17% siendo el atributo individual que más peso tiene dentro de la matriz por tanto el sector es altamente deficiente de espacio público con un índice de 1,93 m2 de Espacio Público Efectivo -EPE- por habitante, con algunos sectores con índices cercanos a 0m2 de EPE por hab.

Estas ponderaciones indican la importancia dada a la infraestructura física y a las dinámicas económicas en la planificación del Chucua la Vaca, subrayando la relevancia de estas áreas para el desarrollo sostenible y equilibrado del sector.

Tabla 9 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	2	3%	44%	50%
		Mediana del número de pisos por manzana	7	11%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	8	12%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	3	5%		
		Densidad de lotes por hectárea	9	14%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	4	6%	6%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	1	2%	11%	33%
		Número de empleados por manzana	6	9%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	5	8%	23%	
		Número de personas por manzana	10	15%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	11	17%	17%	17%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

3.1.1. Criterio grado de consolidación

El grado de consolidación urbana se determina de manera precisa mediante diversos criterios. Para el caso de la AE Chucua la Vaca el sector se considera con bajo potencial de revitalización para el grado de consolidación cuando cuenta con más del 20% de propiedad horizontal, edificaciones de más de dos pisos y terrenos de menos de 100m². Además, presenta una densidad de unidades inmobiliarias y cantidad de lotes por manzana superior a dos, junto con una dinámica inmobiliaria clasificada como nivel 1.

Un rango medio de revitalización se asigna a áreas que poseen entre el 5% y el 20% de propiedad horizontal, edificaciones de dos a tres pisos, terrenos que oscilan entre 100 y 500 m², una densidad de lotes por hectárea que varía de 60 a 120 por hectárea, una relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana entre 1,5 y 2, y un valor de 3 para la dinámica inmobiliaria.

Por último, un alto grado de revitalización les corresponde a sectores con porcentajes de propiedad horizontal menores al 5%, edificaciones de un máximo de un piso, lotes mayores de 500 m², una densidad de lotes por hectárea menor a 60, una relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana de 1 a 1,5, y un valor de dinámica inmobiliaria de 5.

Estos parámetros reflejan una segmentación clara que permite evaluar y comparar de manera sistemática el grado de desarrollo urbanístico en diferentes sectores. (Ver Anexo DTS).

Tabla 10 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>20	5-20	0-5
		Mediana del número de pisos por manzana	>2	1-2	0-1
		Tamaño de lote promedio por manzana	<100	100-500	>500
		Densidad de lotes por hectárea	>120	60-120	<60
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	> 2,1	1,6-2	1-1,5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024.

Ilustración 17. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Chucua La Vaca



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024.

3.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para precisar el potencial de revitalización de la actuación estratégica en relación con el análisis socioeconómico, se analizan cuatro criterios por manzana: presencia de corazones productivos, número de empleados, porcentaje de hogares en déficit habitacional y número de personas. Para el caso de la Chucua la Vaca los rangos se establecen de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Para un nivel bajo le corresponde a una manzana sin presencia de corazones productivos, con más de 100 empleados por manzana, un porcentaje de hogares en déficit habitacional menor al 10%, y más de 200 personas por manzana. Ya que representan sectores consolidados, con empleos, bajo déficit de vivienda y altas densidades.
- Para el rango medio se entiende por sectores con presencia de corazones productivos, entre 20 y 100 empleados por manzana, un porcentaje de hogares en déficit habitacional entre el 10% y el 30%, y entre 100 y 200 personas por manzana. Lo anterior corresponde a sectores menos densos, y con presencia de actividad económica.
- Y por último, el rango alto corresponde a una manzana con menos de 20 empleados, más del 30% de hogares en déficit habitacional, y menos de 100 personas por manzana. Esto corresponde a sectores con una baja dinámica económica, pocos empleos y baja densidad

poblacional. Para el caso de AE Chucua la Vaca les corresponde a los sectores en proximidad de Corabastos y el humedal Vaca Norte.

Estos criterios permiten una evaluación precisa y sistemática del potencial de desarrollo de las áreas estratégicas, basándose en indicadores socioeconómicos clave (Ver anexo DTS).

Tabla 11 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	N.A.	No	Sí
		Número de empleados por manzana	> 100	20-100	< 20
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	< 10	10-30	> 30
		Número de personas por manzana	> 200	100-200	< 100

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024.

Ilustración 18. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Chucua La Vaca



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024.

3.1.3. Criterio estructura funcional

El criterio de la estructura funcional se mide por los metros cuadrados de espacio público por habitante. En este aspecto, la actuación estratégica Chucua la Vaca es deficitaria, y solo cuenta con mejores indicadores en cercanías del Parque Metropolitano Cayetano Cañizares. Al tratarse de un sector resultante de la urbanización informal, carece de parques, andenes y los perfiles viales son mayoritariamente peatonales.

Tabla 12 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

Ilustración 19. Criterio Estructuras territoriales AE Chucua La Vaca



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

3.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE Chucua La Vaca tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo)

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde):**

De acuerdo con los análisis realizados, se identifica que el 65.2% de las áreas corresponden a zonas con alto potencial de revitalización, vale la pena aclarar que esto incluye Corabastos y el Parque Cayetano Cañizares (42% del total de AE), y que en realidad las zonas de alto potencial son 23,1%. Esto se ve representado en algunos sectores desagregados principalmente en inmediaciones de Corabastos, los cuales a pesar de que comparten características de manzanas consolidadas, tienen una menor densidad poblacional comparada con el sector, a pesar de que sigue siendo alta, con lotes en su mayoría de menos de 100 metros, pero que, por cuenta de las características deficitarias, requiere intervenciones de revitalización.

- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

En relación con los sectores con potencial medio de revitalización, estos comprenden el 34,4 % y se encuentran desagregados en general por todos los sectores de la actuación. Son sectores con poco espacio público, condiciones deficitarias de vivienda, densidad poblacional alta, y corresponden principalmente a los sectores catastrales de Chucua la Vaca I y II, Llano grande y María Paz.

- **Zonas de Bajo potencial de Revitalización (rojo):**

Con relación a las zonas de bajo potencial de revitalización representan escasamente el 0,4 % y se limitan a 3 manzanas al interior del Barrio Gran Britalia, Chucua la Vaca I y II. Corresponden con las manzanas con mayor grado de consolidación, con edificaciones de más de 3 pisos, alta densidad poblacional, lotes pequeños y una densidad predial alta.

Ilustración 20. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024.

3.2. Análisis urbanístico

El análisis urbanístico pretende establecer variables adicionales que permitan analizar detalladamente sectores de la Actuación Estratégica Porvenir, complementando los resultados obtenidos en el análisis multicriterio del punto anterior y de esta manera, precisar la delimitación acercándose a uno de los objetivos generales de las actuaciones estratégicas contenidos en el numeral 1, del artículo 479 del Decreto 555 de 2021:

> *"a. Definir el proyecto urbanístico y socioeconómico de manera multiescalar, integral y coherente con las condiciones propias del entorno de la Actuación Estratégica, que articule los proyectos estructurantes que allí confluyen."*

La actuación estratégica Chucua La Vaca, se configura alrededor de la central de abastos más grande del país Corabastos, la cual corresponde a un sector densamente poblado, con características propias de barrios de desarrollo informal y altamente consolidado, en su mayoría consta de manzanas que presentan edificaciones de más de 3 pisos de altura con una

configuración urbana con deficiente espacio público, en algunos sectores no se cuentan con andenes y muchas de sus vías tienen características de perfil peatonal.

- **Proyectos Integrales de Proximidad PIP – Parque Lineal Río Fucha**

La Actuación Estratégica Chucua la Vaca, hace parte del Proyecto Integral de Proximidad Paseo Techovita, el circuito de movilidad interna sostenible busca ampliar la oferta de soportes urbanos destinados a espacio público y equipamientos de servicios sociales. El paseo busca unir el sector de Corabastos con el nodo ambiental del Humedal La Vaca Norte y Sur y el Parque Cayetano Cañizares con la red de Parques Renacer de Patio Bonito y el Centro de Desarrollo Comunitario - CDC- Bellavista que contará con nuevos equipamientos disponibles para la comunidad. En este proyecto es fundamental la conexión por medio de la cicloalameda en el costado sur del Humedal Vaca Norte que integrará el Parque Metropolitano Cayetano Cañizares y el Humedal Vaca Sur y la generación de nuevo espacio público al costado occidental del Humedal Vaca Norte y al lado oriental del barrio Llano Grande.

Ilustración 21. Proyectos Integrales de Proximidad en la AE Chucua La Vaca



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024

- **Tratamientos Urbanísticos**

El tratamiento de Desarrollo ocupa dos áreas del territorio, con un porcentaje equivalente al 2,19% de la AE, ubicadas en pequeñas áreas de los sectores catastrales de Ciudad Techo II y Tintalito

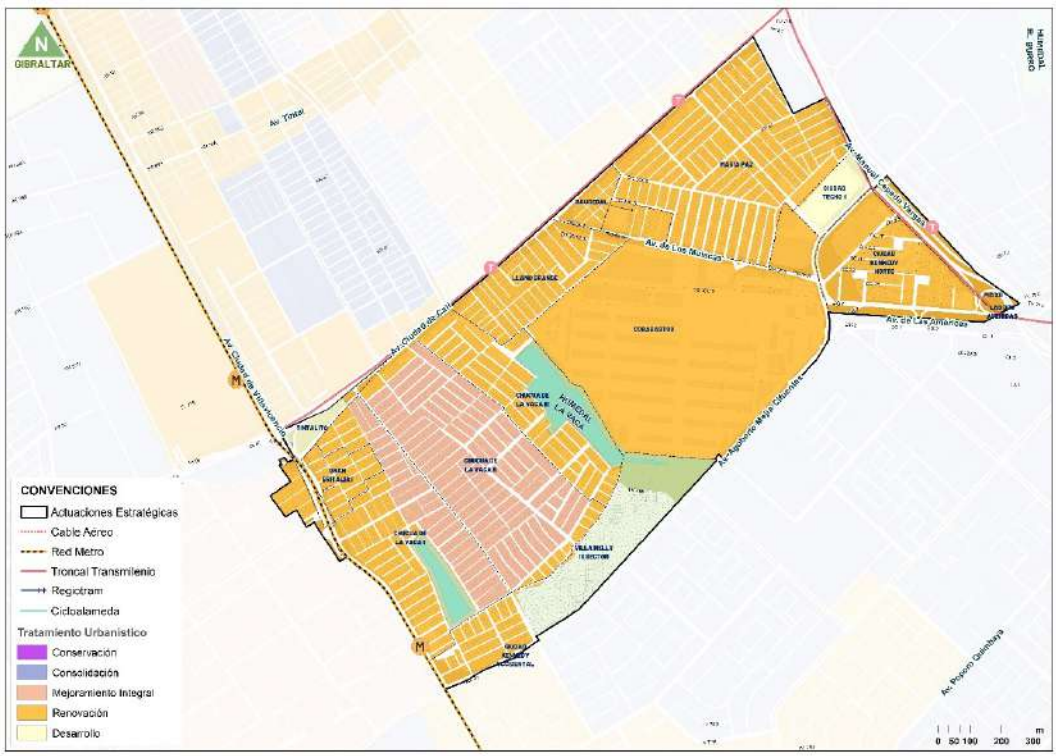
El tratamiento de RU ocupa la mayor parte del territorio (72,4%) de la AE y abarca los sectores catastrales de Corabastos, María Paz, Llano Grande, Chucua La Vaca III y parte de los sectores catastrales de Chucua La Vaca I, Gran Britalia I, Villa Nelly III Sector, Ciudad Kennedy Norte y Pio XII localizados al interior de la AE.

Respecto al tratamiento de Mejoramiento Integral, aplica a determinadas áreas del suelo urbano que presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos y soportes urbanos. Permite a través de directrices complementar, reordenar, adecuar y consolidar áreas para revitalizar y mejorar las condiciones de habitabilidad y urbanísticas.

El tratamiento de Mejoramiento Integral ocupa la segunda mayor área del territorio (16,25%) de la AE y se localiza en parte de los sectores catastrales de Chucua de la Vaca I y II

Por otra parte, el tratamiento de Desarrollo define las normas que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados y busca la conformación de nuevas piezas de ciudad con altos estándares respecto a la dotación de equipamientos, espacio público, infraestructura, entre otros.

Ilustración 22. Tratamientos urbanísticos en la AE Chucua La Vaca



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024

- **Sector Ciudad Kennedy Norte**

Este sector se caracteriza por contar con un tejido donde se encuentran usos residenciales, de comercio y servicios, particularmente educativos. A diferencia del resto de manzanas dentro de la AE, este sector cuenta con una oferta de espacio público efectivo mayor, lo cual se refleja en calles completas y acceso a parques y zonas verdes.

Ilustración 23. Sector Kennedy Norte en la AE Chucua La Vaca



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente- 2024

3.3. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

Como resultado del ejercicio de ponderación de criterios, se concluye que, en general, las condiciones de potencial al interior de la Actuación Estratégica (AE) son bastante homogéneas. Se trata de un sector altamente consolidado, con altas densidades poblacionales, condiciones deficitarias en términos de vivienda y espacio público, y con dinámicas económicas muy ligadas a Corabastos.

Por esta razón, la distribución de zonas con potencial de revitalización está desagregada a lo largo de toda la actuación, identificándose una moderada concentración de potencial en las

inmediaciones de Corabastos. Esto resalta la relevancia del potencial de revitalización derivado del tratamiento urbanístico. En este contexto, se identifica que los sectores catastrales de Chucua la Vaca I y II, son excluidos de la actuación. También se identifica particularmente el sector de Ciudad Kennedy Norte, el cual, a pesar de presentar áreas con potencial de revitalización, es un sector que cuenta con mejores condiciones urbanas en términos de espacio público y equipamientos, que difiere de las condiciones del resto de la actuación, razón por la cual se excluye del ejercicio de precisión de límites. A continuación, se presentan los sectores con potencial real de revitalización, resultado del ejercicio de ponderación y de la exclusión de sectores sin tanto potencial.

Ilustración 24. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN | BOGOTÁ

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

METRO KENNEDY

04

4. Actuación Estratégica Metro Kennedy

4.1. Análisis multicriterio

Para la AE Eje Metro Kennedy las variables con mayor peso son la consolidación física y la actividad económica. La consolidación física de las manzanas, medida por el porcentaje de propiedad horizontal, el número de pisos y el tamaño del lote, representa el 40% del peso en la evaluación, por tanto, el sector de la AE se encuentra consolidado, y las características del territorio son diferentes en cada uno de los 4 sectores divididos por la intersección de la Av. Boyacá y Primero de Mayo. Asimismo, las variables de actividad económica como la presencia de corazones productivos y el número de empleados por manzana corresponden al 31% del análisis, y de igual forma reflejan las diferencias entre los 4 sectores de la intersección.

El sector al costado norte oriental, le corresponde un carácter más comercial, con mayor dinámica económica, el costado noroccidental, tiene un carácter más residencial y el costado sur occidental y sur oriental son sectores donde prima la mixtura de usos del suelo con servicios, comercio y vivienda.

Con relación a la estructura funcional, esta variable tiene un peso del 14% lo que permite diferenciar las condiciones que le corresponden al costado norte y sur de la Av. Primero de Mayo.

Por último, el Área de Integración Multimodal es el criterio con más peso dentro de la ponderación, ya que corresponde al núcleo de esta. Y del cual se derivan las oportunidades de desarrollo dentro del sector.

Estas ponderaciones indican la importancia dada a la infraestructura física y a las dinámicas económicas en la planificación del Eje Tintal, subrayando la relevancia de estas áreas para el desarrollo sostenible y equilibrado del sector.

Tabla 13 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	1	1%	31%	40%
		Mediana del número de pisos por manzana	3	4%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	9	12%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	4	5%		

		Densidad de lotes por hectárea	7	9%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	7	9%	9%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	2	3%	12%	31%
		Número de empleados por manzana	7	9%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	5	6%	19%	
		Número de personas por manzana	10	13%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	11	14%	14%	14%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

4.1.1. Criterio grado de consolidación

El grado de consolidación urbana se determina de manera precisa mediante diversos criterios. Para el caso de la AE Metro Kennedy, el sector se considera con bajo potencial de revitalización para el grado de consolidación cuando cuenta con más del 20% de propiedad horizontal, edificaciones de más de dos pisos y terrenos de menos de 100 m². Además, presenta una densidad de unidades inmobiliarias y cantidad de lotes por manzana superior a dos, junto con una dinámica inmobiliaria clasificada como nivel 1.

Un rango medio de revitalización se asigna a áreas que poseen entre el 10% y el 20% de propiedad horizontal, edificaciones de un piso, terrenos que oscilan entre 100 y 200 m², una densidad de lotes que varía de 45 a 80 lotes por hectárea, una relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana entre 1,5 y 2, y un valor de 3 para la dinámica inmobiliaria.

Por último, un rango alto de revitalización con respecto al grado de consolidación corresponde a sectores con porcentajes de propiedad horizontal menores al 10%, con mediana de pisos correspondiente a 0, lotes mayores de 200 m², una densidad de lotes por hectárea menor a 45, una relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana de 1 a 1,5, y un valor de dinámica inmobiliaria de 5.

Estos parámetros reflejan una segmentación clara que permite evaluar y comparar de manera sistemática el grado de desarrollo urbanístico en diferentes sectores. (Ver Anexo DTS).

Tabla 14 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	**Consolidación física de la manzana**	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	> 20	10-20	0-10
		Mediana del número de pisos por manzana	>2	0-1	0
		Tamaño de lote promedio por manzana	<100	100-200	>200
		Densidad de lotes por hectárea	>80	45-80	<45

		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	> 2	1,6-2	1-1,5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

Ilustración 25. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Metro Kennedy



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024.

4.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para precisar el potencial de revitalización de la actuación estratégica en relación con el análisis socioeconómico, se analizan cuatro criterios por manzana: presencia de corazones productivos, número de empleados, porcentaje de hogares en déficit habitacional y número de personas. Para el caso de la AE Metro Kennedy los rangos se establecen de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Para un nivel bajo le corresponde a una manzana sin presencia de corazones productivos, con más de 70 empleados por manzana, un porcentaje de hogares en déficit habitacional menor al 10%, y más de 150 personas por manzana. Ya que representan sectores consolidados con presencia de empleos, condiciones adecuadas de vivienda y altas densidades.

- Para el rango medio se entiende por sectores con presencia de corazones productivos, entre 10 y 70 empleados por manzana, un porcentaje de hogares en déficit habitacional entre el 10% y el 30%, y entre 100 y 150 personas por manzana. Lo anterior corresponde a sectores con una dinámica económica más activa.
- Y por último, el rango alto corresponde a una manzana con menos de 10 empleados, más del 30% de hogares en déficit habitacional, y menos de 100 personas por manzana. Esto corresponde a sectores con baja dinámica económica, pocos empleos y baja densidad poblacional. Para el caso de AE Metro Kennedy corresponde a los sectores colindantes al Hipódromo de techo, Parque Mundo aventura y el Centro Comercial Plaza de las Américas.

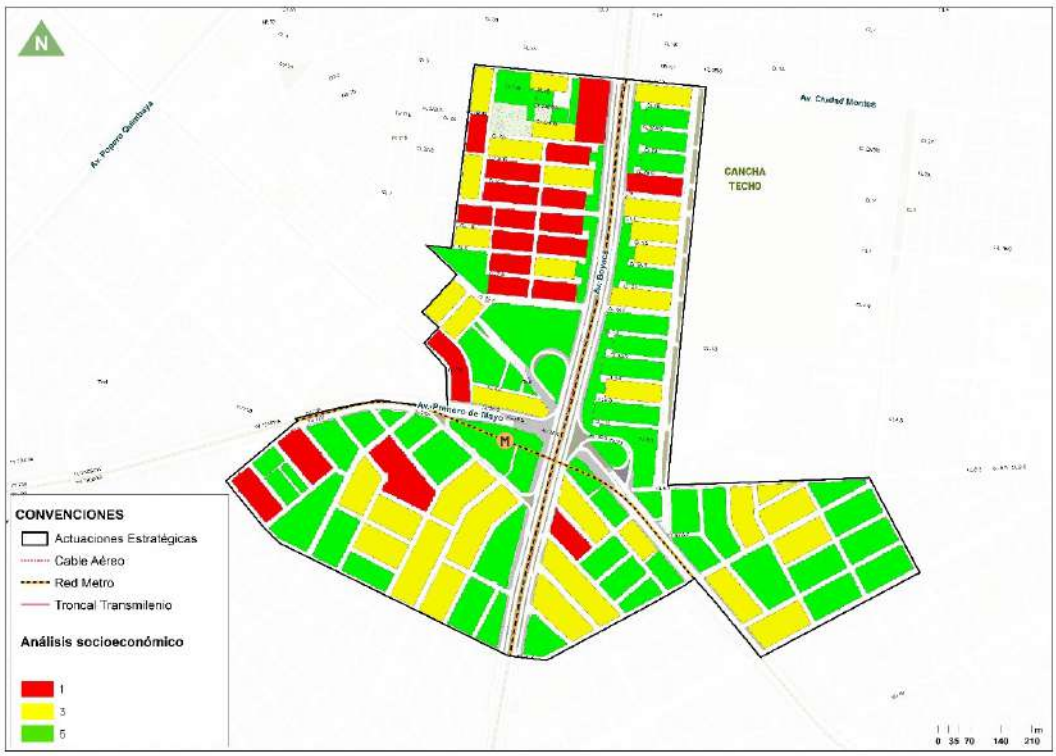
Estos criterios permiten una evaluación precisa y sistemática del potencial de desarrollo de las áreas estratégicas, basándose en indicadores socioeconómicos clave (Ver anexo DTS).

Tabla 15 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	N.A.	No	Sí
		Número de empleados por manzana	> 70	10-70	< 10
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	< 10	10-30	> 30
		Número de personas por manzana	> 150	100-150	< 100

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024.

Ilustración 26. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Metro Kennedy



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024.

4.1.3. Criterio estructura funcional

El criterio de la estructura funcional se mide por los metros cuadrados de espacio público por habitante. En este aspecto la actuación estratégica Metro Kennedy incluye sectores con buenos indicadores de espacio público, especialmente en el costado norte de la Av. Primero de Mayo, dicho sector cuenta con andenes y zonas verdes de calidad alrededor del hipódromo de techo y el parque Mundo Aventura, además de contar con parques vecinales y de bolsillo en ambos costados de la Av. Boyacá. En contraste, los indicadores de espacio público en los sectores al sur de la Av. Primero de Mayo son deficientes, lo que corresponde a andenes de menor tamaño y baja disponibilidad de parques en el sector.

Tabla 16 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

Ilustración 27. Criterio Estructuras territoriales AE Metro Kennedy

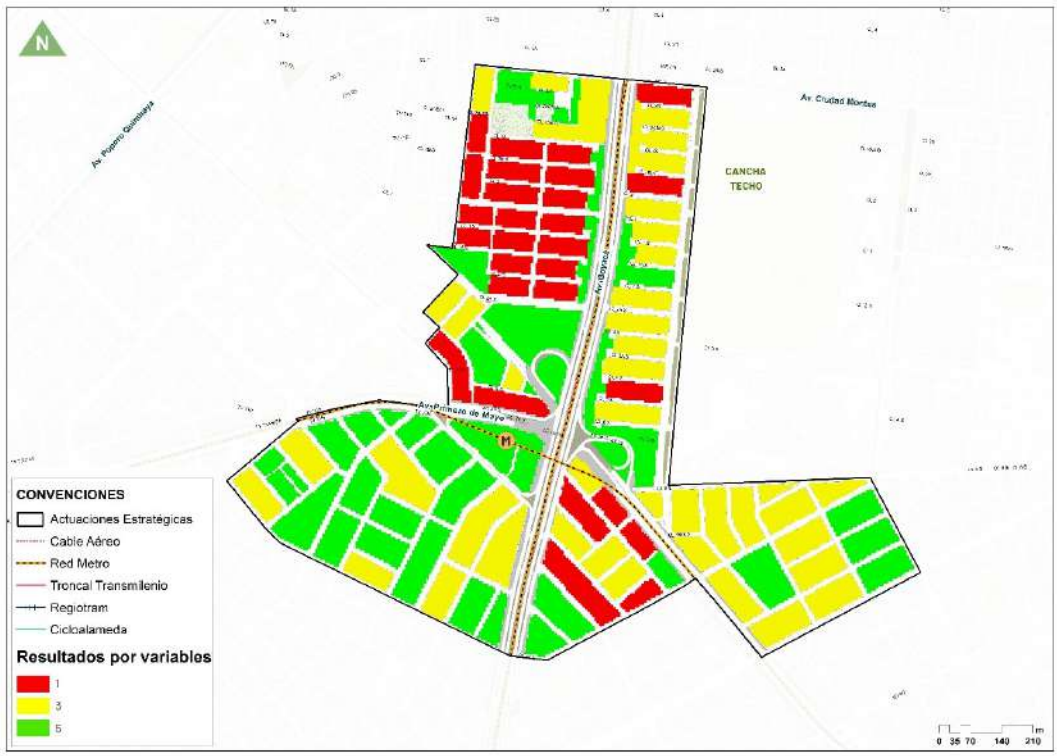


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

4.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE Metro Kennedy tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo)

Ilustración 28. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024.

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde):**

De acuerdo con los análisis realizados, se identifica que el 41.1% de las áreas corresponden a zonas con alto potencial de revitalización, lo cual se ve reflejado en los sectores al costado sur de la Av. Primero de Mayo, barrio Provivienda Occidental y al occidente de la Av. Boyacá en conjunto con el sector al sur del centro comercial Plaza de las Américas, barrio Provivienda Oriental, estos sectores son los que concentran el alto potencial de revitalización, de igual forma corresponden a los sectores con mayores deficiencias en espacio público.

- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

En relación con los sectores con potencial medio de revitalización, estos comprenden el 38,5% y se encuentran desagregados por toda la actuación, principalmente en el sector al sur de la av. Primero de Mayo, barrio Provivienda Occidental y al oriente de la Av. Boyacá, barrio Provivienda Oriental, solo se identifica una concentración de manzanas con potencial moderado de revitalización en inmediaciones del hipódromo de Techo y el parque Mundo Aventura, barrio Hipotecho Occidental.

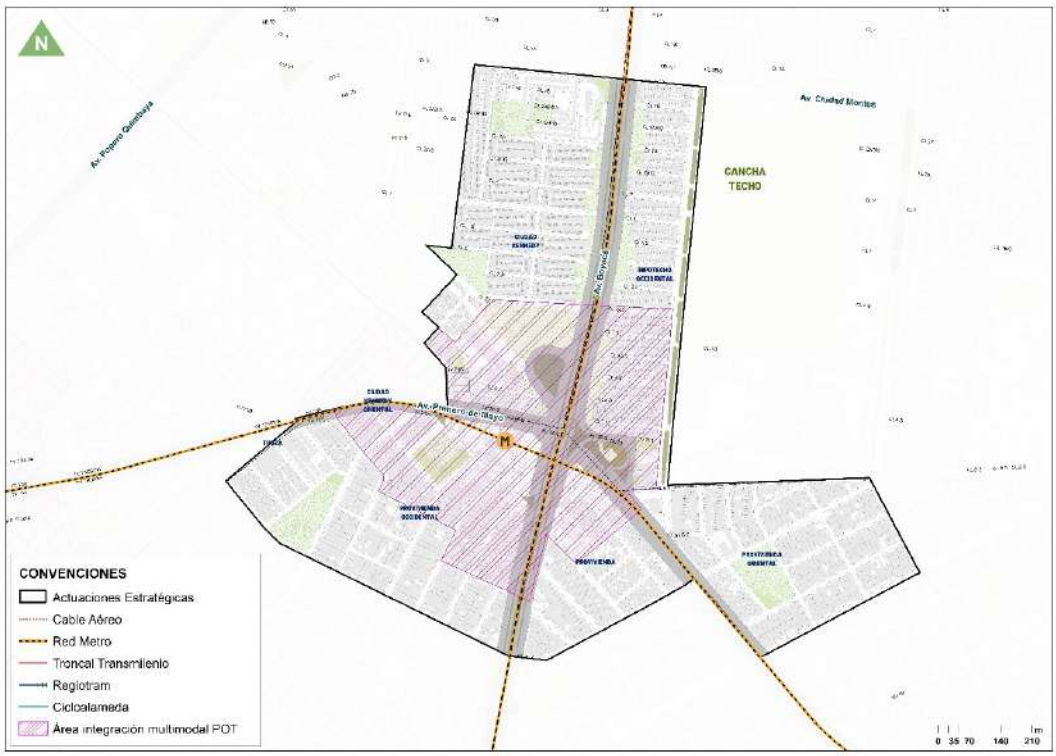
- **Zonas de Bajo potencial de Revitalización (rojo):**

Con relación a las zonas de bajo potencial de revitalización agrupan cerca del 20,4 % y se concentran en el sector noroccidental, barrio Ciudad Kennedy el cual es el sector con mejores condiciones urbanas, en términos de espacio público y dinámica socioeconómica; en el resto de la actuación se cuentan 3 manzanas en el sector oriental y a 5 manzanas al interior del sector sur oriental.

4.2. Análisis urbanístico

La actuación Estratégica Metro Kennedy se configura alrededor del Área de Integración Multimodal AIM de la estación de la PLMB, en la intersección de la Av. Boyacá con Av. Primero de Mayo. Por esta razón, se considera que uno de los fundamentos de la precisión de límites de la AE debe ser la AIM, de manera que se aproveche el potencial de revitalización por cuenta de las obras de infraestructura que se desarrollarán en los próximos años para dicho proyecto, y se promueva la movilidad sostenible por medio de la articulación del sector con el sistema de transporte masivo.

Ilustración 29. Área de Integración Multimodal en la AE Metro Kennedy



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente- 2024

4.3. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

En cuanto a las características del territorio, se observa que los sectores al norte de la Avenida Primero de Mayo tienen mejores condiciones urbanísticas en comparación con los sectores al sur. No obstante, en general, el territorio presenta dinámicas socioeconómicas similares, con una mayor concentración residencial en el sector de Ciudad Kennedy y mayores dinámicas económicas en el sector sur, específicamente en los sectores catastrales de Provivienda Oriental y Occidental.

El ejercicio anterior se contrasta con el AIM, donde se identifica que las áreas con mayor potencial de revitalización se concentran en las inmediaciones del cruce de las Avenidas Primero de Mayo y Boyacá, así como en el sector de Provivienda Occidental. Esta concentración de sectores con oportunidades de revitalización coincide con el AIM, lo que refuerza la importancia de aprovechar el potencial de revitalización asociado al proyecto del Metro en la redefinición de la delimitación de la Actuación Estratégica. Por lo tanto, se excluyen los sectores fuera del AIM y se incluye la totalidad de esta al interior de la AE.

Ilustración 30. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

ANEXO 5

DESARROLLO DEL ANÁLISIS PARA LA PRECISIÓN DE LÍMITES DE LAS ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

SECTOR DE PLANEAMIENTO LOCAL DE SUR ORIENTE

Dirección de Planeamiento Local
Subdirección Local de Sur Oriente

Contenido

1. Actuación Estratégica Sevillana 5
   1.1. Análisis multicriterio 5
   1.2. Análisis urbanístico 12
   1.3. Conclusiones 17
2. Actuación Estratégica 20 de julio 20
   2.1. Análisis multicriterio 20
   2.2. Análisis urbanístico 28
   2.3. Conclusiones 33
3. Actuación Estratégica Borde Usme 36
   3.1. Análisis multicriterio 36
   3.2. Análisis urbanístico 42
   3.3. Conclusiones 48

Ilustraciones

Ilustración 1. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Sevillana 7
Ilustración 2. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Sevillana 8
Ilustración 3. Criterio Estructuras territoriales AE Sevillana 9
Ilustración 4. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final 11
Ilustración 5. Urbanización El Progreso I Sector 13
Ilustración 6. Urbanización Rincón de Venecia II (antes Santa Rosa No 4) 13
Ilustración 7. Urbanización Los Alcaparros. Conjunto Residencial Torres de Sevilla 14
Ilustración 8. Localización de instrumentos Complementarios adoptados en la AE Sevillana 15
Ilustración 9. Áreas de Actividad y Usos del suelo en la AE Sevillana 16
Ilustración 10. Tratamientos Urbanísticos en la AE Sevillana 16
Ilustración 180. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización 18
Ilustración 11. Puntuación criterio Grado de consolidación AE 20 de Julio 22
Ilustración 12. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE 20 de Julio 24
Ilustración 13. Criterio Estructuras territoriales AE 20 de Julio 25
Ilustración 14. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final 26
Ilustración 15. Localización de casos identificados para el análisis urbanístico AE 20 de Julio 28
Ilustración 16. Urbanización Serafina, Urbanización Serafina II, Urbanización San Isidro 30
Ilustración 17. Urbanización Granada Sur, Urbanización Padua, Urbanización Villa Nataly 30
Ilustración 18. Equipamientos existentes: Alcaldía local, Colegio Francisco Javier Matiz y Portal 20 de Julio 31
Ilustración 19. Vivienda multifamiliar y grandes servicios metropolitanos: Conjunto Residencial Monte Rizzo 32
Ilustración 20. Sector de Interés Urbanístico – SIU Primero de Mayo 32
Ilustración 194. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización 33
Ilustración 21. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Borde Usme 38
Ilustración 22. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Borde Usme 39
Ilustración 23. Criterio Estructuras territoriales AE Sevillana 40
Ilustración 24. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final 42
Ilustración 25. Sector centro Usme 43
Ilustración 26. Fotografía en la AE Borde Usme 44
Ilustración 27. Fotografía en la AE Borde Usme 45

Ilustración 28. Patrimonio en Borde Usme 46
Ilustración 29. Unidades de Gestión 1 y 2 del Plan Parcial Tres Quebradas 47
Ilustración 30. Urbanización Ciudadela Nuevo Usme Primera Etapa Predio La Esperanza 47
Ilustración 208. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización 48

Tablas

Tabla 1 Matriz de pesos consolidada 5
Tabla 2 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos 6
Tabla 3 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos 8
Tabla 4 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos 9
Tabla 5 Matriz de pesos consolidada 21
Tabla 6 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos 22
Tabla 7 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos 23
Tabla 8 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos 24
Tabla 9 Matriz de pesos consolidada 36
Tabla 10 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos 37
Tabla 11 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos 38
Tabla 12 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos 40

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN | BOGOTÁ

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

SEVILLANA

01

Dirección de Planeamiento Local

1. Actuación Estratégica Sevillana

1.1. Análisis multicriterio

Los resultados obtenidos de la matriz de pesos se muestran en la siguiente tabla, donde se puede observar que, para la Actuación Estratégica Sevillana, el criterio de grado de consolidación tiene un 58% del peso total superior en comparación con los demás criterios. Este resultado es altamente significativo, pues permite identificar un conjunto de variables principales que reflejan las intenciones que desde los proyectos de inversión pública se requieren concretar.

En el criterio de consolidación se identifican dos variables que tienen mayor peso en el análisis, el tamaño de lote promedio por manzana tiene un 14% del peso total del criterio y Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana tiene un 15% del peso total del criterio, las cuales son relevantes en la precisión de los límites de la Actuación Estratégica.

Por otro lado, en el criterio de análisis socioeconómico se identifica una variable que tiene mayor peso, el Número de personas por manzana tiene un 12% del peso total del criterio, de manera que dichas variables hacen parte del análisis urbanístico

Tabla 1 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	7	11%	56%	58%
		Mediana del número de pisos por manzana	3	5%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	9	14%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	10	15%		
		Densidad de lotes por hectárea	8	12%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	2%	2%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	3	5%	12%	33%
		Número de empleados por manzana	5	8%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	6	9%	21%	
		Número de personas por manzana	8	12%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	6	9%	9%	9%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

1.1.1. Criterio grado de consolidación

El grado de consolidación urbana se determina de manera precisa mediante diversos criterios. Para el caso de la AE Sevillana, se consideran manzanas óptimas para quedarse dentro de la AE aquellas que registren menos del 10% de porcentaje de propiedad horizontal, que tengan menos

de 2 pisos, con lotes mayores a 1000 metros cuadrados, una densidad de lotes por hectárea menos a 10 y una óptima relación de unidades prediales con lotes por manzana y una limitada dinámica del valor de referencia. Cada una de estas variables se analiza por separado en el anexo del presente documento.

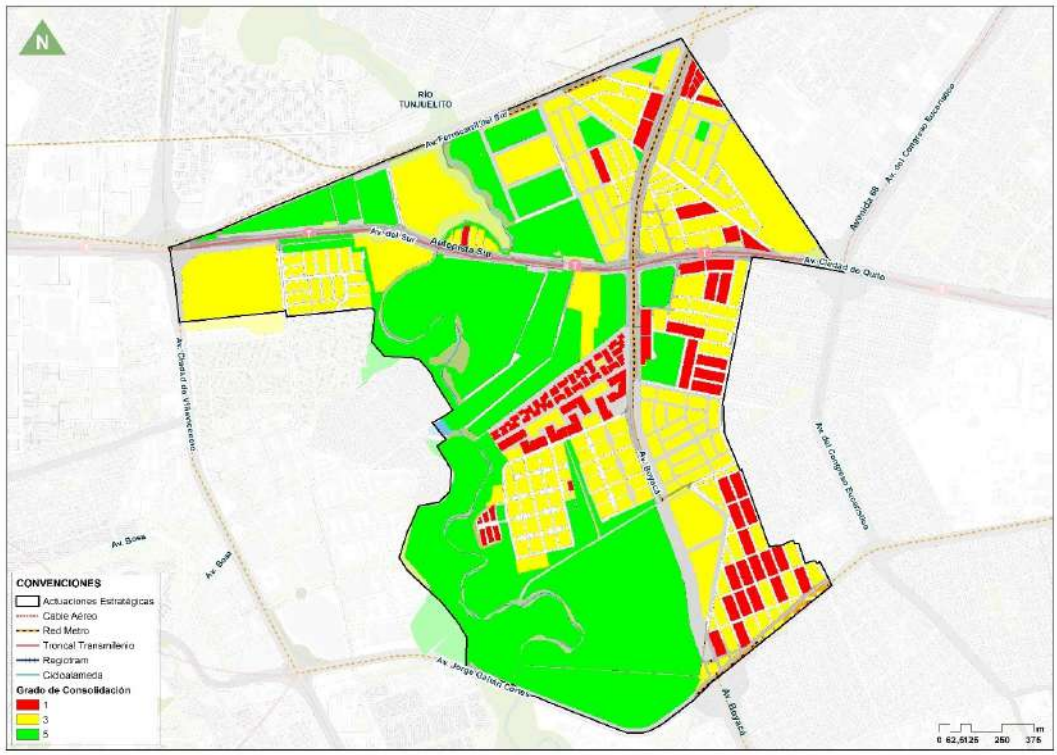
Estos parámetros reflejan una segmentación clara que permite evaluar y comparar de manera sistemática el grado de desarrollo urbanístico en diferentes sectores. (Ver Anexo DTS).

Tabla 2 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>30	11-30	10
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5.	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	40-150	150-1000	>1000
		Densidad de lotes por hectárea	>118 - 356	41-118	<=41
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>35	15-35	1-15
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

Ilustración 1. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

El criterio de grado de consolidación dirige principalmente el análisis hacia los sectores catastrales de Guadalupe, Muzu e Isla del Sol, ya que se presentan tamaños de lote por manzana óptimo, con altura inferior a 2 pisos, y no se evidencia agrupaciones residenciales sometidas a Propiedad Horizontal. Las zonas de los sectores catastrales Las Delicias y Venecia Occidental presentan zonas residenciales consolidadas, donde la presencia de porcentaje propiedad horizontal es muy bajo y la altura oscila entre 3 a 5 pisos.

1.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para la AE Sevillana, la dimensión de análisis socioeconómico permite identificar aquellas manzanas catastrales cuya caracterización responde a las zonas de mayor aglomeración económica y dinámica laboral. De igual forma, aquellos sectores con unas condiciones de menor densificación poblacional y mayor déficit habitacional. La apuesta por estos sectores permitirá focalizar los instrumentos de apoyo y fortalecimiento empresarial como parte de los objetivos de desarrollo y vocación de la Actuación con miras a la generación de empleo y consolidación de zonas productivas.

Estos criterios permiten una evaluación precisa y sistemática del potencial de desarrollo de las áreas estratégicas, basándose en indicadores socioeconómicos clave (Ver anexo DTS).

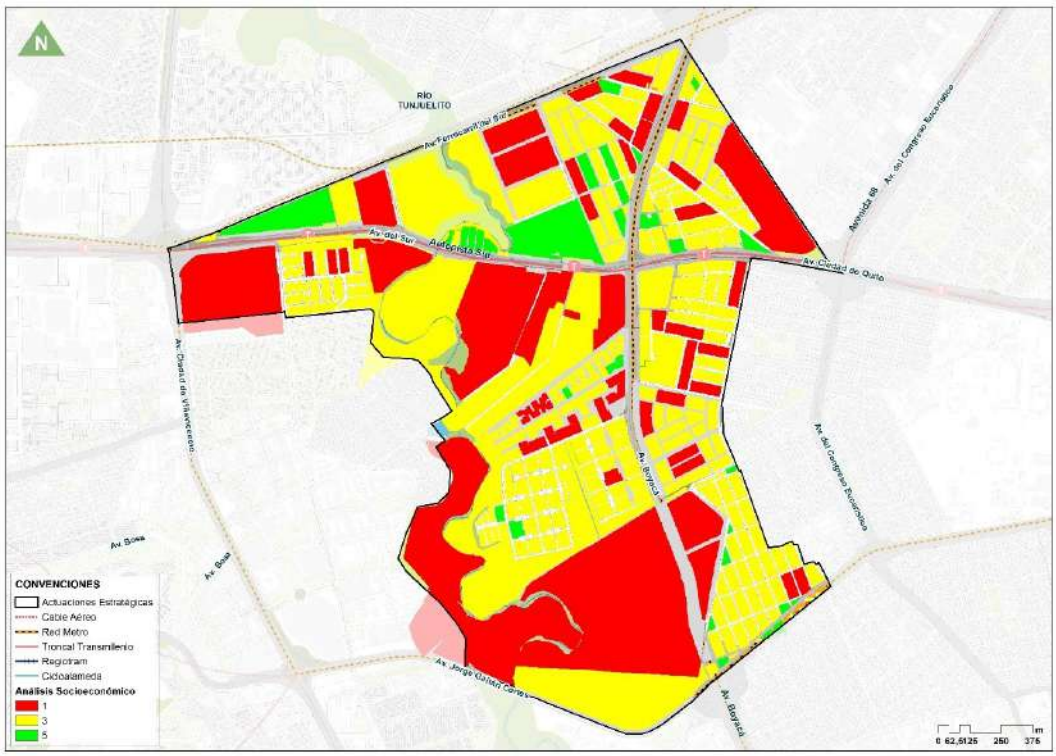
Tabla 3 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	No	N.A.	Sí
		Número de empleados por manzana	>100	20--100	>20
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	13	13-50	>50
		Número de personas por manzana	300-1.800	100-300	<100

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

El criterio socioeconómico evidencia que es baja la densidad poblacional por manzana, en los sectores catastrales Guadalupe y Las Delicias, De otra parte, en las zonas catastrales Rafael Escamilla, Guadalupe, Las Delicias, Isla del Sol, Muzu y Venecia Occidental, evidencia manzanas con mayor cantidad de empleos, lo cual es importante a tener en cuenta en la estrategia de intervención del territorio. Es preciso mencionar que la presencia de corazones productivos es mínima y se concentra al norte oriente del sector catastral Venecia Occidental

Ilustración 2. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

1.1.3. Criterio estructura funcional

Para la AE Sevillana, el criterio de estructura funcional permite identificar aquellas manzanas catastrales que presentan mayor déficit de Espacio Público Efectivo por Habitante (con una accesibilidad estimada de 15 minutos). Si bien la vocación de la pieza se orienta al reordenamiento de las zonas industriales y de logística, las condiciones de accesibilidad y goce del espacio público para los habitantes del sector podrían impulsar las dinámicas de consumo y accesibilidad a servicios. Por lo tanto, se asumen como favorables las manzanas más deficitarias y de más difícil acceso.

Tabla 4 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

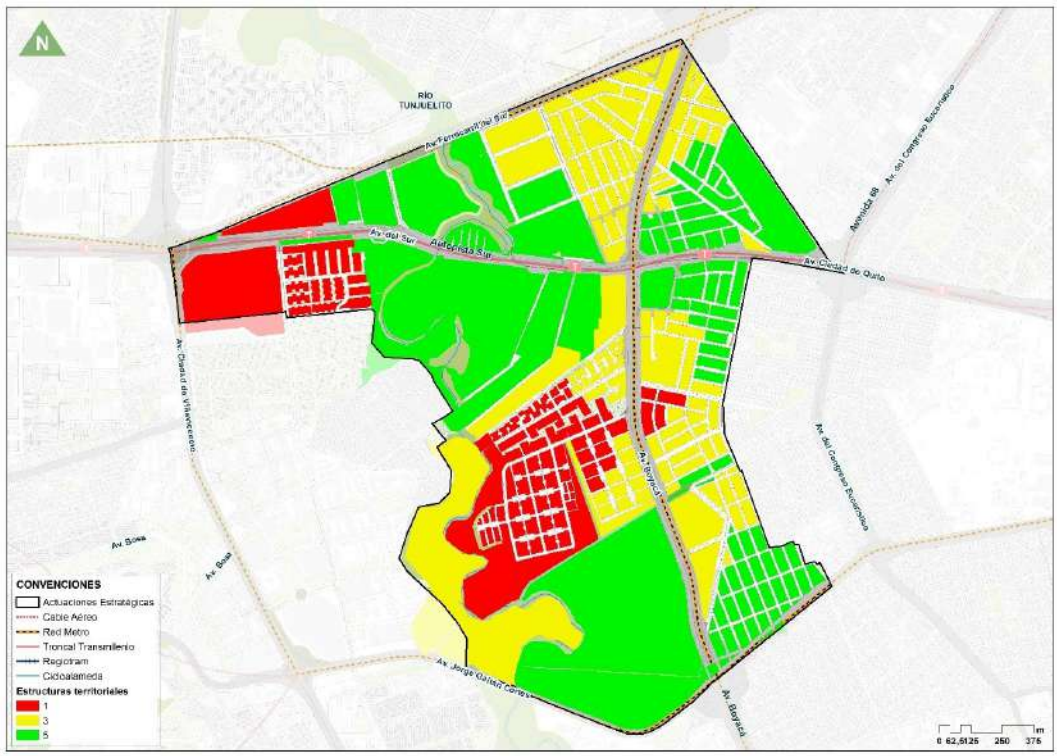
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>5,4	2,2-5,4	0-2

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

El criterio de estructura funcional refleja zonas donde hay mayor necesidad de fortalecimiento del espacio público, donde no superan los 2 m2 de espacio público efectivo por habitante, que

corresponde a los sectores catastrales Guadalupe, Isla del Sol, Las Delicias, Venecia Occidental, Muzu y San Vicente Ferrer. Mientras que en los sectores catastrales Rafael Escamilla, Madelena y Nuevo Muzu, presentan un indicador mayor a 5,4 m2 de espacio público efectivo por habitante, debido a que tienen acceso a las zonas de cesión destinadas a parques de proximidad y estructurante de los urbanismos ejecutados.

Ilustración 3. Criterio Estructuras territoriales AE Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

1.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE Sevillana tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo)

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde):**

En la AE Sevillana el porcentaje de Propiedad Horizontal en estas zonas es hasta el 10 % del área total de la manzana, lo que evidencia una flexibilidad significativa en términos de uso del suelo y mayor posibilidad de intervención en el territorio. Por otra parte, el promedio del número de pisos por manzana es ideal, no es superior a 2 pisos, lo cual es favorable para el desarrollo de futuros proyectos urbanos. El tamaño promedio de lote por manzana es óptimo, lo que proporciona

espacio suficiente para la implementación de iniciativas de desarrollo urbano. Cabe resaltar el predio en el que se ubica General Motors, ya que, por su tamaño de alrededor 29 Hectáreas, genera una gran posibilidad de intervención en la pieza urbana. La cantidad de lotes por hectárea es menor a 10, lo que facilita la gestión del suelo y planificación urbana.

La presencia de actividades económica de servicios es baja y dispersa, en la que se destacan industrias, servicios logísticos y una zona específica donde se presenta mezcla de usos de comercio y servicios, lo cual indica la oportunidad de desarrollo de dichas actividades económicas y generación de empleos. Adicionalmente, el porcentaje de hogares en déficit habitacional es bajo, lo que sugiere una infraestructura habitacional estable y una calidad de vida relativamente alta. La cantidad de habitantes por manzana catastral es baja, lo que indica un entorno urbano con densidad baja y lo que es más propicio para la inversión y gestión del suelo. Finalmente, respecto de la revisión y análisis frente a metros cuadrados de espacio público por habitante se presenta un déficit cuantitativo, lo que indica una gran oportunidad de aumentar dicho indicador

- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

Estas áreas presentan un potencial de revitalización intermedio, con características que sugieren oportunidades para la mejora y el desarrollo, aunque con ciertas limitaciones.

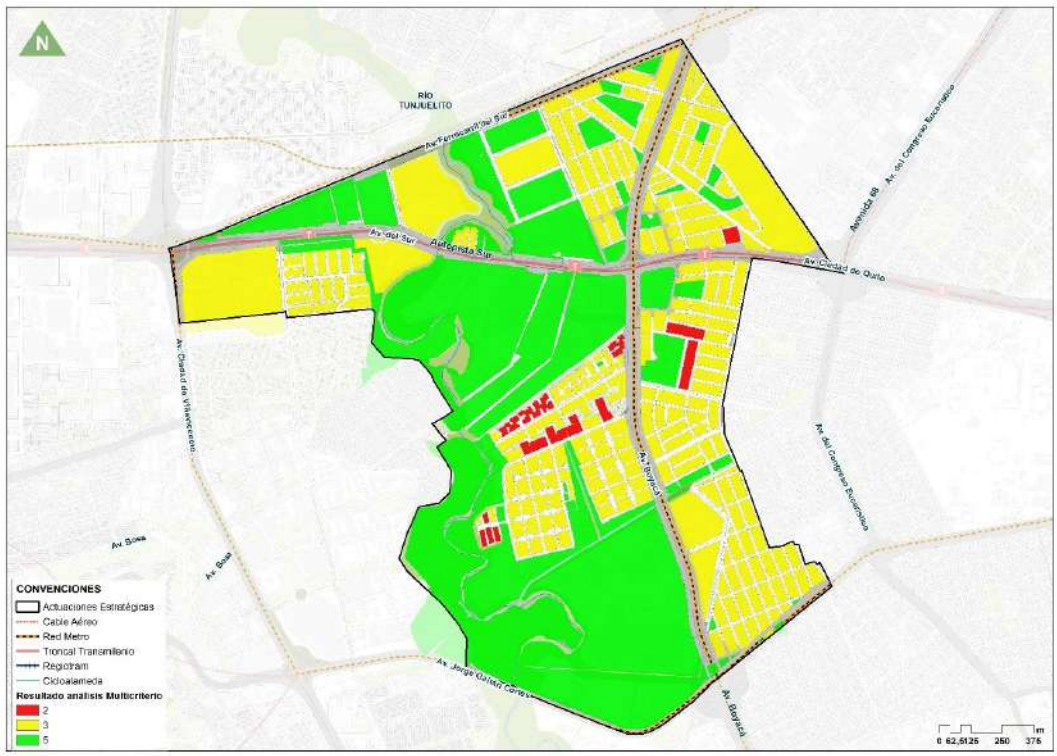
La presencia de Propiedad Horizontal es baja, y varía entre el 11% y 30%, del área total de la manzana, lo que evidencia menor flexibilidad en términos de uso del suelo y mayor posibilidad de intervención. En cuanto al número de pisos por manzana oscila de 3 a 5 pisos, y su presencia es media, lo que indica menor flexibilidad de intervención en el territorio. La cantidad de lotes por hectárea es oscila entre 11 y 65, lo que señala una dificultad mayor en la gestión del suelo en comparación con las zonas de alto potencial. Así mismo el número de personas por manzana es mayor, de manera que su densidad es media, lo que podría dificultar los procesos de intervención y gestión. Respecto al indicador de metros cuadrados de espacio público por habitante oscila entre 4 a 6 m2/hab, lo cual evidencia que es mayor en comparación a las zonas de alto potencial.

No obstante, estas áreas aún ofrecen oportunidades para la inversión y la revitalización, aunque pueden requerir estrategias más específicas y adaptadas a sus características particulares.

- **Zonas de Bajo potencial de Revitalización (rojo):**

Estas áreas presentan un potencial de revitalización limitado, con condiciones que presentan desafíos significativos para la gestión predial e intervención en el territorio. La presencia de Propiedad Horizontal es baja pero porcentualmente es alto, lo que limita la diversificación de usos del suelo y las posibilidades de intervención. La mediana del número de pisos por manzana es mayor a 5 pisos, lo que indica una mayor densidad, representando una condición cada vez menos adecuada para procesos de gestión e intervención.

Ilustración 4. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

Los resultados ponderados de las 11 variables reflejan dos importantes zonas de análisis; Una zona en verde que comprende los sectores Guadalupe, Isla del Sol y Muzu, en los cuales se presentan una mayor concentración de revitalización donde predominan los usos de industria y servicios logísticos, baja densificación, mejor accesibilidad y con alto potencial de intervención.

Otra zona en verde que corresponde a los sectores catastrales Las Delicias y Venecia Occidental, donde el potencial de revitalización es disperso y predomina el uso residencial, y baja presencia de los usos servicios logísticos, industria y dotacional, baja densificación, accesibilidad y potencial de revitalización cercano a los corredores viales arteriales.

Así las cosas, se desarrolla a continuación el análisis urbanístico de estas zonas

1.2. Análisis urbanístico

El análisis urbanístico se orienta a complementar los resultados del análisis multicriterio, que permita revisar los sectores que conforman la Actuación Estratégica Sevillana, con el fin de precisar su delimitación.

Se propone analizar algunos sectores, desde las siguientes perspectivas:

- **Análisis de las condiciones urbanísticas**

Con respecto al ámbito espacial de aplicación, se definió los sectores catastrales Madelena, Rafael Escamilla, Las Delicias, Venecia Occidental, Fátima, San Vicente Ferrer, Nuevo Muzu, que incluye las Urbanizaciones Madelena I y II sector, Santa Elena, Novalena, Industrial (Las Delicias), Las Delicias, San Andrés, El Progreso I Sector, El Progreso II, Los Alcaparros, La Laguna (Muzu) 1 Sector, La Laguna (Muzu) 2 Sector, El Triángulo Etapas 1, 2 y 3, Parcelación Claret, Parcelación de Ontario San Vicente Ferrer, Nuevo Muzu II Sector -1 Etapa, Nuevo Muzu II Sector 2 Etapa, Rincón de Nuevo Muzu, Rincón de Venecia, Rincón de Venecia II, Villa Vista. Pertenecientes a las UPL Arborizadora, Kennedy y Tunjuelito.

A partir del análisis de las variables Tamaño de lote promedio por manzana, Cantidad de lotes por manzana y Número de personas por manzana (ver anexo), evidencia zonas que presentan mayores dificultades en su gestión y desarrollo urbano, por lo cual se revisan dichas urbanizaciones para determinar sus condiciones urbanísticas

Ilustración 5. Urbanización El Progreso I Sector



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024

Ilustración 6. Urbanización Rincón de Venecia II (antes Santa Rosa No 4)



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024

Al revisar por ejemplo las Urbanizaciones El Progreso I Sector y Rincón de Venecia II, son sectores consolidados, que se han desarrollado como vivienda unifamiliar, pero en el análisis de las variables antes citadas, estos sectores no son favorables para la gestión predial y desarrollo urbano. Así mismo, al no encontrarse dentro del área de influencia de la proyección de los corredores de transporte masivo como son las líneas de Metro (Línea metro 3 por la Av. Ciudad de Quito), (Línea metro 4 por la Av. Boyacá) y la intersección vial de la Avenida Boyacá y Avenida Ciudad de Quito, se recomienda no incluir estas áreas al interior de la AE.

Ilustración 7. Urbanización Los Alcaparros. Conjunto Residencial Torres de Sevilla



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024

Por otra parte, en el análisis de las variables Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana, Mediana del número de pisos por manzana y número de personas por manzana (ver Anexo), evidencia zonas donde el porcentaje de Propiedad Horizontal es alto y hay mayor densidad

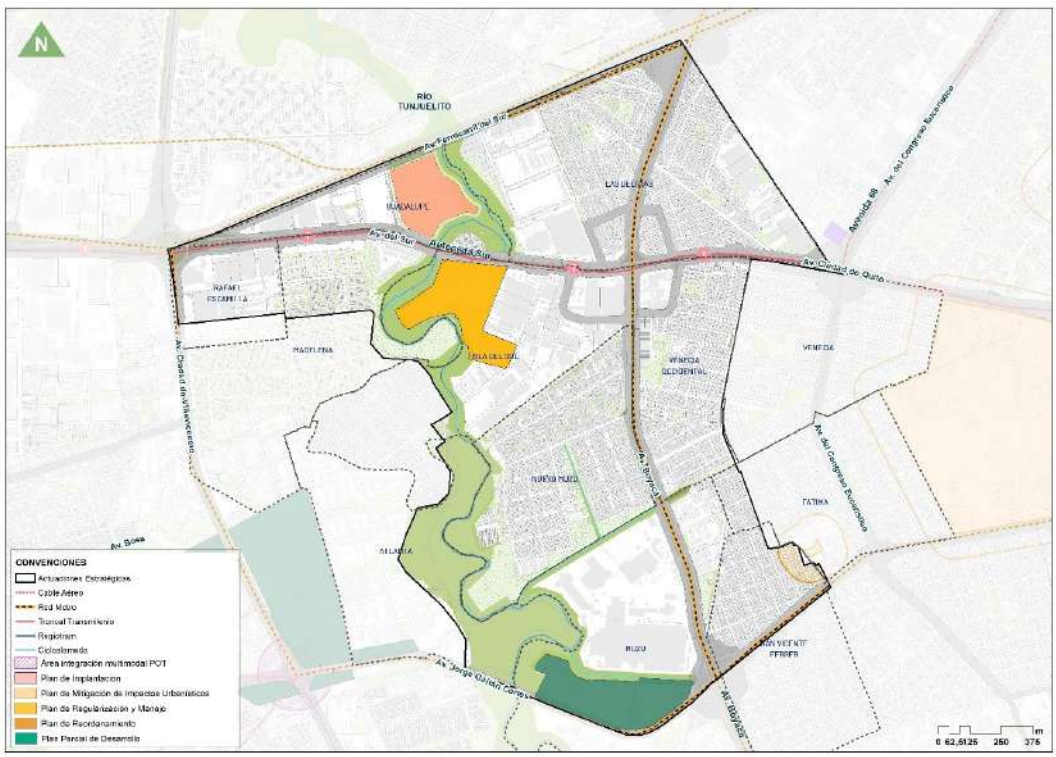
poblacional, destinado a Agrupaciones de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar, lo que dificulta las posibilidades de intervención, por ello, no es conveniente mantenerlas dentro de la Actuación Estratégica

- **Análisis de sectores con instrumentos complementarios adoptados.**

En la Actuación Estratégica Sevillana se identificaron instrumentos adoptados, así:

- Plan Parcial de Desarrollo La Laguna, adoptado mediante Decreto Distrital 379 de noviembre 23 de 2004.
- Plan de Implantación Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro, adoptado mediante Resolución 835 de junio 2 de 2017.
- Plan de Regularización y Manejo para el Frigorífico Guadalupe, adoptado mediante Resolución 727 de 3 de diciembre de 2003 modificado por la Resolución 1339 de 12 de julio de 2010.

Ilustración 8. Localización de instrumentos Complementarios adoptados en la AE Sevillana

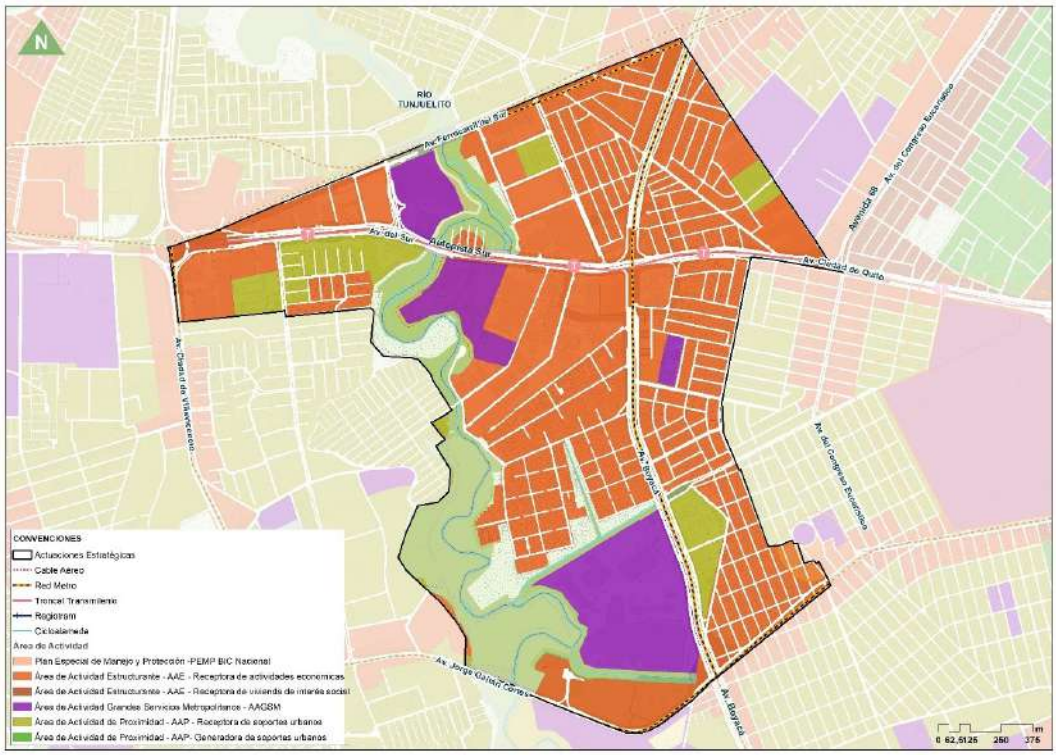


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024

Dichos instrumentos de planeamiento se rigen por el régimen de transición establecido en los artículos 599 y 601 del Decreto Distrital 555 de 2021, que tiene definido las condiciones urbanísticas para su desarrollo, de manera que se excluyen de la Actuación Estratégica, a excepción del Plan de Implantación donde se localiza actualmente el Centro Comercial Paseo Villa del Río y Tienda Makro por su colindancia con áreas de oportunidad.

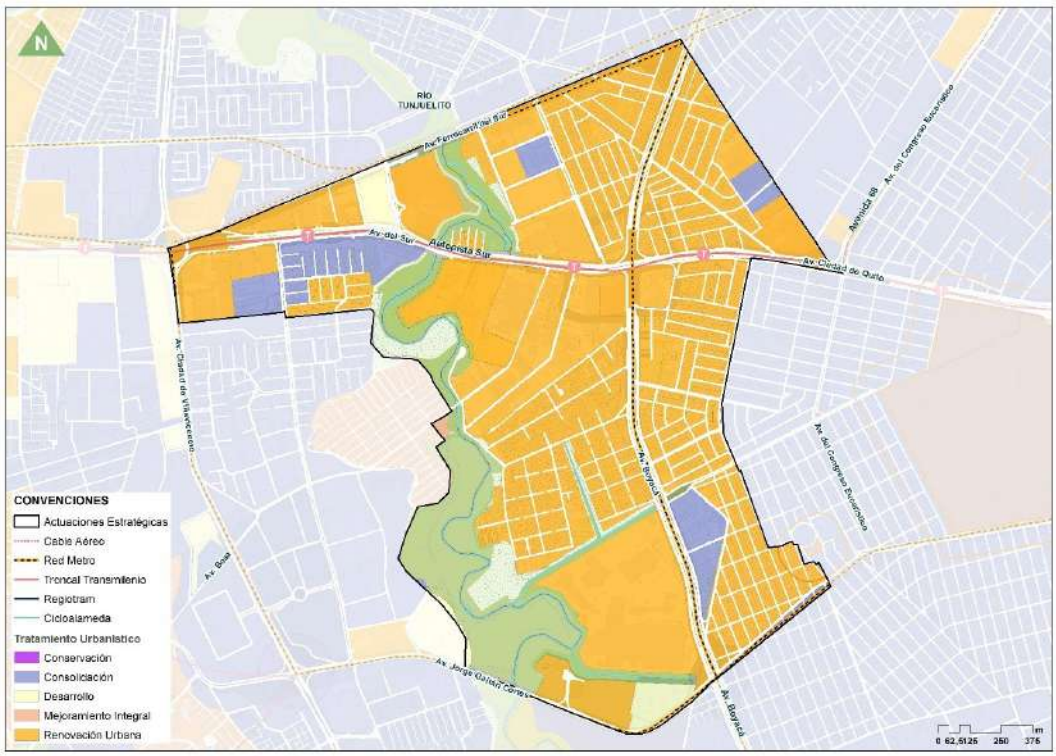
Finalmente, las zonas excluidas de la AE Sevillana mantienen las condiciones normativas establecidas en el Decreto Distrital 555 de 2021, respecto a las Áreas de Actividad de usos del suelo y tratamiento urbanístico, donde predomina el Área de Actividad Estructurante – Receptora de Vivienda de Interés Social y el Tratamiento de Renovación.

Ilustración 9. Áreas de Actividad y Usos del suelo en la AE Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

Ilustración 10. Tratamientos Urbanísticos en la AE Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024. Con base en Decreto 555 de 2021

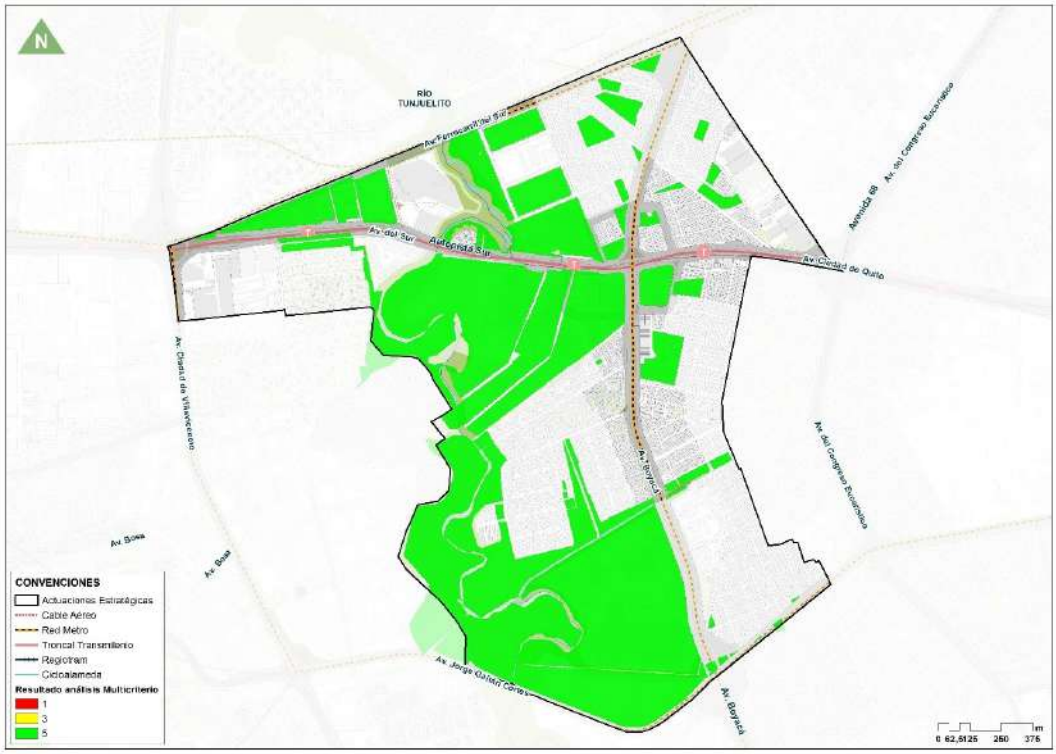
1.3. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

Los resultados de la ponderación de las 11 variables reflejan con claridad el potencial de los sectores catastrales Guadalupe, Isla del Sol y Muzu, este último donde se destaca el predio donde se localiza General Motors Colmotores S.A. No obstante, se evidencian otros dos sectores dispersos con potencial de revitalización, como son los sectores catastrales Las Delicias y Venecia Occidental.

La zona que comprende los sectores catastrales Guadalupe, Isla del Sol y Muzu, siendo esta la zona con mayor potencial de revitalización de la pieza que se caracteriza por tener baja densidad, donde el tamaño promedio de lote por manzana es óptimo, lo que proporciona espacio suficiente para la implementación de iniciativas de desarrollo. Se resalta la oportunidad del predio donde se localiza General Motors, bajo el entendido que la planta automotriz informó el cese de labores y que, por su tamaño de alrededor 29 Hectáreas, es un predio con alto potencial de inversión y desarrollo.

Ilustración 11. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

Respecto a la otra zona que comprende los sectores catastrales Las Delicias y Venecia Occidental, donde el potencial de revitalización es disperso, se caracteriza por baja densidad, óptima accesibilidad, así como el tamaño promedio de lote por manzana es óptima y donde la presencia de corazones productivos es baja, lo cual indica la oportunidad de desarrollo de actividades económicas y generación de empleos.

De acuerdo con lo anterior, se resalta el potencial de revitalización sobre los corredores verdes de transporte público de alta capacidad que incluye la construcción de las líneas de Metro (Línea metro 3 por la Av. Ciudad de Quito) – (Línea metro 4 por la Av. Boyacá), Regiotram Sur (Corredor férreo del sur por la Av. del Ferrocarril del Sur), y la intersección vial de la Avenida Boyacá y Avenida Ciudad de Quito.

Adicionalmente, esta pieza urbana es atravesada por el Río Tunjuelo y el Canal San Vicente, elementos de la Estructura Ecológica Principal que podrán recuperarse con la intervención del territorio y servir como ejes de transformación urbana.

En cuanto a la gestión predial se requiere una estrategia integral que involucre la participación activa de los actores locales y el diseño de estrategias públicas que reconozcan y valoren la contribución de estas áreas a la economía local.

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

20 DE JULIO

02

Dirección de Planeamiento Local

2. Actuación Estratégica 20 de julio

2.1. Análisis multicriterio

Los resultados obtenidos de la matriz de pesos se muestran en la siguiente tabla, donde se puede observar que, para la Actuación Estratégica 20 de Julio, el criterio de grado de consolidación tiene un 65% del peso total superior en comparación con los demás criterios. Este resultado es altamente significativo, pues permite identificar un conjunto de variables principales que reflejan las intenciones que desde los proyectos de inversión pública se requieren concretar.

En el criterio de consolidación se identifican dos variables que tienen mayor peso en el análisis, el porcentaje de propiedad horizontal y la mediana del número de pisos con una ponderación de 17% y 15%, respectivamente, con las cuales se busca identificar las zonas en las que bajo estas condiciones se podría dificultar la revitalización que se fomenta con la formulación de la intervención integral que se desarrolla mediante el instrumento de actuación estratégica.

Tabla 5 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	11	17%	62%	65%
		Mediana del número de pisos por manzana	10	15%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	9	14%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	4	6%		
		Densidad de lotes por hectárea	7	11%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	2	3%	3%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	7	11%	15%	32%
		Número de empleados por manzana	3	5%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	6	9%	17%	
		Número de personas por manzana	5	8%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	2	3%	3%	3%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

2.1.1. Criterio grado de consolidación

Para la AE 20 de julio, el criterio del grado de consolidación permite identificar aquellas manzanas catastrales que cumplen una condición óptima para proyectos de revitalización, esto es, manzanas con menor cantidad de Propiedad Horizontal, con mediana de número de pisos más baja, con los lotes más grandes del sector, cuya cantidad de unidades prediales es más baja y con unas condiciones de variación de valor de referencia estables.

Las zonas consolidadas en suelo urbano dentro del polígono de la AE 20 de julio, se caracterizan por ser sectores compactos, con edificaciones de mediana densidad (entre 3 y 6 pisos) y urbanizaciones con valor histórico que se encuentran en la zona. Las zonas no consolidadas, por el contrario, se caracterizan por tener áreas de oportunidad para el desarrollo de proyectos por su baja densidad, edificaciones con altura baja (1 y 2 pisos) y/o lotes sin construcciones.

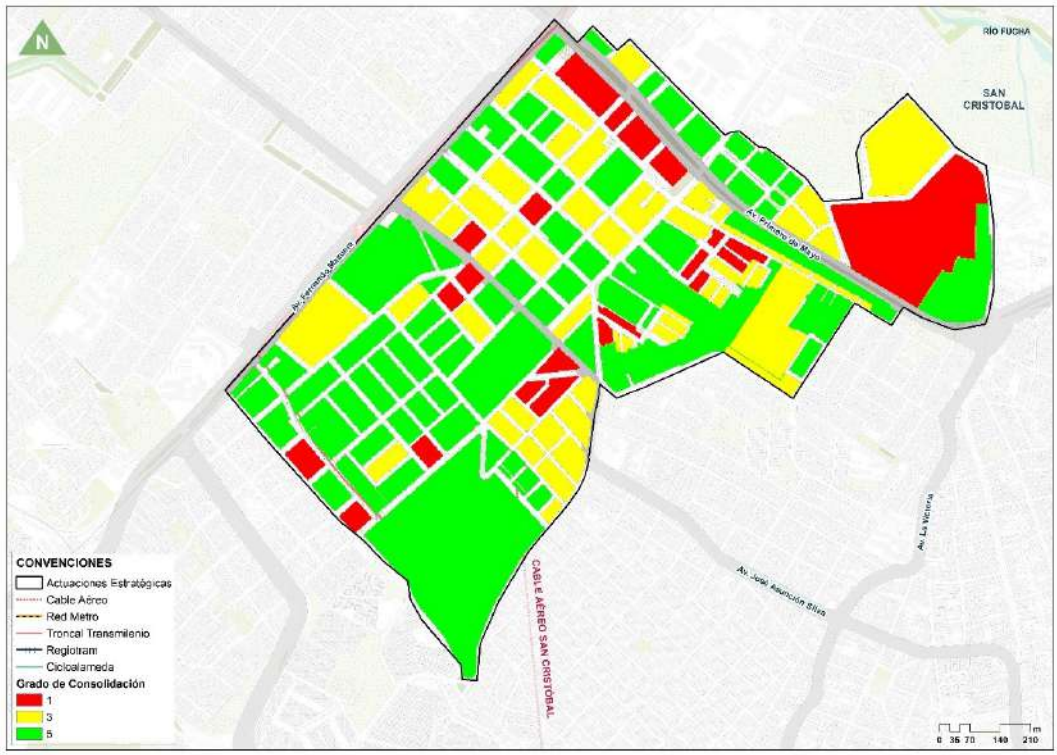
Tabla 6 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	11-100	6-10	0-5
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	33-150	150-1000	>1000
		Densidad de lotes por hectárea	>65-309	10-65	<= 10
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>6	2-5	1
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

En la AE 20 de Julio predominan las manzanas con consolidación alta, especialmente en el sur del sector catastral 20 de Julio y San Isidro. Las zonas de los sectores catastrales Suramérica, Granada sur y 20 de julio hacia el norte, presentan mayores áreas en consolidación media y baja, destacándose allí un mayor grupo de manzanas para desarrollo en tratamiento de renovación.

Ilustración 12. Puntuación criterio Grado de consolidación AE 20 de Julio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

2.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Para la AE 20 de Julio, la dimensión de análisis socioeconómico permite identificar aquellas manzanas catastrales cuya caracterización responde a las zonas de mayor aglomeración económica y dinámica laboral. De igual forma, aquellos sectores con unas condiciones de menor densificación poblacional y mayor déficit habitacional. La apuesta por estos sectores permitirá focalizar los instrumentos de apoyo y fortalecimiento empresarial como parte de los objetivos de desarrollo y vocación de la Actuación, principalmente enfocado hacia el turismo.

Estos criterios permiten una evaluación precisa y sistemática del potencial de desarrollo de las áreas estratégicas, basándose en indicadores socioeconómicos clave (Ver anexo DTS).

Tabla 7 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

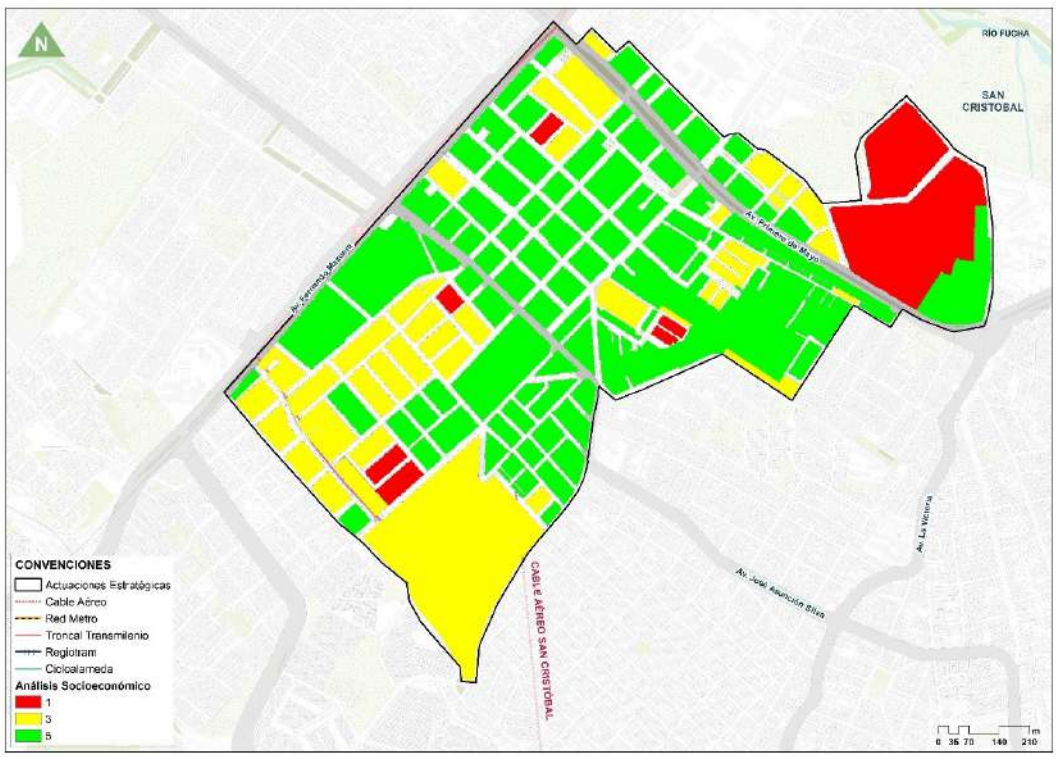
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	**Caracterización Productiva**	Manzana con presencia de corazones productivos	No	N.A.	Sí
		Número de empleados por	>100	20-100	>20

		manzana			
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	8,4	8,5-20	>20
		Número de personas por manzana	300-1800	100-300	<100

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

Para la AE 20 de julio, el resultado del análisis socioeconómico se concentró en los rangos medio y altos. Sin embargo, al analizar los criterios de forma independiente, como se presentan en el anexo de este documento, se identifica predominantemente áreas con corazones productivos y manzanas con mayor generación de empleo en la zona norte del sector 20 de Julio y Suramérica, siendo esta una importante zona a fortalecer mediante las estrategias económicas de la formulación de la actuación estratégica.

Ilustración 13. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE 20 de Julio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024.

2.1.3. Criterio estructura funcional

Para la AE Sevillana, el criterio de estructura funcional permite identificar aquellas manzanas catastrales que presentan mayor déficit de Espacio Público Efectivo por Habitante (con una accesibilidad estimada de 15 minutos). Para la formulación de la pieza se busca desde su vocación, consolidarla como un nodo para el impulso del turismo diverso y sostenible mediante una

revitalización urbana inclusiva que contribuya al bienestar de todos los habitantes, para lo cual el fortalecimiento del sistema de espacio público es determinante y por lo tanto la revisión del indicador actual por habitante indica las zonas que requieren mayor atención. Se asumen como favorables las manzanas más deficitarias y de más difícil acceso.

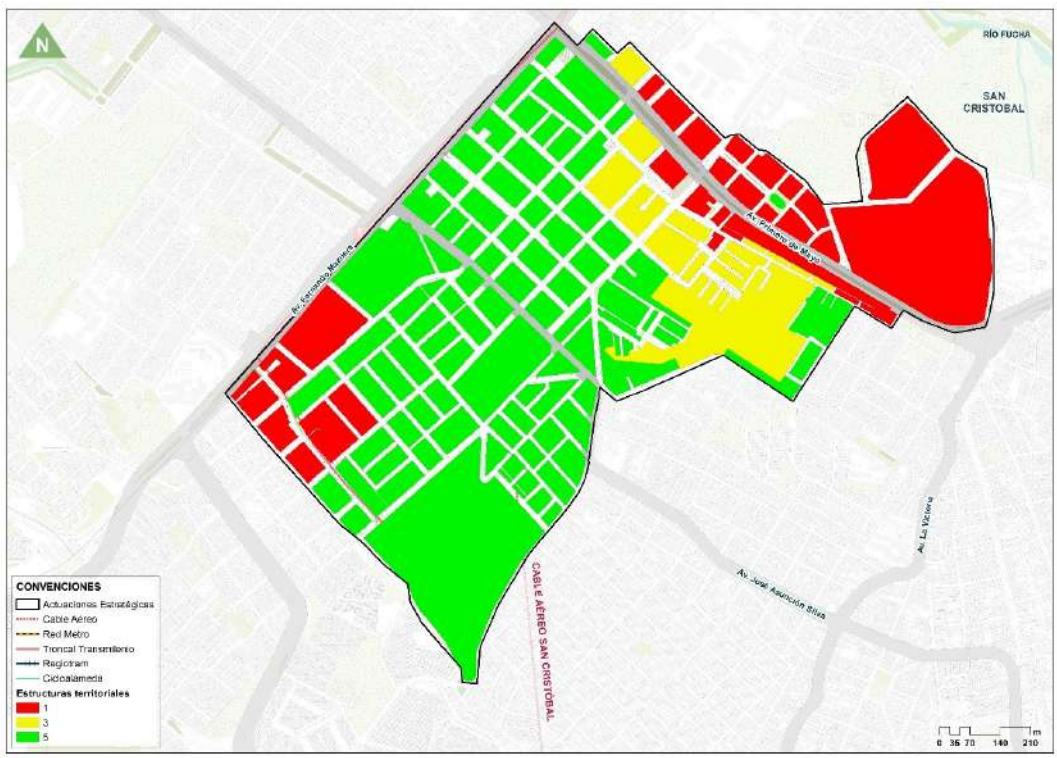
Tabla 8 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024.

El criterio de estructura funcional evidencia que la zona central de la actuación estratégica en los sectores de 20 de Julio y Suramérica presenta una mayor necesidad de fortalecimiento del espacio público, contrario al resultado presentado en el borde del sector Primero de Mayo y Granada sur que por su cercanía a la zona del parque metropolitano de San Cristóbal (Parque Estructurante) que colinda en el costado sur con el polígono de la actuación estratégica.

Ilustración 14. Criterio Estructuras territoriales AE 20 de Julio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

2.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE 20 de Julio tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo).

Si bien los Resultados análisis multicriterio evidencian resultados en cada una de las categorías con manzanas dispersas y no se logra establecer claramente una zona en relación con el potencial para revitalización, existen variables que se destacan en cada uno de los criterios que vale la pena resaltar para identificar las características para tener en cuenta en la definición de las zonas que permiten un acercamiento a la identificación del mayor potencial. A continuación, se dará una breve descripción para cada categoría

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde):**

Estas áreas se destacan por su notable potencial para la revitalización. En la AE 20 de Julio el porcentaje de Propiedad Horizontal en estas zonas varía entre el 0% y el 5% del área total de la manzana, lo que indica una flexibilidad significativa en términos de uso del suelo y posibilidades de intervención. Además, la mediana del número de pisos por manzana es óptimo, oscilando entre 3 y 5 pisos, lo que sugiere una densidad favorable para futuros proyectos urbanos. Otras de las variables que se destacan con mayor potencial para revitalización con el criterio de análisis socioeconómico y el criterio de estructura funcional es la concentración de corazones productivos y áreas de generación de empleo en el costado norte de la actuación estratégica, así como la identificación de manzanas con mayor déficit de espacio público hacia ese mismo sector. Ver en Anexo. Detalle del análisis multicriterio para precisar límites de la AE 20 de Julio.

- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

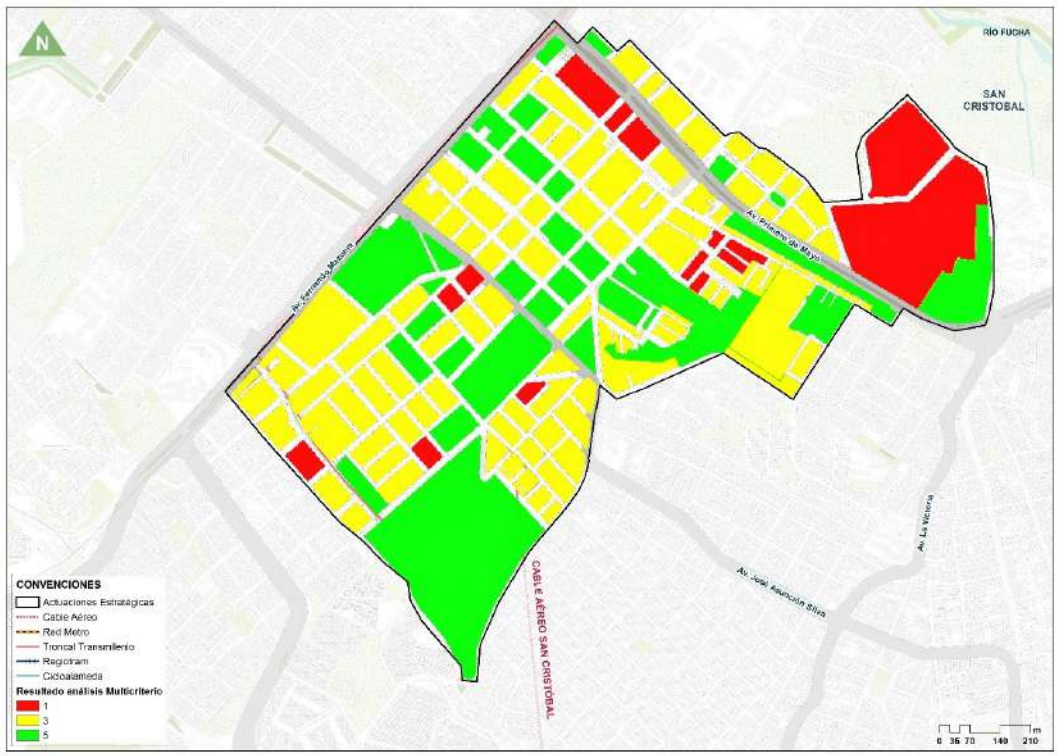
Estas áreas presentan un potencial de revitalización intermedio, con características que sugieren oportunidades para la mejora y el desarrollo, aunque con ciertas limitaciones. En la zona central de la actuación estratégica, se destacan con rangos intermedios entre escenarios más favorables y menos favorables variables relacionadas con el tamaño de lotes por manzana con áreas entre 150 y 1000 m2, así como la cantidad de lotes por manzana entre 10 – 65 unidades. Si bien las manzanas que se identifican con potencial moderado de revitalización ofrecen oportunidades para la inversión y la revitalización, presentan en la suma ponderada variables que podrían dificultar los procesos de intervención y gestión y requerirán estrategias más específicas y adaptadas a sus características particulares.

- **Zonas de Bajo potencial de Revitalización (rojo):**

Estas áreas presentan un potencial de revitalización limitado, con condiciones que presentan desafíos significativos para la gestión predial y la mejora. El porcentaje de Propiedad Horizontal es porcentualmente alto, lo que limita la diversificación de usos del suelo y las posibilidades de intervención. La mediana del número de pisos por manzana es mayor, lo que indica una mayor densidad, representando una condición cada vez menos adecuada para procesos de gestión e intervención. La presencia de corazones productivos y la cantidad de empleos son menores en comparación con otras zonas, lo que indica una actividad económica menos dinámica y

adicionalmente se evidencian en esta categoría manzanas con menores déficit de espacio público y por tanto menor necesidad de fortalecimiento desde componente.

Ilustración 15. Resultados análisis multicriterio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

La imagen correspondiente al resultado del análisis multicriterio evidencia un territorio no homogéneo en el que no se identifica claramente una zona con un claro alto potencial, sin embargo, los resultados ponderados de las 11 variables reflejan condiciones particulares para cada uno de los sectores:

Sector Veinte de Julio: correspondiente a la zona central de la actuación estratégica, evidencia un porcentaje importante de manzanas a considerar en potencial medio y alto. Teniendo en cuenta las consideraciones presentadas anteriormente y las manzanas de alto potencial se encuentran dispersas por todo el sector, se considera pertinente evaluar las características del análisis socioeconómico que orienta el mayor potencial en los corazones productivos de la zona norte y revisar con mayor detalle la condición de estas manzanas en el capítulo que sigue el análisis urbanístico.

Sector Suramérica: corresponde al costado suroriental del polígono que abarca el portal 20 de julio y las manzanas colindantes hacia el norte. De acuerdo con el análisis se evidencia manzanas con preponderancia de potencial alto y medio, sin embargo, teniendo en cuenta que algunas de estas manzanas se encuentran condicionadas por el uso del portal 20 de Julio se realiza en capítulo siguiente el análisis urbanístico y la revisión en detalle de las condiciones reales de oportunidad para revitalización.

Sector Granada Sur: corresponde a la zona ubicada entre la plaza de mercado y la Av. Primero de Mayo. En esta zona se evidencia un porcentaje mayor al 90% de las manzanas en condición de oportunidad alta y media. Al igual que los casos anteriores se revisa en los capítulos siguientes la pertinencia y real oportunidad en esta zona teniendo en cuenta las nuevas edificaciones y las condiciones de mayor favorabilidad para los procesos de revitalización teniendo en cuenta el grado de consolidación y los nuevos proyectos del sector.

Dadas las particularidades de estos sectores, se llevarán a cabo análisis adicionales para determinar si cumplen con la vocación y los objetivos de la Actuación Estratégica AE 20 de Julio, y así evaluar si requieren intervenciones específicas en el marco de este instrumento. Así las cosas, se desarrolla a continuación el análisis urbanístico de estas zonas.

Así las cosas, se desarrolla a continuación el análisis urbanístico de estas zonas

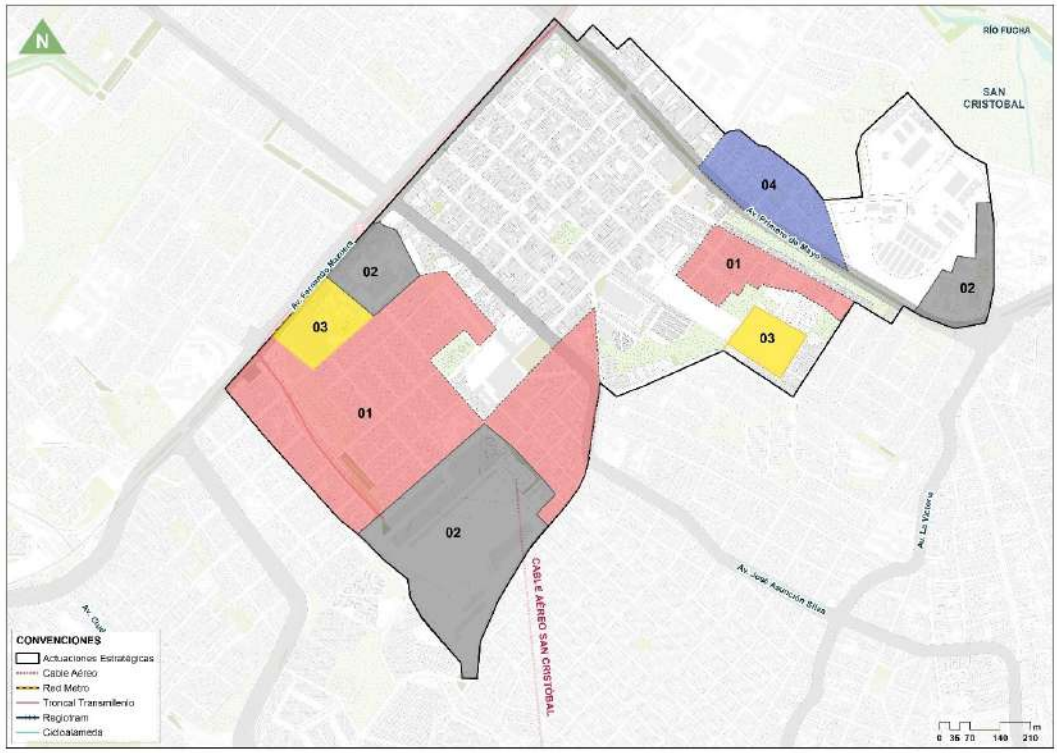
2.2. Análisis urbanístico

Teniendo en cuenta que la evaluación multicriterio arrojó manzanas dispersas en todo el polígono actual de la AE 20 de Julio de acuerdo con su potencial, se plantea en el presente capítulo un análisis adicional. El análisis urbanístico pretende establecer variables complementarias que permitan analizar detalladamente sectores de la Actuación Estratégica 20 de Julio, perfeccionando los resultados obtenidos en el análisis multicriterio del punto anterior y de esta manera, precisar la delimitación acercándose a uno de los objetivos generales de las actuaciones estratégicas establecidas en el artículo 479 del Decreto Distrital 555 de 2021.
Se propone analizar a mayor profundidad cuatro casos identificados en el polígono de intervención con el objetivo de precisar la delimitación de la AE 20 de julio:

1. Urbanizaciones consolidadas
2. Equipamientos existentes
3. Vivienda Multifamiliar y grandes superficies comerciales consolidadas
4. Sector de interés urbanístico – Primero de Mayo

Se propone analizar a mayor profundidad cuatro casos identificados en los siguientes polígonos de intervención con el objetivo de precisar la delimitación de la AE 20 de julio:

Ilustración 16. Localización de casos identificados para el análisis urbanístico AE 20 de Julio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

- **Urbanizaciones consolidadas**

Análisis del grado de consolidación y la aplicación del tratamiento de Renovación Urbana: A principios del siglo XX en el suroriente de Bogotá, se inicia la consolidación de una de las zonas de barrios obreros más destacadas de la ciudad. En la pieza delimitada en el Plan de Ordenamiento Territorial para Bogotá (Decreto Distrital 555 de 2021 - POT) como actuación estratégica se encuentran localizados algunos de estos barrios que dan cuenta de este crecimiento urbano en el sector de San Cristóbal.

En el presente capitulo se analizan las condiciones urbanas actuales de las urbanizaciones identificadas con mayor grado de consolidación dentro de la pieza actual de la AE 20 de Julio y que

no están declaradas como Sectores de Interés Urbanístico – SIU en la estructura patrimonial de la ciudad. Estas urbanizaciones son:

a) Serafina
b) Serafina sector II
c) San Isidro
d) Suramérica
e) Padua
f) Villa Nataly
g) Portón Real
h) Granada Sur

Si bien cada una de estas urbanizaciones presenta características particulares en su morfología de manzanas, tipología de lotes, tipologías edificatorias y tipo de propiedad entre otros, en la localidad de San Cristóbal han sido detonantes del desarrollo urbano que se consolidó alrededor de la construcción de la Iglesia Divino Niño Jesús del 20 de Julio y en la composición de la AE 20 de Julio, se caracterizan por ser zonas con alto grado de consolidación y con baja oportunidad para el desarrollo de proyectos de renovación urbana de mayor densidad.

Teniendo en cuenta que en la AE 20 de Julio, el tratamiento de renovación urbana corresponde a más del 80% del territorio, se identificaron estas urbanizaciones como sectores con condiciones urbanas donde se podría dificultar su aplicación en el marco de este instrumento, ya que son desarrollos progresivos consolidados y con mayor densidad poblacional que plantean una compleja dinámica en la gestión predial. Esto por la multiplicidad de propietarios en las áreas señaladas presentando un desafío adicional en términos de coordinación y negociación para la gestión del territorio.

Ilustración 17. Urbanización Serafina, Urbanización Serafina II, Urbanización San Isidro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

Ilustración 18. Urbanización Granada Sur, Urbanización Padua, Urbanización Villa Nataly



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

- **Equipamientos existentes**

En el polígono delimitado para la AE 20 de Julio existen cuatro equipamientos de diferentes características, usos y escala que podrían ser objeto de intervenciones puntuales a cargo de las entidades responsables de cada uno de ellos o fortalecidos en el marco de las intervenciones de los proyectos Integrales de Proximidad (PIP) de la UPL:

- Alcaldía local de San Cristóbal: se ubica en el costado nororiental de la actuación estratégica. La edificación que hoy en día se usa como sede de la alcaldía local, fue declarada como Bien de Interés Distrital en categoría de conservación tipológica en el año 2001. Actualmente cuenta con licencia de construcción para su intervención.

- Instituciones educativas: Colegio Francisco Javier Matiz (Carrera 3b # 30A-42 sur – Suramérica) y Centro de Capacitación laboral Miquelina Religiosas Adoratrices (Carrera 8a # 27b-29 sur – La Serafina).

- Portal 20 de Julio: según información del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU (2022), es actualmente el más grande del sistema con un área de 125.000 metros cuadrados en los que se alberga la estación del sistema Transmilenio, las plataformas para conexión con los buses alimentadores, patio garaje con zonas de mantenimiento y estación de servicios, ciclo parqueadero, edificio administrativo de la Empresa Transmilenio y recinto ferial. Cualquier intervención que se realice en este predio será a cargo de la Empresa Transmilenio.

Cada uno de estos equipamientos cuenta con una entidad o institución responsable de su intervención, por lo tanto, no son infraestructura limitada a las decisiones de formulación de la actuación estratégica y no se requiere su incorporación en el ajuste a la delimitación propuesta. Sin embargo, es importante tener en cuenta la necesidad de generación de conexiones entre estos equipamientos con los demás componentes de la pieza en el marco de la formulación, lo cual no se ve afectado en la precisión de los límites actuales para la AE 20 de Julio.

Ilustración 19. Equipamientos existentes: Alcaldía local, Colegio Francisco Javier Matiz y Portal 20 de Julio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

- **Vivienda Multifamiliar y Grandes Superficies**

Adicional a las urbanizaciones consolidadas que se presentaron en el capítulo anterior, actualmente la pieza de la actuación estratégica cuenta con otros desarrollos de vivienda y comercio que por su grado de consolidación y teniendo en cuenta que no son zonas con potencial para revitalización deberán ser excluidas en el ajuste a la delimitación de la AE 20 de julio:

- Conjunto Residencial Monte Rizzo: se ubica en el sector catastral Granada Sur (Carrera 1B # 22D sur – 53), actualmente se encuentra en obra para el desarrollo de 6 torres en las que se distribuyen 396 unidades de vivienda.

- Supermercado Jumbo: se ubica en el sector catastral 20 de Julio (Carrera 10 con Calle 30F sur). En caso de alguna oportunidad de desarrollo, la norma del tratamiento de renovación urbana actual para ese predio permitirá un equilibrio entre el aprovechamiento y las cargas que aportan a la consolidación de la pieza.

Ilustración 20. Vivienda multifamiliar y grandes servicios metropolitanos: Conjunto Residencial Monte Rizzo



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

- **Sector de Interés Urbanístico – SIU Primera de Mayo**

En el ámbito de la AE 20 de Julio se encuentran localizados importantes elementos de la estructura integradora de patrimonios de la ciudad de Bogotá, entre los cuales se destaca el Sector de Interés

Urbanístico – SIU Primero de Mayo, fundado en 1945 por la Caja de Vivienda Popular (CVP), declarado como Sector de Interés Urbanístico SIU en vigencia del Decreto Distrital 619 del año 2000 – POT, en el grupo de "vivienda en serie" que corresponde a barrios o sectores determinados de casas o edificios singulares de vivienda, construidos en una misma gestión, que poseen valores arquitectónicos, urbanísticos y ambientales, y son representativos de determinada época del desarrollo de la ciudad.

Ilustración 21. Sector de Interés Urbanístico – SIU Primero de Mayo



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

Teniendo en cuenta que de acuerdo con lo establecido en el artículo 493 del Decreto Distrital 555 de 2021 Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, la gestión, diseño, promoción, desarrollo y ejecución de acciones en sectores de interés urbanístico, se concretará mediante el Plan para los Patrimonios Vitales, que elaborará el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural – IDPC, por lo cual cualquier intervención en esta zona queda condicionada a la aprobación por parte de esta entidad y en consideración a que no representa una oportunidad de desarrollo para revitalización, no se considera viable mantener su inclusión en el ajuste de delimitación de la AE 20 de Julio.

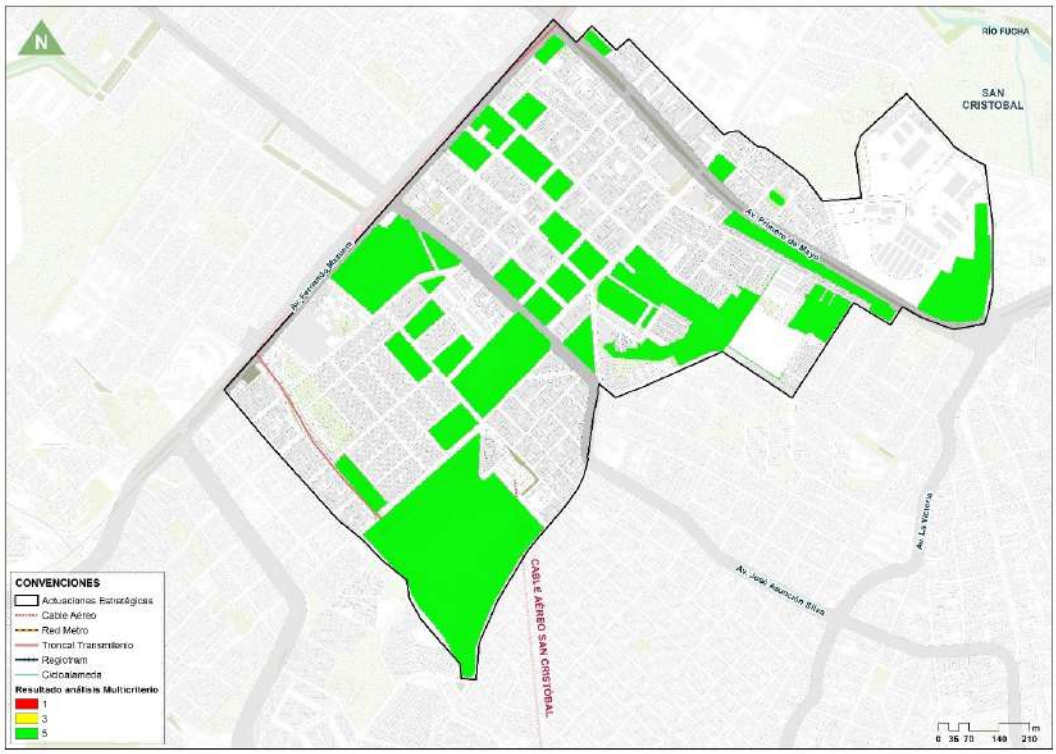
2.3. Conclusiones

A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y del trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

Los resultados de la ponderación de las 11 variables reflejan mayor potencial en diferentes zonas de la pieza de la AE 20 de Julio. Se identifican algunas manzanas que fueron analizadas en el capítulo de Análisis Urbanístico para excluir del polígono como las manzanas del Sector de Interés Urbanístico – SIU Primero de Mayo, la Alcaldía local de San Cristóbal, Urbanización Suramérica, Portal 20 de julio, Urbanización Serafina, y el Centro de Capacitación laboral Miquelina Religiosas Adoratrices

En cuanto a las características del territorio, se observa que los sectores al norte de la Avenida Primero de Mayo tienen mejores condiciones urbanísticas en comparación con los sectores al sur. No obstante, en general, el territorio presenta dinámicas socioeconómicas similares, con una mayor concentración residencial en el sector de Ciudad Kennedy y mayores dinámicas económicas en el sector sur, específicamente en los sectores catastrales de Provivienda Oriental y Occidental.

Ilustración 22. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024

Si bien la imagen de resultado de análisis multicriterio evidencia un resultado con manzanas dispersas como zonas de alto potencial para revitalización, se determina que en la zona norte del sector catastral 20 de Julio un grupo importante manzanas con alto potencial, esto sumado al análisis urbanístico y lo evidenciado en el criterio de análisis socioeconómico que destaca este sector con alto potencial de desarrollo económico a través de los corazones productivos, estos como puntos económicos de referencia y abastecimiento para la población. Con lo cual se permite concluir que la siguiente etapa que corresponde a la formulación de la actuación estratégica debería concentrarse en potenciar el desarrollo en esta zona y por tanto el ejercicio de ajuste a la delimitación se concentra en esta zona como se puede ver a continuación.

DETALLE DE LA PRECISIÓN DE LÍMITES

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

BORDE USME

03

Dirección de Planeamiento Local

3. Actuación Estratégica Borde Usme

3.1. Análisis multicriterio

En el análisis de la Actuación Estratégica Borde Usme, las variables que tienen un peso más importante son el porcentaje de propiedad horizontal y la mediana del número de pisos por manzana que en conjunto suman el 30%. A nivel general, el criterio de grado de consolidación tuvo un porcentaje del 59% en la matriz de pesos, indicando su relevancia en la identificación de áreas aptas para la gestión predial y el desarrollo de proyectos detonantes.

En el contexto de la Actuación Estratégica Borde Usme, el criterio de análisis socioeconómico tuvo un peso del 36 % en la matriz de evaluación. Este criterio es fundamental para identificar las necesidades de la ciudad y definir las intervenciones prioritarias, con el objetivo no solo de la identificación de oportunidades de crecimiento, sino también en la evaluación de las condiciones actuales de la población. Esto asegura que las estrategias de desarrollo urbano sean inclusivas y equitativas, beneficiando a todas las comunidades involucradas.

Tabla 9 Matriz de pesos consolidada

Criterio	Dimensión	Variables	Puntaje	Peso por variable	peso por dimensión	Peso por criterio
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	10	15%	56%	59%
		Mediana del número de pisos por manzana	10	15%		
		Tamaño de lote promedio por manzana	7	11%		
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	3	5%		
		Densidad de lotes por hectárea	7	11%		
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	2	3%	3%	
Análisis socioeconómico	Caracterización productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	7	11%	18%	36%
		Número de empleados por manzana	5	8%		
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	6	9%	18%	
		Número de personas por manzana	6	9%		
Estructura funcional	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	3	5%	5%	5%

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

3.1.1. Criterio grado de consolidación

El criterio de grado de consolidación se refiere al nivel de desarrollo y cohesión de las áreas urbanas dentro del territorio evaluado y nos ayuda a valorar el potencial de desarrollo urbano. Una vez analizadas las variables de este criterio el resultado es el siguiente:

En este territorio los espacios con menor grado de consolidación se encuentran sobre predios sin desarrollo edificatorio localizados en los extremos oriental y occidental. La ausencia de edificaciones refleja un potencial significativo para nuevos desarrollos, pero también una necesidad de planificación y gestión para evitar un crecimiento desordenado

.

En el nivel intermedio de consolidación se localizan las manzanas dispuestas sobre los costados del eje de la carrera 3 en el centro de Usme Pueblo. Aunque hay presencia de infraestructura y edificaciones, estas zonas requieren intervenciones adicionales para mejorar la cohesión y el desarrollo urbano. El nivel intermedio de consolidación sugiere que estas áreas están en una fase de transición y pueden beneficiarse de estrategias de revitalización y fortalecimiento comunitario.

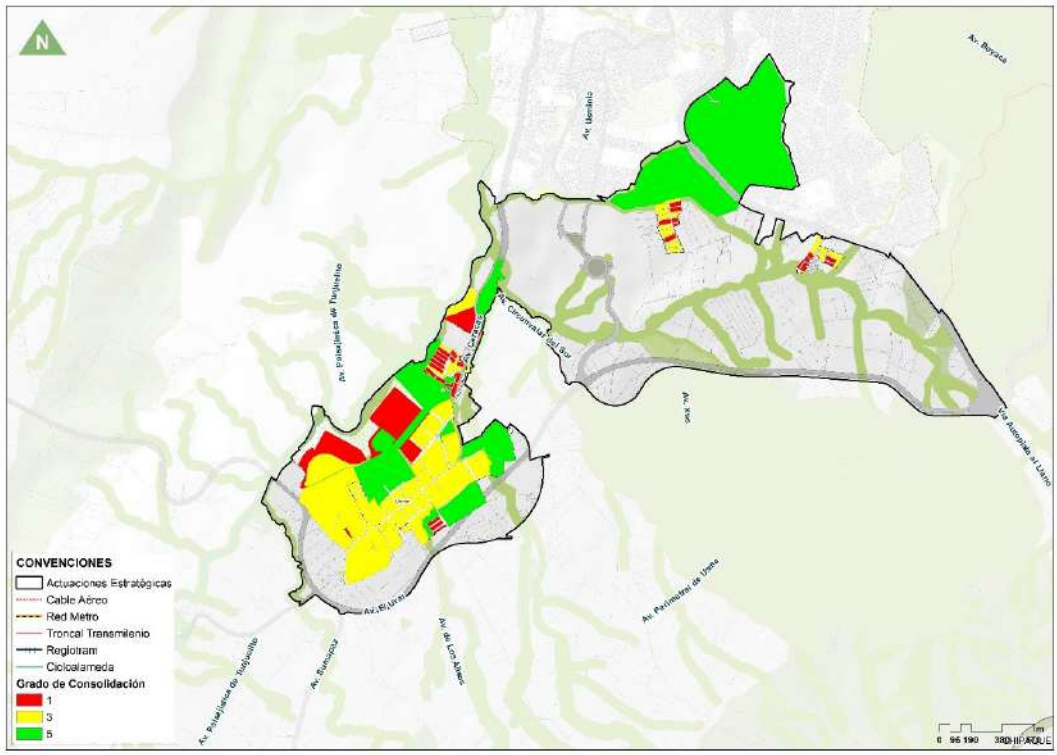
Finalmente, con mayor grado de consolidación se encuentran las zonas donde se implantaron las edificaciones de vivienda en altura sobre el costado occidental de Centro de Usme, esta zona presenta una consolidación significativa, la densidad poblacional es mayor y la infraestructura está más desarrollada en comparación con otras zonas. Este alto grado de consolidación sugiere que las estrategias de desarrollo urbano en estas áreas deben centrarse en mantener y mejorar la calidad de vida, asegurando la sostenibilidad y la inclusión social. Un análisis más detallado de estas variables se presenta en el Anexo del DTS.

Tabla 10 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	60-100	10-60	<10
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5.	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	<89	89-2.062	>2.062
		Densidad de lotes por hectárea	>36	6-36	<5
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>30	8-30	1-7
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

Ilustración 23. Puntuación criterio Grado de consolidación AE Borde Usme



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

3.1.2. Criterio análisis socioeconómico

Este criterio es fundamental para entender las dinámicas y necesidades de la población asentada en el territorio, permitiendo una planificación urbana más objetiva y eficiente. Este criterio garantiza que las intervenciones urbanas no solo mejoren la infraestructura física, sino también las condiciones socioeconómicas de la población.

Para este caso se dio mayor peso dentro del análisis a las variables de empleos por manzana y número de personas por manzanas, lo que dio como resultado lo siguiente:

Los espacios con menor grado de afianzamiento productivo y poblacional se encuentran sobre los costados del eje de la carrera 3 en el centro de Usme Pueblo, aquí, la falta de desarrollo económico y la baja densidad poblacional indican una necesidad urgente de intervenciones que fomenten la creación de empleos y el incremento de la población residente.

En el nivel intermedio se localizan la mayoría de las manzanas del sector, lo que sugiere que, aunque hay presencia de empleos y población, se requiere un impulso adicional para alcanzar un mayor nivel de consolidación y estabilidad económica.

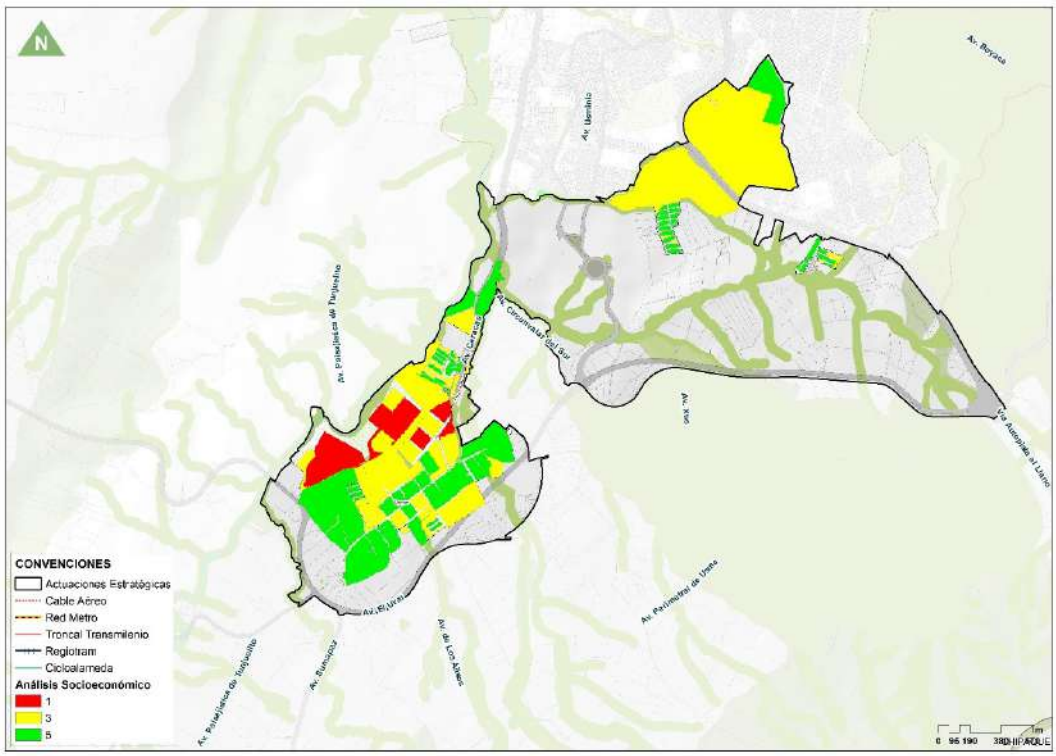
Tabla 11 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos

			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	**Caracterización Productiva**	Manzana con presencia de corazones productivos	No	N.A.	Sí
		Número de empleados por manzana	>100	20-100	<20
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	<6	7-24	>25
		Número de personas por manzana	>1.253	345-1.252	<344

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

Ilustración 24. Puntuación criterio Análisis socioeconómico AE Borde Usme



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024.

3.1.3. Criterio estructura funcional

En la Actuación Estratégica Borde Usme, la evaluación del criterio de espacio público efectivo por habitante a 15 minutos de distancia a pie implica considerar una variedad de factores que aseguren que el espacio es accesible, inclusivo, seguro, y atractivo para todos los miembros de la comunidad.

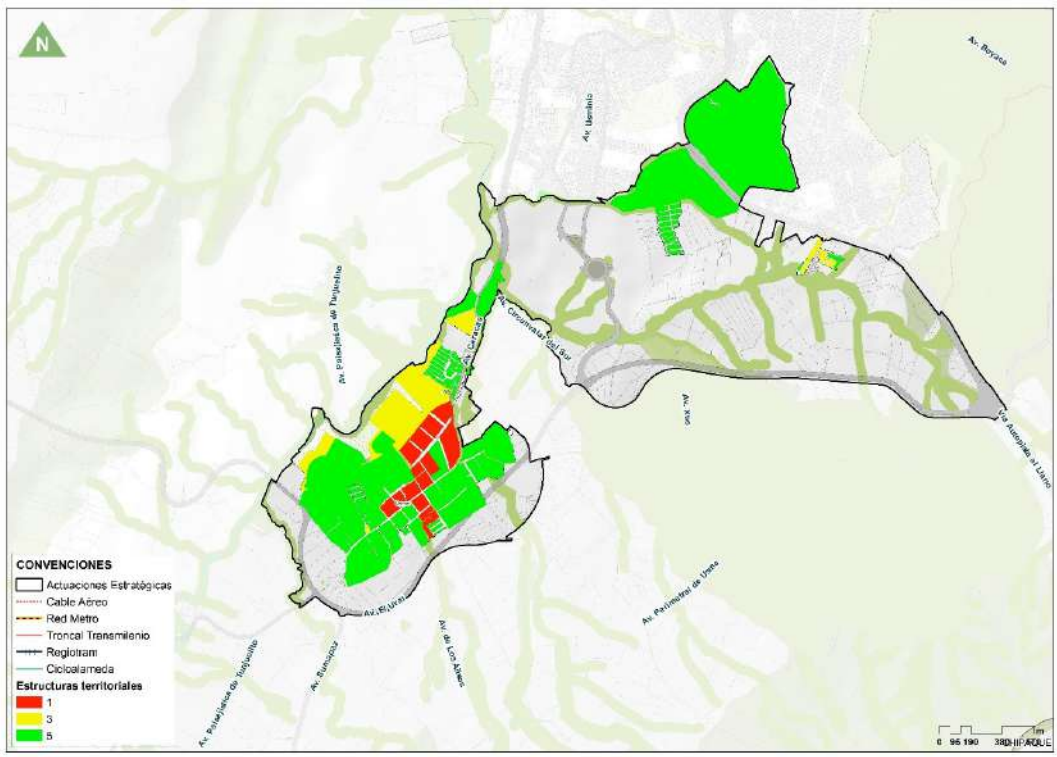
En este territorio los espacios dan como resultado que las zonas con mayor espacio público coinciden con las áreas residenciales formales construidas y la zona más consolidada de Usme Pueblo.

Tabla 12 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

Ilustración 25. Criterio Estructuras territoriales AE Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024.

3.1.4. Resultado análisis multicriterio

Una vez aplicada la metodología se logró identificar en la AE Borde Usme tres grandes categorías claramente diferenciadas: Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde), Moderado potencial de Revitalización (amarillo) y Bajo potencial de Revitalización (rojo)

- **Zonas de Alto potencial de Revitalización (verde):**

En la Zona de Alto Potencial de Desarrollo, se han identificado lotes de gran tamaño que tienen una baja densidad edificatoria o que aún no han sido desarrollados, con baja oferta de empleos, baja densidad poblacional y déficit de espacio público efectivo. Estas áreas representan la oportunidad de fomentar un desarrollo urbano integral que cree nuevos empleos, mejore la infraestructura existente e incremente los espacios públicos efectivos que promuevan la cohesión social y el bienestar comunitario.

- **Zonas de Moderado potencial de Revitalización (amarillo):**

Las zonas señaladas con un moderado potencial de desarrollo coinciden con las siguientes urbanizaciones que cuentan con actos administrativos aprobatorios.

- Urbanización Ciudadela Nuevo Usme Primera Etapa Predio La Esperanza, Aprobada mediante la resolución 09-5-0781 del 26/11/2009 que a su vez reglamentó los Planos CU5US9_4-14 al CU5US9_4-14 y corresponde a la zona donde se desarrollaron edificaciones de 3 pisos.

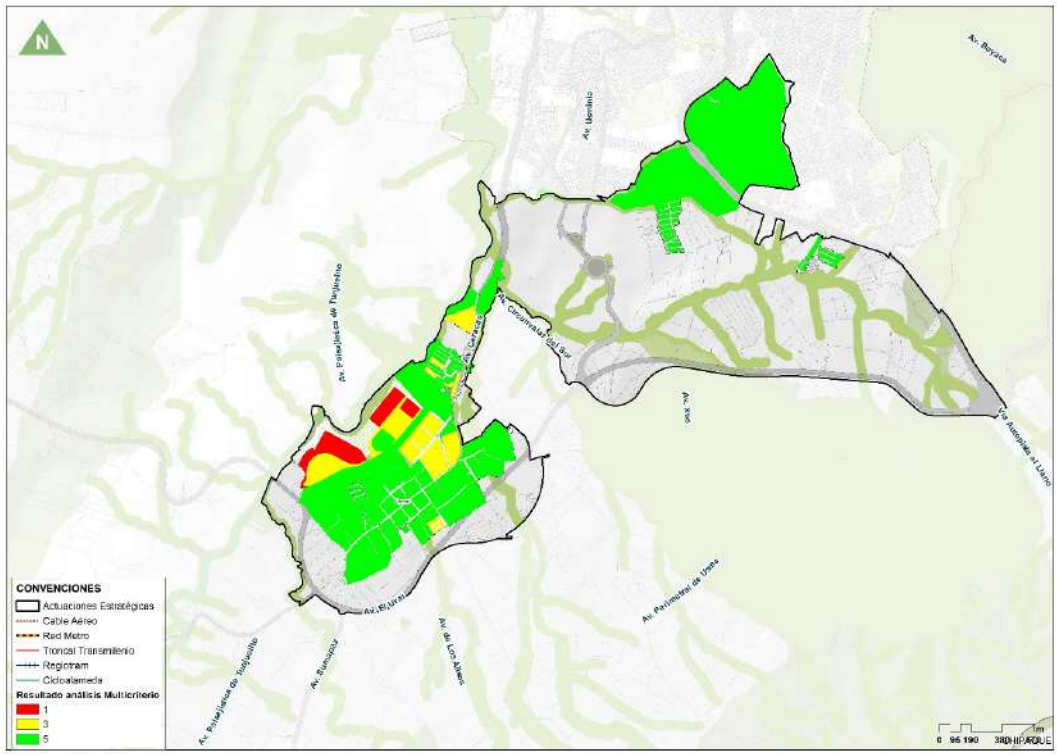
- Urbanización Desarrollo Vereda El Pedregal - La Lira. Aprobada mediante la resolución 0148 del 24/04/2000 que a su vez reglamentó el Plano US237/4- 02.

Desarrollo Legalizado Ciudadela El Oasis (Antes Finca Tibate-Usme) Edificaciones de origen autoconstrucción que fueron legalizadas mediante la Resolución 420, 02/10/1998 que a su vez reglamentó el plano No US277_4- 00.

- **Zonas de Bajo potencial de Revitalización (rojo):**

Zonas de desarrollos residenciales pertenecientes a la urbanización Ciudadela Nuevo Usme Primera Etapa Predio La Esperanza, Aprobada mediante la resolución 09-5-0781 del 26/11/2009 que a su vez reglamentó los Planos CU5US9_4-14 al CU5US9_4-14, concretamente la zona dónde se desarrollaron edificaciones de más de 5 pisos.

Ilustración 26. Resultados análisis multicriterio, suma ponderada final



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

3.2. Análisis urbanístico

El análisis urbanístico se orienta a complementar los resultados del análisis multicriterio, que permita revisar los sectores que conforman la Actuación Estratégica Borde Usme, con el fin de precisar su delimitación.

Esta AE es un territorio clave para la ciudad por su localización entre el área urbana y rural. Por lo anterior, Borde Usme busca integrar ordenadamente el suelo de expansión del suroriente al área urbana, siguiendo lo establecido por la Resolución No 2459 del 10-11-2023 "…*Por la cual se adoptan las directrices para la definición de lo público para la formulación de la Actuación Estratégica Borde Usme…*" y establece como objetivo general*"…Consolidar un modelo de transición del borde urbano rural del costado suroriental de la ciudad de Bogotá, que promueva la protección de los valores ambientales y patrimoniales del borde y su ruralidad, a través de una propuesta de desarrollo urbano que permita generar nuevas soluciones habitacionales, incentivar los espacios para los desarrollos agrícolas, aumentar la oferta diversificada de servicios sociales y del cuidado, y generar entornos y territorios habitables para las poblaciones más vulnerables..."*

En la pieza urbana de la AE Borde Usme se presentan dos dinámicas referentes a los usos, una área en el sector de Usme Pueblo localizada en el costado sur de la AE donde se desarrollan relaciones de comercio y servicios y otras áreas de vivienda en las cuales se están constituyendo nuevos desarrollos conocidos como las Ciudadelas localizados en el costado nororiental como el Plan Parcial Tres Quebradas (aún no desarrollado en su totalidad) y la Urbanización Ciudadela Nuevo Usme Primera Etapa Predio La Esperanza ya ejecutada

- **Centro de Usme**

Este sector se ubica en el costado suroriental de la Actuación Estratégica y corresponde al área donde convergen y se desarrollan las dinámicas urbanas y rurales creando un entorno único y revelando una relación compleja que tiene un impacto significativo en ambos entornos. En primer lugar, es importante entender que las áreas urbanas y rurales no existen aisladas una de la otra sino por el contrario se encuentran interconectadas a través de una serie de procesos económicos, sociales y ambientales. Este intercambio crea un flujo bidireccional de recursos y personas que fortalece la interdependencia entre ambos tipos de entornos

Ilustración 27. Sector centro Usme



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

En esta zona, las actividades económicas incluyen prácticas agrícolas tradicionales de producción, lo que contribuye a la seguridad alimentaria local y preserva las tradiciones culturales. Por otro lado, se observa la presencia de infraestructuras urbanas como los parqueaderos de SITP que responden a las necesidades de una población urbana en expansión.

Así mismo, la distribución de las manzanas en la zona refleja la diversidad del desarrollo urbano y rural. En los barrios de origen informal, como Ciudadela El Oasis, las manzanas son más pequeñas y se desarrollan con parcelas reducidas y calles estrechas caracterizadas por una alta densidad de viviendas. En contraste, las manzanas de tamaño intermedio, como las de Usme Pueblo y a lo largo del eje de la carrera 3, muestran una disposición urbana más regular dentro de su estructura predial. Sin embargo, estas áreas que forman parte del casco urbano no se han terminado de consolidar, generando un tejido disperso que se acentúa a medida que se aleja de este centro urbano, esta dispersión nos lleva a los predios de mayor tamaño presentes en el costado

suroriental de la AE los cuales tienen características rurales, con producción agrícola y viviendas unifamiliares.

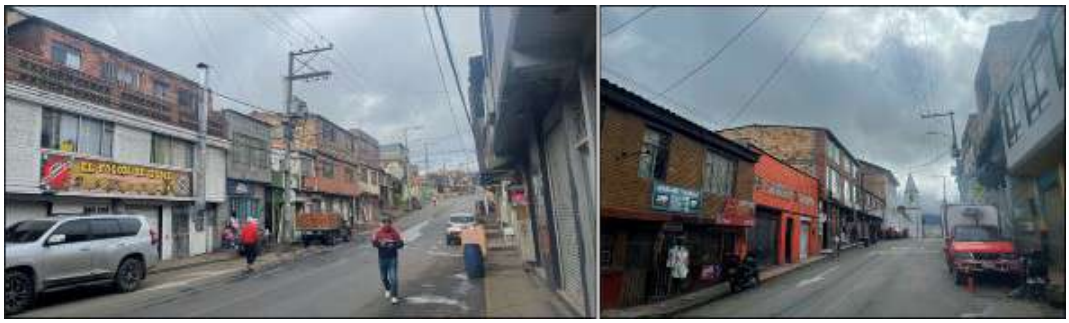
Ilustración 28. Fotografía en la AE Borde Usme



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

La conexión de este territorio con el resto de la ciudad se da a través de la carrera 3, que en el extremo suroriental conecta con el parque Sumapaz, avanzando desde este punto hacia el norte pasando por el centro fundacional, el Parque Arqueológico Hacienda El Carmen, la Universidad Antonio Nariño y continúa hasta el Plan Parcial Tres Quebradas. Este eje juega un papel crucial al ser el elemento articulador de este territorio proporcionándole el acceso y la movilidad para con el resto de la ciudad.

Ilustración 29. Fotografía en la AE Borde Usme



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

Adicionalmente, es sobre este eje donde se localizan los equipamientos y zonas comerciales, que a la fecha son incipientes y de una escala local, lo que se traduce en un sector que presenta una baja disponibilidad de soportes urbanos y espacios productivos en comparación con el estándar de la ciudad, careciendo de cobertura y proximidad, especialmente en el extremo sur de la AE.

Este déficit de soportes urbanos, áreas comerciales y productivas, se ha acrecentado con la aparición de los grandes desarrollos inmobiliarios de vivienda, que, si bien son necesarios, requieren soportes urbanos adecuados para la población que los habita.

Dichos soportes, de acuerdo con el ejercicio análisis multicriterio y las directrices reglamentadas en la Resolución No 2459 del 10-11-2023 deben ser desarrollados en esta zona central de Usme pueblo, aprovechando y resguardando los diversos patrimonios presentes tales como su patrimonio natural representado por paisajes sostenibles, montañas y lagunas que colindan con el Páramo de Sumapaz; su centro fundacional que conserva la memoria histórica de la época colonial; la composición campesina de la región que mantiene las tradiciones, la conexión con la tierra y la producción agrícola; y los hallazgos arqueológicos muiscas que contienen la memoria indígena, elementos que conforman un valioso legado que contribuye a la identidad única del territorio.

Es crucial destacar que, en este sector enfocando los soportes urbanos y el desarrollo económico y comercial, se contempla la construcción de nuevas viviendas en el costado suroccidental. Estas nuevas tipologías de vivienda están diseñadas para desempeñar un papel fundamental en la definición de la transición entre áreas urbanas y rurales, responder a las dinámicas productivas y culturales específicas del territorio, asegurando que las nuevas construcciones se adapten a las necesidades y características locales para minimizar impactos sociales y ambientales.

Ilustración 30. Patrimonio en Borde Usme



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

- **Desarrollos de Vivienda**

Plan Parcial Tres Quebradas: Según lo señalado en el DTS de "*Directrices Desde Lo Público Para La Actuación Estratégica Borde Usme"* este Plan Parcial fue concebido en 2007 como parte de la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje Integración Llanos, buscando impulsar la urbanización planificada en el borde de la ciudad y frenar la marginalización y su urbanización.

Este instrumento de planificación se formuló y se aprobó mediante Decreto Distrital 438 de 2009 modificado por primera vez mediante el Decreto Distrital 165 del 29 de abril de 2010 y en 2018 se ajustaron algunos componentes mediante el Decreto Distrital 675.

Posteriormente, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, procedió a realizar análisis territoriales, acciones de diálogo y participación con la Alcaldía Local de Usme y la comunidad llevando a cabo un censo socioeconómico y estudios de caracterización con Base en las cuales se planteó la necesidad de ajustar algunos planteamientos del Plan Parcial respecto a las condiciones para atender dinámicas campesinas y ambientales.

A la fecha se encuentran en desarrollo la Unidad de Gestión 1 de este Plan Parcial mediante la construcción de edificaciones de 5 y 6 pisos en propiedad horizontal.

Ilustración 31. Unidades de Gestión 1 y 2 del Plan Parcial Tres Quebradas



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

Urbanización Ciudadela Nuevo Usme Primera Etapa Predio La Esperanza: Aprobada mediante la resolución 09-5-0781 del 26/11/2009 que a su vez reglamento los Planos CU5US9_4-14 al CU5US9_4-14.Se localiza en el costado occidental de la AE, está compuesto por tres zonas ; la primera sobre el la carrera 3 hasta la carrera 3 C o reserva vial de la Av. Caracas compuesta por conjuntos residenciales de 2 a 3 pisos ; una segunda zona emplazada por el oriente la Carrera 3 C hasta el rio Tunjuelo en el costado occidental entre la calle 136 a sur y la calle 137 sur compuesta por conjuntos de vivienda con torres de apartamentos de 5 y 6 pisos; y una tercera zona sobre el eje de la Carrera 4 también compuesta por conjuntos de vivienda con torres de apartamentos de 5 y 6 pisos. Esta urbanización se encuentra ejecutada.

Ilustración 32. Urbanización Ciudadela Nuevo Usme Primera Etapa Predio La Esperanza





Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente- 2024.

3.3. Conclusiones

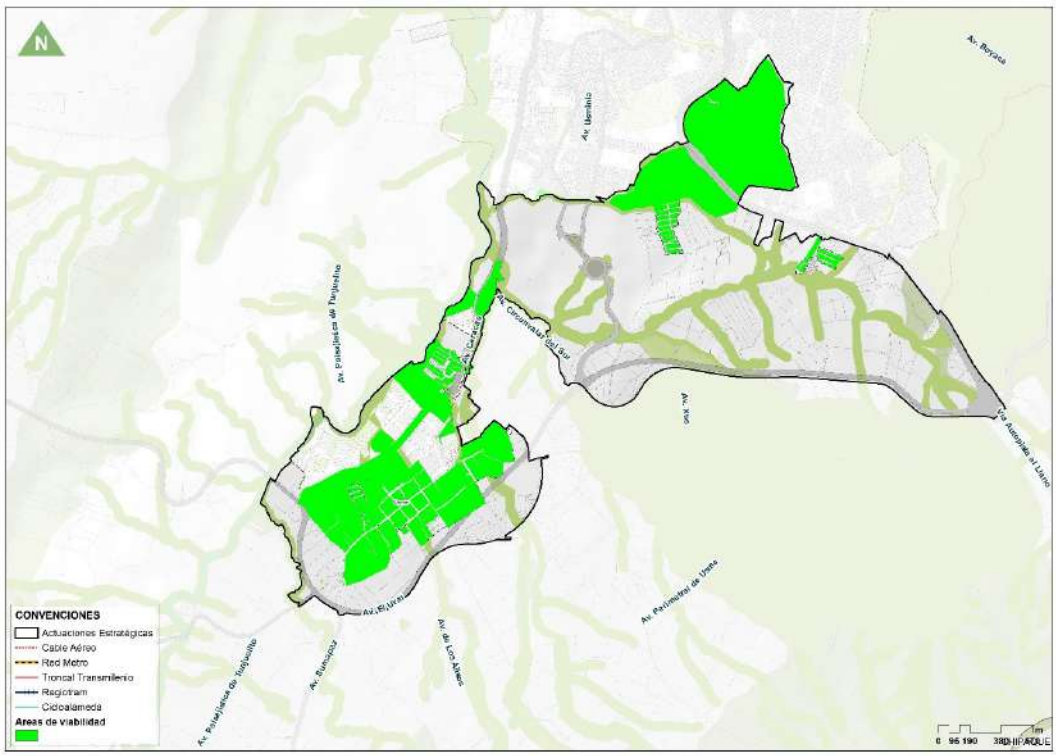
A partir de los resultados obtenidos en el análisis multicriterio, el posterior análisis urbanístico y el trabajo de campo llevado a cabo en el primer semestre del 2024, se concluye lo siguiente:

La delimitación de la Actuación Estratégica - AE Borde Usme coincide con los resultados del análisis multicriterio, permitiendo identificar espacios con mayores ventajas para el desarrollo del sector, como también identificar zonas en ejecución o finalizadas como el Plan Parcial tres Quebradas y la Urbanización Ciudadela Nuevo Usme Primera Etapa, dado que tienen una normativa urbana específica y se han gestionado de manera independiente. Esta exclusión garantiza la estabilidad y coherencia en el desarrollo urbano, respetando la normativa y gestiones previamente establecidas definiendo un área de intervención de 136,87 Ha.

En este nuevo polígono, es fundamental configurar el eje central de Usme Pueblo mediante la implementación de servicios sociales y de cuidado. Esto se logrará a través de la puesta en valor, recuperación y mantenimiento de los inmuebles de interés cultural y su entorno de espacio público, así como la construcción de nuevos espacios multifuncionales que atiendan las necesidades diferenciales de la población y fortalezcan la memoria colectiva.

Para promover el desarrollo del sector, se impulsará la atracción de nuevas oportunidades de empleo impulsado por el circuito de la continuación de la Av. Caracas que bordea la AE y promueve nuevas formas de movilidad en el marco de una estrategia de renaturalización y mejora de la calidad del espacio público y del desarrollo urbano. Estas acciones se convertirán en un soporte a la oferta de vivienda actual y futura en la zona.

Ilustración 33. Resultados análisis multicriterio: zonas potenciales para la revitalización



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
ANEXO DE ANÁLISIS MULTICRITERIO

PRECISIÓN DE LÍMITES DE LAS ACTUACIONES ESTRATÉGICAS

Dirección de Planeamiento Local
Subdirección Local de Norte
Subdirección Local de Centro Ampliado
Subdirección Local de Occidente
Subdirección Local de Sur Occidente
Subdirección Local de Sur Oriente

Contenido

1. Actuación Estratégica Nodo Toberín....16
1.1 Variables del criterio de grado de consolidación....16
1.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana....17
1.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....18
1.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana....20
1.1.4 Densidad de lotes por hectárea....23
1.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....25
1.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana....27
1.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....28
1.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos....29
1.2.2 Número de empleados por manzana....31
1.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana....33
1.2.4 Número de personas por manzana....34
1.3 Variable del criterio estructura funcional....37
1.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie....37
2. Actuación Estratégica Teleport - Santafé....41
2.1 Variables del criterio de grado de consolidación....41
2.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana....41
2.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....43
2.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana....44
2.1.4 Densidad de lotes por hectárea....46
2.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....47
2.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana....49
2.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....51
2.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos....51
2.2.2 Número de empleados por manzana....53
2.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana....54
2.2.4 Número de personas por manzana....56
2.3 Variable del criterio estructura funcional....57
3.1.2 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie....58
3. Actuación Estratégica Polo Cultural....61
3.1 Variables del criterio de grado de consolidación....61
3.1.1 Porcentaje de propiedad horizontal en la manzana....61
3.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....62
3.1.3 Tamaño promedio de lote por manzana....63
3.1.4 Densidad de Lotes por Hectárea....64
3.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....65
3.1.6 Dinámica del valor de referencia....66

3.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....67
3.2.1 Manzanas con presencia de Corazones Productivos....68
3.2.2 Número de empleados por manzana....69
3.2.3 Porcentaje de hogares en déficit....70
3.2.4 Número de personas por manzana....71
3.3 Variable del criterio estructura funcional....72
3.3.1 Espacio público efectivo en el territorio....72
4. Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....75
4.1 Variables del criterio de grado de consolidación....75
4.1.1 Porcentaje de propiedad horizontal en la manzana....75
4.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....76
4.1.3 Tamaño promedio de lote por manzana....77
4.1.4 Densidad de Lotes por Hectárea....78
4.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....79
4.1.6 Dinámica del valor de referencia....80
4.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....81
4.2.1 Manzanas con presencia de Corazones Productivos....82
4.2.2 Número de empleados por manzana....83
4.2.3 Porcentaje de hogares en déficit....83
4.2.4 Número de personas por manzana....84
4.3 Variable del criterio estructura funcional....85
4.3.1 Espacio público efectivo en el territorio....86
5. Actuación Estratégica Eje Puente Aranda....88
5.1 Variables del criterio de grado de consolidación....88
5.1.1 Porcentaje de propiedad horizontal en la manzana....89
5.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....90
5.1.3 Tamaño promedio de lote por manzana....91
5.1.4 Densidad de Lotes por Hectárea....92
5.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....93
5.1.6 Dinámica del valor de referencia....93
5.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....94
5.2.1 Manzanas con presencia de Corazones Productivos....95
5.2.2 Número de empleados por manzana....96
5.2.3 Porcentaje de hogares en déficit....97
5.2.4 Número de personas por manzana....98
5.3 Variable del criterio estructura funcional....98
5.3.1 Espacio público efectivo en el territorio....99
6. Actuación Estratégica Metro Fucha....101
6.1 Variables del criterio de grado de consolidación....101

6.1.1 Porcentaje de propiedad horizontal en la manzana....101
6.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....102
6.1.3 Tamaño promedio de lote por manzana....103
6.1.4 Densidad de Lotes por Hectárea....104
6.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....105
6.1.6 Dinámica del valor de referencia....106
6.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....107
6.2.1 Manzanas con presencia de Corazones Productivos....108
6.2.2 Número de empleados por manzana....109
6.2.3 Porcentaje de hogares en déficit....110
6.2.4 Número de personas por manzana....111
6.3 Variable del criterio estructura funcional....112
6.3.1 Espacio público efectivo en el territorio....112
7. Actuación Estratégica Ferias....114
7.1 Variables del criterio de grado de consolidación....114
7.1.1 Porcentaje de propiedad horizontal en la manzana....114
7.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....115
7.1.3 Tamaño promedio de lote por manzana....116
7.1.4 Densidad de Lotes por Hectárea....117
7.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....118
7.1.6 Dinámica del valor de referencia....119
7.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....120
7.2.1 Manzanas con presencia de Corazones Productivos....121
7.2.2 Número de empleados por manzana....122
7.2.3 Porcentaje de hogares en déficit....123
7.2.4 Número de personas por manzana....124
7.3 Variable del criterio estructura funcional....125
7.3.1 Espacio público efectivo en el territorio....126
8. Actuación Estratégica Eje Tintal....129
8.1 Variables del criterio de grado de consolidación....129
8.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana....129
8.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....130
8.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana....131
8.1.4 Densidad de lotes por hectárea....132
8.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....133
8.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana....134
8.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....135
8.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos....136
8.2.2 Número de empleados por manzana....136

8.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana....137
8.2.4 Número de personas por manzana....138
8.3 Variable del criterio estructura funcional....139
8.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie....140
9. Actuación Estratégica Porvenir....142
9.1 Variables del criterio de grado de consolidación....142
9.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana....142
9.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....143
9.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana....144
9.1.4 Densidad de lotes por hectárea....145
9.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....146
9.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana....147
9.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....148
9.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos....149
9.2.2 Número de empleados por manzana....149
9.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana....150
9.2.4 Número de personas por manzana....151
9.3 Variable del criterio estructura funcional....152
9.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie....153
10. Actuación Estratégica Chucua La Vaca....155
10.1 Variables del criterio de grado de consolidación....155
10.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana....155
10.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....156
10.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana....157
10.1.4 Densidad de lotes por hectárea....158
10.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....159
10.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana....160
10.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....161
10.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos....162
10.2.2 Número de empleados por manzana....162
10.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana....163
10.2.4 Número de personas por manzana....164
10.3 Variable del criterio estructura funcional....165
10.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie....166
11. Actuación Estratégica Metro Kennedy....168
11.1 Variables del criterio de grado de consolidación....168
11.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana....168
11.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....169
11.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana....170

11.1.4 Densidad de lotes por hectárea....171
11.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....172
11.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana....173
11.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....174
11.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos....175
11.2.2 Número de empleados por manzana....175
11.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana....176
11.2.4 Número de personas por manzana....177
11.3 Variable del criterio estructura funcional....178
11.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie....179
12. Actuación Estratégica Sevillana....181
12.1 Variables del criterio de grado de consolidación....181
12.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana....182
12.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....182
12.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana....183
12.1.4 Densidad de lotes por hectárea....184
12.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....185
12.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana....186
12.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....187
12.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos....187
12.2.2 Número de empleados por manzana....188
12.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana....189
12.2.4 Número de personas por manzana....190
12.3 Variable del criterio estructura funcional....190
12.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie....191
13. Actuación Estratégica 20 de Julio....193
13.1 Variables del criterio de grado de consolidación....193
13.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana....194
13.1.2 Mediana del número de pisos por manzana....194
13.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana....195
13.1.4 Densidad de lotes por hectárea....196
13.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....197
13.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana....198
13.2 Variables del criterio análisis socioeconómico....199
13.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos....199
13.2.2 Número de empleados por manzana....200
13.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana....201
13.2.4 Número de personas por manzana....202
13.3 Variable del criterio estructura funcional....203

13.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie.....203
14. Actuación Estratégica Borde Usme.....206
14.1 Variables del criterio de grado de consolidación.....206
14.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana.....206
14.1.2 Mediana del número de pisos por manzana.....207
14.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana.....208
14.1.4 Densidad de lotes por hectárea.....208
14.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana.....209
14.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana.....210
14.2 Variables del criterio análisis socioeconómico.....211
14.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos.....211
14.2.2 Número de empleados por manzana.....212
14.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana.....213
14.2.4 Número de personas por manzana.....213
14.3 Variable del criterio estructura funcional.....214
14.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie.....214

Índice de Ilustraciones

Ilustración 4 Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana.....18
Ilustración 5 Mapa con Mediana del número de pisos por manzana.....20
Ilustración 6 Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana.....22
Ilustración 7 Mapa con Densidad de lotes por hectárea.....24
Ilustración 8 Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana.....26
Ilustración 9 Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana.....28
Ilustración 10 Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos.....30
Ilustración 11 Mapa con Número de empleados por manzana.....32
Ilustración 12 Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana.....34
Ilustración 13 Mapa con Número de personas por manzana.....36
Ilustración 14 Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie.....38
Ilustración 17 Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana.....42
Ilustración 18 Mapa con Mediana del número de pisos por manzana.....44
Ilustración 19 Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana.....45
Ilustración 20 Mapa con Densidad de lotes por hectárea.....47
Ilustración 21 Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana.....48
Ilustración 22 Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana.....50
Ilustración 23 Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos.....52

Ilustración 24 Mapa con Número de empleados por manzana....54
Ilustración 25 Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana....55
Ilustración 26 Mapa con Número de personas por manzana....57
Ilustración 27 Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie....59
Ilustración 28. Calificación del Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana Actuación Estratégica Polo Cultural....62
Ilustración 29. Calificación de la mediana número de pisos por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural....63
Ilustración 30. Calificación del tamaño promedio por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural....64
Ilustración 31. Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la Actuación Estratégica Polo Cultural....65
Ilustración 32. Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural....66
Ilustración 33. Calificación de la dinámica del valor de referencia por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural....67
Ilustración 34. Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la Actuación Estratégica Polo Cultural....68
Ilustración 35. Calificación del número de empleados por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural....69
Ilustración 36. Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural....70
Ilustración 37. Calificación del número de personas por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural....71
Ilustración 38. Calificación del Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie en la Actuación Estratégica Polo Cultural....73
Ilustración 39. Calificación del Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....76
Ilustración 40. Calificación de la mediana número de pisos por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....77
Ilustración 41. Calificación del tamaño promedio por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....78
Ilustración 42. Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....79
Ilustración 43. Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....80

Ilustración 44. Calificación de la dinámica del valor de referencia por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....81
Ilustración 45. Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....82
Ilustración 46. Calificación del número de empleados por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....83
Ilustración 47. Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....84
Ilustración 48. Calificación del número de personas por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....85
Ilustración 49. Calificación del Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro....86
Ilustración 50. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana....89
Ilustración 51. Mapa con Mediana del número de pisos por manzana....90
Ilustración 52. Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana....91
Ilustración 53. Mapa con Densidad de lotes por hectárea....92
Ilustración 54. Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....93
Ilustración 55. Mapa con Dinámica de calor de referencia por manzana....94
Ilustración 56. Mapa con Manzanas con presencia de corazones productivos....95
Ilustración 57. Mapa con Números de empleados por manzana....96
Ilustración 58. Mapa con Porcentajes de hogares en déficit habitacional por manzana....97
Ilustración 59. Mapa con Número de personas por manzana....98
Ilustración 60. Mapa con Metros cuadrados por espacio público efectivo por habitante a 15 min de pie....99
Ilustración 61. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana....102
Ilustración 62. Mapa con Mediana del número de pisos por manzana....103
Ilustración 63. Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana....104
Ilustración 64. Mapa con Densidad de lotes por hectárea....105
Ilustración 65. Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana....106
Ilustración 66. Mapa con Dinámica de calor de referencia por manzana....107
Ilustración 67. Mapa con Manzanas con presencia de corazones productivos....108
Ilustración 68. Mapa con Números de empleados por manzana....109
Ilustración 69. Mapa con Porcentajes de hogares en déficit habitacional por manzana....110
Ilustración 70. Mapa con Número de personas por manzana....111
Ilustración 71. Mapa con Metros cuadrados por espacio público efectivo por habitante a 15 min de pie....112

Ilustración 72. Calificación el Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana de la AE Ferias 115
Ilustración 73. Calificación de la mediana de número de pisos por manzana en la AE Ferias.....116
Ilustración 74. Calificación del tamaño promedio de lote por manzana en la AE Ferias.....117
Ilustración 75. Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la AE Ferias.....118
Ilustración 76. Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la AE Ferias..... 119
Ilustración 77. Calificación de la dinámica de valor de referencia por manzana en la AE Ferias…120
Ilustración 78. Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la AE Ferias 122
Ilustración 79. Calificación del número de empleados por manzana en la AE Ferias.....123
Ilustración 80. Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la AE Ferias..... 124
Ilustración 81. Calificación del número de personas por manzana en la AE Ferias.....125
Ilustración 82. Calificación de metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15min a pie en la AE Ferias..... 127
Ilustración 83. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana.....130
Ilustración 84. Mapa con Mediana del número de pisos por manzana.....131
Ilustración 85 Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana.....132
Ilustración 86. Mapa con Densidad de lotes por hectárea.....133
Ilustración 87. Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana.....134
Ilustración 88 Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana.....135
Ilustración 89 Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos.....136
Ilustración 90. Mapa con Número de empleados por manzana.....137
Ilustración 91. Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana.....138
Ilustración 92. Mapa con Número de personas por manzana.....139
Ilustración 93. Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie..... 140
Ilustración 94. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana.....143
Ilustración 95. Mapa con Mediana del número de pisos por manzana.....144
Ilustración 96. Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana.....145
Ilustración 97. Mapa con Densidad de lotes por hectárea.....146
Ilustración 98. Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana.....147
Ilustración 99. Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana.....148
Ilustración 100. Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos.....149
Ilustración 101. Mapa con Número de empleados por manzana.....150
Ilustración 102. Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana.....151

Ilustración 103.. Mapa con Número de personas por manzana.....152
Ilustración 104. Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie.....153
Ilustración 105. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana.....156
Ilustración 106. Mapa con Mediana del número de pisos por manzana.....157
Ilustración 107. Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana.....158
Ilustración 108. Mapa con Densidad de lotes por hectárea.....159
Ilustración 109. Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana.....160
Ilustración 110. Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana.....161
Ilustración 111. Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos.....162
Ilustración 112. Mapa con Número de empleados por manzana.....163
Ilustración 113. Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana.....164
Ilustración 114. Mapa con Número de personas por manzana.....165
Ilustración 115. Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie.....166
Ilustración 116. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana.....169
Ilustración 117. Mapa con Mediana del número de pisos por manzana.....170
Ilustración 118. Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana.....171
Ilustración 119. Mapa con Densidad de lotes por hectárea.....172
Ilustración 120. Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana.....173
Ilustración 121. Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana.....174
Ilustración 122. Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos.....175
Ilustración 123. Mapa con Número de empleados por manzana.....176
Ilustración 124. Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana.....177
Ilustración 125. Mapa con Número de personas por manzana.....178
Ilustración 126. Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie.....179
Ilustración 127. Calificación del Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana Actuación Estratégica Sevillana.....182
Ilustración 128. Calificación de la mediana número de pisos por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana.....183
Ilustración 129. Calificación del tamaño de lote promedio por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana.....184
Ilustración 130. Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la Actuación Estratégica Sevillana.....185
Ilustración 131. Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana.....186

Ilustración 132. Calificación de la dinámica del valor de referencia por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana.....186
Ilustración 128. Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la Actuación Estratégica Sevillana.....188
Ilustración 129. Calificación del número de empleados por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana.....189
Ilustración 130. Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana.....189
Ilustración 10. Calificación del número de personas por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana.....190
Ilustración 132. Calificación del Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie en la Actuación Estratégica Sevillana.....191
Ilustración 133. Calificación del Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana Actuación Estratégica 20 de Julio.....194
Ilustración 134. Calificación de la mediana número de pisos por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio.....195
Ilustración 135. Calificación del tamaño promedio de lotes por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio.....196
Ilustración 136. Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la Actuación Estratégica 20 de Julio.....197
Ilustración 137. Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio.....198
Ilustración 138. Calificación de la dinámica del valor de referencia por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio.....199
Ilustración 139. Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la Actuación Estratégica 20 de Julio.....200
Ilustración 140. Calificación del número de empleados por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio.....201
Ilustración 141. Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio.....202
Ilustración 142. Calificación del número de personas por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio.....203
Ilustración 143. Calificación del Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie en la Actuación Estratégica 20 de Julio.....204
Ilustración 144. Calificación del Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana Actuación Estratégica 20 de Julio.....207

Ilustración 145. Calificación de la mediana número de pisos por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme....207
Ilustración 146. Calificación del tamaño promedio por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme....208
Ilustración 147. Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la Actuación Estratégica Borde Usme....209
Ilustración 148. Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme....210
Ilustración 149. Calificación de la dinámica del valor de referencia por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme....210
Ilustración 150. Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la Actuación Estratégica Borde Usme....212
Ilustración 151. Calificación del número de empleados por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme....212
Ilustración 152. Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme....213
Ilustración 153. Calificación del número de personas por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme....214
Ilustración 154. Calificación del Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie en la Actuación Estratégica Borde Usme....215

Índice de Tablas

Tabla 1 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos....16
Tabla 2 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos....29
Tabla 3 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos....37
Tabla 4 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos....41
Tabla 5 Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos....51
Tabla 6 Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos....58
Tabla 7 Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos....61
Tabla 8. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos....67
Tabla 9. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos....72
Tabla 10. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos....75
Tabla 11. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos....81
Tabla 12. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos....85
Tabla 13. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos....88
Tabla 14. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos....94

Tabla 15. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....98
Tabla 16. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos.....101
Tabla 17. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos.....107
Tabla 18. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....112
Tabla 19. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos.....114
Tabla 20. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos.....121
Tabla 21. Estructura funcional, dimensiones, variables y rangos.....125
Tabla 21. Estructura funcional, dimensiones, variables y rangos.....129
Tabla 23. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos.....135
Tabla 24. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....139
Tabla 25. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos.....142
Tabla 26. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos.....148
Tabla 27. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....152
Tabla 28. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos.....155
Tabla 29. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos.....161
Tabla 30. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....165
Tabla 31. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos.....168
Tabla 32. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos.....174
Tabla 33. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....178
Tabla 34. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos.....181
Tabla 35. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos.....187
Tabla 36. Estructurales territoriales, dimensiones, variables y rangos.....191
Tabla 37. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos.....193
Tabla 38. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos.....199
Tabla 39. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....203
Tabla 40. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos.....206
Tabla 41. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos.....211
Tabla 42. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos.....214

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

NODO TOBERÍN

01

Dirección de Planeamiento Local

1. Actuación Estratégica Nodo Toberín

1.1 Variables del criterio de grado de consolidación

A continuación, se presenta una descripción detallada de cada una de las variables consideradas en el análisis multicriterio, así como un examen de su comportamiento dentro de la Actuación Estratégica Toberín. Este análisis permitirá comprender cómo cada variable influye y se relaciona en el contexto específico de la Actuación Estratégica Toberín:

Tabla **1** Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	AE NODO TOBERÍN		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	% de PH en la manzana	50-100%	21-49%	0-20%
		Mediana del número de pisos por mzn	>5	3-5.	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	<100	100-200	200-700
		Cantidad de lotes por Ha	>38	20-38	<20
		Densidad de Unidades prediales/Cantidad de lotes por MZN	>2.1	1.6-2.	1-1.5
	Dinámica inmobiliaria	Variación del valor de referencia	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

1.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana

La clasificación del porcentaje de Propiedad Horizontal con respecto al área total de la manzana busca identificar aquellas manzanas que tienen mayores posibilidades de desarrollo. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (50-100%) - Puntuación: 1

Un porcentaje alto de PH indica que más de la mitad del área de la manzana está ocupada por propiedades horizontales. Esto limita significativamente las posibilidades de desarrollo adicional, ya que la mayor parte del terreno ya está urbanizado, por otra parte, las manzanas con un alto porcentaje de PH tienen menos espacio disponible para nuevos desarrollos, proyectos de revitalización urbana, o cambios significativos en su uso. Este rango se considera menos óptimo para el desarrollo debido a las restricciones de espacio y la densidad ya existente.

Rango Medio (21-49%) - Puntuación: 3

Un porcentaje medio de PH sugiere que entre un quinto y casi la mitad del área de la manzana está ocupada por propiedades horizontales. Este rango es indicativo de un balance moderado entre áreas desarrolladas y áreas disponibles para nuevos proyectos. Las manzanas en este rango tienen un potencial considerable para el desarrollo adicional, permitiendo cambios significativos en el uso del terreno. Se considera un rango adecuado para el desarrollo urbano, ya que existe una cantidad apreciable de espacio disponible que puede ser aprovechada para nuevas construcciones o mejoras.

Rango Alto (0-20%) - Puntuación: 5

Un porcentaje bajo de PH indica que solo una pequeña fracción del área de la manzana está ocupada por propiedades horizontales. Esto implica que la mayor parte del terreno está disponible para el desarrollo o está subutilizada. Las manzanas con un bajo porcentaje de PH son óptimas para el desarrollo, ya que ofrecen la mayor flexibilidad y espacio para nuevos proyectos. Este rango es altamente preferido para proyectos de desarrollo urbano debido a la mínima ocupación existente, permitiendo maximizar el uso del terreno disponible.

Ilustración **1** Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

El porcentaje de propiedad horizontal es un indicador clave que revela una importante concentración en el sector de Estrella del Norte y, en menor medida, en áreas como El Toberín y Barrancas Norte. Durante el recorrido de campo, se identificó que, aunque todo el sector de Estrella del Norte presenta la condición de propiedad horizontal, los niveles de densificación son bajos. Esto se debe a la presencia de viviendas de gran tamaño y con una vida útil considerable.

Esta variable destaca una gran parte del área de estudio como poseedora de un significativo potencial de desarrollo. La combinación de las condiciones observadas y la concentración de propiedad horizontal sugiere que estas zonas están bien posicionadas para futuros procesos de gestión y transformación urbana, maximizando el uso eficiente del suelo y promoviendo un crecimiento ordenado y sostenible.

1.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

La clasificación de la mediana del número de pisos por manzana está diseñada para identificar el potencial de desarrollo y la densidad actual del sector. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (>5) - Puntuación: 1
Manzanas con una mediana alta en el número de pisos suelen estar altamente desarrolladas, con edificaciones que ocupan gran parte del espacio disponible en altura. Este rango es menos favorable para nuevos desarrollos o intervenciones significativas debido a la ya alta densidad y el uso intensivo del espacio. Las restricciones de espacio y la complejidad para realizar cambios importantes hacen que estas manzanas sean menos prioritarias para procesos de gestión y/o intervención.

Rango Medio (3-5) - Puntuación: 3
Un rango medio indica una densidad constructiva moderada, con edificaciones que no alcanzan los niveles más altos de ocupación en altura. Las manzanas en este rango tienen un equilibrio entre desarrollo y espacio disponible, permitiendo cierta flexibilidad para intervenciones. Estas manzanas pueden ser aptas para proyectos de revitalización urbana, donde es posible mejorar o añadir estructuras sin las limitaciones que presentan las áreas más densamente construidas. La posibilidad de realizar cambios significativos es mayor, haciendo que este rango sea adecuado para procesos de gestión e intervención.

Rango Alto (0-2) - Puntuación: 5
Un número bajo de pisos indica una baja densidad constructiva, con muchas edificaciones de poca altura o espacios subutilizados. Las manzanas con una mediana baja en el número de pisos representan el mayor potencial para desarrollo, ya que ofrecen más flexibilidad y espacio para nuevas construcciones. Este rango es ideal para proyectos de gestión urbana e intervención, ya que hay más margen para introducir cambios significativos sin afectar una alta densidad preexistente. La baja ocupación en altura permite optimizar el uso del suelo y planificar desarrollos que mejoren la infraestructura y el entorno urbano.

Ilustración **2** Mapa con Mediana del número de pisos por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable de mediana de número de pisos reafirma a nivel general el bajo nivel de densificación de la pieza urbana. Sin embargo, se destaca en el sector de Estrella del Norte y Barrancas Norte las propiedades horizontales de tipo multifamiliar. Es interesante observar que la zona de Barrancas Norte tiene condiciones de altura mucho más significativas, pero que no se evidenciaron con la variable de propiedad horizontal. Durante el recorrido de campo, se logra identificar procesos de informalidad urbanística en el sector que son coherentes con la información que nos revela esta variable.

1.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana

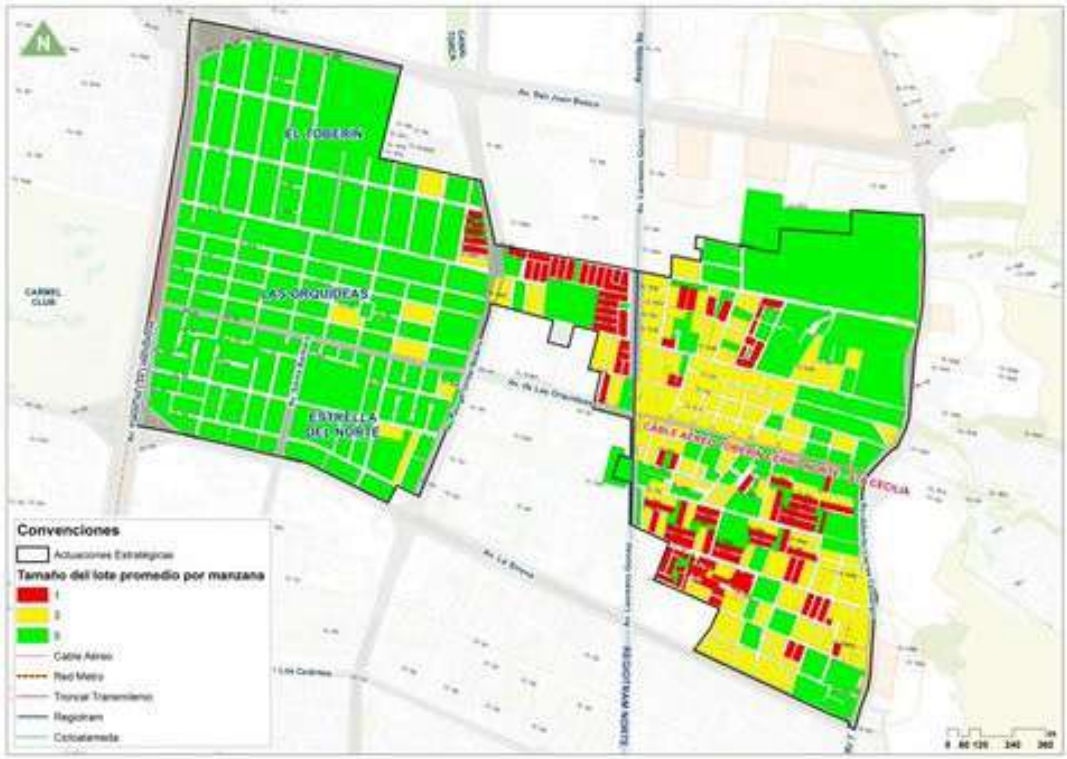
La clasificación del tamaño de lote promedio por manzana busca identificar las manzanas que tienen los tamaños de predios más grandes de la zona, utilizando intervalos geométricos basados en los niveles de dispersión de los datos (los límites han sido redondeados a partir de lo evidenciado en campo). La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (<100) - Puntuación: 1
Un tamaño promedio de lote menor a 100 indica lotes pequeños, lo cual sugiere una subdivisión significativa del suelo. Manzanas con lotes pequeños tienden a tener una alta densidad de edificaciones, lo que puede limitar el espacio disponible para nuevos desarrollos o proyectos de expansión. Estas áreas suelen estar más urbanizadas y con menos flexibilidad para cambios en el uso del terreno debido a la limitada superficie disponible por lote. Este rango se considera menos favorable para el desarrollo significativo, ya que los lotes pequeños pueden no ser adecuados para ciertos tipos de construcciones o proyectos de infraestructura.

Rango Medio (100-200) - Puntuación: 3
Un tamaño promedio de lote entre 100 y 200 sugiere una subdivisión moderada del suelo, proporcionando un equilibrio entre densidad y espacio disponible. Las manzanas en este rango tienen lotes de tamaño medio, lo cual ofrece cierta flexibilidad para nuevos desarrollos, revitalizaciones o proyectos de infraestructura. Estas áreas pueden acomodar una variedad de usos del suelo, desde residenciales hasta comerciales, permitiendo una planificación urbana más diversa y adaptable. Este rango es adecuado para desarrollos que requieren un balance entre densidad y espacio, facilitando intervenciones que optimicen el uso del terreno disponible.

Rango Alto (200-700) - Puntuación: 5
Un tamaño promedio de lote entre 200 y 700 indica lotes grandes, lo que sugiere una baja densidad de subdivisión del suelo. Manzanas con lotes grandes ofrecen un alto potencial para desarrollo, ya que hay más espacio disponible para nuevos proyectos y expansiones significativas. Estas áreas son ideales para proyectos de urbanización, donde se pueden implementar infraestructuras a gran escala o desarrollos residenciales/comerciales de mayor tamaño. Este rango es el más favorable para el desarrollo urbano, ya que la disponibilidad de lotes grandes permite una mayor flexibilidad en la planificación y uso del suelo, facilitando intervenciones que pueden transformar significativamente la manzana.

Ilustración **3** Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

El tamaño del lote promedio por manzana expresa dos contextos claramente diferenciados dentro de la pieza urbana. Por un lado, todo el sector oriental, conformado por Barrancas Norte y San Cristóbal Norte, presenta los tamaños de lotes más pequeños, reafirmando su condición como áreas de alta densificación y origen informal. Sin embargo, es interesante observar que las manzanas cercanas a la Carrera Séptima presentan promedios de áreas más grandes, lo que sugiere la existencia de dinámicas internas distintas incluso dentro del mismo sector.

Por otro lado, el sector occidental, compuesto por El Toberín, Orquídeas y Estrella del Norte, revela un promedio de tamaños de lotes más grandes y, en algunos casos, tamaños de manzana considerablemente mayores.

El recorrido de campo evidenció este importante contraste entre los sectores, destacando que el sector occidental presenta características que lo hacen notable en el marco de los objetivos de la pieza urbana. Las diferencias en el tamaño de los lotes y la configuración de las manzanas subrayan la necesidad de estrategias de gestión y desarrollo urbano adaptadas a las particularidades de cada sector.

1.1.4 Densidad de lotes por hectárea

La clasificación de la cantidad de lotes por hectárea busca identificar aquellas manzanas con menor subdivisión del terreno, partiendo de que estas condiciones favorecen la gestión y desarrollo urbano. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (>38) - Puntuación: 1
Un número elevado de lotes por hectárea indica una alta subdivisión del terreno, lo cual sugiere una alta densidad poblacional y uso intensivo del suelo. Manzanas con una cantidad alta de lotes son menos favorables para nuevos desarrollos significativos debido a la limitada superficie disponible por lote. Estas áreas presentan mayores retos en procesos de gestión e intervención, ya que la alta densidad puede dificultar la implementación de proyectos de infraestructura o revitalización. Este rango se considera menos óptimo para la gestión y desarrollo urbano debido a la complejidad asociada con la alta densidad de lotes.

Rango Medio (20-38) - Puntuación: 3
Una cantidad moderada de lotes por hectárea sugiere un equilibrio entre densidad y espacio disponible, proporcionando flexibilidad para diversos tipos de desarrollos. Las manzanas en este rango permiten cierta capacidad para nuevos proyectos de infraestructura, revitalizaciones o ampliaciones sin los obstáculos de una alta densidad. Estas áreas son adecuadas para desarrollos mixtos, ofreciendo oportunidades tanto para usos residenciales como comerciales, favoreciendo una planificación urbana diversa. Este rango facilita procesos de gestión y desarrollo, ya que ofrece un balance entre subdivisión del suelo y espacio disponible, permitiendo una planificación más adaptable.

Rango Alto (<20) - Puntuación: 5
Un número reducido de lotes por hectárea indica una baja subdivisión del terreno, lo que sugiere una baja densidad y mayor disponibilidad de espacio. Manzanas con una cantidad baja de lotes por hectárea son altamente favorables para nuevos desarrollos y proyectos de infraestructura debido a la mayor superficie disponible por lote. Estas áreas son ideales para proyectos de urbanización a gran escala, permitiendo una planificación y desarrollo significativo sin las limitaciones de la alta densidad. Este rango se considera óptimo para la gestión y desarrollo urbano, ya que ofrece mayores ventajas en términos de flexibilidad y potencial para intervenciones y mejoras.

Ilustración **4** Mapa con Densidad de lotes por hectárea



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La densidad de lotes por hectárea destaca dos importantes factores en la pieza urbana. En primer lugar, se evidencia que gran parte de la pieza ha experimentado significativos procesos de subdivisión, especialmente en los sectores de Barrancas Norte y San Cristóbal Norte. Este fenómeno es indicativo de la alta densificación y la informalidad urbanística predominante en estas áreas (factor que se corrobora a partir del histórico de licencias urbanísticas registradas en los sectores y los niveles de densificación actuales). En segundo lugar, la variable revela que el sector de El Toberín, además de ser un corazón productivo urbano con bajos niveles de propiedad horizontal y densificación, presenta una cantidad de lotes óptima para proyectos de revitalización. Este sector se perfila como una zona con alto potencial para intervenciones urbanas debido a su estructura de lotes adecuada para procesos de transformación y desarrollo.

Una observación interesante con esta variable es su comportamiento en el sector de Estrella del Norte. A pesar de mostrar una aglomeración significativa de manzanas, este sector está dominado por propiedad horizontal de tipo multifamiliar. Por lo tanto, es coherente que una manzana predominantemente compuesta por copropiedades tenga un número relativamente pequeño de subdivisiones, lo que no necesariamente la convierte en la manzana objetivo para los fines de este ejercicio. Este hecho resalta la crucial labor

del recorrido de campo, que valida la consistencia de la información proporcionada por la variable. La observación directa en el terreno confirma las características detectadas por el análisis estadístico, asegurando que los datos reflejan con precisión la realidad urbana.

1.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

La clasificación de la densidad de unidades prediales por cantidad de lotes por manzana busca identificar aquellas manzanas con la menor cantidad de subdivisiones intensivas del terreno, utilizando criterios que favorecen la gestión y desarrollo urbano. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (>2.1) - Puntuación: 1
Un valor mayor a 2.1 indica una alta densidad de unidades prediales por lote, lo que sugiere una subdivisión intensiva del suelo. Manzanas con alta densidad de unidades prediales presentan retos significativos en términos de gestión urbana debido a la complejidad y la congestión derivada de un mayor número de unidades en una misma superficie. Estas áreas son menos favorables para nuevos desarrollos y proyectos de infraestructura, ya que la alta densidad puede limitar el espacio disponible y complicar la implementación de intervenciones urbanas. Este rango se considera menos óptimo para la gestión y desarrollo urbano debido a la alta densidad y la falta de flexibilidad en la utilización del suelo.

Rango Medio (1.6-2.0) - Puntuación: 3
Un valor entre 1.6 y 2.0 sugiere una densidad moderada de unidades prediales por lote, proporcionando un equilibrio entre subdivisión del suelo y espacio disponible. Las manzanas en este rango permiten una gestión urbana más flexible y diversificada, ofreciendo oportunidades tanto para usos residenciales como comerciales. Estas áreas son adecuadas para desarrollos mixtos, ya que combinan una densidad manejable con suficiente espacio para nuevos proyectos y mejoras urbanas. Este rango facilita procesos de gestión y desarrollo, ya que ofrece un balance adecuado entre la densidad de unidades prediales y la disponibilidad de espacio, permitiendo una planificación urbana más adaptable.

Rango Alto (1-1.5) - Puntuación: 5
Un valor entre 1 y 1.5 indica una baja densidad de unidades prediales por lote, lo que sugiere una subdivisión menos intensiva del suelo y mayor disponibilidad de espacio por unidad. Manzanas con baja densidad de unidades prediales son altamente favorables para nuevos desarrollos y proyectos de infraestructura debido a la mayor superficie disponible y la menor congestión. Estas áreas son ideales para proyectos de urbanización a gran escala, permitiendo una planificación y desarrollo significativo sin las limitaciones de la alta densidad. Este rango se considera óptimo para la gestión y desarrollo urbano,

ya que ofrece mayores ventajas en términos de flexibilidad, potencial para intervenciones y mejoras, y facilidad en la implementación de proyectos de infraestructura.

Ilustración **5** Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable de relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana ofrece información reveladora cuando se contrasta con los datos suministrados por las variables anteriores. En primer lugar, el sector de Estrella del Norte, caracterizado por su alta concentración de propiedad horizontal, también presenta la mayor cantidad de unidades prediales por manzana. Esto es coherente debido a la gran cantidad de unidades privadas presentes en una copropiedad, una condición que se repite en todas las zonas previamente identificadas como de propiedad horizontal. Sin embargo, esta variable también detecta otras zonas que no se destacaron en términos de propiedad horizontal, pero que se consideraron favorables en otras variables como el tamaño promedio de lote por manzana. Esto es particularmente notable en el sector de Barrancas Norte y San Cristóbal Norte, especialmente en el área de influencia de la Carrera Séptima.

Estas características coinciden con las observaciones de campo en estos sectores. Sin embargo, la variable omite una condición urbana evidente en la densidad de lotes por hectárea, particularmente en la zona de La Pradera Norte, donde los niveles de densificación son bastante significativos, pero la variable los considera adecuados. La

razón de esta diferencia radica en el grado de informalidad urbanística de la zona, que no se refleja en los datos catastrales.

Un ejemplo típico de esta discrepancia es una vivienda de estrato medio con alturas de hasta tres o cuatro pisos sin ninguna licencia urbanística de construcción. Catastralmente, esta edificación podría estar registrada bajo un único folio de matrícula, ocultando la verdadera densidad de unidades habitacionales presentes. Este caso subraya la importancia de complementar los análisis catastrales con observaciones de campo para capturar con precisión la realidad urbana y las dinámicas informales que pueden no ser evidentes en los registros oficiales.

1.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana

La clasificación de la variación del valor de referencia busca identificar aquellas zonas en las que el valor histórico del metro cuadrado se ha mantenido estable a través del tiempo, siendo este un factor destacado en los procesos de gestión y adquisición predial. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo - Puntuación: 1

Una variación alta en el valor de referencia indica fluctuaciones económicas considerables, lo cual puede reflejar inestabilidad en el mercado inmobiliario de la zona. Este comportamiento puede ser resultado de factores externos como cambios en la demanda, políticas gubernamentales o factores económicos no considerados. La inestabilidad en los precios dificulta la planificación y gestión predial, ya que introduce incertidumbre en las proyecciones financieras y en la valoración de propiedades. Las áreas con alta variación en el valor de referencia son menos favorables para inversiones a largo plazo debido a la imprevisibilidad del mercado.

Rango Medio - Puntuación: 3

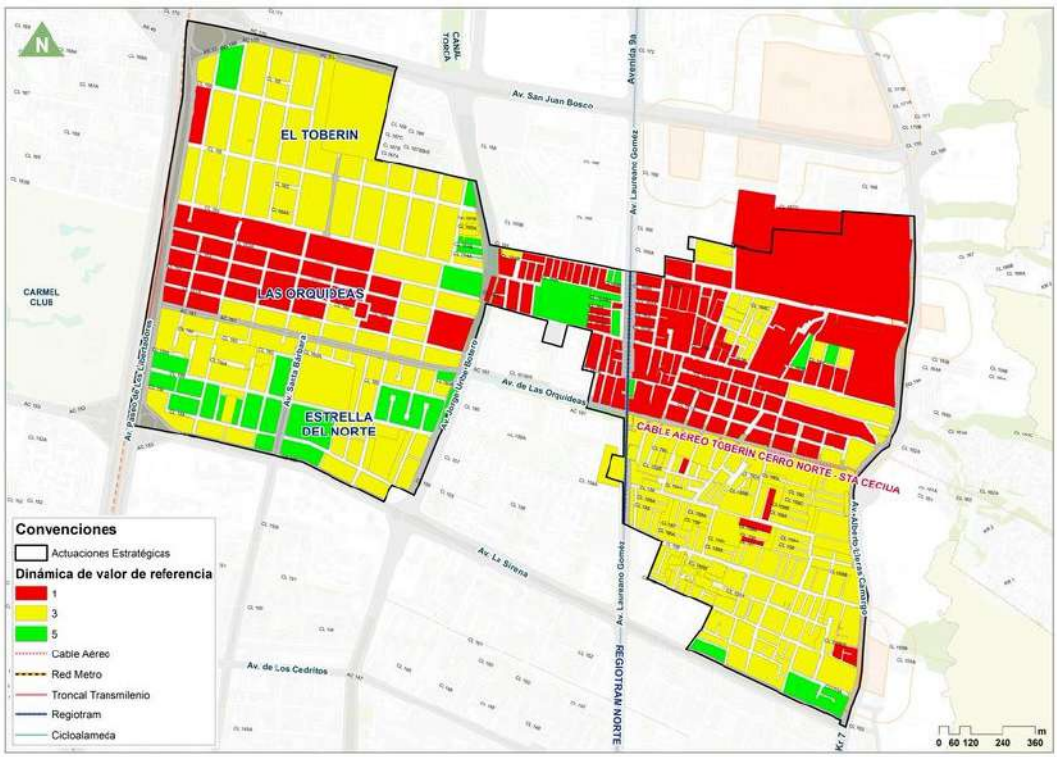
Una variación moderada sugiere cierta estabilidad en el mercado, aunque con algunos periodos de fluctuación. Estas fluctuaciones pueden ser resultado de cambios estacionales o de ajustes naturales del mercado inmobiliario. Las áreas en este rango permiten una planificación relativamente estable, aunque es necesario considerar posibles ajustes en la estrategia de gestión predial. Este rango es adecuado para proyectos de desarrollo con riesgos moderados, ya que ofrece un equilibrio entre estabilidad y posibilidad de incremento en el valor.

Rango Alto - Puntuación: 5

Una baja variación en el valor de referencia indica una alta estabilidad en el mercado inmobiliario, reflejando confianza y predictibilidad en la valoración de propiedades. La estabilidad en los precios permite una planificación financiera precisa y reduce el riesgo asociado a la inversión y gestión predial. Estas áreas son altamente favorables para adquisiciones y desarrollos a largo plazo, ya que ofrecen una base segura para la proyección de ingresos y el retorno de inversión. Este rango se considera óptimo para la

gestión predial y la planificación de proyectos de infraestructura, debido a la baja incertidumbre en la variación de los valores de referencia.

Ilustración **6** Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable dinámica de valor de referencia por manzana nos revela un importante tendencia de incremento de valor de referencia en casi todo el sector salvo una parte importante del sector de Estrella del Norte. Está dinámica es hasta cierto punto explicada por su condición de uso residencial en comparación con la mezcla de usos evidente en casi toda la pieza.

1.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

A continuación, se presenta una descripción detallada de cada una de las variables consideradas en el análisis multicriterio, así como un examen de su comportamiento dentro de la Actuación Estratégica Toberín. Este análisis permitirá comprender cómo cada variable influye y se relaciona en el contexto específico de la Actuación Estratégica Toberín:

Tabla **2** Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	AE Nodo Toberín		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	**Caracterización Productiva**	Presencia de corazones productivos (% de Área de corazones productivos por manzana)	0%	1-100	0
		Empleos por manzana (EEE 2022) A partir de cantidad de empleados asociadas a números de empresas.	0-50	51-200.	>200
	Caracterización de la población	Porcentaje de Hogares en déficit habitacional en la manzana	0-6.	7-20.	21-54.
		Número de Personas por MZN	>300.	101-300.	<100.

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

1.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos

La clasificación de la presencia de corazones productivos busca delimitar las manzanas que se encuentran inmersas en las zonas de comercio de escala urbana y local. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (0%) - Puntuación: 1
Una clasificación en este rango indica que no hay presencia de corazones productivos en la manzana. Esto puede sugerir una ausencia de zonas comerciales significativas o áreas de actividad económica en la zona. Las manzanas con una baja presencia de corazones productivos pueden estar más orientadas hacia otros usos del suelo, como residencial o

industrial, y pueden carecer de la vitalidad económica asociada con los centros comerciales.

Rango Medio (1-100%) - Puntuación: 3

Una clasificación en este rango indica que hay presencia de corazones productivos en la manzana, que puede variar desde un pequeño porcentaje hasta una presencia completa del 100%. Esto sugiere la existencia de zonas comerciales o áreas de actividad económica dentro de la manzana, lo que puede contribuir a su vitalidad económica y atractivo urbano. Sin embargo, la clasificación media se debe a que esta variable no precisa las condiciones exactas del sector, como la calidad de los comercios o el nivel de actividad económica.

Rango Alto (0) - Puntuación: 5

Una clasificación en este rango indica que no hay presencia de corazones productivos en la manzana. Al igual que el rango bajo, esto puede sugerir una ausencia de zonas comerciales significativas o áreas de actividad económica en la zona. Las manzanas con una baja presencia de corazones productivos pueden estar más orientadas hacia otros usos del suelo, como residencial o industrial, y pueden carecer de la vitalidad económica asociada con los centros comerciales.

Ilustración **7** Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable presencia de corazones productivos expresa las grandes zonas de aglomeraciones económicas de la pieza. Si bien no es muy reveladora en cuanto a información su presencia en el ejercicio reafirma las intenciones de la vocación de la pieza establecidas en el POT. Por otra parte, existen dos grandes tipos de comercio, uno especializado y de escala urbana en el sector El Toberín y Orquídeas, y un comercio aglomerado y altamente diversificado de escala urbana en el sector de San Cristóbal Norte, su valoración se ha considerado igualmente significativa.

Es importante resaltar que los rangos establecidos buscaron valorar aquellas manzanas con actividades económicas, pero que no sea este un factor determinante en el proceso de ponderación final. Así las cosas, los puntajes intermedios para manzanas con presencia de corazones productivos se consideró adecuado en el marco del presente ejercicio.

1.2.2 Número de empleados por manzana

La clasificación de la cantidad de empleos por manzana busca identificar aquellas zonas con una alta concentración de actividad económica, medida a través del número de empleados asociados a las empresas presentes en la manzana. Este enfoque permite focalizar esfuerzos de desarrollo y gestión urbana en las áreas con mayor dinamismo económico, potenciando su crecimiento y consolidación como centros económicos clave. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (0-50)- Puntuación: 1
Manzanas en este rango tienen una baja cantidad de empleos, indicando una menor actividad económica. Estas áreas pueden estar dominadas por usos residenciales o por pequeñas empresas y comercios que generan pocos empleos. La baja actividad económica puede limitar el desarrollo de infraestructuras y servicios adicionales, ya que la demanda por parte de las empresas y trabajadores es menor.

Rango Medio (51-200)- Puntuación: 3
Manzanas en este rango tienen una actividad económica moderada, con una presencia equilibrada de empresas y empleados. Estas áreas representan una mezcla de usos comerciales y residenciales, contribuyendo a un desarrollo urbano más balanceado. La presencia de 51 a 200 empleos indica un nivel de actividad económica que puede sostener una oferta adecuada de servicios y comercios sin provocar una congestión excesiva. Estas manzanas son adecuadas para desarrollos mixtos que buscan un balance entre la oferta de empleo y la calidad de vida residencial.

Rango Alto (>200) - Puntuación: 5
Manzanas en este rango tienen una alta cantidad de empleos, indicando un núcleo de actividad económica significativo. Estas áreas suelen albergar empresas grandes o áreas

industriales que generan una gran cantidad de puestos de trabajo. Una alta cantidad de empleos puede atraer más servicios, infraestructuras y mejorar la dinámica económica de la zona, siendo una oportunidad para potenciar el desarrollo económico. Sin embargo, es importante gestionar adecuadamente estas áreas para evitar problemas de congestión, ruido y presión sobre los servicios locales.

Ilustración **8** Mapa con Número de empleados por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable de cantidad de empleos guarda una estrecha relación con la presencia de corazones productivos, pero también revela un importante hallazgo: los diferentes niveles de informalidad entre los dos corazones productivos. Esta variable explica la distribución del empleo a partir del empleo formal registrado en la encuesta de establecimientos económicos del año 2022.

El análisis muestra una significativa presencia de empleos en el sector de El Toberín, lo cual es coherente con su condición de comercio especializado de escala urbana. En contraste, se observa un menor nivel de empleos en el corazón productivo de San Cristóbal Norte, donde también se evidencian altos niveles de informalidad urbanística.
Las observaciones de campo confirman este contraste entre los dos corazones productivos. En El Toberín, la alta cantidad de empleos formales refleja un entorno de

comercio organizado y regulado, mientras que en San Cristóbal Norte, la menor cantidad de empleos formales sugiere una economía más informal y menos estructurada. Este contraste subraya la importancia de considerar tanto el empleo formal como los niveles de informalidad para comprender plenamente las dinámicas económicas y urbanísticas de cada área.

1.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana

La clasificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional en la manzana busca identificar las zonas con mayor necesidad de intervención para mejorar las condiciones de vivienda. La distribución se ha basado en un intervalo geométrico, permitiendo una evaluación objetiva y precisa de las áreas que requieren mayor atención. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (0-6)- Puntuación: 1
Manzanas en este rango tienen un bajo porcentaje de hogares en déficit habitacional, indicando que la mayoría de los hogares tienen condiciones habitacionales adecuadas. Estas áreas son menos prioritarias para intervenciones urgentes de mejora habitacional, ya que el déficit es mínimo. La baja necesidad de intervención habitacional permite enfocar recursos y esfuerzos en mejorar otros aspectos de la manzana, como la infraestructura urbana y servicios comunitarios. Estas manzanas pueden servir como modelos de buenas prácticas en gestión habitacional y planificación urbana.

Rango Medio (7-20)- Puntuación: 3
Manzanas en este rango tienen un déficit habitacional moderado, lo cual señala una necesidad de intervención para mejorar las condiciones de vivienda. Las áreas en este rango pueden tener una mezcla de hogares con buenas condiciones habitacionales y hogares en necesidad de mejoras. La intervención en estas manzanas puede enfocarse en programas de rehabilitación y actualización de viviendas. Estas zonas pueden ser consideradas para proyectos de revitalización urbana que mejoren las condiciones habitacionales y aumenten la calidad de vida de sus residentes.

Rango Alto (21-54)- Puntuación: 5
Manzanas en este rango tienen un alto porcentaje de hogares en déficit habitacional, indicando una necesidad urgente de intervención. Un porcentaje alto de déficit habitacional refleja problemas significativos en la calidad de las viviendas, como el hacinamiento, la falta de servicios básicos y las condiciones estructurales inadecuadas. La intervención en estas manzanas es prioritaria para mejorar las condiciones de vida de una gran cantidad de hogares, lo cual puede incluir programas de construcción de nuevas viviendas, rehabilitación de estructuras existentes y mejora de servicios. Se considera óptimo identificar y focalizar esfuerzos en estas áreas para reducir el déficit habitacional de manera efectiva y sostenible.

Ilustración **9** Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable de hogares en déficit habitacional revela condiciones coherentes con la revisión de variables previamente analizadas. En primer lugar, las zonas con mayor presencia de propiedad horizontal corresponden a las áreas menos deficitarias del sector. Esto sugiere que la propiedad horizontal contribuye a una mejor condición habitacional, posiblemente debido a una mayor regulación y organización de estos espacios.

Por otro lado, las zonas más deficitarias presentan un grado significativo de dispersión, con una notable presencia en los sectores de La Pradera Norte y San Cristóbal Norte. Estos sectores se han caracterizado por su nivel de informalidad mercantil y urbanística, lo que se traduce en mayores déficits habitacionales. Las observaciones de campo confirman esta situación, evidenciando las condiciones inadecuadas de vivienda en estas áreas.

1.2.4 Número de personas por manzana

La clasificación del número de personas por manzana catastral busca identificar aquellas manzanas que tienen la menor cantidad de habitantes, ya que esta característica se

considera favorable en los procesos de gestión e intervención predial. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (>300)- Puntuación: 1
Manzanas en este rango presentan una alta densidad poblacional, lo cual puede complicar los procesos de gestión e intervención predial. Un mayor número de habitantes puede significar una mayor presión sobre los servicios y la infraestructura existente, lo que podría requerir intervenciones más complejas y costosas en el marco de la estrategia de moradores. Estas manzanas, aunque más densamente pobladas, podrían beneficiarse de intervenciones que busquen mejorar la calidad de vida, optimizando el uso del espacio y mejorando la infraestructura. La alta densidad podría también estar asociada a una mayor presencia de actividades económicas y comerciales, lo que requiere una planificación urbana más integral.

Rango Medio (101-300)- Puntuación: 3
Manzanas en este rango tienen una densidad poblacional moderada, lo cual indica un equilibrio en la ocupación del espacio y los recursos disponibles. Estas áreas son manejables en términos de intervención predial y pueden beneficiarse significativamente de proyectos de mejora urbana. La densidad moderada permite una mejor planificación y gestión de los recursos, facilitando la implementación de servicios públicos, infraestructura y programas comunitarios.

Rango Alto (<100)- Puntuación: 5
Manzanas en este rango tienen una baja densidad poblacional, lo que se considera óptimo para los procesos de gestión e intervención predial. Un menor número de habitantes facilita la implementación de proyectos de desarrollo y mejora urbana, debido a la menor presión sobre los recursos y la infraestructura. Estas manzanas son ideales para planes de revitalización urbana, ya que permiten una mayor flexibilidad en el diseño y ejecución de proyectos. La baja densidad también puede ser indicativa de áreas con mayor espacio libre, lo cual es favorable para el desarrollo de infraestructuras adicionales y la mejora de los servicios existentes.

Ilustración **10** Mapa con Número de personas por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable número de personas por manzana, basada en el CNPV 2018, busca identificar la cantidad de habitantes presentes en la pieza urbana. La información proporcionada refleja la coherencia entre la densidad de población y las zonas residenciales de la pieza.

Esta variable, aunque indicativa y no necesariamente representativa de las condiciones actuales, destaca algunas tendencias importantes. En primer lugar, reafirma que el sector formal de comercio especializado tiene la menor cantidad de habitantes en comparación con otras áreas. Esto es lógico, ya que los sectores comerciales suelen tener una menor densidad residencial debido a su uso predominantemente comercial.

En contraste, el corazón productivo de San Cristóbal Norte muestra una mayor densidad de habitantes. Esta área presenta empleos de subsistencia e informales, a menudo realizados por los mismos propietarios de las viviendas. Esta situación es coherente con lo observado en campo, donde se evidencia que las zonas con mayor informalidad urbanística también tienen una mayor densidad poblacional.

1.3 Variable del criterio estructura funcional

A continuación, se presenta una descripción detallada de cada una de las variables consideradas en el análisis multicriterio, así como un examen de su comportamiento dentro de la Actuación Estratégica Toberín. Este análisis permitirá comprender cómo cada variable influye y se relaciona en el contexto específico de la Actuación Estratégica Toberín:

Tabla **3** Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	AE NODO TOBERÍN		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	Estructuras Territoriales	Metros cuadrados por habitante	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte- SPLN 2024

1.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie

La clasificación de metros cuadrados por habitante busca identificar aquellas zonas en las que se evidencia un déficit de espacio público efectivo (EPE). La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (>6.1)- Puntuación: 1
Manzanas en este rango indican un mayor espacio disponible por habitante, lo cual podría señalar una menor densidad poblacional o áreas con grandes espacios no utilizados eficientemente. Estas áreas podrían beneficiarse de una reconfiguración del uso del suelo para aumentar la densidad y mejorar la eficiencia en la utilización de los recursos urbanos. El desafío en estas manzanas radica en equilibrar el desarrollo sin comprometer la calidad de vida, transformando la disponibilidad de espacio en áreas funcionales y de encuentro.

Rango Medio (4,1-6)- Puntuación: 3
Manzanas en este rango tienen un balance moderado de espacio disponible por habitante, lo cual representa un equilibrio aceptable entre densidad y habitabilidad. Estas áreas son indicativas de una ocupación del suelo razonable, permitiendo suficiente espacio para la movilidad y actividades cotidianas sin evidenciar un déficit crítico. Este rango es adecuado para desarrollos urbanos sostenibles, donde el espacio por habitante permite una buena calidad de vida y acceso a servicios. La gestión en estas manzanas

debería enfocarse en mantener y mejorar las condiciones actuales, asegurando que el equilibrio no se incline hacia un uso ineficiente.

Rango Alto (<4)- Puntuación: 5

Manzanas en este rango presentan una alta densidad poblacional, con un espacio por habitante reducido. Es fundamental gestionar adecuadamente estos espacios para evitar problemas de hacinamiento y asegurar que la infraestructura y los servicios soporten la densidad. Estas manzanas son prioritarias para intervenciones que busquen mejorar la calidad de vida mediante la optimización del espacio disponible y la provisión adecuada de servicios urbanos. La clasificación considera este rango como óptimo en términos de densidad, siempre que se mantenga un enfoque en la sostenibilidad y la habitabilidad.

Ilustración **11** Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable de Metros Cuadrados de Espacio Público Efectivo por Habitante refleja un marcado contraste dentro de la pieza urbana. Por un lado, los sectores de Estrella del Norte y Orquídeas presentan un bajo déficit de espacio público efectivo por habitante, indicando una adecuada dotación de áreas verdes y espacios comunes en estos sectores.

En contraste, el resto de la pieza urbana muestra un déficit significativo de espacio público efectivo. Sin embargo, es crucial resaltar que muchas de estas zonas deficitarias corresponden a áreas de comercio aglomerado con una baja densidad de habitantes. Esto sugiere que, aunque el déficit de espacio público sea elevado en estas áreas, su impacto en la calidad de vida de los residentes puede ser menor debido a la baja población residente.

Este hallazgo subraya la necesidad de un enfoque equilibrado en la priorización de acciones para la definición de lo público. Las estrategias de intervención deben considerar no solo el déficit cuantitativo de espacio público, sino también las características funcionales y demográficas de cada zona. De esta manera, se pueden diseñar soluciones que respondan eficazmente a las necesidades específicas de cada sector, optimizando los recursos y mejorando la calidad de vida de los habitantes.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN | BOGOTÁ

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

TELEPORT - SANTA FÉ

02

Dirección de Planeamiento Local

2. Actuación Estratégica Teleport - Santafé

2.1 Variables del criterio de grado de consolidación

A continuación, se presenta una descripción detallada de cada una de las variables consideradas en el análisis multicriterio, así como un examen de su comportamiento dentro de la Actuación Estratégica Toberín. Este análisis permitirá comprender cómo cada variable influye y se relaciona en el contexto específico de la Actuación Estratégica Teleport Santa Fe:

Tabla **4** Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	**Consolidación física de la manzana**	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	50-100%	21-49%	0-20%
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	141.4-334.1	334-2-495.4	>495.5
		Densidad de lotes por hectárea	>60	40-60	<40
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>3	2-3	1-2
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte SPLN 2024

2.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana

La clasificación del porcentaje de Propiedad Horizontal con respecto al área total de la manzana busca identificar aquellas manzanas que tienen mayores posibilidades de desarrollo. La definición de los rangos se establece a continuación:

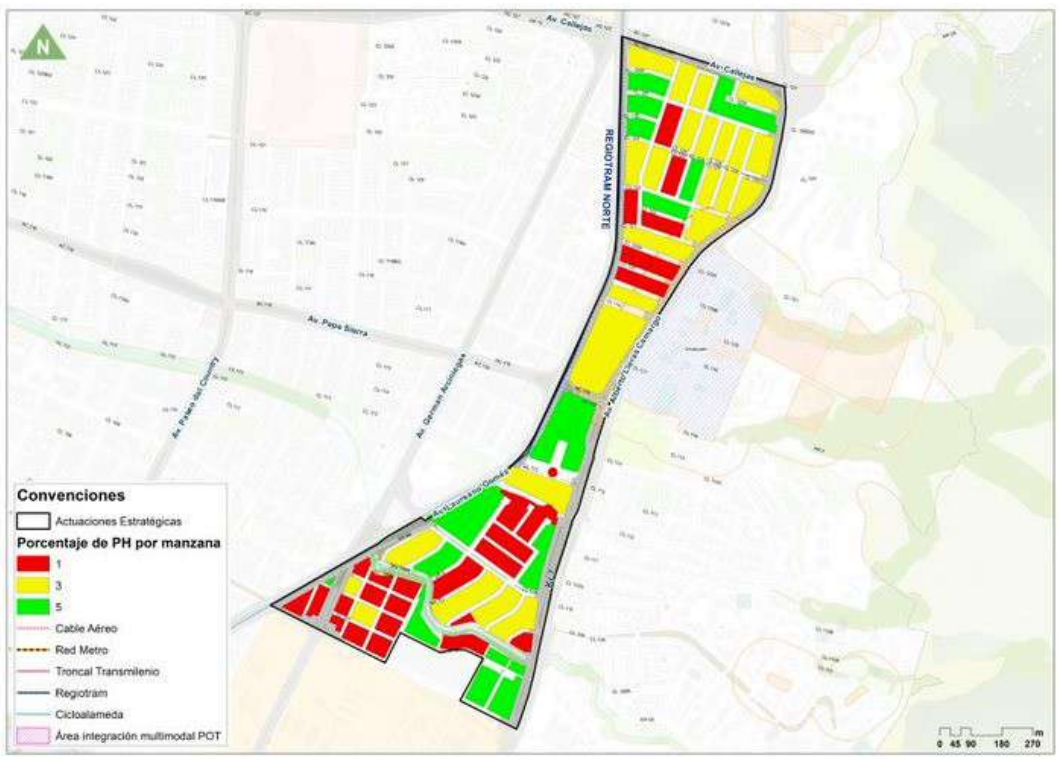
Rango Bajo (50-100%) - Puntuación: 1
Un porcentaje alto de PH indica que más de la mitad del área de la manzana está ocupada por propiedades horizontales. Esto limita significativamente las posibilidades de desarrollo adicional, ya que la mayor parte del terreno ya está urbanizado y compartimentado. Las manzanas con un alto porcentaje de PH tienen menos espacio disponible para nuevos desarrollos, proyectos de revitalización urbana, o cambios

significativos en su uso. Este rango se considera menos óptimo para el desarrollo debido a las restricciones de espacio y la densidad ya existente.

Rango Medio (21-49%) - Puntuación: 3
Un porcentaje medio de PH sugiere que entre un quinto y casi la mitad del área de la manzana está ocupada por propiedades horizontales. Este rango es indicativo de un balance moderado entre áreas desarrolladas y áreas disponibles para nuevos proyectos. Las manzanas en este rango tienen un potencial considerable para el desarrollo adicional, permitiendo cambios significativos en el uso del terreno. Se considera un rango adecuado para el desarrollo urbano, ya que existe una cantidad apreciable de espacio disponible que puede ser aprovechada para nuevas construcciones o mejoras.

Rango Alto (0-20%) - Puntuación: 5
Un porcentaje bajo de PH indica que solo una pequeña fracción del área de la manzana está ocupada por propiedades horizontales. Esto implica que la mayor parte del terreno está disponible para el desarrollo o está subutilizada. Las manzanas con un bajo porcentaje de PH son óptimas para el desarrollo, ya que ofrecen la mayor flexibilidad y espacio para nuevos proyectos. Este rango es altamente preferido para proyectos de desarrollo urbano debido a la mínima ocupación existente, permitiendo maximizar el uso del terreno disponible.

Ilustración **12** Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable del porcentaje de propiedad horizontal por manzana identifica tres áreas con un nivel de densificación relativamente bajo, específicamente, la Urbanización Francisco Miranda, la Urbanización Santa Ana Norte y la Urbanización Hacienda Santa Bárbara. Según la información recopilada en el terreno, esta variable proporciona datos coherentes. Sin embargo, es importante destacar que el sector de la Urbanización Hacienda Santa Bárbara presenta actualmente dinámicas inmobiliarias que requieren atención especial. Esto incluye varias licencias urbanísticas aún en proceso de construcción, cuya consolidación podría establecer nuevas condiciones y potencialidades para la revitalización urbana.

2.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

La mediana del número de pisos en una manzana catastral representa la altura central del listado ordenado de número de pisos dentro de dicha manzana. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (más de 5 pisos) - Puntuación: 1
Una mediana superior a 5 pisos indica que la mayoría de los edificios en la manzana son altos. Esto puede reflejar una alta densidad de construcción vertical y una menor disponibilidad de espacio para nuevos desarrollos o cambios significativos en el uso del terreno. Las manzanas con una mediana alta de pisos pueden presentar desafíos en términos de revitalización urbana debido a la estructura consolidada y la limitación del espacio disponible.

Rango Medio (3-5 pisos) - Puntuación: 3
Una mediana de 3 a 5 pisos sugiere una densidad moderada de construcción. Este rango puede indicar un equilibrio entre desarrollos verticales y la disponibilidad de espacio para nuevas construcciones o mejoras. Las manzanas en este rango tienen un potencial considerable para el desarrollo adicional, permitiendo cambios en el uso del terreno y mejoras urbanas, sin los mismos niveles de restricción que las manzanas con mayor altura promedio.

Rango Alto (0-2 pisos) - Puntuación: 5
Una mediana de 0 a 2 pisos indica que la mayoría de las edificaciones en la manzana son bajas. Esto implica una baja densidad de construcción y una mayor disponibilidad de espacio para el desarrollo. Las manzanas con una mediana baja de pisos son óptimas para proyectos de desarrollo urbano debido a la flexibilidad que ofrece la baja ocupación vertical existente, permitiendo maximizar el uso del terreno disponible para nuevos proyectos.

Ilustración **13** Mapa con Mediana del número de pisos por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable de la mediana del número de pisos proporciona una visión general de la densidad urbana, destacando principalmente un nivel de densificación bajo en la zona, con excepción del Centro Empresarial Santa Bárbara y el Centro Médico Hospitalario Santa Fe, que son sectores altamente consolidados. Sin embargo, es importante tener en cuenta que esta variable ofrece una visión general por manzana catastral y puede no reflejar completamente la realidad observada en el terreno. De hecho, en campo se pueden identificar importantes edificaciones en altura, lo que sugiere una tendencia hacia una mayor densificación en toda la pieza urbana.

2.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana

La clasificación del tamaño de lote promedio por manzana busca identificar aquellas manzanas que contienen los tamaños de predios más grandes de la zona. La distribución de la clasificación se realizó a partir de un intervalo geométrico basado en los niveles de dispersión de los datos de la zona objeto de estudio. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (141.4-334.1) - Puntuación: 1
Una clasificación en este rango indica que las manzanas tienen un tamaño de lote promedio que varía entre 141.4 y 334.1. Esto sugiere una densidad moderada de ocupación del suelo, con espacio disponible para futuros desarrollos.

Rango Medio (334.2-495.4) - Puntuación: 3
Una clasificación en este rango sugiere que las manzanas tienen un tamaño de lote promedio que varía entre 334.2 y 495.4. Esto indica una densidad relativamente alta de ocupación del suelo, con menos espacio disponible para nuevos desarrollos.

Rango Alto (>495.5) - Puntuación: 5
Una clasificación en este rango indica que las manzanas tienen un tamaño de lote promedio mayor a 495.5. Esto implica una baja densidad de ocupación del suelo y una mayor disponibilidad de espacio para futuros proyectos de desarrollo.

Ilustración **14** Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable del tamaño promedio de lote por manzana proporciona una visión fundamental sobre las características de los lotes existentes en la zona. Sin embargo, es importante

destacar que la Urbanización Francisco Miranda no solo exhibe los lotes más pequeños, sino también las manzanas de menor tamaño dentro de la pieza urbana. Esta observación es coherente con los hallazgos en el terreno, donde se percibe una clara transición entre diferentes sectores. Además, es relevante resaltar que la Urbanización Hacienda Santa Bárbara presenta tamaños de lote promedio similares a los de Francisco Miranda, lo que sugiere la presencia de lotes más pequeños en esta área. Ambos sectores se caracterizan por una concentración de comercios, lo que se correlaciona con los centros productivos de la pieza urbana.

2.1.4 Densidad de lotes por hectárea

La clasificación de cantidad de lotes por Hectárea busca identificar aquellas manzanas que contienen la menor cantidad de lotes, lo cual puede ser un factor favorable en el proceso de gestión urbana. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (>60) - Puntuación: 1
Un número elevado de lotes por hectárea indica una alta subdivisión del terreno, lo cual sugiere una alta densidad poblacional y uso intensivo del suelo. Manzanas con una cantidad alta de lotes son menos favorables para nuevos desarrollos significativos debido a la limitada superficie disponible por lote. Estas áreas presentan mayores retos en procesos de gestión e intervención, ya que la alta densidad puede dificultar la implementación de proyectos de infraestructura o revitalización urbana. Este rango se considera menos óptimo para la gestión y desarrollo urbano debido a la complejidad asociada con la alta densidad de lotes.

Rango Medio (40-60) - Puntuación: 3
Una cantidad moderada de lotes por hectárea sugiere un equilibrio entre densidad y espacio disponible, proporcionando flexibilidad para diversos tipos de desarrollos. Las manzanas en este rango permiten cierta capacidad para nuevos proyectos de infraestructura, revitalización o ampliaciones sin los obstáculos de una alta densidad. Estas áreas son adecuadas para desarrollos mixtos, ofreciendo oportunidades tanto para usos residenciales como comerciales, favoreciendo una planificación urbana diversa. Este rango facilita procesos de gestión y desarrollo, ya que ofrece un balance entre subdivisión del suelo y espacio disponible, permitiendo una planificación más adaptable.

Rango Alto (<40) - Puntuación: 5
Un número reducido de lotes por hectárea indica una baja subdivisión del terreno, lo que sugiere una baja densidad y mayor disponibilidad de espacio. Manzanas con una cantidad baja de lotes por hectárea son altamente favorables para nuevos desarrollos y proyectos de infraestructura debido a la mayor superficie disponible por lote. Estas áreas son ideales para proyectos de urbanización a gran escala, permitiendo una planificación y desarrollo significativo sin las limitaciones de la alta densidad. Este rango se considera óptimo para

la gestión y desarrollo urbano, ya que ofrece mayores ventajas en términos de flexibilidad y potencial para intervenciones y mejoras.

Ilustración **15** Mapa con Densidad de lotes por hectárea



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable de densidad de lotes por hectárea muestra una relativa uniformidad en la densidad de lotes dentro de la pieza urbana. No obstante, al considerar el tamaño de la manzana, se destacan las zonas con áreas de manzana pequeñas, como la urbanización Francisco Miranda y varias manzanas de la Urbanización Hacienda Santa Barbara. Esta característica es consistente con las observaciones en campo, donde estos sectores presentan una significativa subdivisión predial debido a su dinámica económica.

2.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

La clasificación de unidades prediales busca identificar aquellas manzanas con la menor cantidad de chips por lote catastral en una determinada manzana. Se establece como

manzana óptima aquella que contiene en promedio hasta dos chips por lote catastral. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (>3) - Puntuación: 1
Una clasificación en este rango sugiere una alta densidad de chips en la manzana, lo cual puede tener implicaciones en la gestión de la propiedad y la planificación urbana. Una mayor cantidad de unidades prediales por lote puede indicar una subdivisión intensiva del terreno, lo que podría resultar en una ocupación densa y problemas potenciales de infraestructura y servicios.

Rango Medio (2-3) - Puntuación: 3
Una clasificación en este rango sugiere una densidad moderada de chips en la manzana, con un equilibrio relativo entre la cantidad de chips y los lotes disponibles. En este rango, es posible mantener una gestión adecuada de la propiedad y la infraestructura, aunque puede haber cierta presión sobre la capacidad de adaptación a cambios en la demanda urbana.

Rango Alto (1-2) - Puntuación: 5
Una clasificación en este rango indica se considera óptimo desde el punto de vista de gestión de la propiedad, ya que implica una menor densidad de chips por lote catastral. Esto puede facilitar una gestión más eficiente de la propiedad, una planificación urbana más holística y una mejor calidad de vida para los residentes.

Ilustración **16** Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable de unidades prediales y la cantidad de lotes por manzana refleja dos sectores claramente diferenciados dentro de la pieza urbana. El primer sector está compuesto por las urbanizaciones Francisco Miranda, Santa Ana Norte y Santa Ana II Etapa - Occidental, caracterizadas por una baja densificación. En contraste, el resto de la pieza urbana muestra características asociadas a una alta densificación. Este hallazgo es coherente con las observaciones de campo en la pieza urbana. Sin embargo, resulta interesante notar que, aunque la urbanización Francisco Miranda tiene la menor cantidad de unidades prediales, presenta la mayor subdivisión predial de la pieza. Este factor reafirma las condiciones de baja densificación en esta zona (no se evidenciaron procesos de informalidad urbanística en esta zona).

2.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana

La clasificación de la variación del valor de referencia busca identificar aquellas zonas donde el valor histórico del metro cuadrado de referencia se ha mantenido estable a lo largo del tiempo. Esto se considera un factor destacado en los procesos de gestión y adquisición predial. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo - Puntuación: 1
Una variación alta en el valor de referencia indica fluctuaciones económicas considerables, lo cual puede reflejar inestabilidad en el mercado inmobiliario de la zona. Este comportamiento puede ser resultado de factores externos como cambios en la demanda, políticas gubernamentales o factores económicos no considerados. La inestabilidad en los precios dificulta la planificación y gestión predial, ya que introduce incertidumbre en las proyecciones financieras y en la valoración de propiedades. Las áreas con alta variación en el valor de referencia son menos favorables para inversiones a largo plazo debido a la imprevisibilidad del mercado.

Rango Medio - Puntuación: 3
Una variación moderada sugiere cierta estabilidad en el mercado, aunque con algunos periodos de fluctuación. Estas fluctuaciones pueden ser resultado de cambios estacionales o de ajustes naturales del mercado inmobiliario. Las áreas en este rango permiten una planificación relativamente estable, aunque es necesario considerar posibles ajustes en la estrategia de gestión predial. Este rango es adecuado para proyectos de desarrollo con riesgos moderados, ya que ofrece un equilibrio entre estabilidad y posibilidad de incremento en el valor.

Rango Alto - Puntuación: 5
Una baja variación en el valor de referencia indica una alta estabilidad en el mercado inmobiliario, reflejando confianza y predictibilidad en la valoración de propiedades. La estabilidad en los precios permite una planificación financiera precisa y reduce el riesgo asociado a la inversión y gestión predial. Estas áreas son altamente favorables para adquisiciones y desarrollos a largo plazo, ya que ofrecen una base segura para la proyección de ingresos y el retorno de inversión. Este rango se considera óptimo para la gestión predial y la planificación de proyectos de infraestructura, debido a la baja incertidumbre en la variación de los valores de referencia.

Ilustración **17** Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable dinámica del valor de referencia por manzana destaca dos sectores claramente diferenciados. El primer sector está asociado a la Urbanización Francisco Miranda, caracterizado por un incremento constante en el valor de referencia a lo largo del tiempo; en menor medida, también incluye un conjunto de manzanas de la Urbanización Hacienda Santa Barbara. El segundo sector está compuesto por el resto de la pieza urbana, que se caracteriza por presentar un valor de referencia relativamente estable con el paso del tiempo.

2.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

A continuación, se presenta una descripción detallada de cada una de las variables consideradas en el análisis multicriterio, así como un examen de su comportamiento dentro de la Actuación Estratégica Toberín. Este análisis permitirá comprender cómo cada variable influye y se relaciona en el contexto específico de la Actuación Estratégica Teleport Santa Fe:

Tabla **5** Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	0%	1-100	0
		Número de empleados por manzana	0-50	51-200	>200
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	0-6	7-20	21-54
		Número de personas por manzana	>300	101-300	0-100

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte SPLN 2024

2.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos

La clasificación de corazones productivos busca delimitar las manzanas que se encuentran inmersas en las zonas de comercio de escala urbana. Es importante resaltar que los rangos establecidos buscaron valorar aquellas manzanas con actividades económicas, pero que no sea este un factor determinante en el proceso de ponderación final. Así las cosas, los puntajes intermedios para manzanas con presencia de corazones productivos se consideró adecuado en el marco del presente ejercicio. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (0%) - Puntuación: 1
Una clasificación en este rango indica que no hay presencia de corazones productivos en la manzana. Esto puede sugerir una ausencia de zonas comerciales significativas o áreas de actividad económica en la zona. Las manzanas con una baja presencia de corazones productivos pueden estar más orientadas hacia otros usos del suelo, como residencial o industrial, y pueden carecer de la vitalidad económica asociada con los centros comerciales.

Rango Medio (1-100%) - Puntuación: 3
Una clasificación en este rango indica que hay presencia de corazones productivos en la manzana, que puede variar desde un pequeño porcentaje hasta una presencia completa del 100%. Esto sugiere la existencia de zonas comerciales o áreas de actividad económica dentro de la manzana, lo que puede contribuir a su vitalidad económica y atractivo urbano. Sin embargo, la clasificación media se debe a que esta variable no precisa las condiciones exactas del sector, como la calidad de los comercios o el nivel de actividad económica.

Rango Alto (0) - Puntuación: 5

Una clasificación en este rango indica que no hay presencia de corazones productivos en la manzana. Al igual que el rango bajo, esto puede sugerir una ausencia de zonas comerciales significativas o áreas de actividad económica en la zona. Las manzanas con una baja presencia de corazones productivos pueden estar más orientadas hacia otros usos del suelo, como residencial o industrial, y pueden carecer de la vitalidad económica asociada con los centros comerciales.

Ilustración **18** Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable corazones productivos refleja dos grandes zonas dentro de la pieza urbana con una dinámica económica significativa: el sector de Santa Bárbara Oriental y la Urbanización Francisco Miranda. La estrategia de corazones productivos establece que ambos sectores se distinguen por su dinámica de escala urbana. Sin embargo, de acuerdo con lo evidenciado en campo, la dinámica económica del sector de Francisco Miranda presenta características asociadas a aglomeraciones de alta diversificación, especialmente enfocadas en satisfacer la demanda proporcionada por las instalaciones del Cantón Norte.

2.2.2 Número de empleados por manzana

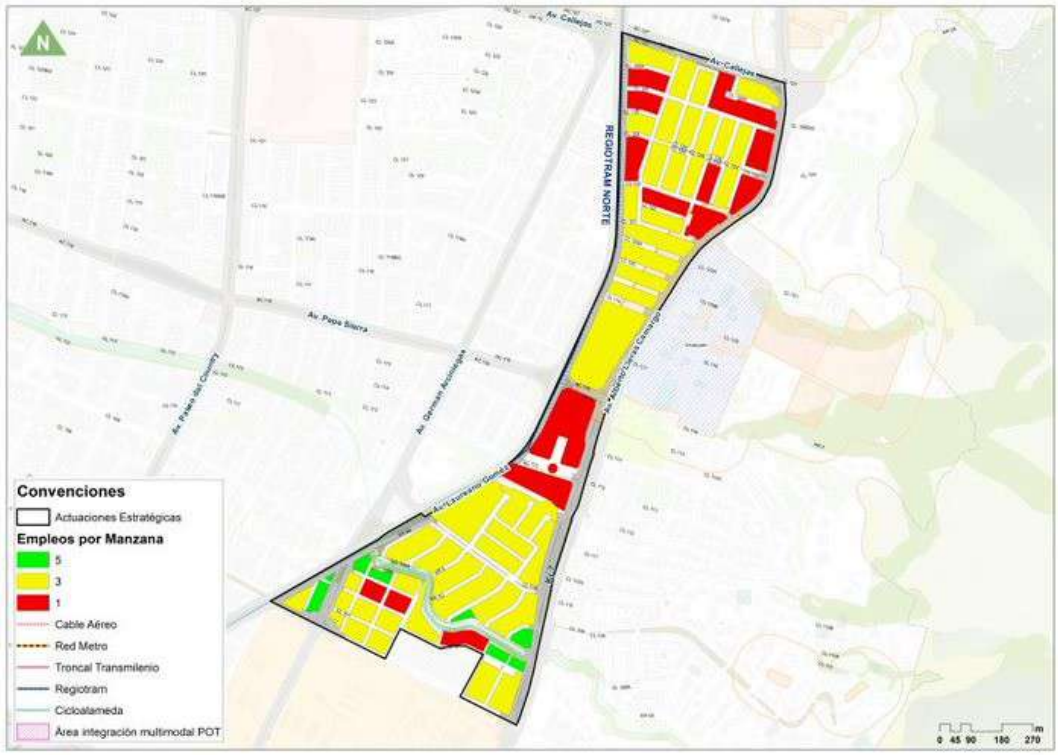
La clasificación de la cantidad de empleos busca identificar aquellas manzanas en las que la cantidad de empleos es baja, buscando potenciar estas zonas con mayor actividad económica. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (>800) - Puntuación: 1
Una clasificación en este rango indica que la cantidad de empleos por manzana es superior a 800. Esto sugiere una alta actividad económica en la zona, con un gran número de empleados asociados a diversas empresas.

Rango Medio (20-800) - Puntuación: 3
Una clasificación en este rango indica que la cantidad de empleos por manzana se encuentra entre 20 y 800. Esto sugiere una actividad económica moderada en la zona, con una variedad de empresas y un número considerable de empleados. Aunque puede haber una diversidad de actividades económicas, es posible que no alcance el nivel de concentración de empleos observado en las zonas de alta actividad económica.

Rango Alto (<20) - Puntuación: 5
Una clasificación en este rango indica que la cantidad de empleos por manzana es inferior a 20. Esto sugiere una baja actividad económica en la zona, con un número limitado de empleados asociados a pocas empresas. Las manzanas con una baja cantidad de empleos pueden presentar oportunidades de desarrollo económico y revitalización, ya que pueden estar subutilizadas o infrautilizadas en términos de su potencial económico.

Ilustración **19** Mapa con Número de empleados por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable número de empleados por manzana identifica las zonas con mayor cantidad de empleos en la pieza urbana, destacando el Centro Empresarial Santa Bárbara y una gran parte del sector Santa Bárbara Oriental. Por otra parte, resulta especialmente interesante la uniformidad en la distribución de empleos tanto en zonas residenciales, como las Urbanizaciones Santa Ana Norte y Santa Ana II Etapa - Occidental, así como en sectores con dinámica comercial, como la Urbanización Francisco Miranda. De acuerdo con lo evidenciado en campo, la dinámica económica del corazón productivo de Francisco Miranda debería reflejar una mayor cantidad de empleos. Sin embargo, esta variación puede deberse a diferencias en los tiempos de recolección de información (2020) o a procesos de informalidad mercantil.

2.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana

La clasificación de hogares en déficit habitacional busca identificar las zonas de mayor déficit en la zona objeto de estudio. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (0-6) - Puntuación: 1
Una clasificación en este rango sugiere que la situación de déficit habitacional en la manzana es relativamente baja, con un número limitado de hogares que enfrentan dificultades en términos de vivienda. Las manzanas en este rango pueden tener una situación habitacional más estable y una menor urgencia en la implementación de políticas de vivienda.

Rango Medio (6.1-12) - Puntuación: 3
Una clasificación en este rango sugiere que la situación de déficit habitacional es moderada, con un número significativo pero no abrumador de hogares afectados. Las manzanas en este rango pueden requerir intervenciones específicas para abordar el déficit habitacional y mejorar las condiciones de vivienda para estos hogares.

Rango Alto (>12) - Puntuación: 5
Una clasificación en este rango sugiere que la situación de déficit habitacional es alta, con un número considerable de hogares que enfrentan dificultades significativas en términos de vivienda. Las manzanas en este rango pueden requerir intervenciones y políticas de vivienda para abordar las necesidades de vivienda insatisfechas y mejorar la calidad de vida de estos hogares.

Ilustración **20** Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana, obtenida a partir del CNPV 2018, identifica dos grandes sectores: uno con bajo déficit, asociado al Centro Empresarial Santa Bárbara y al Centro Médico Hospitalario Santa Fe; y otro con alto déficit, que incluye la Urbanización Santa Ana Norte y parcialmente la Urbanización Santa Ana II Etapa – Occidental y parte del sector de Santa Ana Oriental. De acuerdo con lo evidenciado en campo, la dinámica inmobiliaria en los sectores de alto déficit ha sido constante, lo que ha resultado en una disminución significativa en las condiciones actuales de déficit.

2.2.4 Número de personas por manzana

La clasificación de cantidad de habitantes por manzana catastral busca identificar aquellas manzanas que tienen la menor cantidad de habitantes, ya que esta característica se considera favorable en los procesos de gestión e intervención predial. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (101-478) - Puntuación: 1

Manzanas en este rango presentan una alta densidad poblacional, lo cual puede complicar los procesos de gestión e intervención predial. Un mayor número de habitantes puede significar una mayor presión sobre los servicios y la infraestructura existente, lo que podría requerir intervenciones más complejas y costosas en el marco de la estrategia de moradores. Estas manzanas, aunque más densamente pobladas, podrían beneficiarse de intervenciones que busquen mejorar la calidad de vida, optimizando el uso del espacio y mejorando la infraestructura. La alta densidad podría también estar asociada a una mayor presencia de actividades económicas y comerciales, lo que requiere una planificación urbana más integral.

Rango Medio (55-100) - Puntuación: 3
Manzanas en este rango tienen una densidad poblacional moderada, lo cual indica un equilibrio en la ocupación del espacio y los recursos disponibles. Estas áreas son manejables en términos de intervención predial y pueden beneficiarse significativamente de proyectos de mejora urbana. La densidad moderada permite una mejor planificación y gestión de los recursos, facilitando la implementación de servicios públicos, infraestructura y programas comunitarios. Este rango representa una oportunidad para desarrollar proyectos piloto de intervención que pueden ser escalados posteriormente a otras áreas más densamente pobladas.

Rango Alto (0-54) - Puntuación: 5
Manzanas en este rango tienen una baja densidad poblacional, lo que se considera óptimo para los procesos de gestión e intervención predial. Un menor número de habitantes facilita la implementación de proyectos de desarrollo y mejora urbana, debido a la menor presión sobre los recursos y la infraestructura. Estas manzanas son ideales para planes de revitalización urbana, ya que permiten una mayor flexibilidad en el diseño y ejecución de proyectos. La baja densidad también puede ser indicativa de áreas con mayor espacio libre, lo cual es favorable para el desarrollo de infraestructuras adicionales y la mejora de los servicios existentes.

Ilustración **21** Mapa con Número de personas por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable número de personas por manzana, obtenida a partir del CNPV 2018, resalta las zonas con menor cantidad de habitantes, como la Urbanización Santa Ana Norte, el Centro Comercial Santa Ana, el Centro Empresarial Santa Bárbara, el Centro Médico Hospitalario Santa Fe, y gran parte del sector Santa Bárbara Oriental. Esta información es parcialmente consistente con las dinámicas evidenciadas en la salida de campo. Sin embargo, la constante actividad urbanística en el sector de Santa Bárbara Oriental ha generado el desarrollo de importantes proyectos multifamiliares, que han cambiado considerablemente la cantidad de habitantes en el área.

2.3 Variable del criterio estructura funcional

A continuación, se presenta una descripción detallada de cada una de las variables consideradas en el análisis multicriterio, así como un examen de su comportamiento dentro de la Actuación Estratégica Toberín. Este análisis permitirá comprender cómo cada variable influye y se relaciona en el contexto específico de la Actuación Estratégica Teleport Santa Fe:

Tabla **6** Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	Espacio público	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

3.

3.1

3.1.1

3.1.2 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie

La clasificación de m²/Hab busca identificar aquellas zonas en las que se evidencia un déficit de espacio por habitante. Se considera óptima aquella manzana que presenta un indicador menor a 4 m²/Hab. La definición de los rangos se establece a continuación:

Rango Bajo (>6.1)- Puntuación: 1
Manzanas en este rango indican un mayor espacio disponible por habitante, lo cual podría señalar una menor densidad poblacional o áreas con grandes espacios no utilizados eficientemente. Estas áreas podrían beneficiarse de una reconfiguración del uso del suelo para aumentar la densidad y mejorar la eficiencia en la utilización de los recursos urbanos. El desafío en estas manzanas radica en equilibrar el desarrollo sin comprometer la calidad de vida, transformando la disponibilidad de espacio en áreas funcionales y de encuentro.

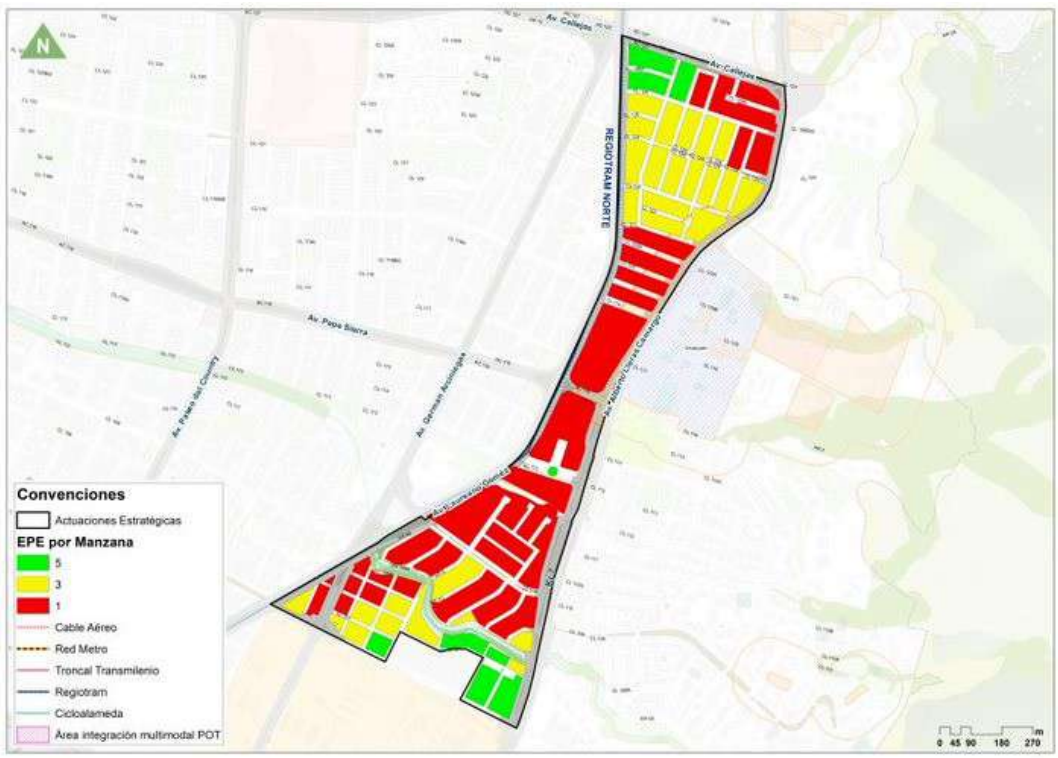
Rango Medio (4,1-6)- Puntuación: 3
Manzanas en este rango tienen un balance moderado de espacio disponible por habitante, lo cual representa un equilibrio aceptable entre densidad y habitabilidad. Estas áreas son indicativas de una ocupación del suelo razonable, permitiendo suficiente espacio para la movilidad y actividades cotidianas sin evidenciar un déficit crítico. Este rango es adecuado para desarrollos urbanos sostenibles, donde el espacio por habitante permite una buena calidad de vida y acceso a servicios. La gestión en estas manzanas

debería enfocarse en mantener y mejorar las condiciones actuales, asegurando que el equilibrio no se incline hacia un uso ineficiente.

Rango Alto (<4)- Puntuación: 5

Manzanas en este rango presentan una alta densidad poblacional, con un espacio por habitante reducido. Es fundamental gestionar adecuadamente estos espacios para evitar problemas de hacinamiento y asegurar que la infraestructura y los servicios soporten la densidad. Estas manzanas son prioritarias para intervenciones que busquen mejorar la calidad de vida mediante la optimización del espacio disponible y la provisión adecuada de servicios urbanos. La clasificación considera este rango como óptimo en términos de densidad, siempre que se mantenga un enfoque en la sostenibilidad y la habitabilidad.

Ilustración **22** Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Norte 2024

La variable metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante muestra que casi toda la pieza urbana no presenta déficit, salvo en el sector de Santa Bárbara Oriental, y parcialmente la Urbanización Francisco Miranda, que tienen un déficit significativo. De

acuerdo a lo observado en el campo, las dinámicas urbanísticas han atraído nuevos habitantes al sector, por lo que se estima que las condiciones de déficit sean considerablemente más altas.

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

POLO CULTURAL

03

Dirección de Planeamiento Local

3. Actuación Estratégica Polo Cultural

3.1 Variables del criterio de grado de consolidación

Tabla **7** Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

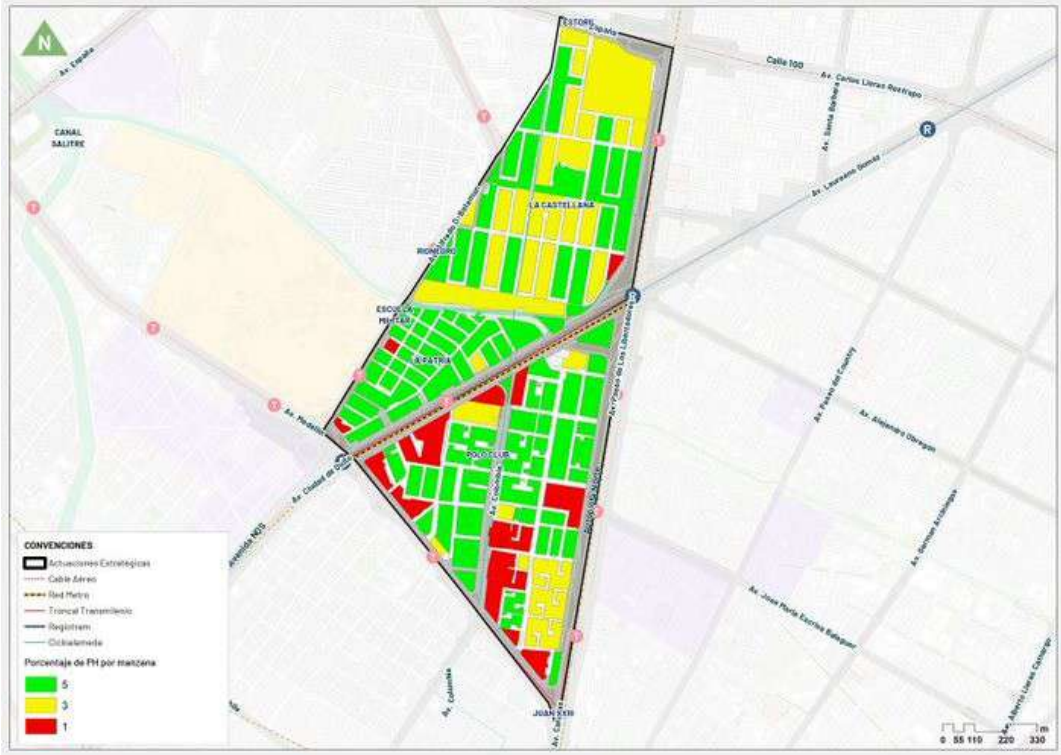
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	**Consolidación física de la manzana**	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>50	12 – 50	0 - 12
		Mediana del número de pisos por manzana	>4	1 – 4	0 - 1
		Tamaño de lote promedio por manzana	89 – 233	233 – 1484	1484 - 12312
		Densidad de lotes por hectárea	55 - 112	25 – 55	0.8 - 25
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>2.1	1 – 1.8	1
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado – SPLCA 2024

3.1.1 Porcentaje de propiedad horizontal en la manzana

El mayor porcentaje de propiedad horizontal por manzana dentro de la actuación se presenta principalmente en los límites del barrio Polo, lo cual representa un territorio a excluir de la actuación debido al desafío que ello supone para la gestión. Asimismo, se observa una oportunidad en los sectores de los barrios La Patria y La Castellana, donde se registra una menor densidad de propiedad horizontal por manzana en el área.

Ilustración ***23.*** Calificación del Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana Actuación Estratégica Polo Cultural

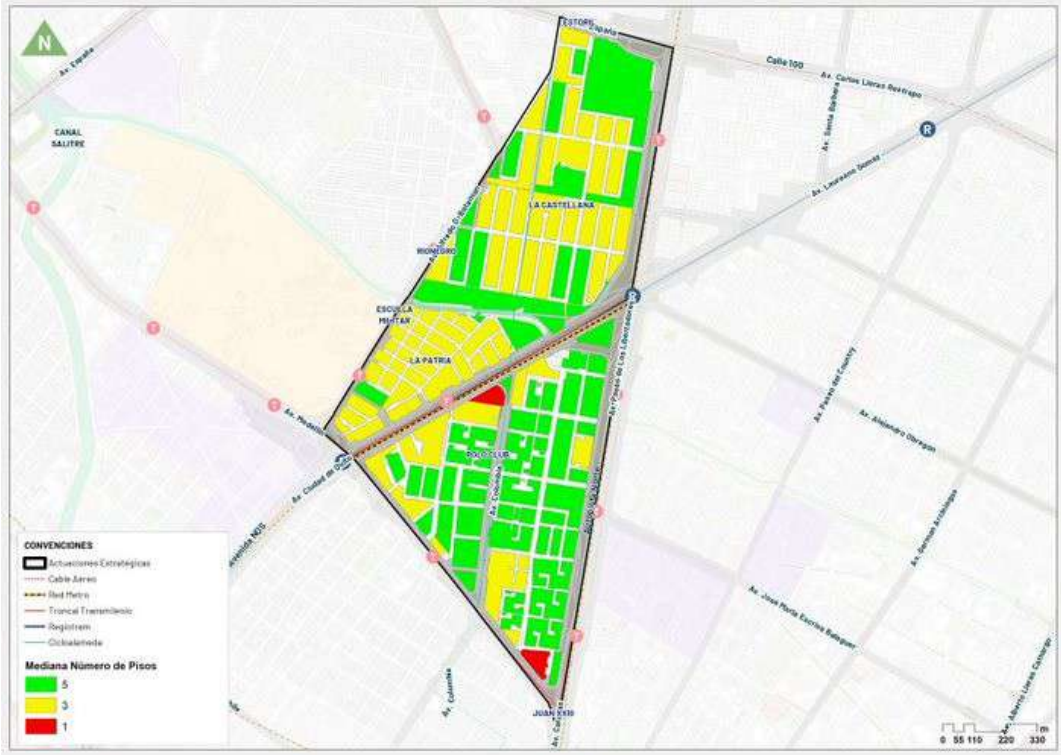


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

La mediana de pisos presentes en el sector por manzana es entre 1 y 4 pisos, por lo que representa una gran oportunidad para la Actuación Estratégica de formalizar y organizar el número de población nativa que habita en el sector, de la misma forma permite re organizar el perfil urbano de manera que favorezca el territorio de manera coherente.

Ilustración ***24.*** Calificación de la mediana número de pisos por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural

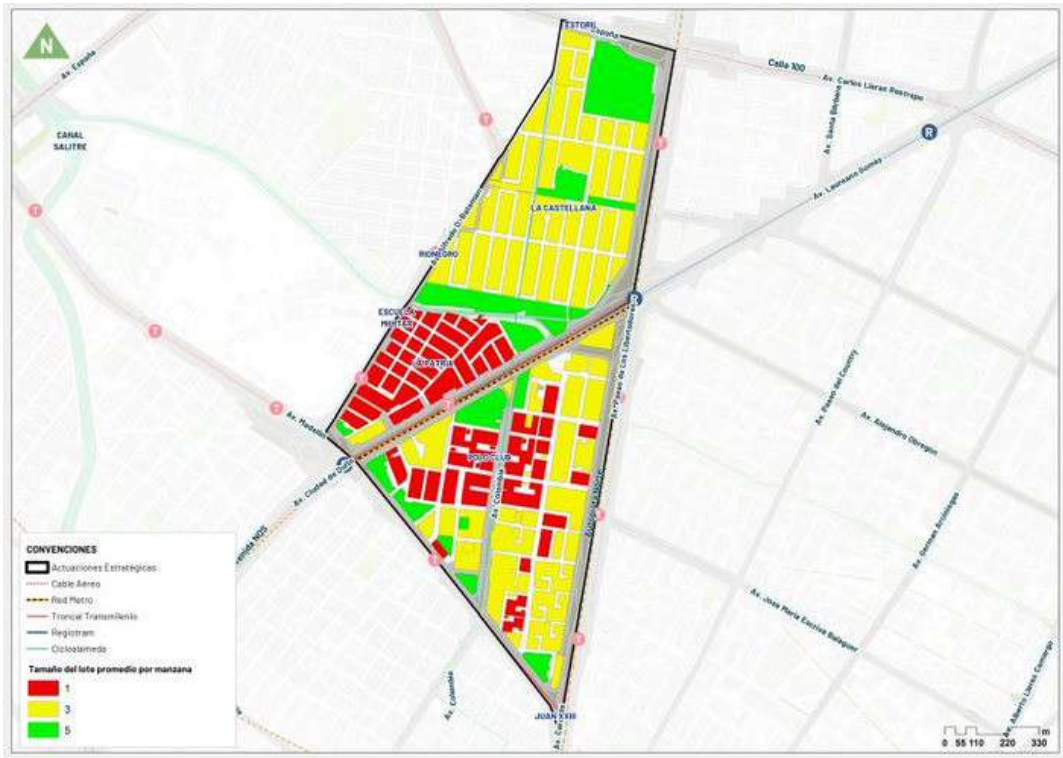


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.1.3 Tamaño promedio de lote por manzana

El ámbito de la actuación se divide en proporciones casi equitativas entre varios tamaños de lotes por manzana, de manera que se excluyen aquellos lotes que no representan un beneficio significativo para la ejecución de proyectos urbanos multifamiliares a gran escala, como se puede apreciar en el barrio El Polo. Por otro lado, se identifica una importante oportunidad en el barrio La Castellana, donde existe una mayor concentración de lotes de mayor tamaño que pueden contribuir positivamente al proceso de desarrollo de proyectos dentro del marco de la actuación.

Ilustración ***25.*** Calificación del tamaño promedio por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural

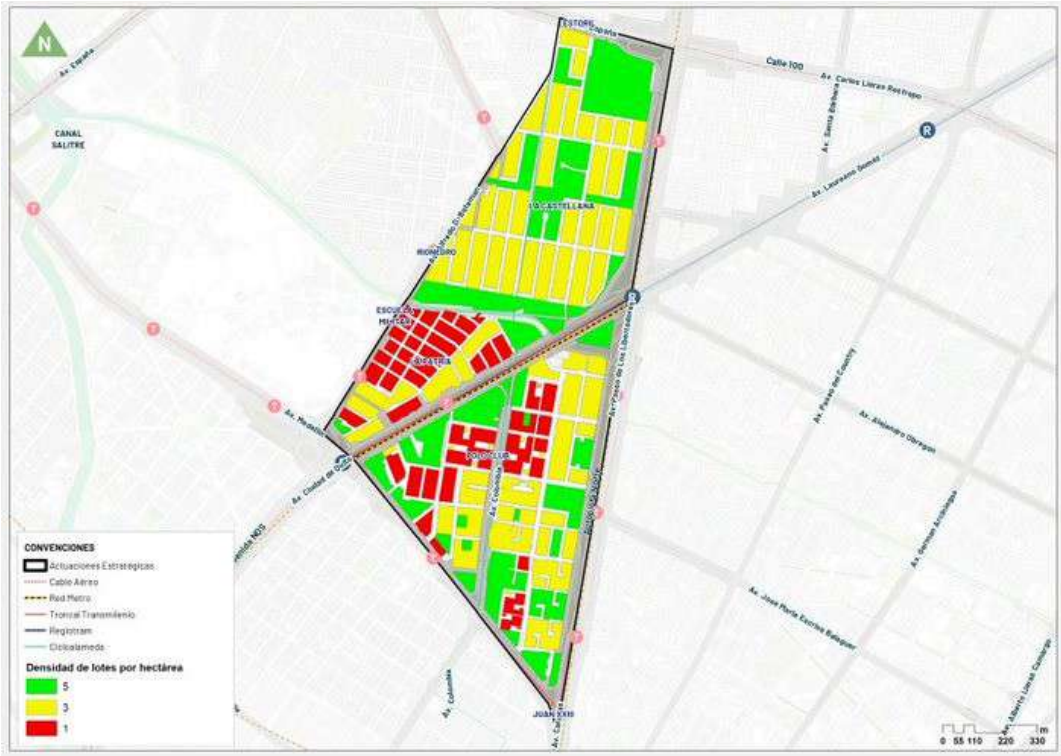


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.1.4 Densidad de Lotes por Hectárea

La mayor cantidad de lotes en el barrio La Castellana representa una notable oportunidad en términos de la consolidación de predios dentro del contexto de la formulación de la actuación. Por el contrario, la menor densidad de lotes por hectárea no resulta beneficioso, ya que obstaculizaría el desarrollo urbano óptimo para la gestión del proyecto de Actuación Estratégica.

Ilustración ***26.*** Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la Actuación Estratégica Polo Cultural

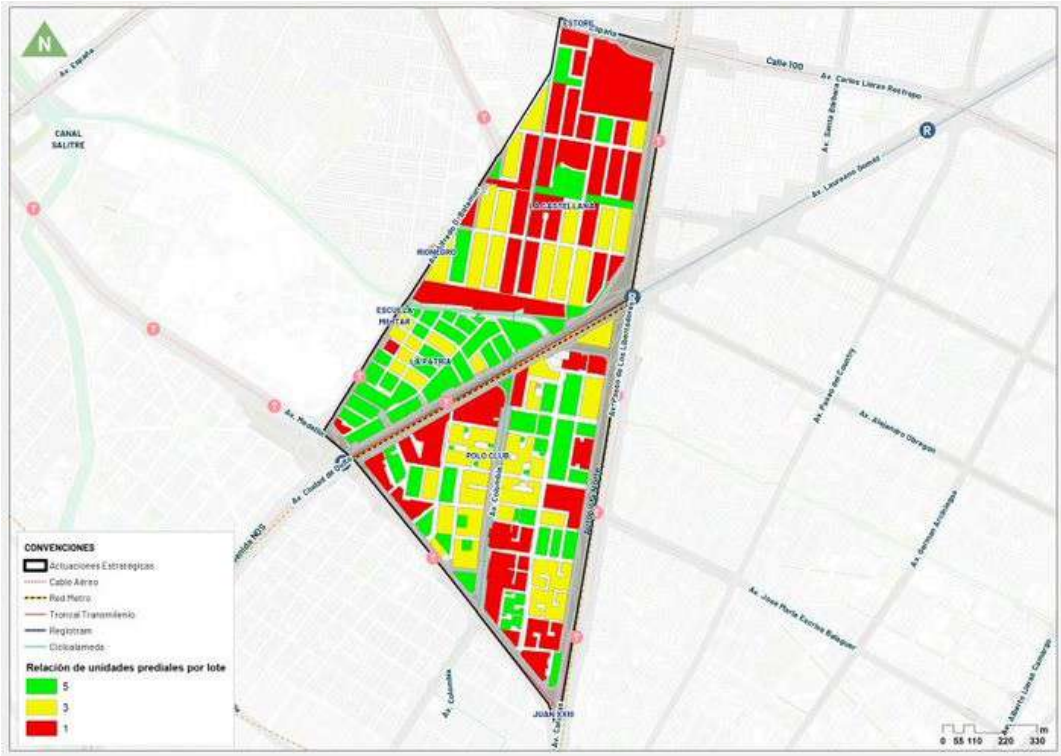


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

La notable concentración de unidades prediales en el barrio La Castellana plantea la imperiosa tarea de organizar y regular el territorio de forma coherente y uniforme, en concordancia con tratamientos urbanísticos y actividades establecidas en el Decreto 555. Por otro lado, aquellos sectores del territorio que no experimentan un incremento exponencial en el número de unidades prediales como lo son el barrio La Patria y el barrio El Polo, se traducen en un desarrollo más gradual que no demanda intervención directa para su evolución urbana adecuada en el marco de la Actuación Estratégica.

Ilustración **27.** Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural

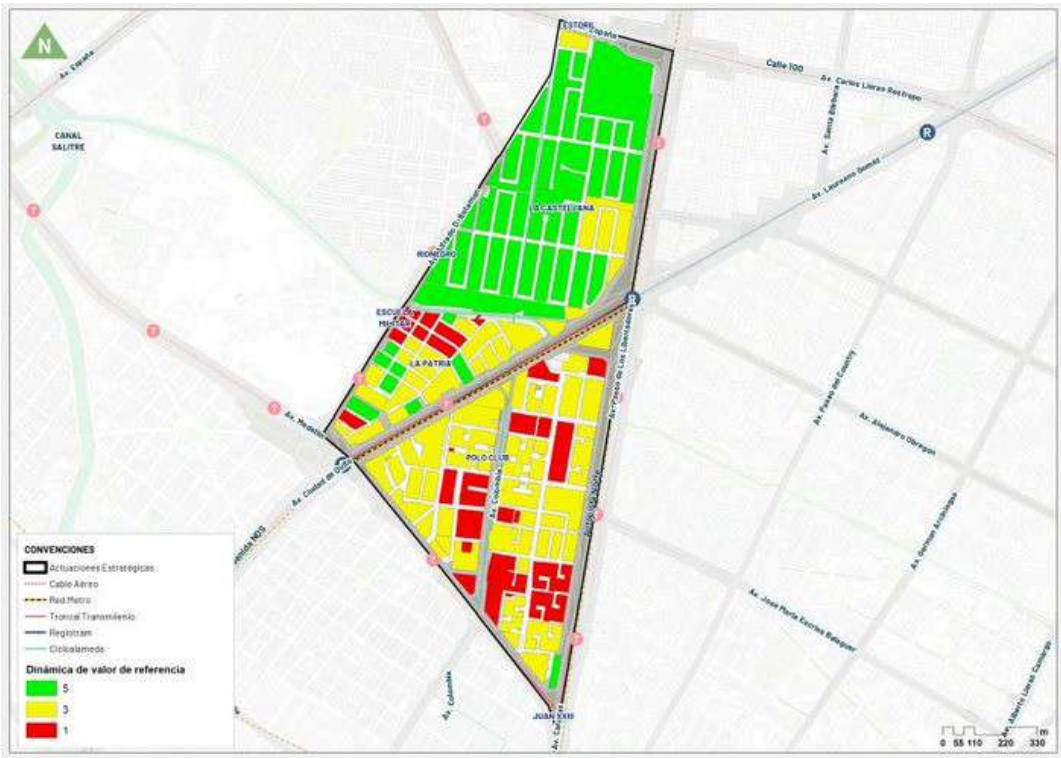


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.1.6 Dinámica del valor de referencia

Las tendencias de incremento en el valor del suelo a lo largo de la última década en el barrio La Castellana han dado lugar a un crecimiento exponencial tanto en el valor inmobiliario, como en el suelo dentro del territorio. En este sentido, la Actuación Estratégica no actúa como un gestor y detonador en el valor del suelo; su función principal en este territorio radica en organizar y mejorar este crecimiento a fin de promover un desarrollo coherente y permitir una gestión eficaz del suelo que fortalezca la evolución urbana de la zona.

Ilustración **28.** Calificación de la dinámica del valor de referencia por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

Tabla **8.** Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

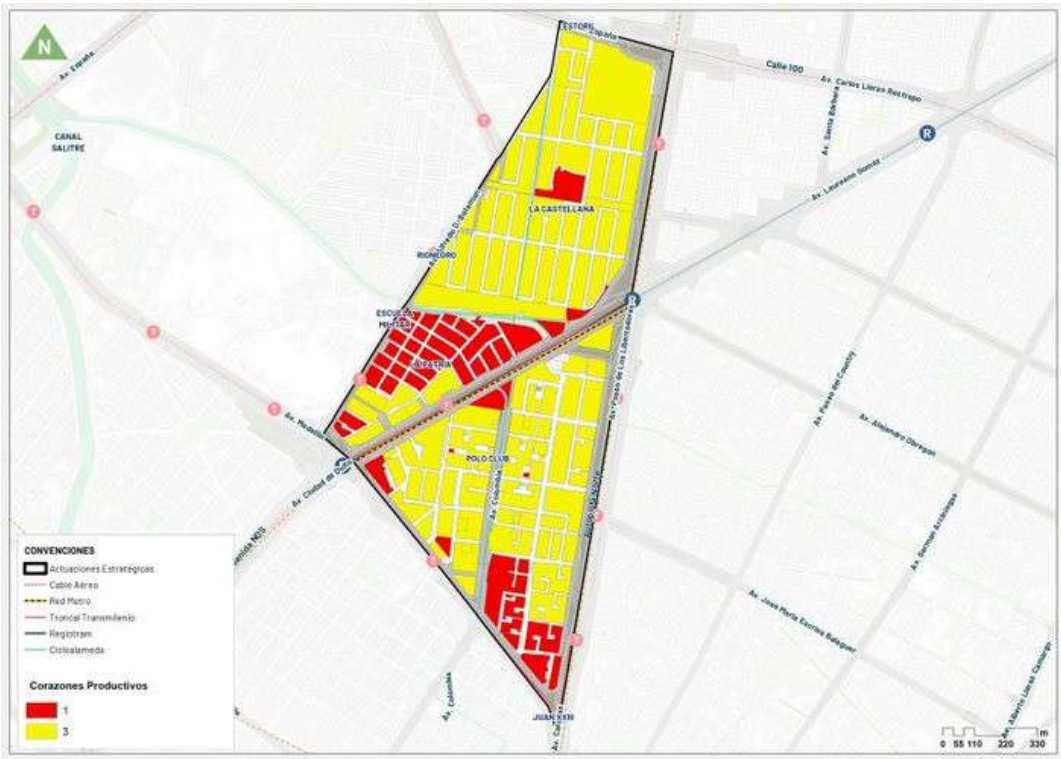
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	No	Sí	NA
		Número de empleados por manzana	417 - 23919	7 – 417	<7
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	NA	0 - 16	16 - 50
		Número de personas por manzana	613 - 1358	157 – 613	<156

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.2.1 Manzanas con presencia de Corazones Productivos

La presencia de corazones productivos en barrios como La Castellana y El Polo se deriva de los avances económicos experimentados en los últimos años, así como de la configuración urbana de dichas zonas que ha propiciado el florecimiento del comercio. En consecuencia, representa una oportunidad significativa para la actuación el intervenir en el territorio de manera que se formalice el sector comercial y se fomente un crecimiento aún mayor. Asimismo, es importante que se organice el territorio de modo que la experiencia en la zona beneficie tanto a la población local como a la flotante.

Ilustración **29.** Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la Actuación Estratégica Polo Cultural

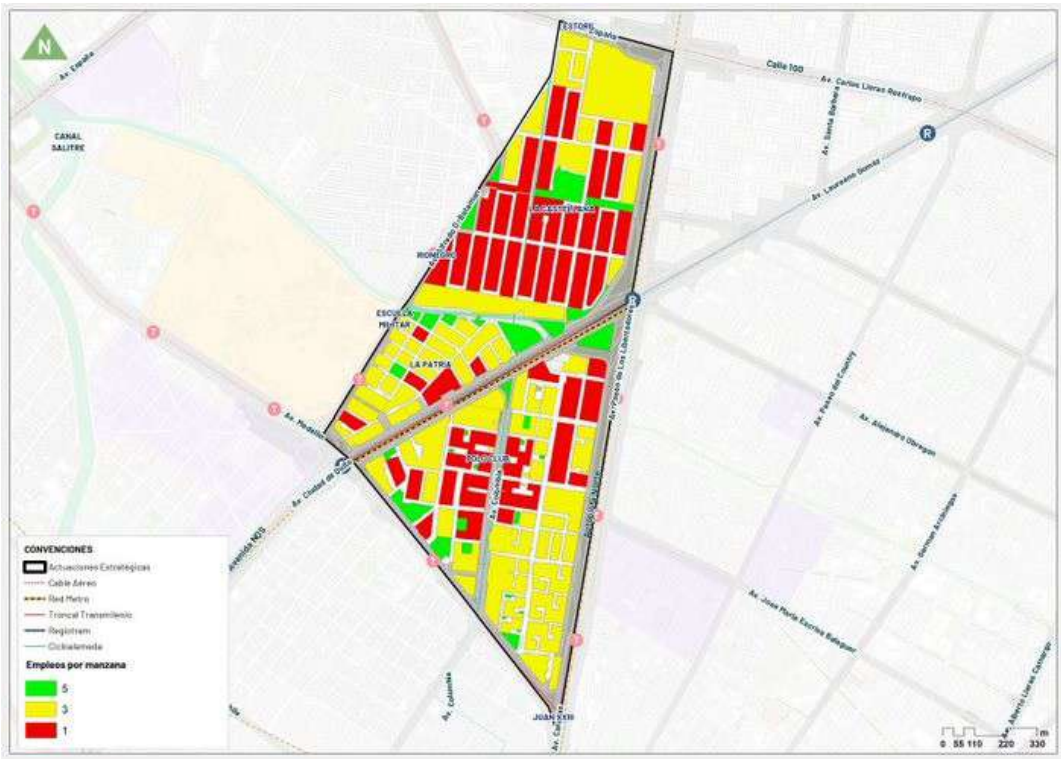


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.2.2 Número de empleados por manzana

El incremento en número de empleos se concentra en los barrios La Castellana y El Polo, como resultado de la dinámica de desarrollo económico y comercial experimentada en años recientes. Esto conlleva a la necesidad de que la actuación intervenga en la organización del territorio, promoviendo la formalización y el adecuado manejo del crecimiento del empleo, al tiempo que la planificación urbana en la región contribuya de manera positiva a esta expansión.

Ilustración **30.** Calificación del número de empleados por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural

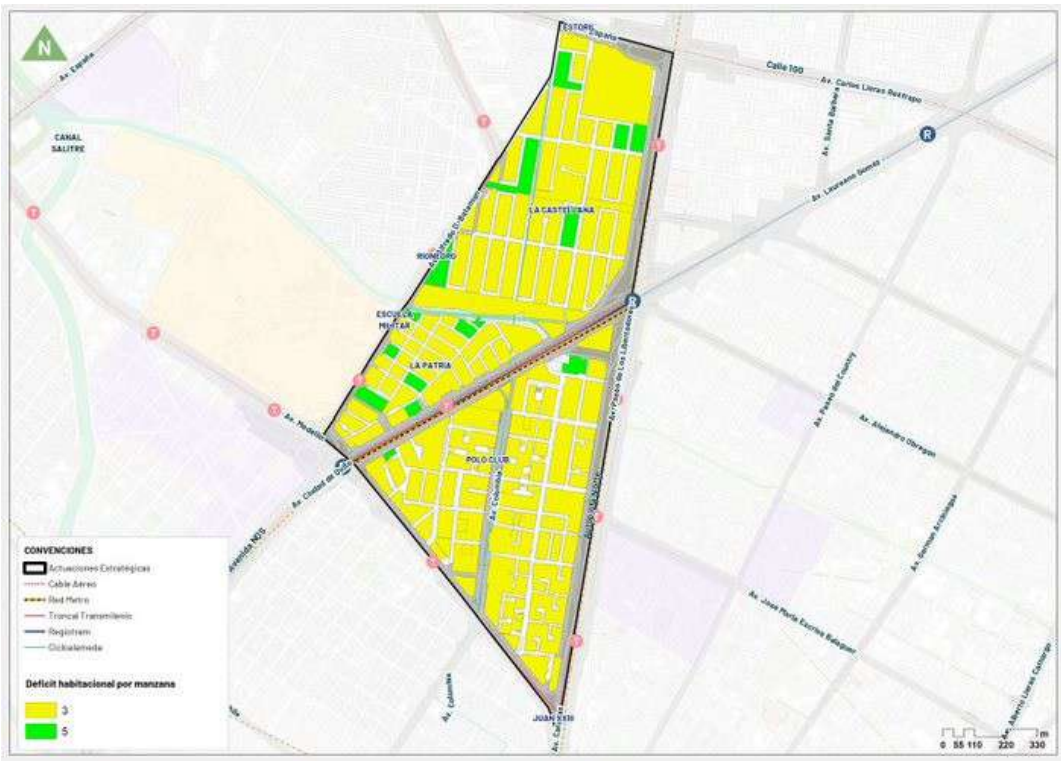


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.2.3 Porcentaje de hogares en déficit

Al considerar El Polo como un entorno donde la intervención estratégica se ejecuta en un territorio mayormente consolidado, se evidencia un déficit habitacional notablemente inferior en comparación con otras áreas. Por ende, esto sugiere que la intervención no provocará un impacto significativo en la estructura urbana, sino que, por el contrario, constituirá un desarrollo coherente y acorde con las características del territorio.

Ilustración **31.** Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural

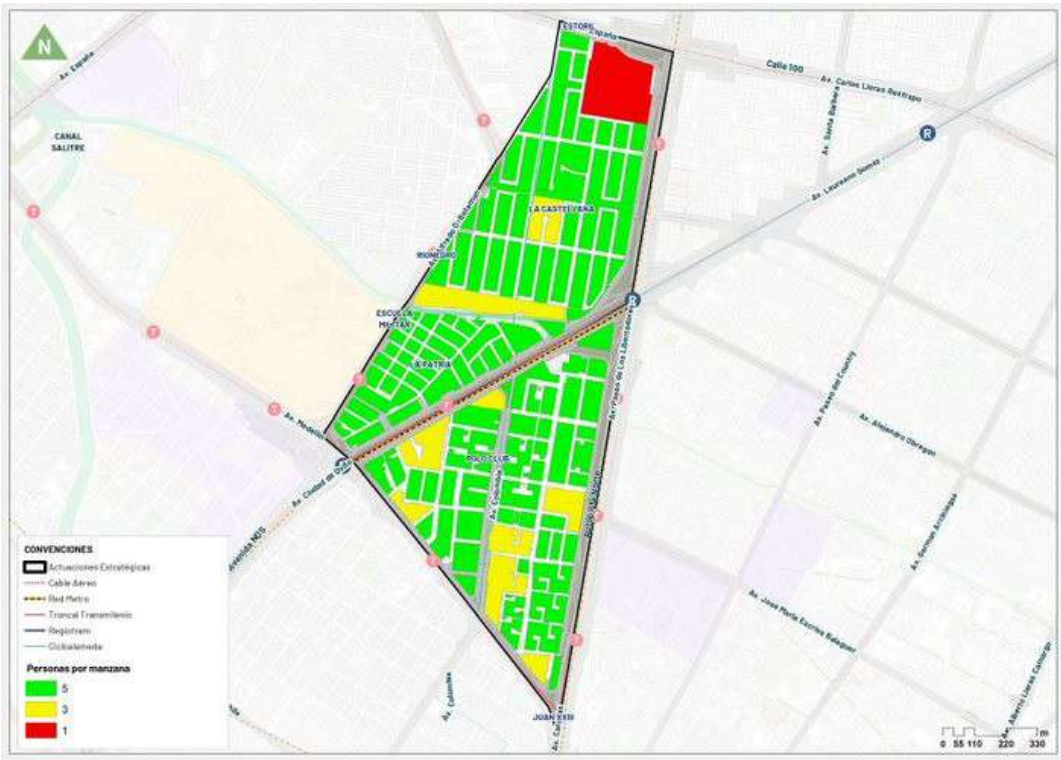


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.2.4 Número de personas por manzana

El área de intervención de la Actuación Estratégica El Polo se caracteriza por ser mayoritariamente de uso residencial, lo que implica que su población esté compuesta principalmente por familias propietarias de los terrenos allí ubicados. Esta situación se erige como una oportunidad en términos de gestión territorial, al posibilitar la creación de proyectos urbanos multifamiliares que puedan ser incorporados como parte integral del plan de ordenamiento territorial de la actuación.

Ilustración **32.** Calificación del número de personas por manzana en la Actuación Estratégica Polo Cultural



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.3 Variable del criterio estructura funcional

Tabla **9.** Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

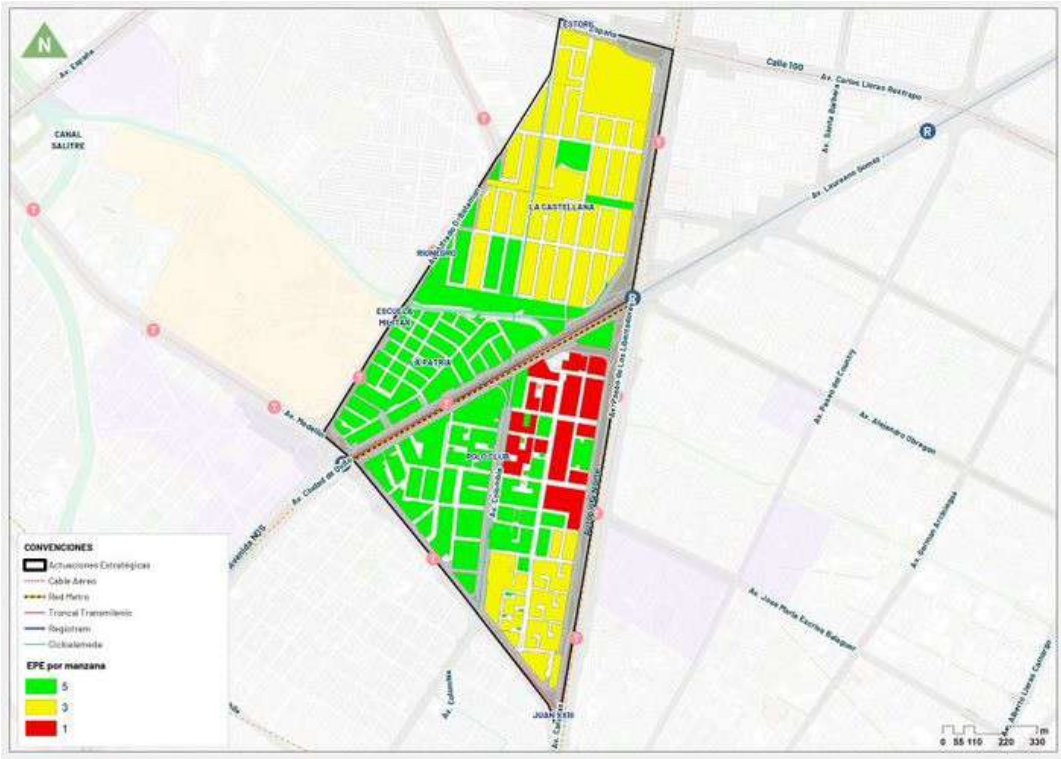
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	8 - 13	4 - 8	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

3.3.1 Espacio público efectivo en el territorio

La elevada densidad inmobiliaria en la zona ha generado un déficit en la disponibilidad de espacios públicos efectivos, lo cual se refleja en una escasa presencia de parques locales, así como en la carencia de zonas peatonales y públicas de calidad. En este sentido, resulta necesario que la Actuación Estratégica responda a esta necesidad mediante la creación de nuevos espacios que contribuyan a mejorar y enriquecer el entorno público dentro del territorio, beneficiando tanto a la población local como a la visitante.

Ilustración **33.** Calificación del Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie en la Actuación Estratégica Polo Cultural



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

PIEZA REENCUENTRO

04

Dirección de Planeamiento Local

4. Actuación Estratégica Pieza Reencuentro

4.1 Variables del criterio de grado de consolidación

Tabla **10.** Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

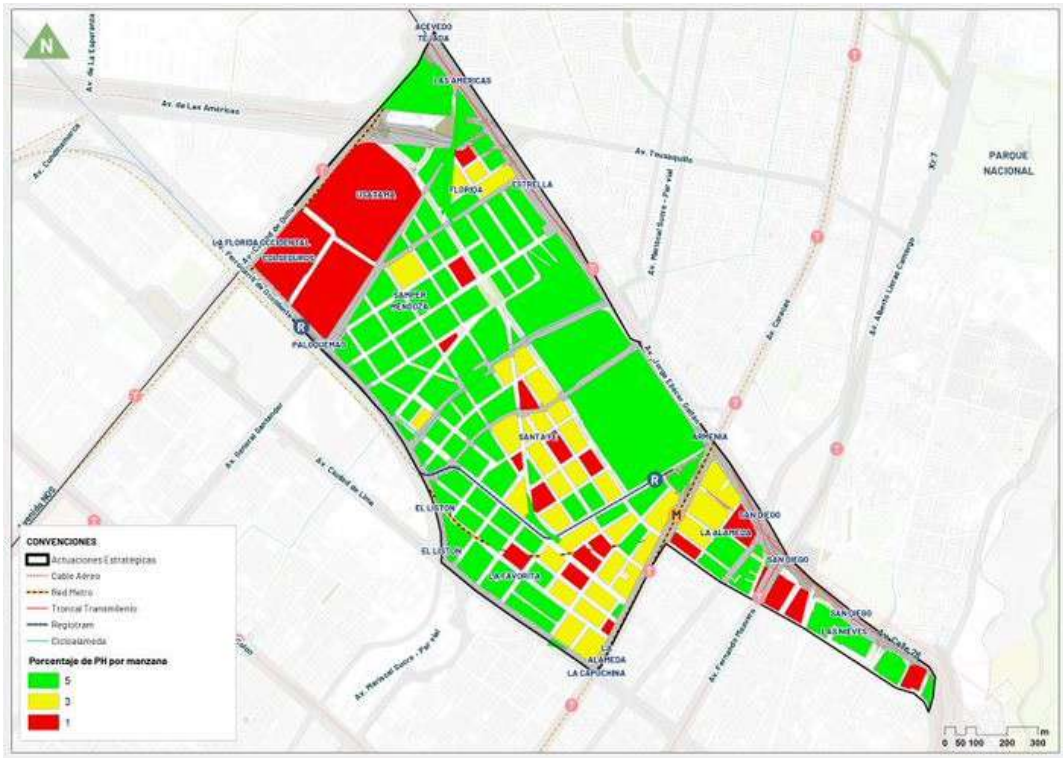
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	30.1 – 100	10.1 – 30	0 - 10
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	1.1 – 5	0 - 1
		Tamaño de lote promedio por manzana	75 – 300	300 – 1050	1051 – 21510.6
		Densidad de lotes por hectárea	57 - 132	26 - 56	0 -25
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>132	11 – 131	0 - 10
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado – SPLCA 2024

4.1.1 Porcentaje de propiedad horizontal en la manzana

El territorio hacia la Av. NQS como lo es Usatama y las unidad residenciales de Colseguros tienen un grado de consolidación avanzado y un desarrollo urbano consolidado por lo que representa un gran número de propiedades horizontales por manzanas presente en el territorio, esto genera que el proceso de gestión de la actuación obligue que extraer esa pieza del territorio de la delimitación; por otro lado las zonas de menor presencia de propiedad horizontal se presentan como una oportunidad ante la actuación para el manejo y desarrollo del territorio.

Ilustración **34.** Calificación del Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana Actuación Estratégica Pieza Reencuentro

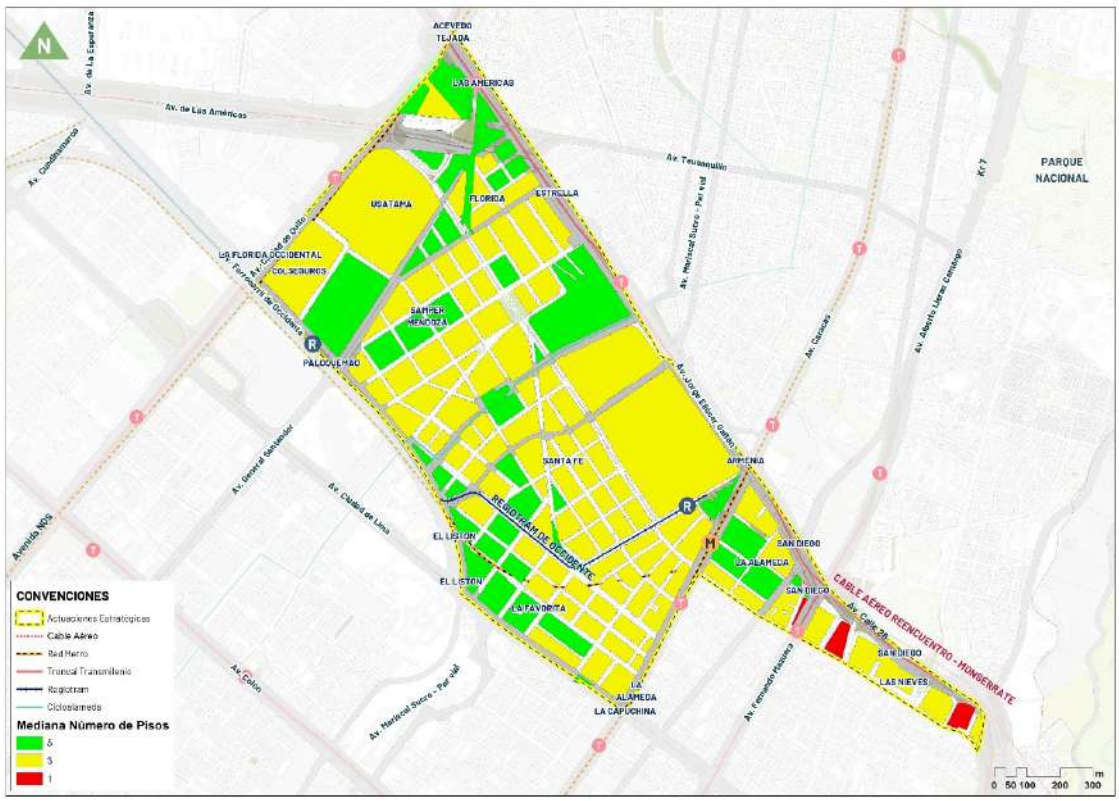


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

La mediana de pisos presentes en el sector por manzana es entre 1 y 5 pisos, por lo que representa una gran oportunidad para la Actuación Estratégica de formalizar y organizar el número de población nativa que habita en el sector, de la misma forma permite re organizar el perfil urbano de manera que favorezca y respete el entorno del territorio.

Ilustración **35.** Calificación de la mediana número de pisos por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro

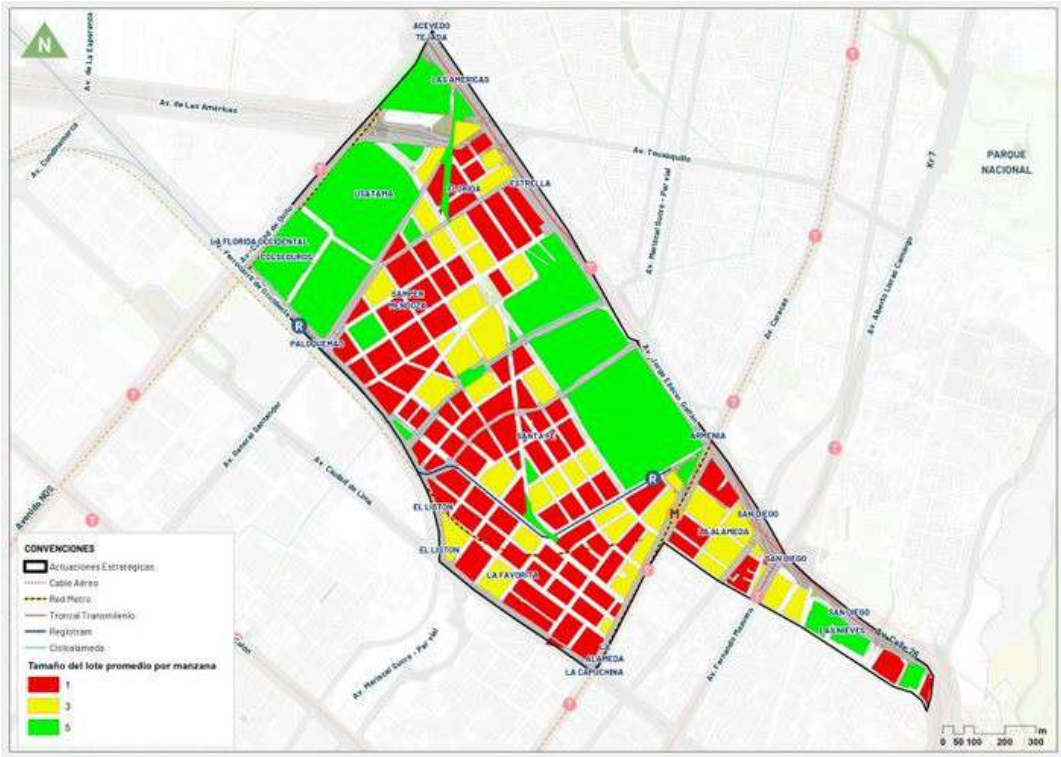


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.1.3 Tamaño promedio de lote por manzana

El ámbito de la actuación se presenta acogiendo lotes de pequeño y mediano tamaño, por lo que se representa una oportunidad para la Actuación en el marco de la ejecución de proyectos urbanos multifamiliares a gran escala. Además, valora la opción de organizar el territorio en lotes homogéneos que permitan ordenarse para la cesión de espacios públicos efectivos a la población del sector.

Ilustración **36.** Calificación del tamaño promedio por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro

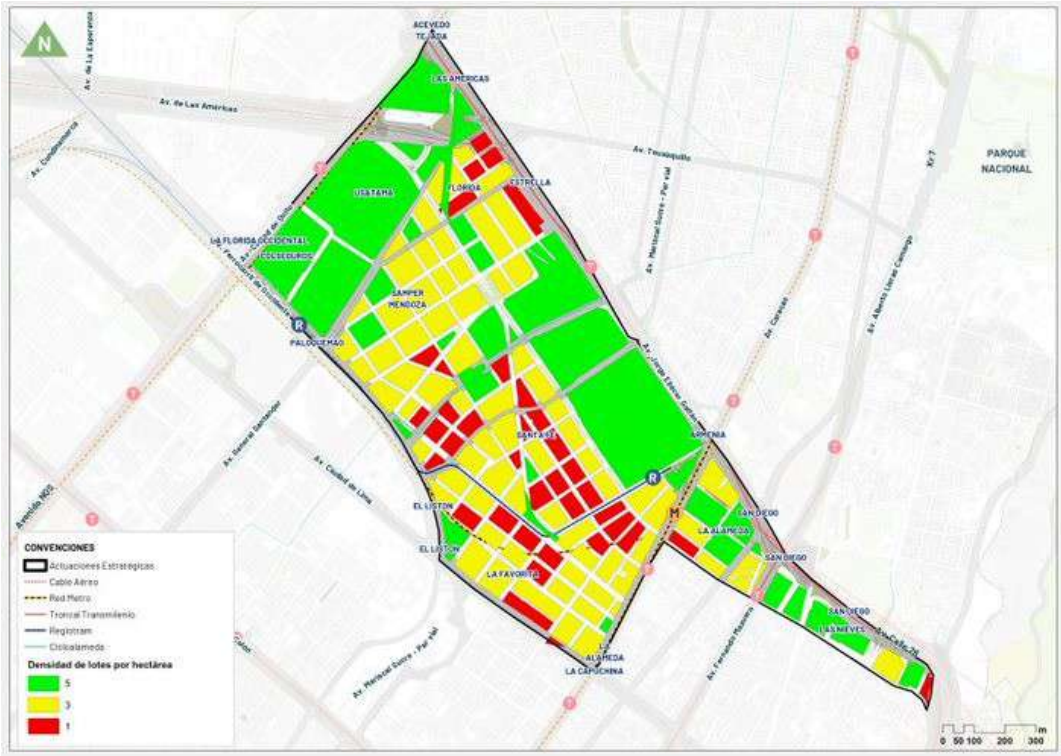


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.1.4 Densidad de Lotes por Hectárea

La media de número de lotes presentes en el territorio se da entre 26 y 56 lotes por Hectárea, por lo que representan áreas estratégicas para el desarrollo de proyecto urbanos de gran escala, en donde se pueda organizar el territorio y ofrezca un portafolio de servicios en beneficio de la población del sector.

Ilustración **37.** Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro

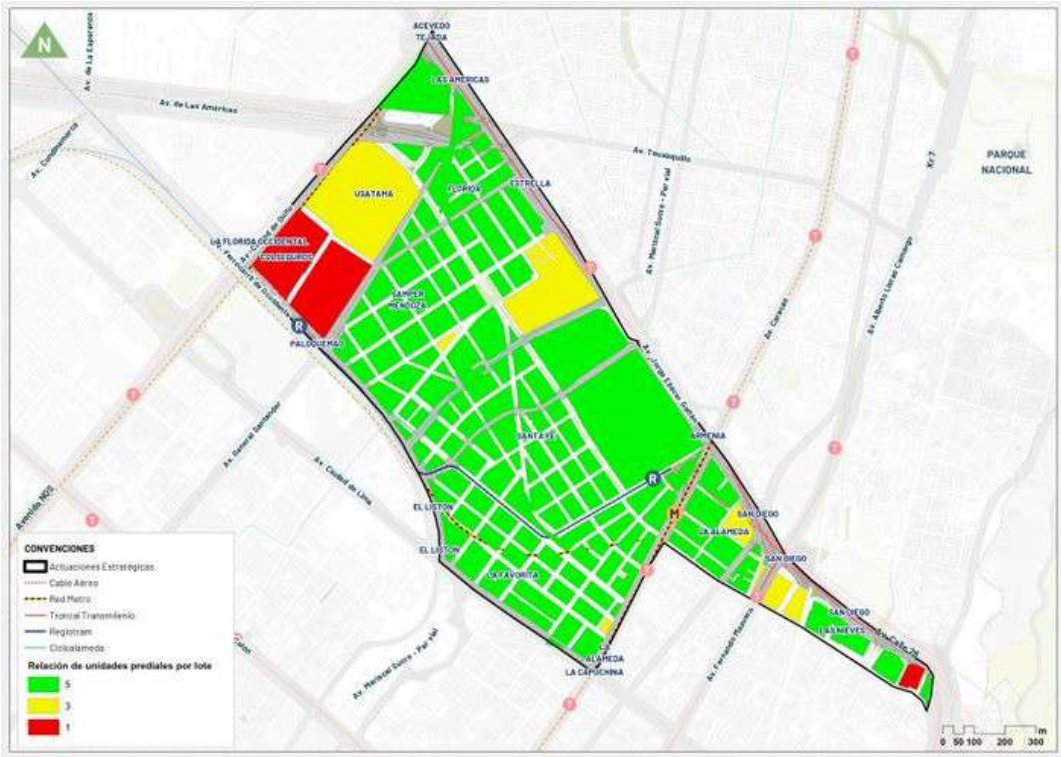


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

La presencia de pocas unidades prediales frente a la cantidad de lotes en el territorio favorece de manera exponencial el desarrollo de la Actuación Estratégica en el territorio, por un lado favorece el proceso de gestión del territorio y por otro ofrece una mayor oportunidad para la población nativa de tener un mejor aprovechamiento del desarrollo urbano en el territorio.

Ilustración **38.** Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro

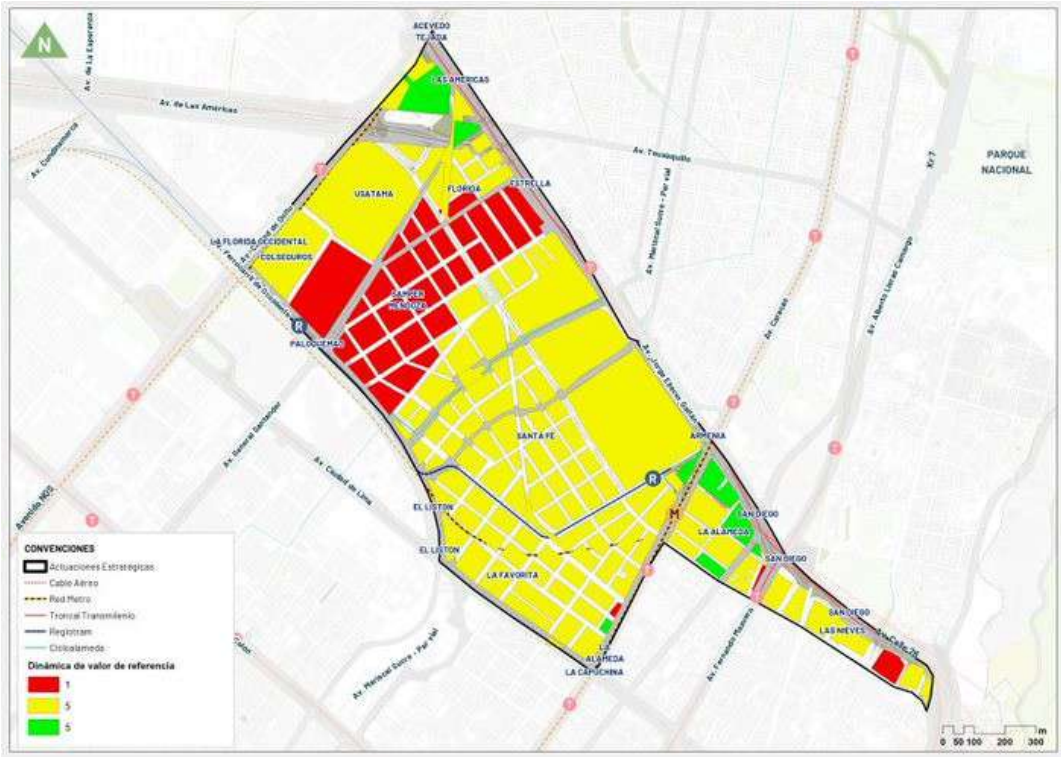


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.1.6 Dinámica del valor de referencia

Las tendencias de incremento en el valor del suelo a lo largo de la última década han ido en un aumento constante en el sector, por lo que la Actuación Estratégica cumple el papel de regulador y gestor del valor del territorio; su función principal en este territorio radica en organizar y mejorar este crecimiento a fin de promover un desarrollo coherente y permitir una gestión eficaz del suelo que fortalezca la evolución urbana de la zona.

Ilustración **39.** Calificación de la dinámica del valor de referencia por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

Tabla **11.** Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

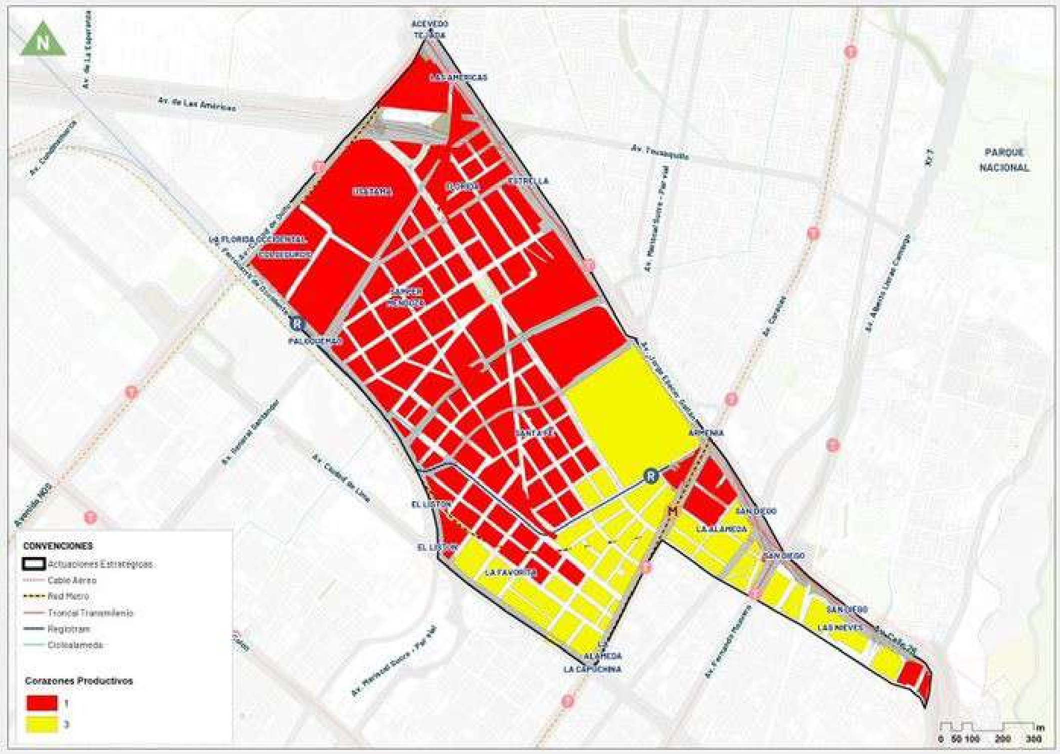
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	No	Sí	NA
		Número de empleados por manzana	0 - 10	11 – 300	301 - 12722
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	0 - 10	11 – 20	21 - 50
		Número de personas por manzana	>330	108 – 330	0 - 107

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.2.1 Manzanas con presencia de Corazones Productivos

La baja presencia de Corazones Productivos en el sector obliga a la actuación a generar y ampliar el portafolio de servicios comerciales que detonen las actividades económicas del sector, de esa forma atrae mayor número de población flotante en el sector y fortalece la estructura urbana al desarrollar el territorio de manera eficiente.

Ilustración **40.** Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro

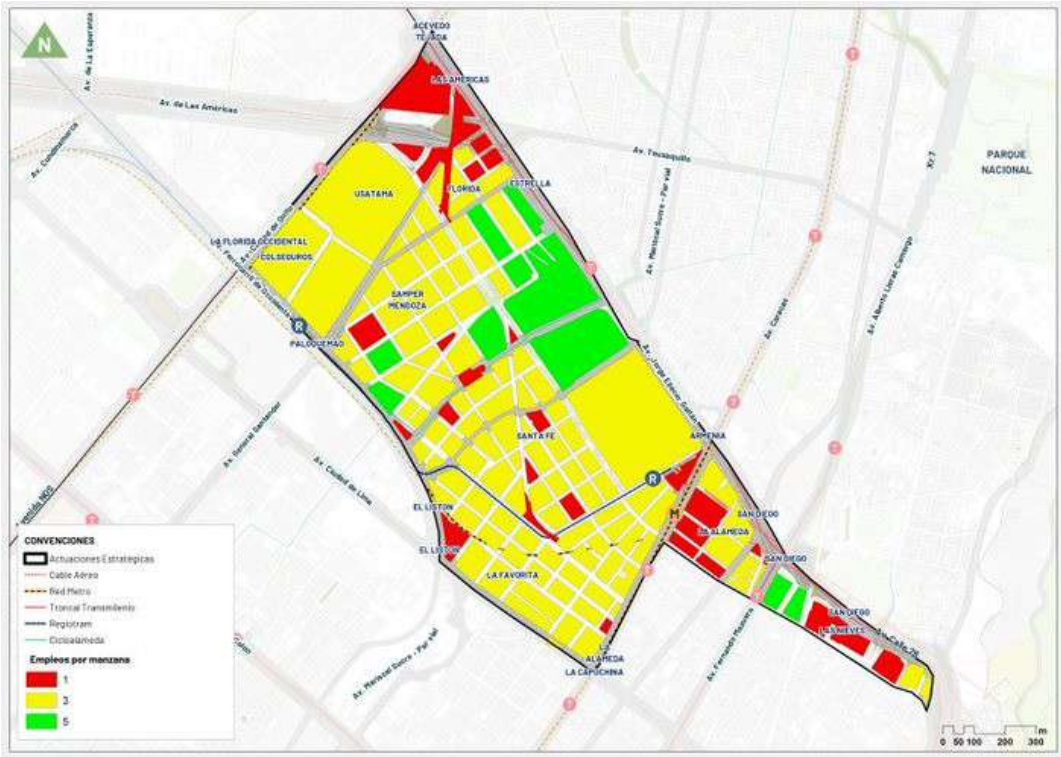


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.2.2 Número de empleados por manzana

La media de empleados por manzana presente en el territorio evidencia la necesidad de generar clusters y espacios que abran espacios para nuevos empleos, de esa forma la Actuación Estratégica puede ofrecer servicios y espacios que detonen los porcentajes de empleos en el territorio.

Ilustración **41.** Calificación del número de empleados por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro

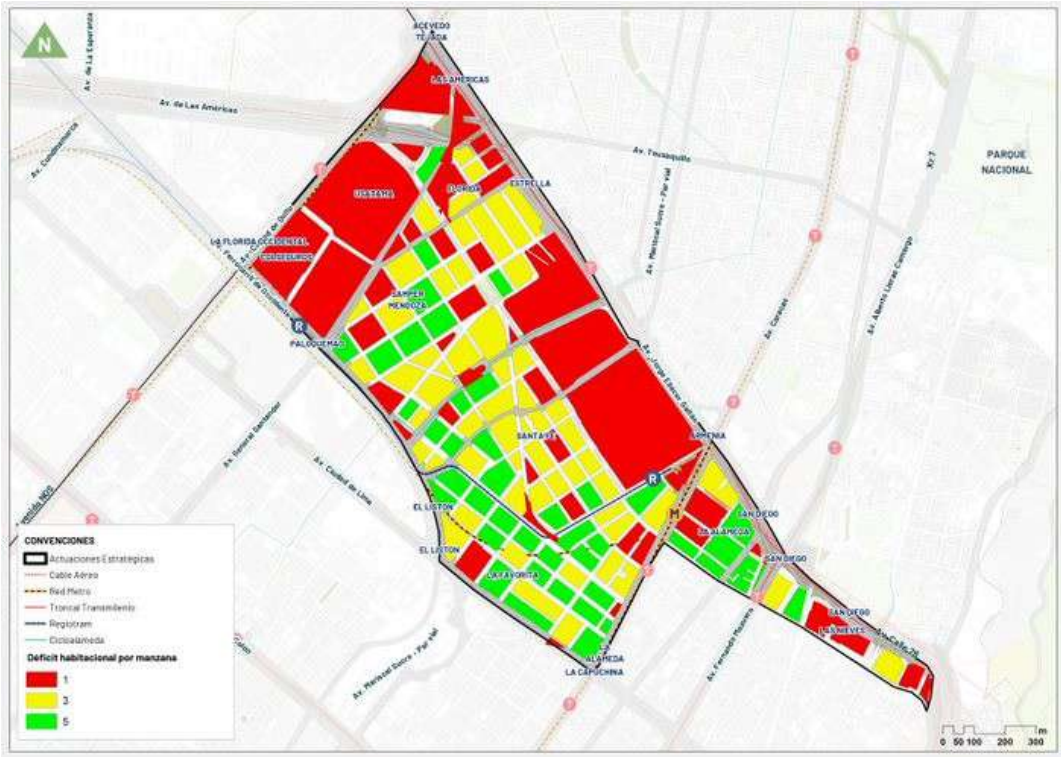


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.2.3 Porcentaje de hogares en déficit

El territorio se desarrolla de manera homogénea en hogares con presencia de déficit habitacional, por lo que es de vital importancia que la actuación genere un impacto positivo a través de proyectos de desarrollo urbano que logren mejorar y gestionar el territorio y logre un impacto positivo en el territorio.

Ilustración **42.** Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro

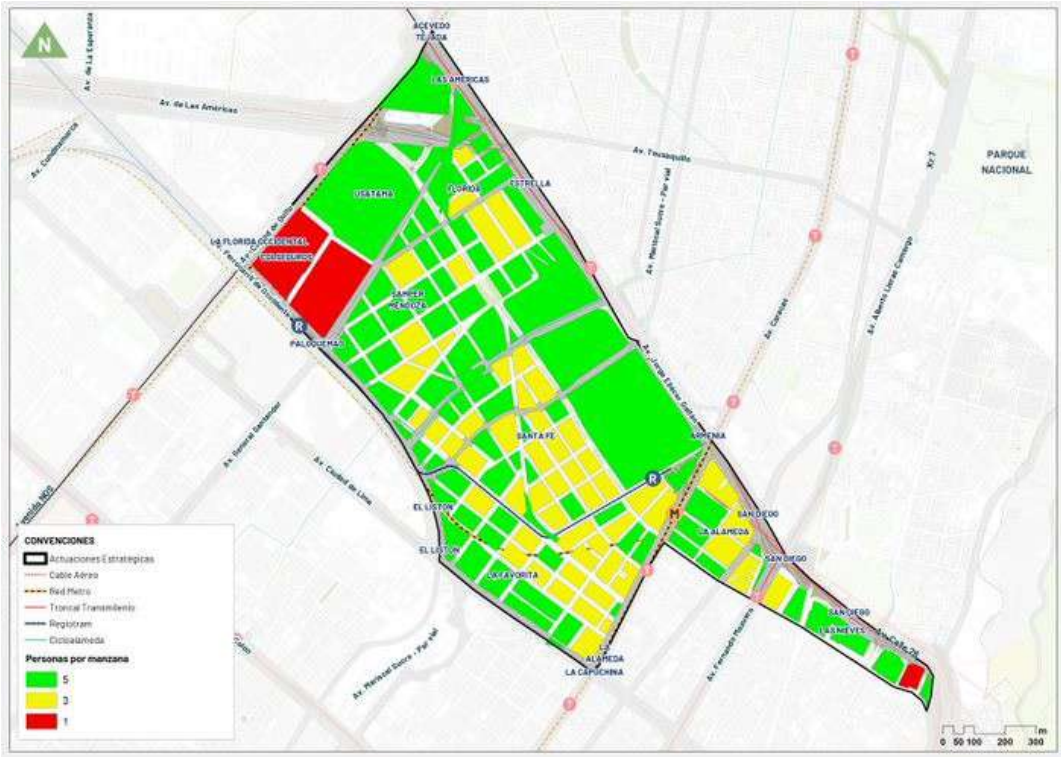


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.2.4 Número de personas por manzana

El área de intervención de la Actuación Estratégica Pieza Reencuentra se presenta en su mayoría con un número de personas baja presente en el territorio, lo que se traduce en una oportunidad en términos de gestión territorial, al dar paso a la creación de proyectos urbanos multifamiliares que puedan ser incorporados como parte integral del plan de ordenamiento territorial de la Actuación Estratégica.

Ilustración **43.** Calificación del número de personas por manzana en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.3 Variable del criterio estructura funcional

Tabla **12.** Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

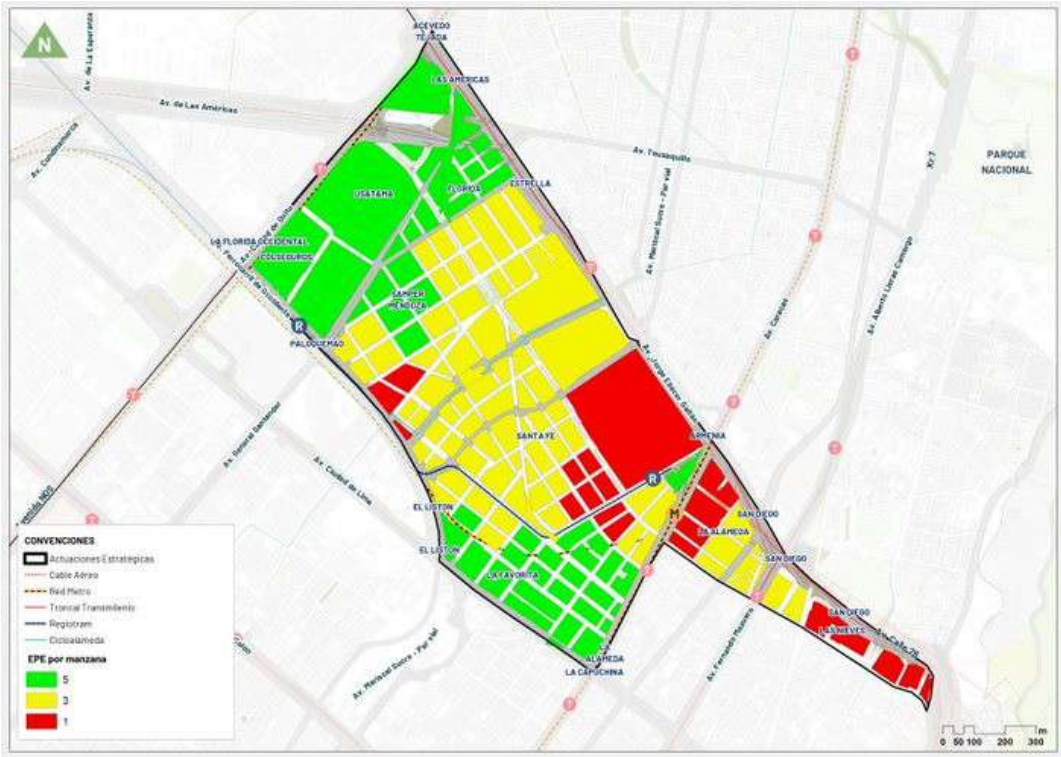
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

4.3.1 Espacio público efectivo en el territorio

La baja presencia de espacio público efectivo en el sector es una radiografía de los síntomas urbanos presentes en el territorio, donde la alta densidad inmobiliaria no da espacio a áreas aprovechables para la población nativa y flotante, por lo que permite que la actuación genera nuevas zonas de espacio público que fortalezcan y mejoren el tejido urbano.

Ilustración **44.** Calificación del Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie en la Actuación Estratégica Pieza Reencuentro



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado - SPLCA 2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN | BOGOTÁ

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

EJE PUENTE ARANDA

05

Dirección de Planeamiento Local

5. Actuación Estratégica Eje Puente Aranda

5.1 Variables del criterio de grado de consolidación

Tabla **13.** Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio		Dimensión	Variable	Rangos		
				Bajo	Medio	Alto
				1	3	5
Grado de consolidación		Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	16 - 23	6 - 15	0 - 5
			Mediana del número de pisos por manzana	>4	2-3	0-1
			Tamaño de lote promedio por manzana	86 - 300	301 - 1047	1048 - 18833
			Densidad de lotes por hectárea	79 - 115	37 - 78	0,5 - 37
			Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	2.1 - 30	1.6 - 2	1 – 1.5
	Dinámica inmobiliaria		Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

5.1.1 Porcentaje de propiedad horizontal en la manzana

El porcentaje de PH por manzana en la mayoría de la AE es baja y no supera el número de 5 ph por manzana. Solo una manzana presenta el rango más alto, y podría ser resultado de la proporción pequeña de su área y las construcciones que alberga.

Ilustración 45. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro ampliado 2024

5.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

La altura de las construcciones presentes en la AE es baja y homogénea en todo el territorio. La manzana de resultado rojo presenta una única edificación de 5 pisos, (Conjunto residencial Milenta IV) y el resto de su superficie corresponde al espacio público del Parque Milenta.

Ilustración **46.** Mapa con Mediana del número de pisos por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

5.1.3 Tamaño promedio de lote por manzana

Se presenta en la mayoría de la AE un promedio de lotes pequeños que responde a dinámicas de vivienda unifamiliar. Solo las manzanas que presentan espacio público dentro de su composición predial arrojaron un promedio de tamaños de lotes mayor.

Ilustración **47.** Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana

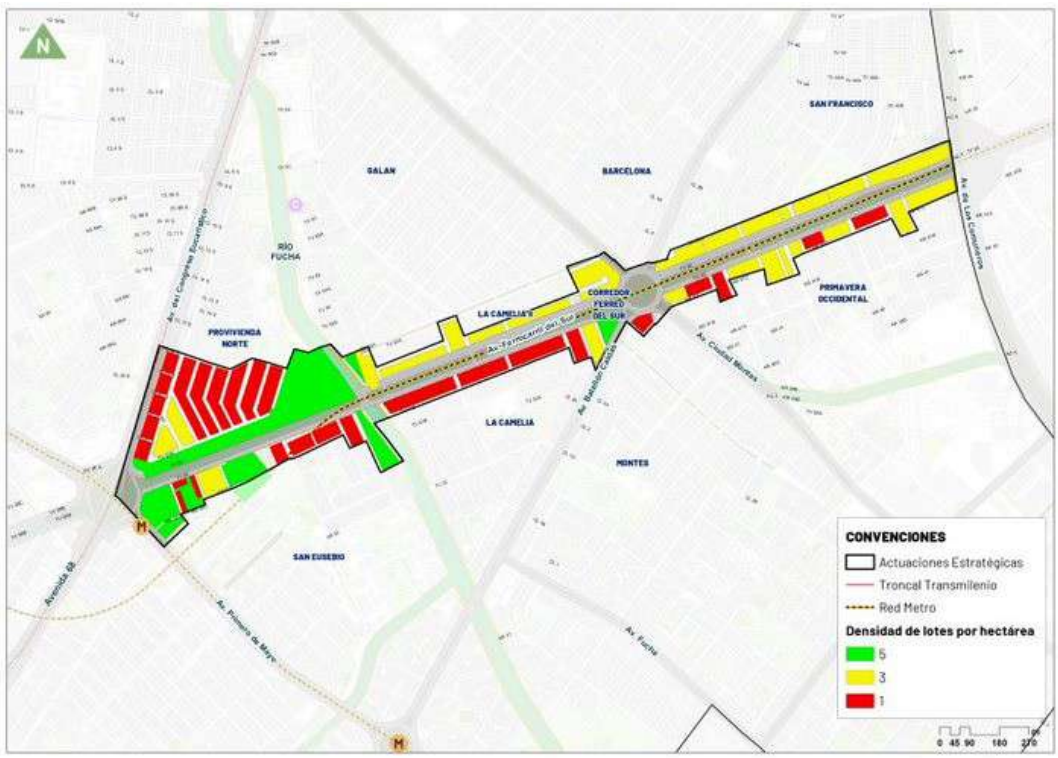


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

5.1.4 Densidad de Lotes por Hectárea

La AE presenta mayor densidad de lotes por hectáreas en las manzanas de mayor carácter residencial, especialmente en el interior de barrio Milenta y el Barrio Tejar, y en las manzanas no hay espacio público en su interior o muchos comercios que permitan que la variable presente una variación significativa.

Ilustración **48.** Mapa con Densidad de lotes por hectárea.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

5.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

El resultado arroja que en casi la totalidad de la AE la relación de unidades prediales por lote no supera las dos unidades prediales por manzana, evidenciando el carácter residencial y de viviendas unifamiliares del sector. La manzana de gran tamaño tuvo un resultado alto ya que es su interior solo cuenta con un conjunto de vivienda en altura y el resto es espacio público.

Ilustración **49.** Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana.

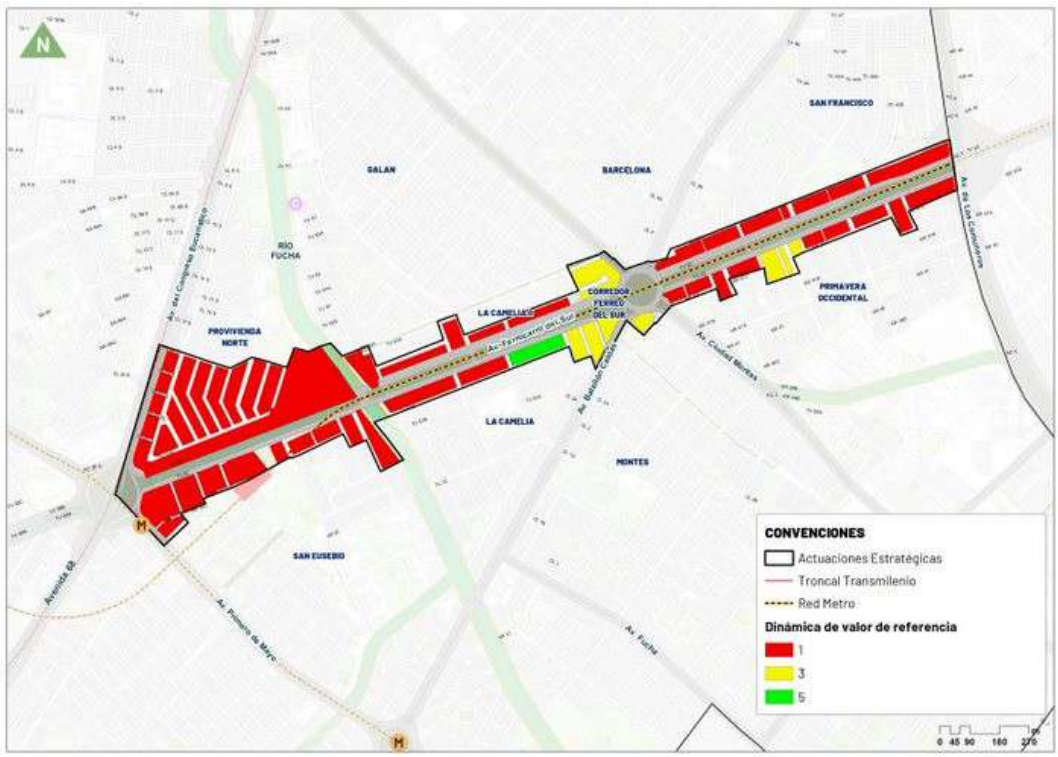


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro ampliado 2024

5.1.6 Dinámica del valor de referencia

La mayoría de las manzanas dentro de la AE presenta una dinámica inmobiliaria alta, dinámica y en crecimiento constante, la cual solo representa una disminución hacia la intersección entre la Avenida Ferrocarril del Sur y la Avenida Ciudad Montes.

Ilustración **50.** Mapa con Dinámica de calor de referencia por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro ampliado 2024

5.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

Tabla **14**. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	**Caracterización Productiva**	Manzana con presencia de corazones productivos	No	Si	NA
		Número de empleados por manzana	0 - 10	11 - 40	41 - 292
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por	0 - 10	10 – 20	20 - 39

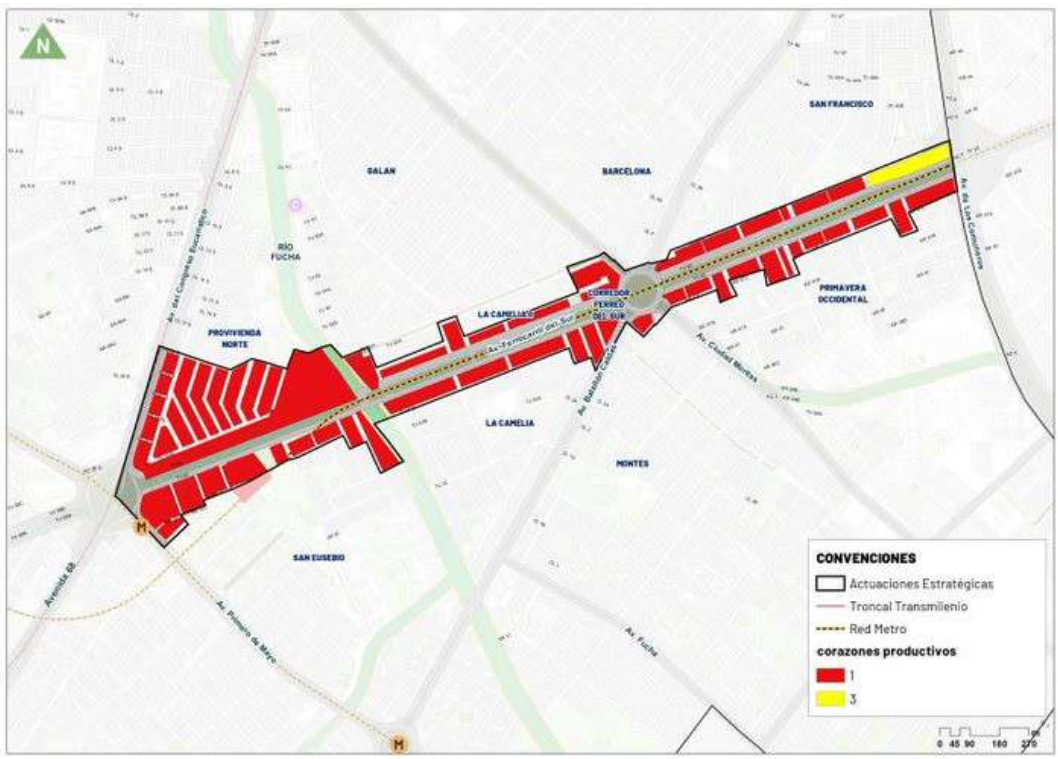
		manzana			
		Número de personas por manzana	244 - 541	86 - 243	0 - 85

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

5.2.1 Manzanas con presencia de Corazones Productivos

En la AE Eje Puente Aranda solo la manzana norte contigua a la Av. Comuneros tiene presencia de corazones productivos, sin embargo, es importante contrastar este resultado con el número de empleos por manzana (Mapa con Número de empleados por manzana) que en su gran mayoría se encuentran sobre el Eje de la Av. del Ferrocarril.

Ilustración **51.** Mapa con Manzanas con presencia de corazones productivos.

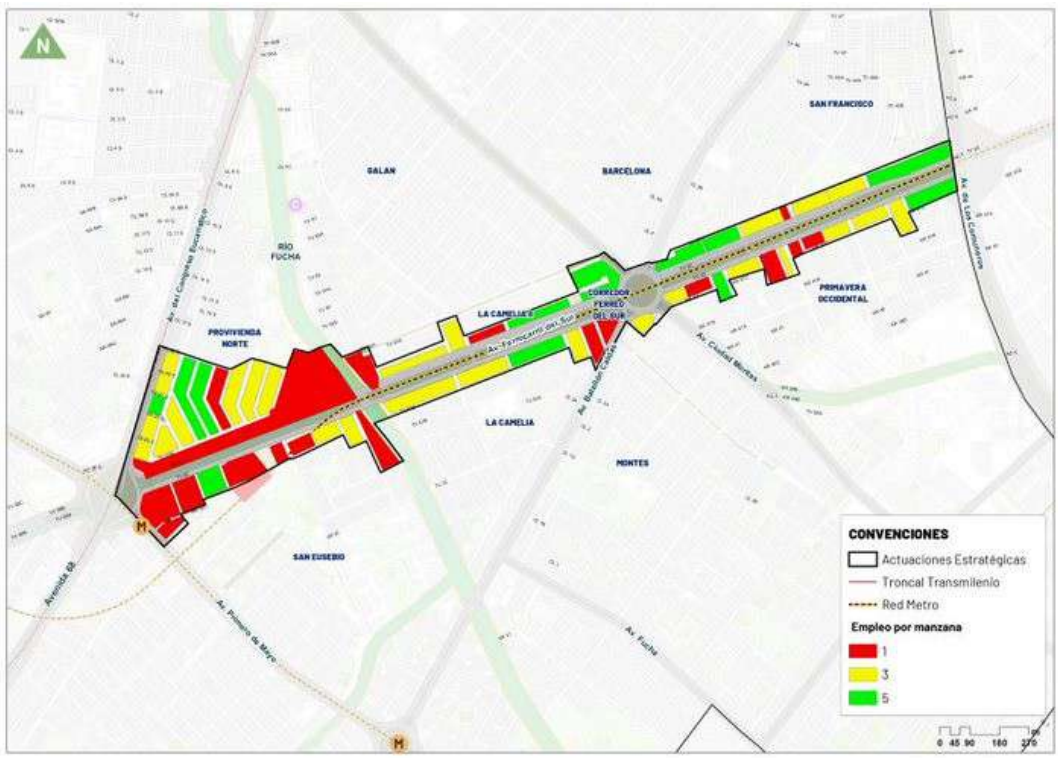


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de centro ampliado 2024

5.2.2 Número de empleados por manzana

Las manzanas sobre el eje vial Av. Del Ferrocarril y al norte del Rio Fucha presenta el mayor número de empleos. Esto refleja la dinámica comercial que se maneja en las construcciones sobre el eje vial y en sus primeros pisos. Al contrario, los frentes sobre el eje vial dentro de los barrios Milenta y Tejar (Al sur del Rio Fucha) presenta una menor cantidad de empleos por manzana debido a su carácter residencial.

Ilustración **52.** Mapa con Números de empleados por manzana.

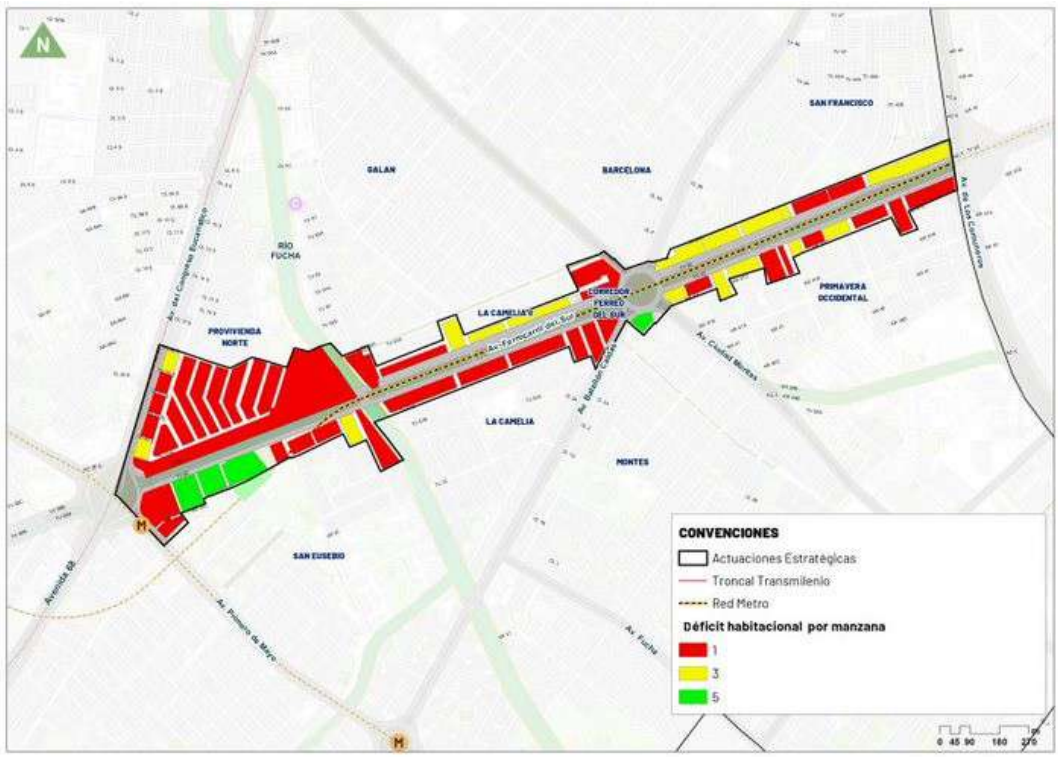


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de centro ampliado 2024

5.2.3 Porcentaje de hogares en déficit

Como la mayoría de las variables analizadas el déficit habitacional del sector es homogéneo y presenta resultados bajos en las manzanas de la AE. Se identifican algunas manzanas esporádicas hacia el interior de los barrios.

Ilustración **53.** Mapa con Porcentajes de hogares en déficit habitacional por manzana.

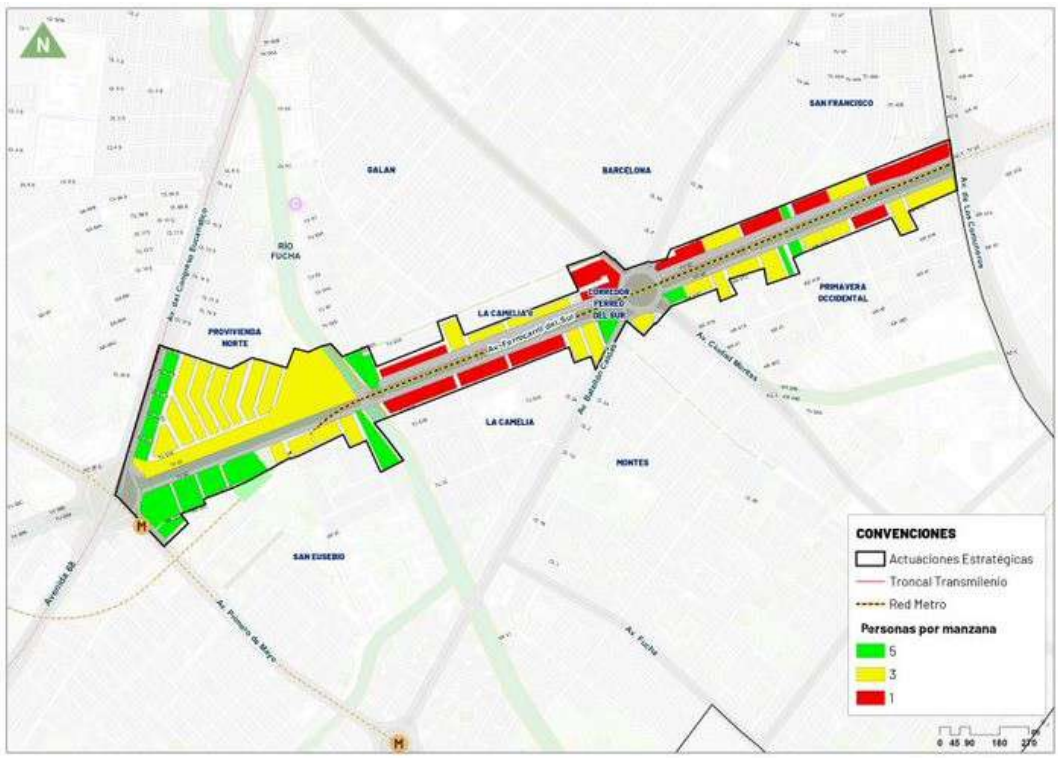


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

5.2.4 Número de personas por manzana

Las manzanas ubicadas al norte del Río Fucha presentan un mayor número de personas residentes en comparación a las manzanas de los barrios al sur del Rio. Dichas manzanas presentan una menor densidad de lotes por hectárea y mayor presencia de espacio públicos en su interior, lo cual explica este resultado.

Ilustración **54.** Mapa con Número de personas por manzana.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro ampliado 2024

5.3 Variable del criterio estructura funcional

Tabla **15**. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de centro ampliado 2024

5.3.1 Espacio público efectivo en el territorio

Las condiciones de acceso y oferta de espacio público son óptimas en las manzanas al sur del Rio Fucha y que hacen parte del barrio El Tejar. Esto gracias a su morfología barrial y su sistema de parques de bolsillo dentro de la estructura urbana, sumado a que está contiguo a la ronda hídrica del Rio Fucha. Por el contrario, las manzanas al norte del Rio Fucha presentan un mayor déficit de acceso a Espacio público efectivo.

Ilustración **55.** Mapa con Metros cuadrados por espacio público efectivo por habitante a 15 min de pie.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de centro ampliado 2024.

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

METRO FUCHA

06

Dirección de Planeamiento Local

6. Actuación Estratégica Metro Fucha

6.1 Variables del criterio de grado de consolidación

Tabla **16**. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

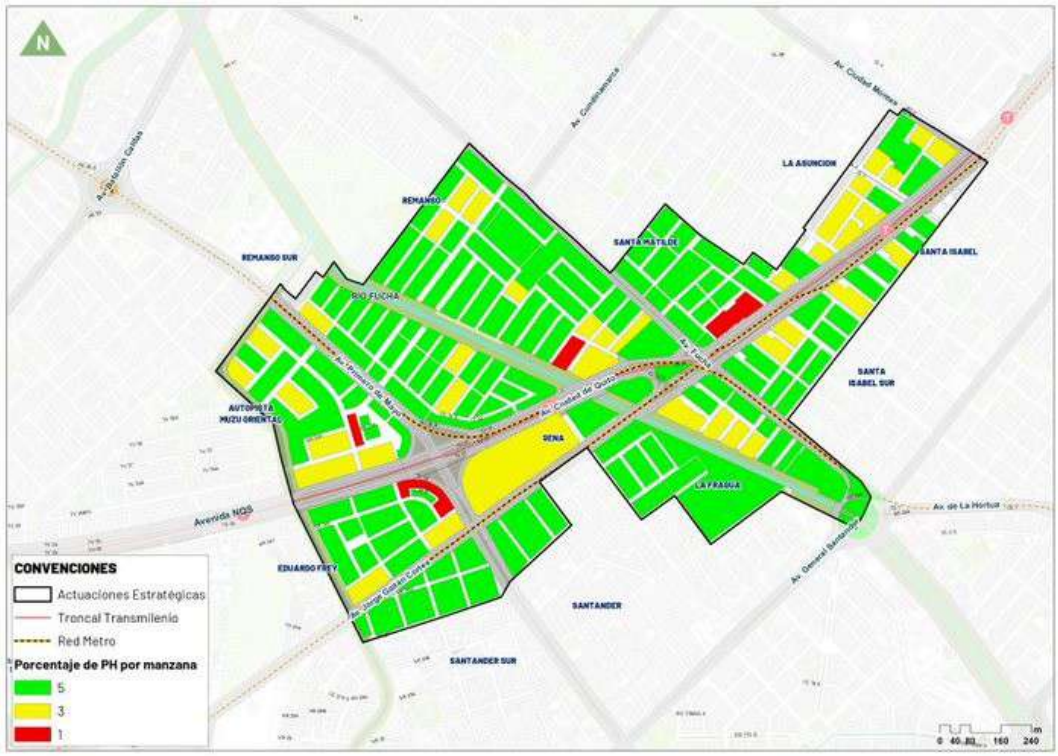
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	31 – 100%	11 – 30%	0 – 10%
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	84 - 460	461 - 1658	1659 - 28163
		Densidad de lotes por hectárea	68 - 121	54 - 67	0,4 - 53
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	2.1 - 76	1.6 - 2	1 – 1.5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

6.1.1 Porcentaje de propiedad horizontal en la manzana

Se evidencia que la AE Metro Fucha tiene un porcentaje de propiedades horizontales que en su mayoría no superan el 10% de PH por manzana. El porcentaje de manzana en un rango entre el 11% y 30% de PH por manzana se encuentran en manzanas sobre vías principales, pero no dibujan un sector específico; mientras que en el rango de mayor % de PH se encuentran solo 4 manzanas aisladas, sobre el corredor de la NQS.

Ilustración 56. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

6.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

Casi la totalidad de manzanas de la AE tiene un promedio de pisos homogéneo que no supera los dos pisos por predio; a excepción de la manzana donde se encuentra el SENA (marcada en color rojo) y un conjunto residencial de mayor altura. Lo anterior, evidencia que es una pieza muy homogénea en cuanto a la altura.

Ilustración 57. Mapa con Mediana del número de pisos por manzana

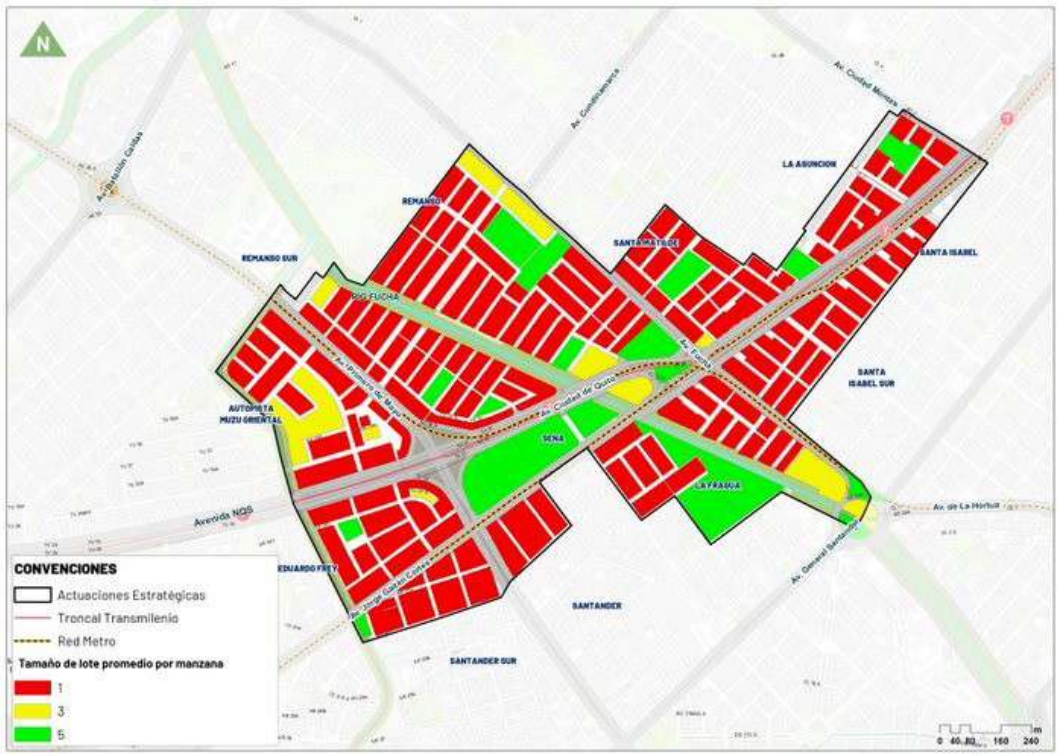


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

6.1.3 Tamaño promedio de lote por manzana

Se presenta en la mayoría de la AE un promedio de lotes pequeños que responde a dinámicas de vivienda unifamiliares. Sin embargo, se identifican solo las manzanas sobre la NQS con lotes de mayor tamaño. Las manzanas que se marcan en verde dentro de los Barrios El Remanso, Ciudad Montes, la Fragua, Eduardo Fray corresponden a suelos de espacio público.

Ilustración 58. Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana

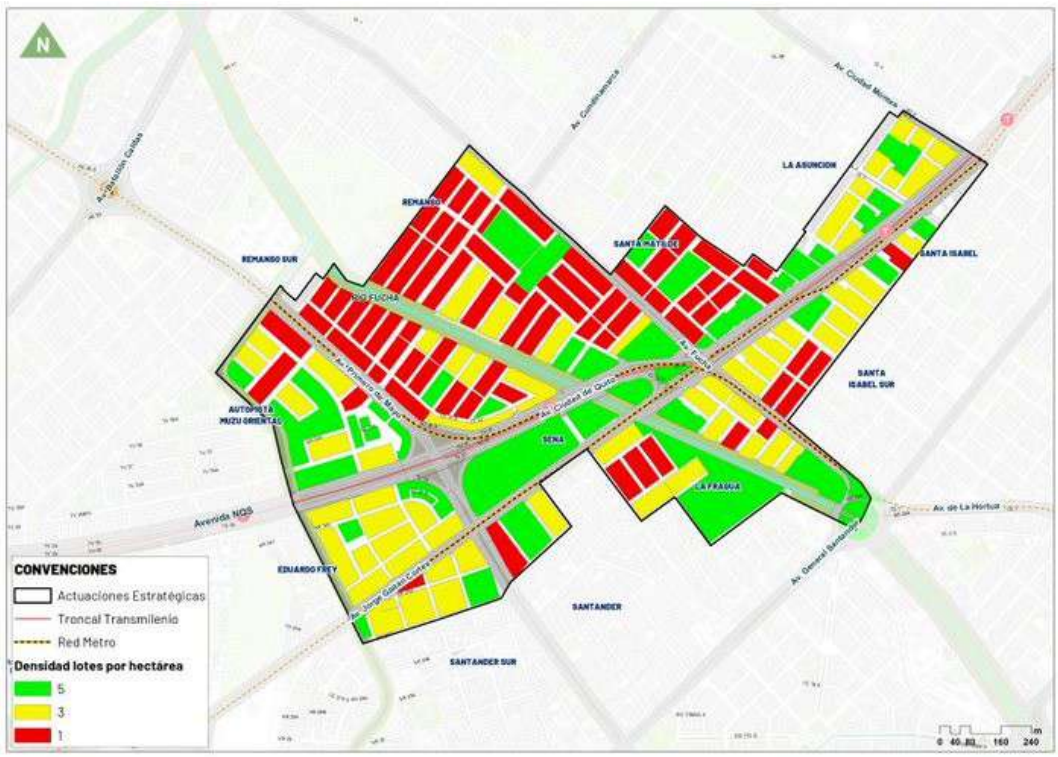


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

6.1.4 Densidad de Lotes por Hectárea

Se presenta una mayor densidad de lotes dentro de los Barrios El Remanso, Santa Isabel, La Fragua y Ciudad Montes. Por el contrario, la densidad de lotes/ ha es menor sobre los ejes viales de la NQS y la Av. Jorge Gaitán Cortes. Las manzanas con baja densidad de lotes y dentro de los barrios mencionados corresponden a espacios públicos.

Ilustración 59. Mapa con Densidad de lotes por hectárea.



Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la Actuación Estratégica Fucha Metro
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

6.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

Se evidencia una mayor relación de unidades prediales y cantidades de lotes en manzanas ubicadas sobre los ejes viales de la Av. NQS, con presencia de conjuntos residenciales en altura. En el resto de la Actuación Estratégica esta relación es en su mayoría baja, evidenciando una gran presencia de unidades de vivienda unifamiliar.

Ilustración 60. Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana.

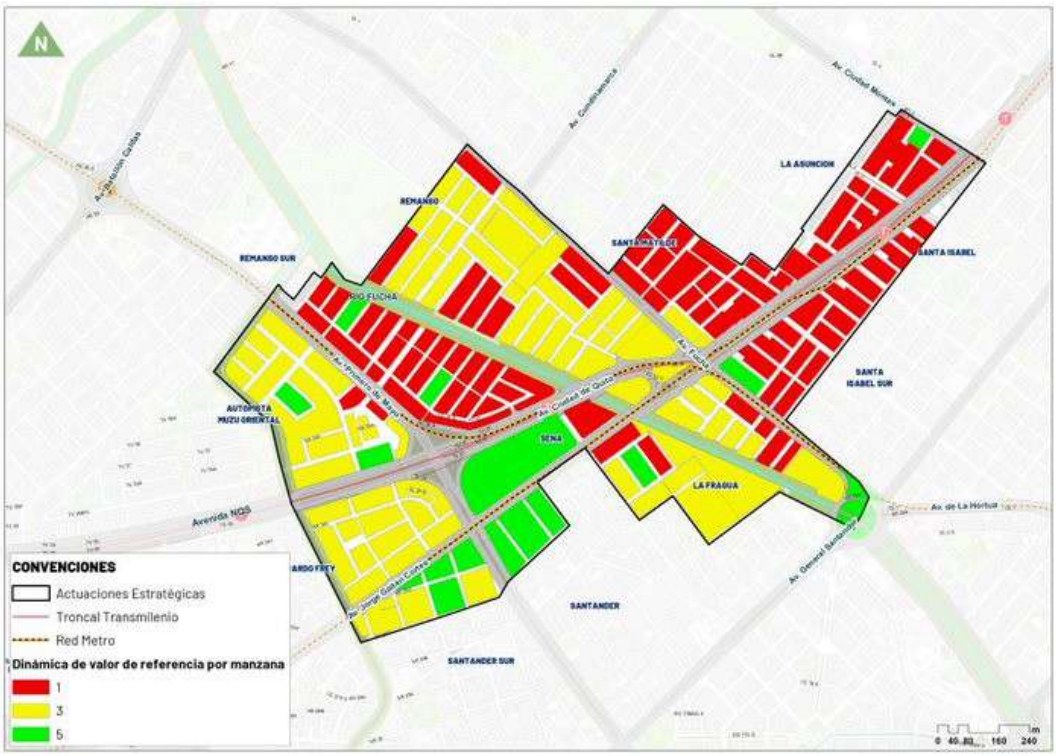


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

6.1.6 Dinámica del valor de referencia

Esta variable arroja que las manzanas paralelas a la Av. NQS y al norte de la Av. Fucha tienen una dinámica inmobiliaria que ha aumentado y por lo tanto no necesitan de la AE para su posible desarrollo. Los mismos criterios arrojan las manzanas dentro del Barrio el Remanso.

Ilustración 61. Mapa con Dinámica de calor de referencia por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro ampliado 2024

6.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

Tabla **17**. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

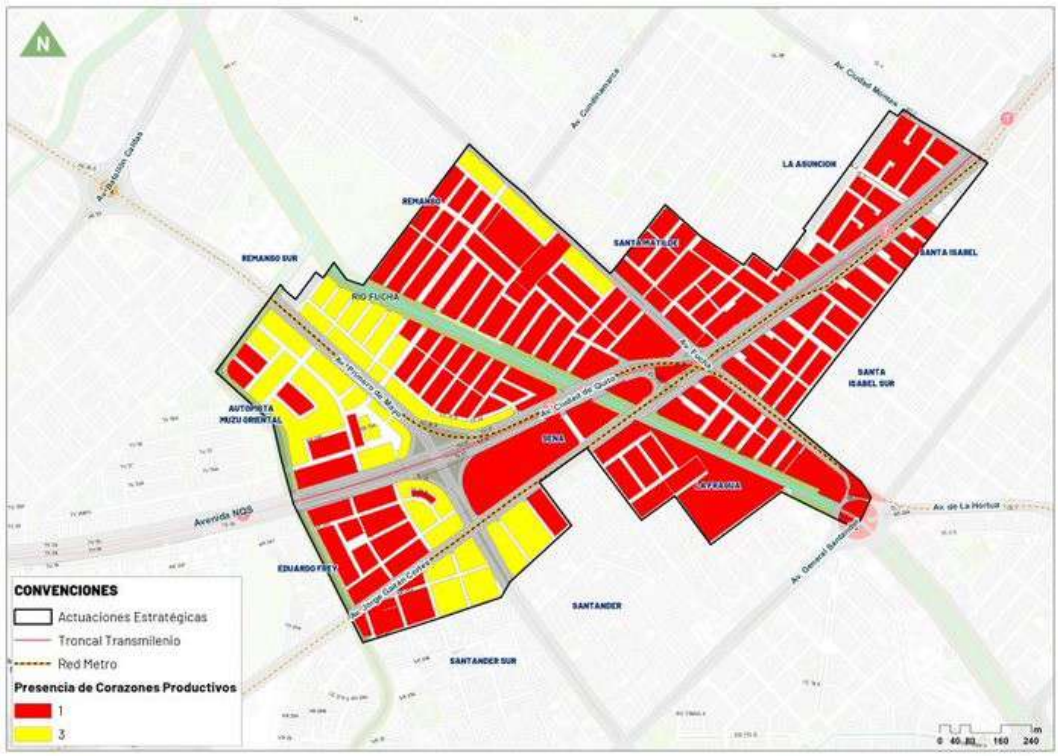
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivo s	No	Si	NA
		Número de empleados por manzana	0 - 11	11 - 82	82 - 509
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	0 - 10	11 – 20	21 - 39
		Número de personas por manzana	138 - 512	31 - 137	0 - 30

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Centro Ampliado 2024

6.2.1 Manzanas con presencia de Corazones Productivos

En la AE Metro Fucha se identifican dos ejes viales con presencia de Corazones productivos: La Av. Primero de Mayo y la AV Fucha (Calle 8 sur). Lo anterior teniendo en cuenta que estos eje viales son de reconocida importancia comercial tanto para el sector como para la ciudad.

Ilustración 62. Mapa con Manzanas con presencia de corazones productivos.

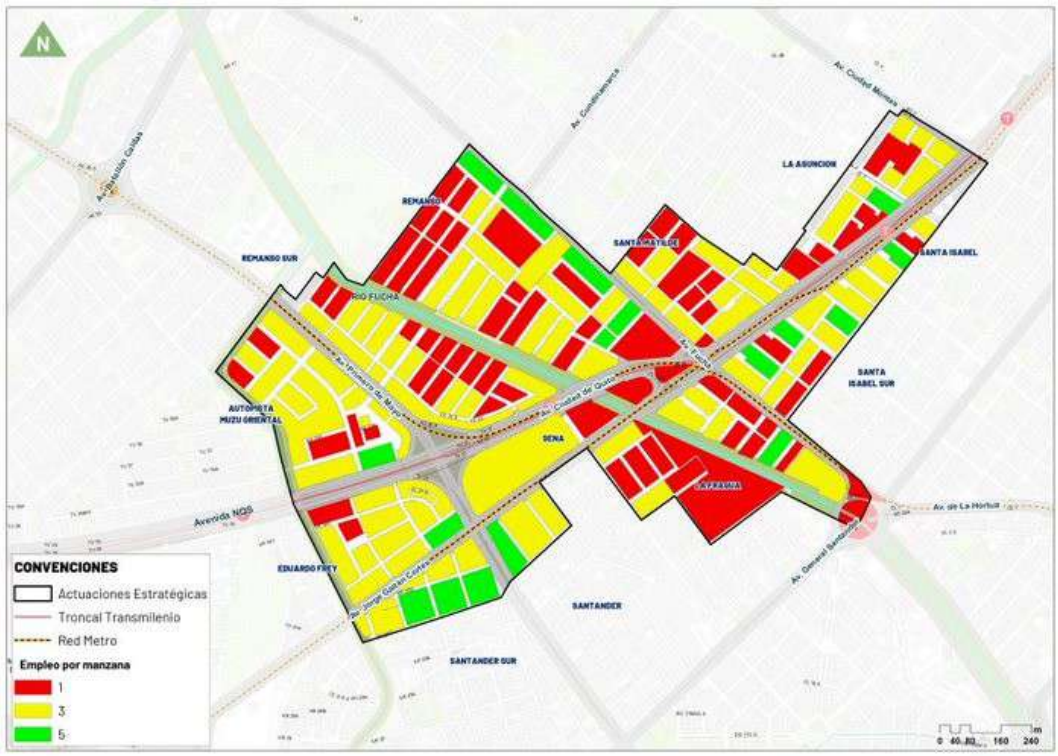


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

6.2.2 Número de empleados por manzana

Las manzanas con mayor número de empleos se localizan sobre las dos vías de corazones productivos de la zona (Av. 1ro de Mayo y Av. Fucha) y sobre los ejes viales de la Av. NQS y la Av. Jorge Gaitán Cortes. Hacia el interior de los Barrios la cantidad de empleos por manzana es bajo, debido al carácter residencial de estas zonas.

Ilustración 63. Mapa con Números de empleados por manzana.

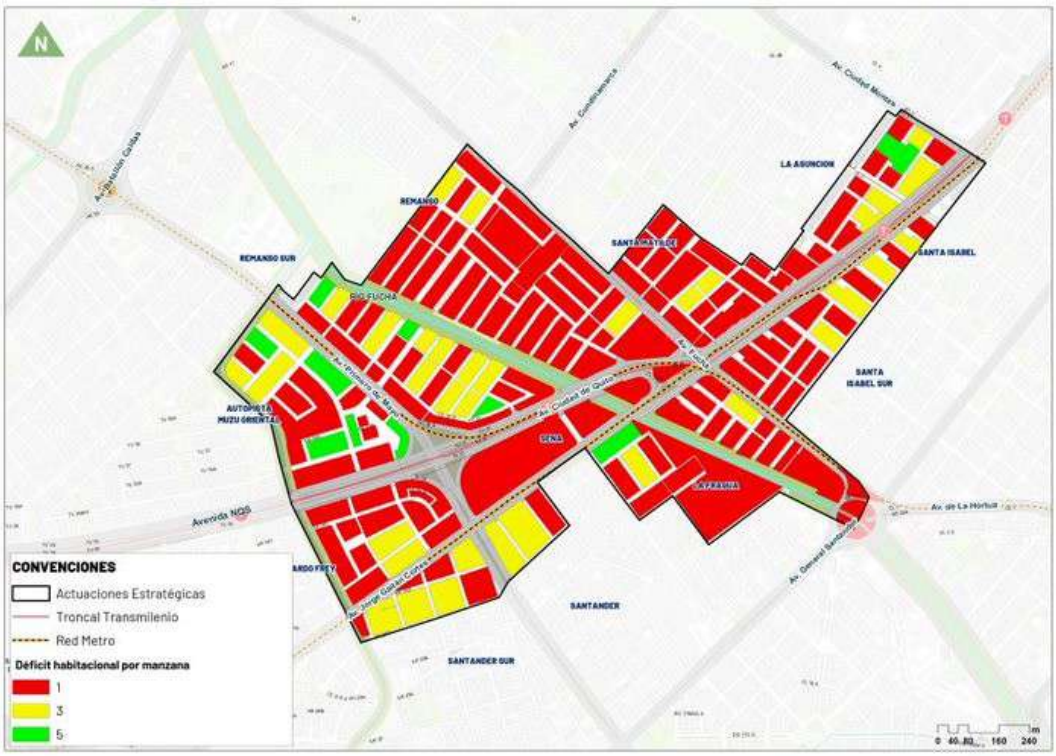


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de centro ampliado 2024

6.2.3 Porcentaje de hogares en déficit

La AE presenta un bajo porcentaje de hogares en déficit habitacional debido a su carácter residencial.

Ilustración 64. Mapa con Porcentajes de hogares en déficit habitacional por manzana.

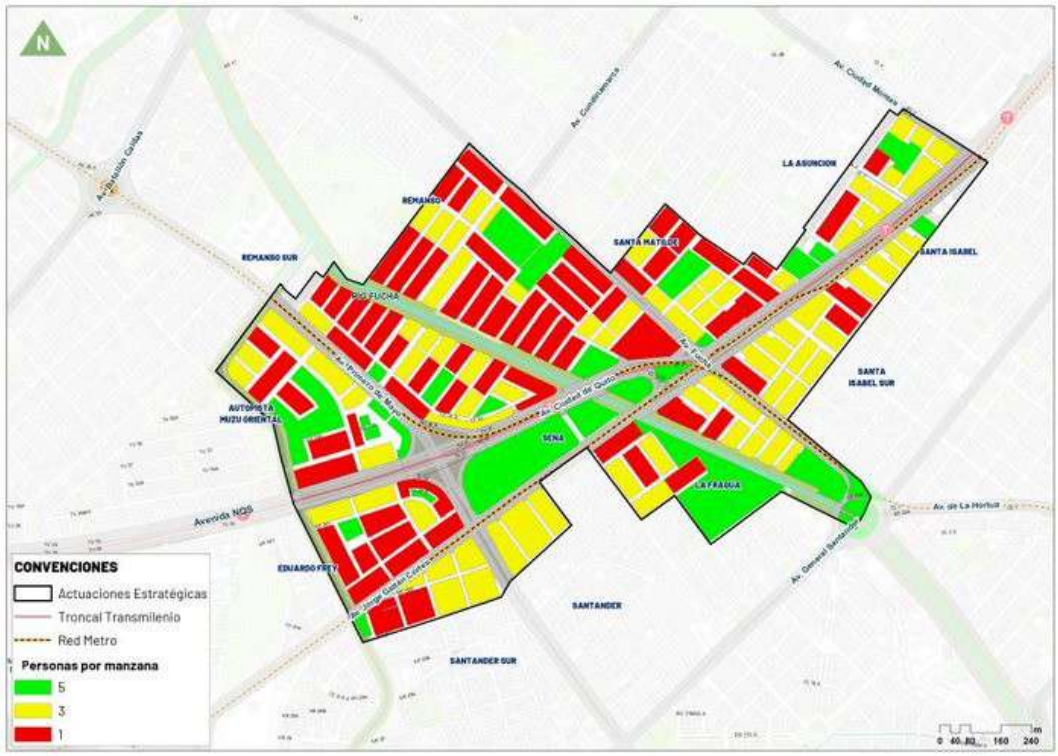


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Centro Ampliado 2024

6.2.4 Número de personas por manzana

Las manzanas localizadas al interior de los barrios de la AE presentan una mayor cantidad de personas residentes. La menor cantidad de residentes se presentan en las manzanas sobre los ejes viales que cruzan la actuación y en las que corresponden a espacios públicos dentro de los barrios.

Ilustración 65. Mapa con Número de personas por manzana.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de centro ampliado 2024

6.3 Variable del criterio estructura funcional

Tabla **18**. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

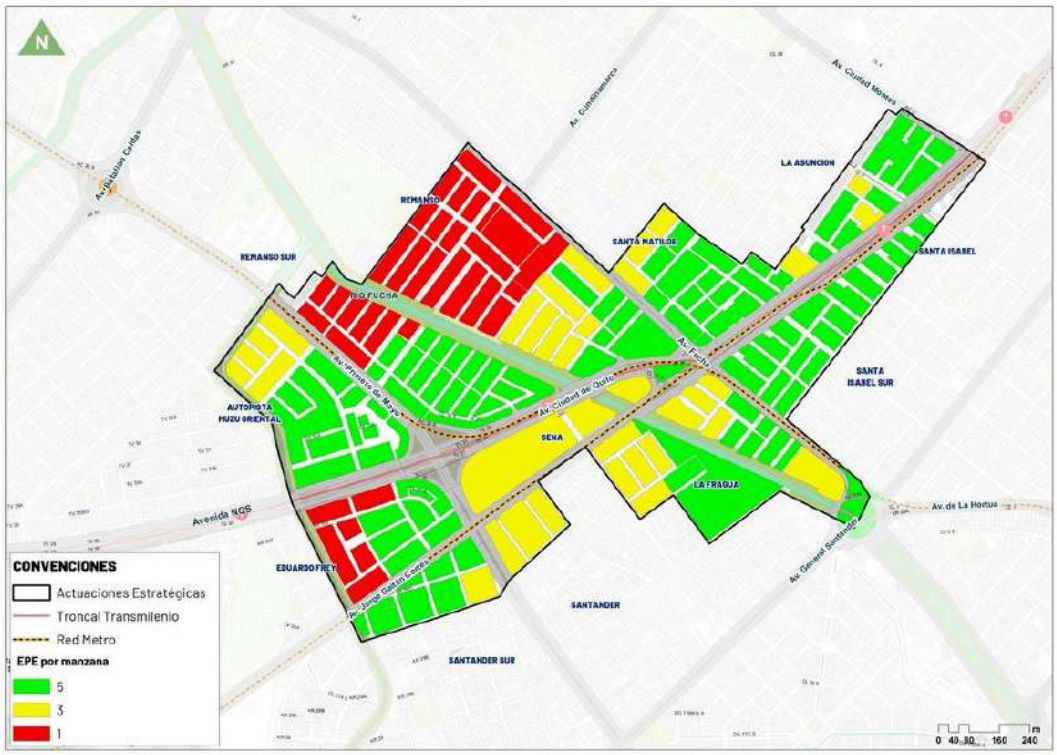
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de centro ampliado 2024

6.3.1 Espacio público efectivo en el territorio

Las manzanas occidentales de los Barrios El Remanso y Ciudad Montes disfrutan de una buena oferta de espacio público efectivo, gracias a su cercanía al Parque Ciudad Montes (Parque de relevancia para los habitantes del sector). Por el contrario, las manzanas cercanas al eje de la NQS presentan un mayor déficit de acceso a espacios públicos.

Ilustración 66. Mapa con Metros cuadrados por espacio público efectivo por habitante a 15 min de pie.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de centro ampliado 2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN | BOGOTÁ

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

FERIAS

07

Dirección de Planeamiento Local

7. Actuación Estratégica Ferias

7.1 Variables del criterio de grado de consolidación

Para el criterio de grado de consolidación, la mitad de las variables presentan baja heterogeneidad en los datos, s saber: mediana de pisos por manzana, densidad de lotes por mazana y dinámica de valor de referencia por manzana. Esto implica que los resultados del análisis de este criterio reposen más sobre la variabilidad de los datos en las categorías de porcentaje de propiedad horizontal, tamaño de lote promedio por manzana y relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana.

Tabla 19. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

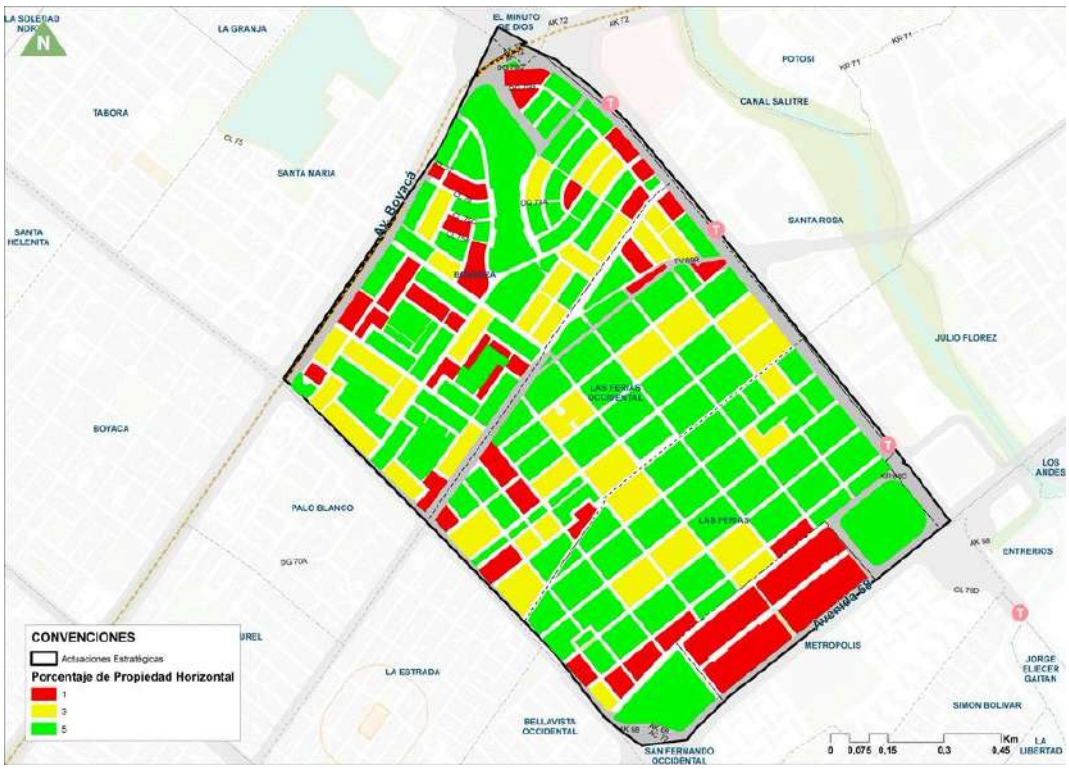
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>5,18	0,25 a 5,18	<0,25
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	<141,5 m2	141,5m2 a 1121,m2	>1121,1m2
		Densidad de lotes por hectárea	>77,5	55,3 a 77,5	<55,3
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>2,1	1,6 a 2	1 a 1,5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.1.1 Porcentaje de propiedad horizontal en la manzana

Ferias presenta una baja densidad de propiedad horizontal por manzana. La propiedad horizontal se encuentra principalmente en las unidades de vivienda multifamiliar de Metrópolis sobre la Carrera 68 , y algunas manzanas en el sector de Bonanza en donde hay viviendas de construcción progresiva con posibles subdivisiones internas para alquiler. Sobre los sectores de Ferias y Ferias Occidental, predomina la propiedad no horizontal. A saber, en los sectores de baja densidad (manzanas verdes) hay 0,25 propiedades horizontales o menor a 0,25.

Ilustración 67. Calificación el Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana de la AE

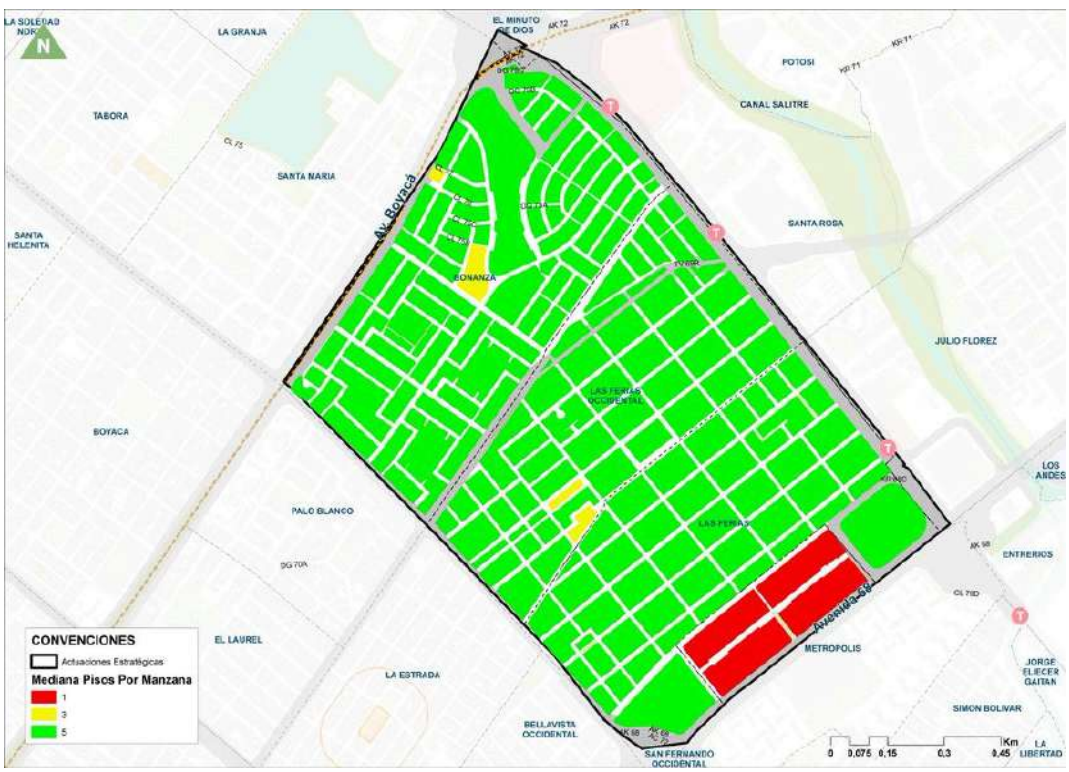


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

Para la mediana de número de pisos por manzana, la Actuación Estratégica Ferias, presenta un patrón homogéneo de baja altura. La mayoría de las manzanas tiene una mediana de altura entre 0 a 2 pisos, exceptuando la residencia multifamiliar de Metrópolis. Vale la pena aclarar que, al tomarse el dato de la mediana, es común encontrar edificaciones de más de dos pisos en las manzanas de menor altura.

Ilustración 68. Calificación de la mediana de número de pisos por manzana en la AE

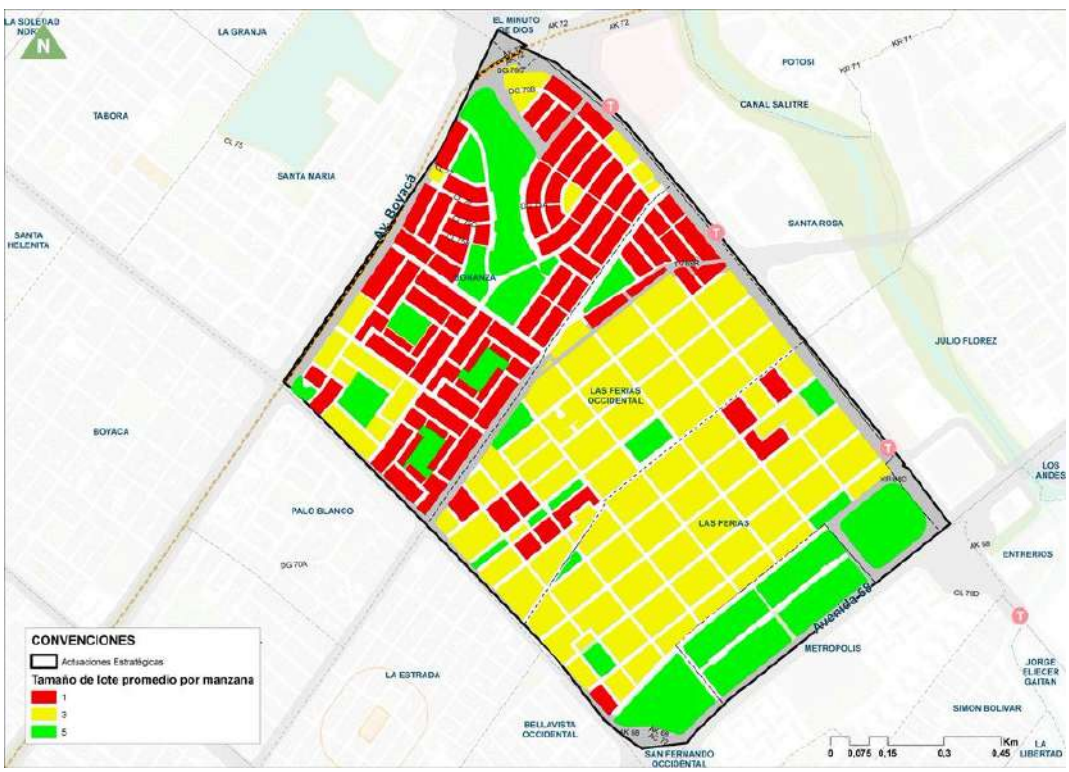


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.1.3 Tamaño promedio de lote por manzana

El tamaño promedio de lote por manzana es una variable con alta heterogeneidad y que ayuda a definir zonas claras dentro de la Actuación Estratégica. El Sector de Bonanza es el que concentra los lotes con menor tamaño de toda la AE Ferias, principalmente en la zona entre la calle 75 y la calle 80, alrededor del parque estructurante Bonanza. Allá se pueden encontrar lotes de 141,5 m2 o menos y sus edificaciones corresponden a viviendas unifamiliares de construcción progresiva, algunas con subdivisiones internas para el alquiler de habitaciones o vivienda. Hacia el sector de las Ferias y las Ferias Occidental, se encuentran lotes entre los 141,5 m2 a los 1121 m2. Lo más común es encontrar lotes entre los 150 m2 a los 300 m2. Este sector tiene una mezcla de usos importante con la presencia de actividades comerciales y productivas en primeros pisos, garajes y bodegas, junto con vivienda. Las manzanas con mayor tamaño promedio de lote corresponden a espacios públicos, a grandes superficies comerciales (Alkosto Carrera 68 y Éxito Carrera 68) y las unidades residenciales multifamiliares Metrópolis.

Ilustración 69. Calificación del tamaño promedio de lote por manzana en la AE Ferias

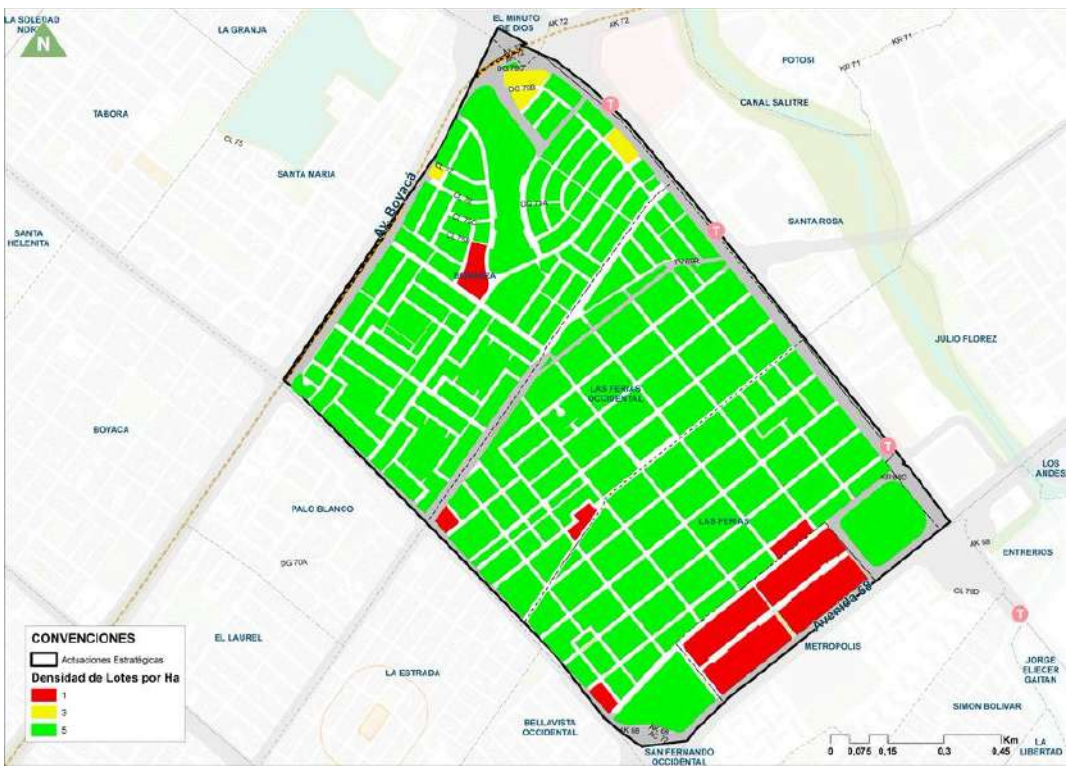


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.1.4 Densidad de Lotes por Hectárea

Al igual que la variable de mediana de pisos por manzana, la densidad de lotes por hectárea es bastante homogénea. La mayoría de las manzanas tiene una densidad de 55 lotes por hectárea o menos. Si bien el dato es generalizado para toda la actuación y, desde el resultado del análisis parece favorable para la gestión predial, se debe tener en cuenta que es un número elevado el tener 55 lotes por hectárea en manzanas de tamaños medianos y pequeños. A la luz del análisis general por componente, esta variable no tiene gran repercusión por su homogeneidad, pero se debe tener en cuenta.

Ilustración 70. Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la AE Ferias

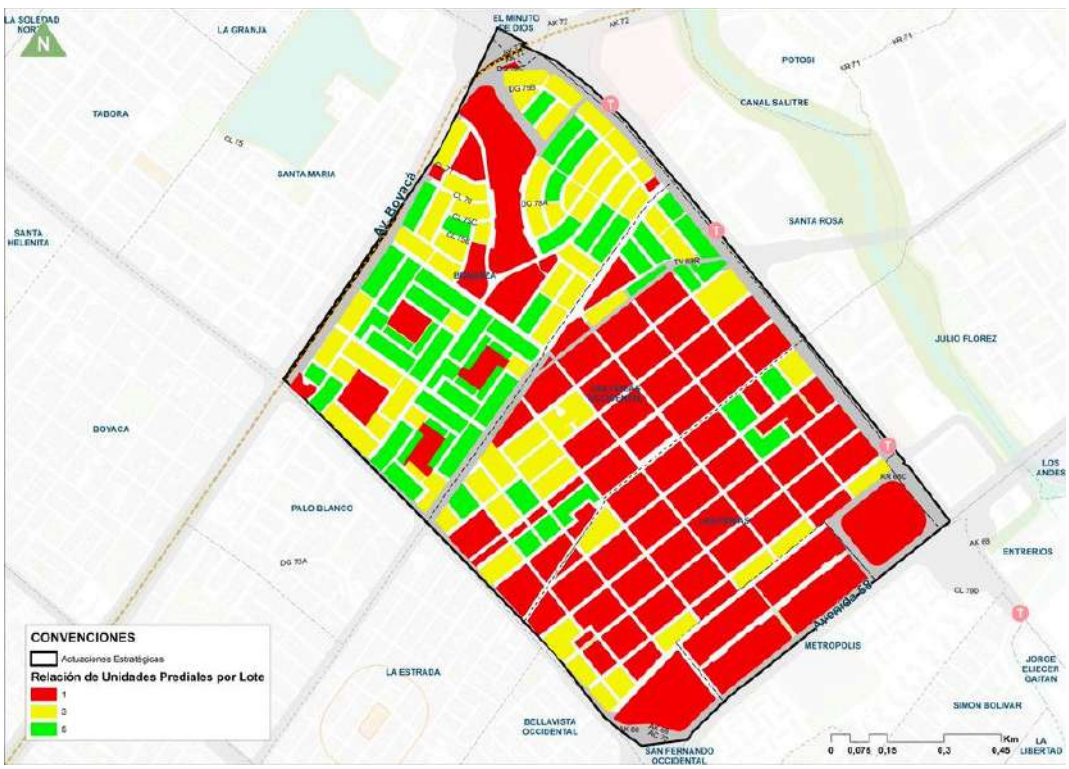


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

La relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana es mayor en el sector de Bonanza. A saber, en las manzanas rojas existe una relación de 2:1 de predios a lotes. Si bien el sector de Bonanza no presenta las mayores alturas de la Actuación Estratégica, si tiene más unidades prediales por lote que el resto de la zona y, además, presenta los lotes de menor tamaño. Para los sectores de Ferias y Ferias occidental, la relación de predios y lotes es cercana o igual a 1:1.

Ilustración 71. Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la AE Ferias

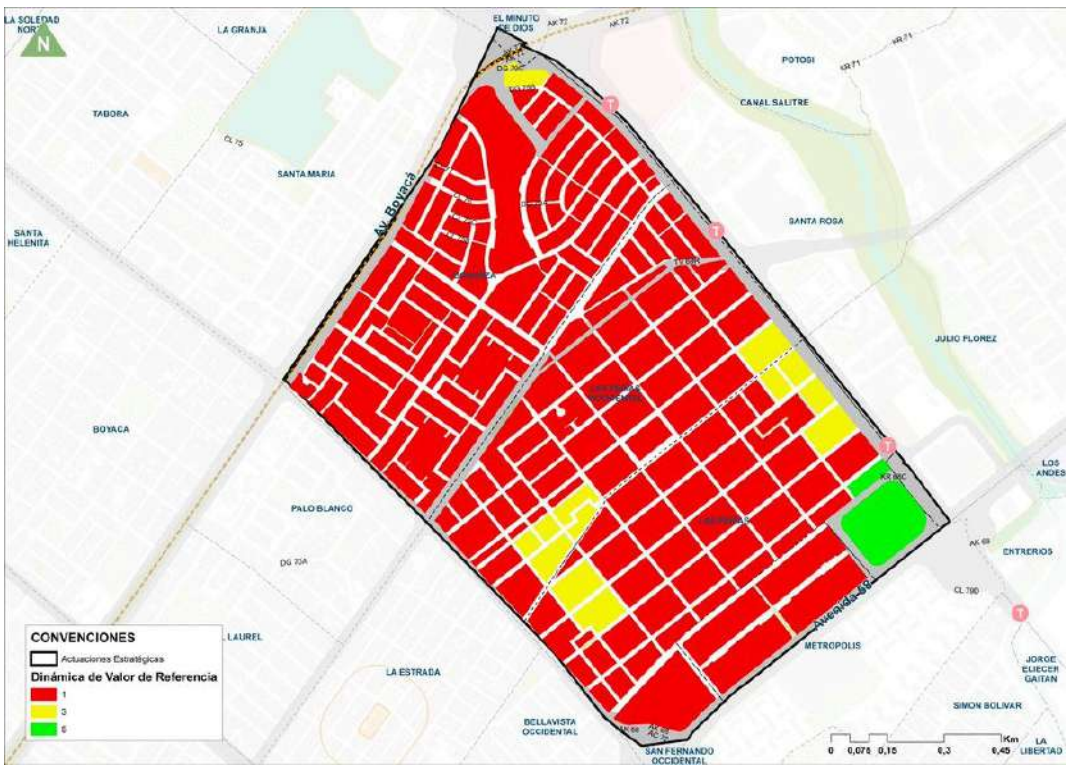


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.1.6 Dinámica del valor de referencia

Frente a la dinámica inmobiliaria, la Actuación Estratégica presenta un patrón homogéneo. Según el análisis temporal del valor de referencia, Ferias presenta una dinámica de alza persistente sobre el valor del suelo. Ahora bien, es importante mencionar que, pese a que la dinámica inmobiliaria sea homogénea hacia un aumento generalizado para la zona, los valores de referencia presentan variabilidad entre las zonas. A saber, los valores más altos se encuentran hacia las zonas del corazón productivo y el corredor de la carrera 68, y disminuyen un poco hacia el sector de Bonanza.

Ilustración 72. Calificación de la dinámica de valor de referencia por manzana en la AE Ferias



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

A diferencia del criterio de grado de consolidación, las variables del análisis socioeconómico tienen una heterogeneidad mayor. Esto favorece a disminuir el desequilibrio derivado de que en el grado de consolidación hay más variables (6) que en el análisis socioeconómico (4). Las variables a continuación explicadas, aportan la perspectiva del tejido social de la pieza urbana y ayudan a identificar áreas con bastante claridad.

Tabla 20. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

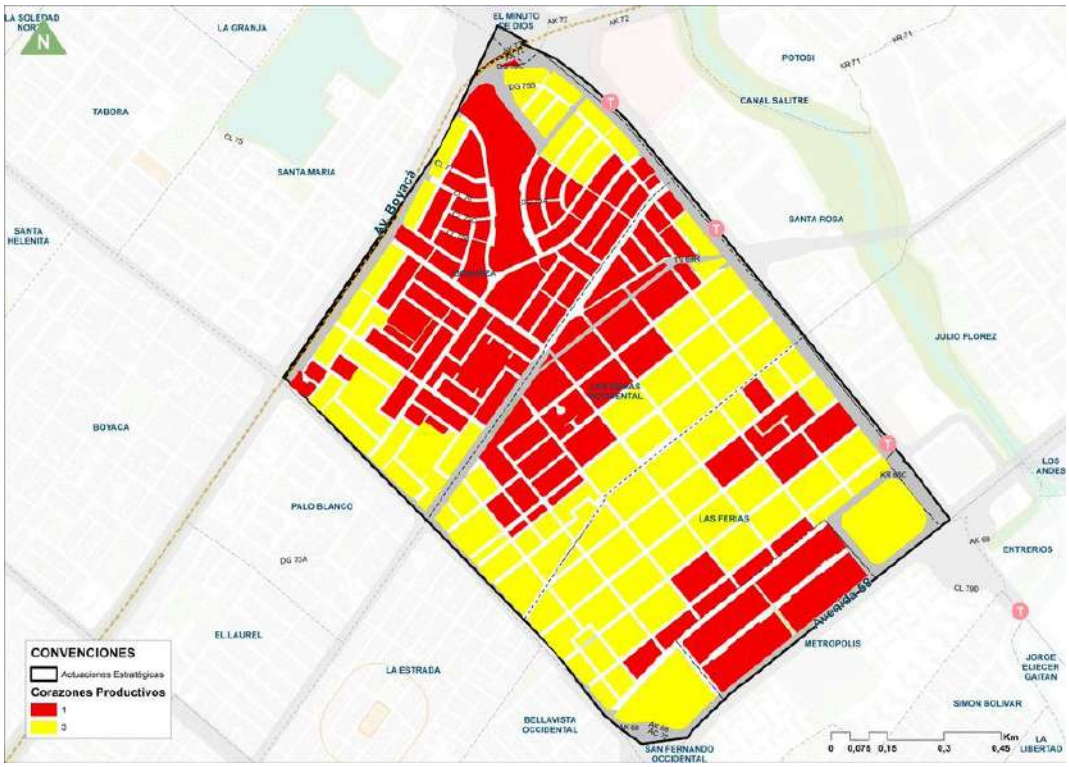
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	No	Si	
		Número de empleados por manzana	>115,8	1,6 a 115,8	<1,6
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	<1,94	1,94 a 20	>20
		Número de personas por manzana	>336,3	79,7 a 336,3	<79,7

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.2.1 Manzanas con presencia de Corazones Productivos

La gran mayoría de manzanas que hacen parte de la Actuación Estratégica Ferias, hacen parte de un corazón productivo. Las áreas que no pertenecen al corazón productivos son el área de vivienda progresiva en Bonanza, la vivienda multifamiliar de Metrópolis y algunas manzanas en el sector Ferias que tienen equipamientos y otros servicios sociales y del cuidado. El corazón productivo está asociado a un clúster de la industria automotriz, en donde se comercializan y, en menor medida, se fabrican autopartes. También se presentan espacio de bodegaje y distribución logística.

Ilustración 73. Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la AE Ferias

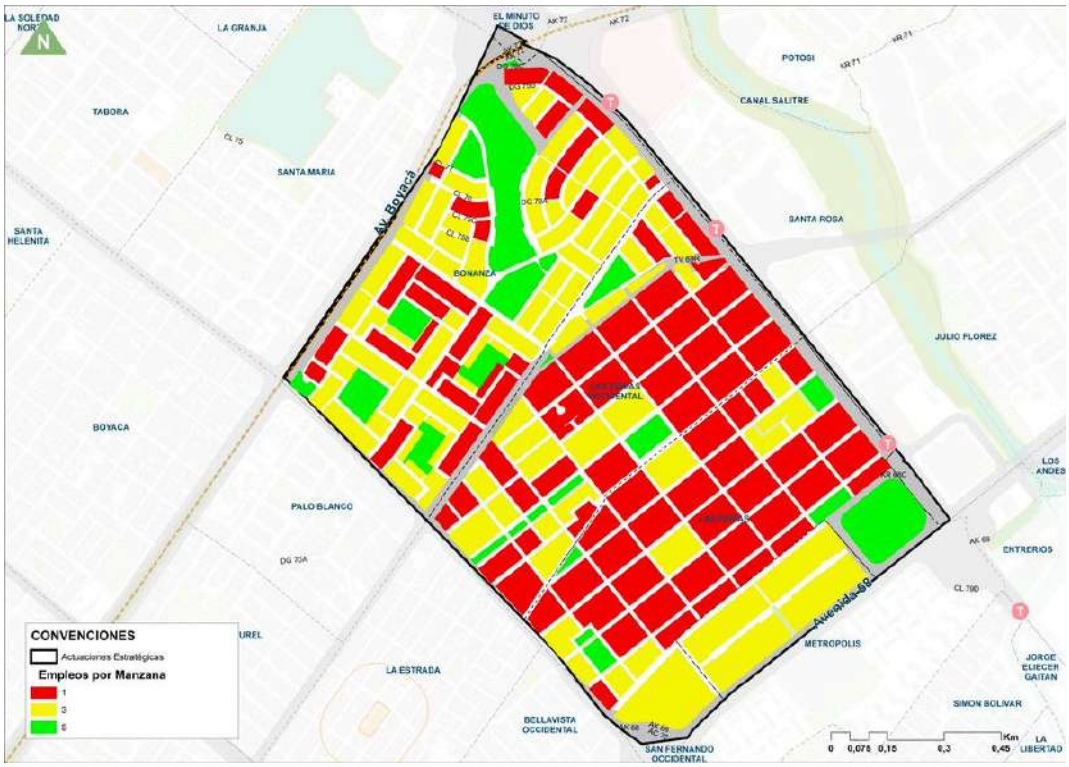


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.2.2 Número de empleados por manzana

El número de empleados por manzana es mayor sobre los sectores de Ferias y Ferias Occidental. A saber, las manzanas rojas tienen 115,8 empleados o más; las manzanas amarillas tienen entre 1,6 empleos a 115,8 empleos, con una concentración entre XX y XX empleos. Vale la pena destacar que existen manzanas en el sector de Bonanza con una alta densidad de empleos por manzana, principalmente las ubicadas cerca de la carrera 80 y en las manzanas que tienen frente a los parques de proximidad entre la Calle 72 y la Calle 75, entre la Av. Boyacá y la Carrera 70.

Ilustración 74. Calificación del número de empleados por manzana en la AE Ferias

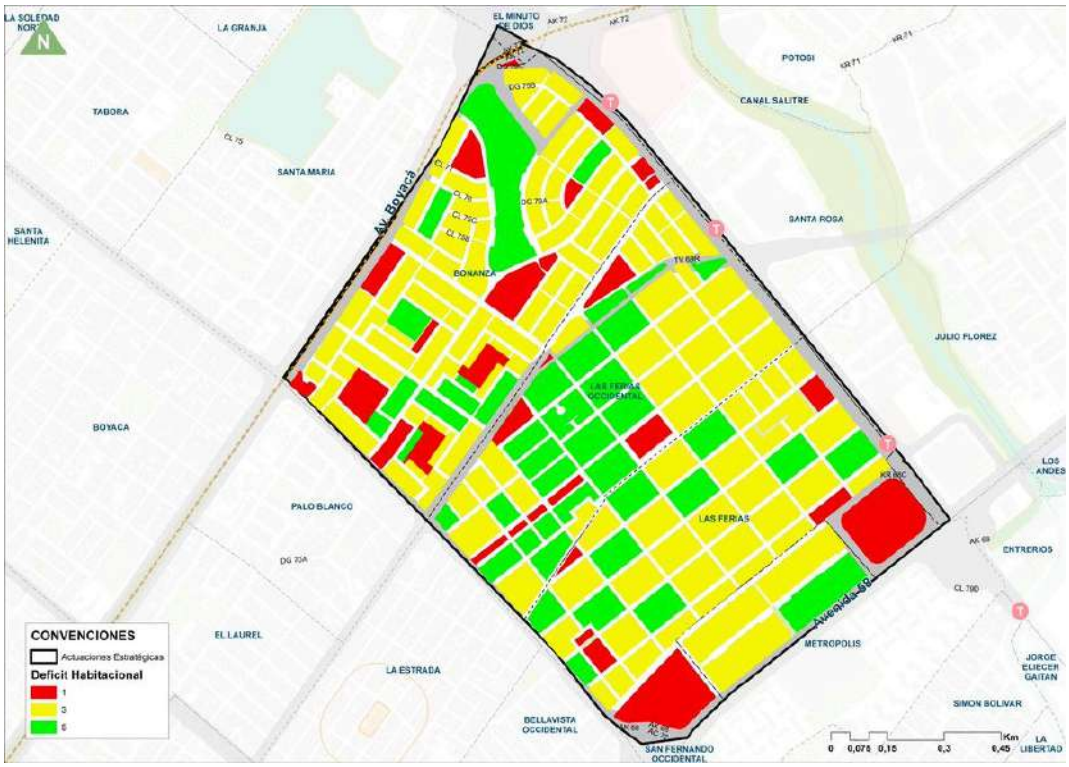


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.2.3 Porcentaje de hogares en déficit

La Actuación Estratégica no presenta un déficit habitacional particularmente pronunciado o importante. La mayoría de las manzanas tiene menos de un 20% de los hogares con déficit habitacional. Se ha de destacar que, las manzanas verdes (con mayor déficit habitacional) ubicadas en el sector Ferias Occidental entre la carrera 70 y la carrea 69h, coinciden con los tratamientos de consolidación y el área de actividad de proximidad receptora de soportes urbanos. También se debe precisar que el déficit habitacional no es algo que se deba resolver a nivel de manzana, no obstante, este análisis muestra una tendencia de demanda habitacional de este sector de la ciudad. Dicho esto, se debe advertir que algunas de las manzanas que aparecen con menor déficit habitacional tienen un uso comercial predominante; por ejemplo, los comercios de grandes superficies como Alkosto carrera 68 y Éxito de la carrera 68.

Ilustración 75. Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la AE Ferias

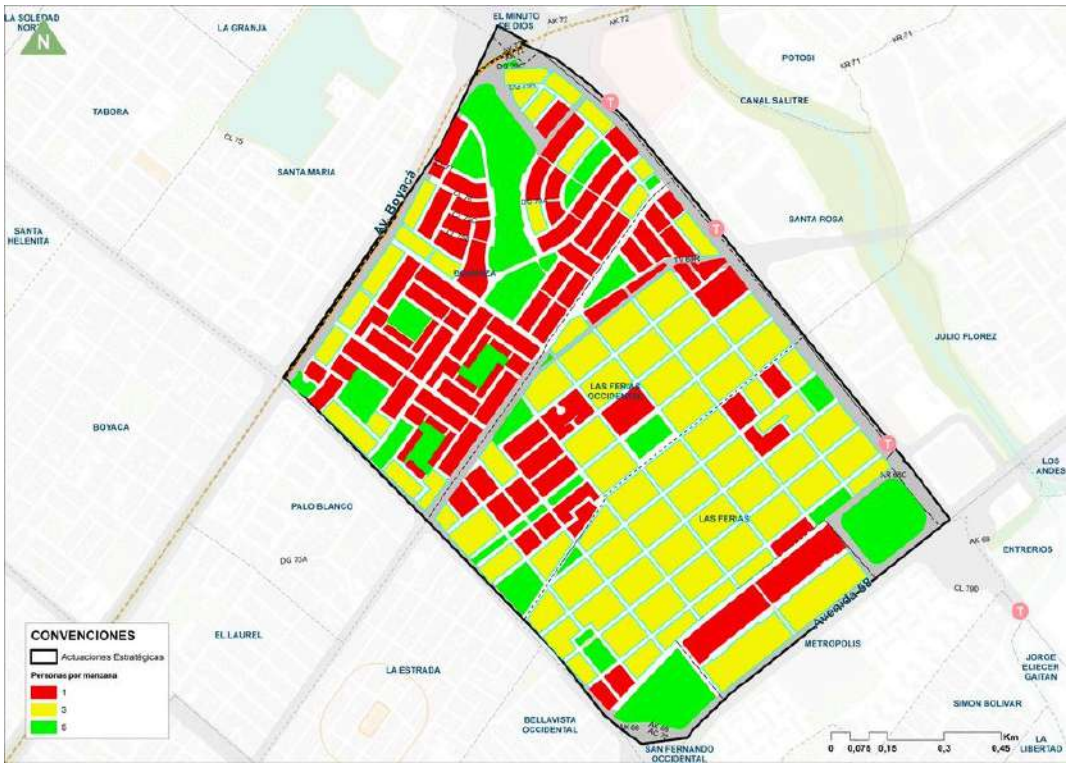


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.2.4 Número de personas por manzana

Ferias presenta una cantidad de personas importante en todas sus zonas. La densidad de personas por manzana está entre las 80 personas por manzana hasta >336 personas por manzana. Se destaca, por encima de todo, la alta densidad de personas en las áreas de mayor productividad de Ferias y Ferias Occidental; es decir, que las manzanas con mayor empleo también tienen la mayor cantidad de personas habitando. A pesar de que están ubicadas en las mazanas amarillas (densidad media) hay que destacar que la mayoría tienen entre 300 a 330 personas por manzana. Esto demuestra que en estas manzanas existe una mezcla de usos residenciales, comerciales y productivos, de alta intensidad. El sector de Bonanza tiene una densidad de personas mayor a Ferias y Ferias occidental. Adicionalmente, no se debe perder de vista que las manzanas de Bonanza están conformadas por lotes de menor tamaño y con una relación de predios de 2:1.

Ilustración 76. Calificación del número de personas por manzana en la AE Ferias



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.3 Variable del criterio estructura funcional

En cuanto a la estructura funcional, la variable de espacio público efectivo por habitante demarca dos zonas claras: una compuesta por las manzanas con puntuación media y baja, y otra por las manzanas con puntuación alta.

Tabla 21. Estructura funcional, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

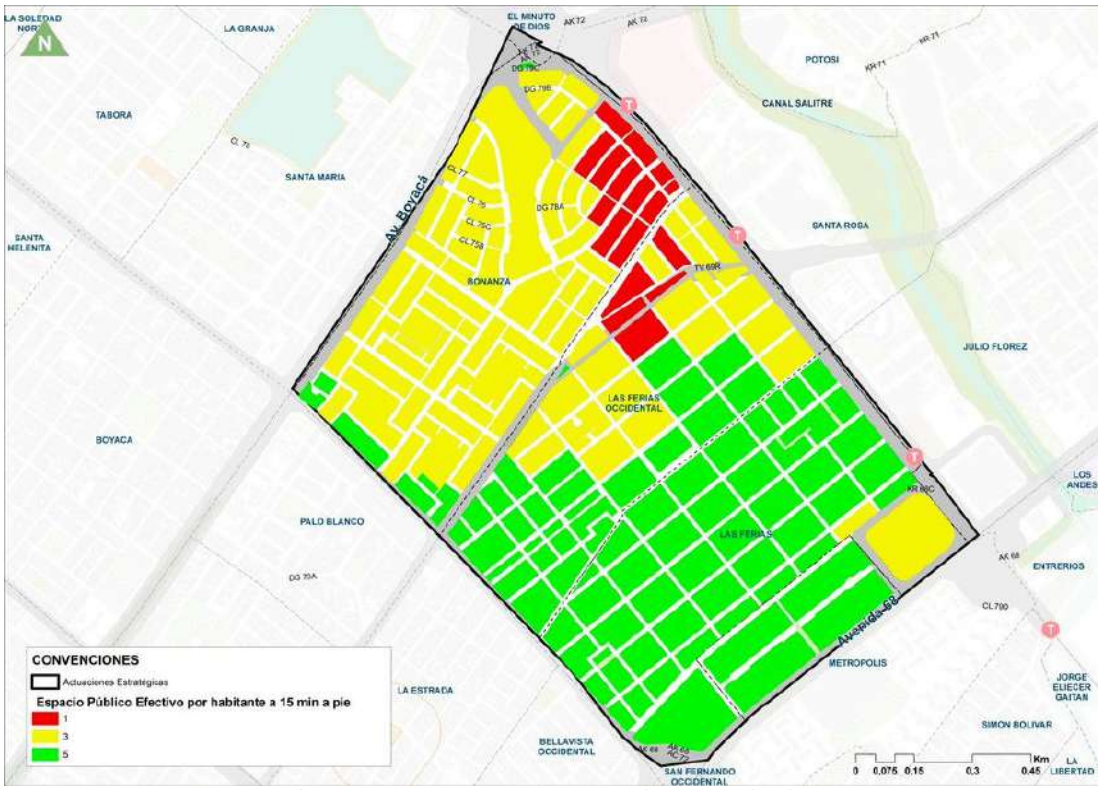
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

7.3.1 Espacio público efectivo en el territorio

La primera zona concentra el 90% del espacio público efectivo dentro de la Actuación Estratégica. Cuenta con el parque estructurante de Bonanza y otros parques de proximidad en buen estado que articulan el tejido residencial.

La segunda zona corresponder al área productiva de Ferias, donde los tejidos económico y residencial han ocupado la mayor parte del espacio, dejando poco lugar para el espacio público efectivo. Teniendo en cuenta este criterio, las zonas amarillas y rojas del componente de estructura territorial, no deberían pertenecer al ámbito de la Actuación Estratégica. Se considera que el espacio público allí dispuesto es capaz de atender a la demanda de la población más cercana. Además, la UPL Tabora, donde se inscribe esta Actuación Estratégica, presenta zonas más urgentes que requieren atención para reducir el déficit de espacio público como La Estrada, Boyacá Real, El Minuto de Dios, Tabora, entre otros.

Ilustración 77. Calificación de metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15min a pie en la AE Ferias



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local de Occidente – SPLO 2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN | BOGOTÁ

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

EJE TINTAL

08

Dirección de Planeamiento Local

8. Actuación Estratégica Eje Tintal

8.1 Variables del criterio de grado de consolidación

Tabla 22. Estructura funcional, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>50	10-50	0-10
		Mediana del número de pisos por manzana	>3	1-3	0-1
		Tamaño de lote promedio por manzana	<100	100-500	>500
		Densidad de lotes por hectárea	>100	30-100	<30
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>2	1,6-2	1-1,5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	5	3	1

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana

Como parte de la evaluación del criterio de porcentaje de propiedad horizontal en la manzana se encontraron porcentajes muy bajos de consolidación de propiedad horizontal. Lo anterior como consecuencia de procesos autoconstructivos unifamiliares y, por otra parte, amplios lotes de terreno sin desarrollar:

Ilustración 78. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

En la mayor parte del territorio analizado se evidencian alturas entre 1 a 3 pisos, lo cual es el resultado de desarrollos de autoconstrucción e informal de las edificaciones. Por otra parte, el costado norte del Río Fucha presenta alturas de 1 piso, síntoma de un sector en pleno desarrollo y con gran potencial para crecer en términos de número de pisos:

Ilustración 79. Mapa con Mediana del número de pisos por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana

La AE Eje Tintal se caracteriza por grandes lotes de terreno, localizados especialmente sobre los ejes de la malla vial arterial y concentrados en el costado norte del Rio Fucha. A nivel vías locales, el comportamiento en los tamaños de los lotes es homogéneo y con tendencia a medir menos de 100 m2.

Ilustración 80 Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.1.4 Densidad de lotes por hectárea

La densidad de lotes por hectárea está directamente relacionada con el tamaño promedio del predio, lo que arroja un resultado muy similar a la anterior variable: zonas predialmente menos densas sobre las vías principales y al costado norte del Rio Fucha y una mayor aglomeración al en el sector sur occidental de la actuación estratégica.

Ilustración 81. Mapa con Densidad de lotes por hectárea



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

La relación de unidades prediales sobre la cantidad de lotes por manzana, el sector se caracteriza por ser mayoritariamente edificaciones de un piso, con algunos sectores en el costado sur occidental donde es superior a 2. El costado norte del Rio Fucha y el oriente de la Av. Boyacá tiene mayor presencia de lotes en desarrollo, tal y como se presenta a continuación:

Ilustración 82. Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

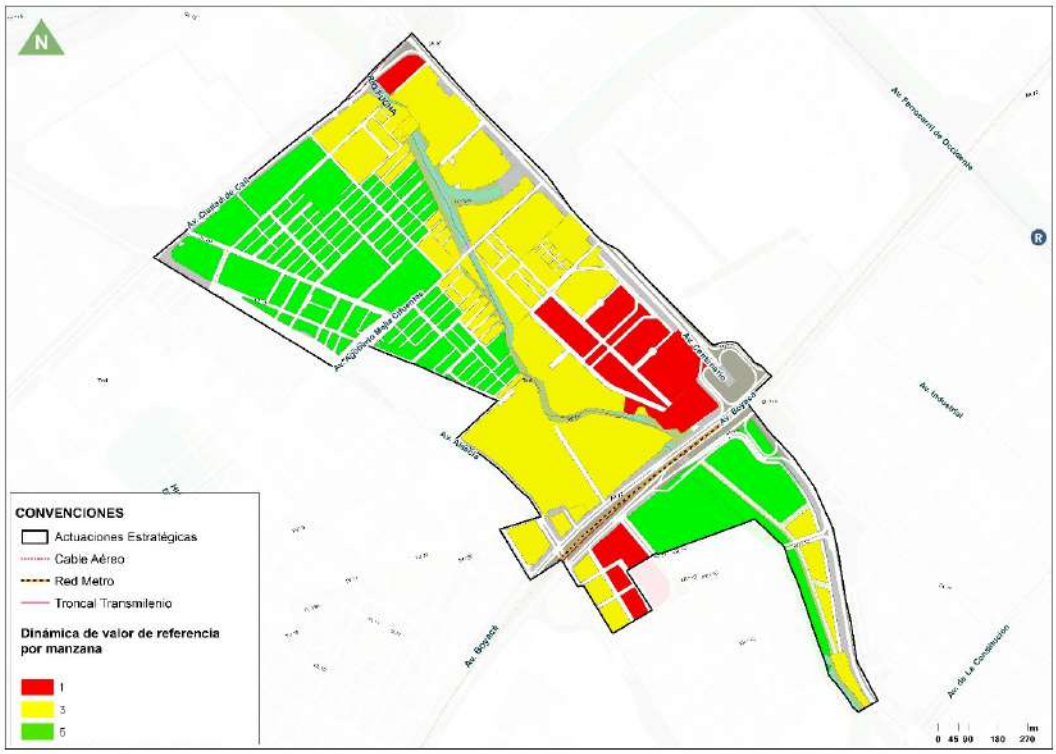


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana

Para el indicador de dinámica de valor de referencia por manzana, se otorgó la máxima puntuación a los predios con aparente potencial de incrementar su valor en el mercado con el paso del tiempo. Los grandes lotes de terreno dispuestos a desarrollarse y una paulatina consolidación, reflejan sus dinámicas en el siguiente mapa:

Ilustración 83 Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

Tabla 23. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos		No	Si
		Número de empleados por manzana	<100	100-1000	>1000
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	>10	10-20	>20
		Número de personas por manzana	>200	100-200	<100

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos

En cuanto a la caracterización productiva de los territorios incluidos dentro de la Actuación Estratégica, se evaluó si las manzanas contaban con presencia de corazones productivos, obteniéndose tres zonas de pequeño tamaño en el borde occidental, borde sur occidental y en el borde sur oriental, con relación al área objeto de estudio.

Ilustración 84 Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.2.2 Número de empleados por manzana

En términos de empleos estos se concentran a lo largo de los principales ejes de movilidad, ubicadas a lo largo de la Avenida Boyacá y la Avenida Ciudad de Cali con Calle 13. Lo anterior, por cuenta de las dinámicas económicas propias de estos corredores.

Ilustración 85. Mapa con Número de empleados por manzana

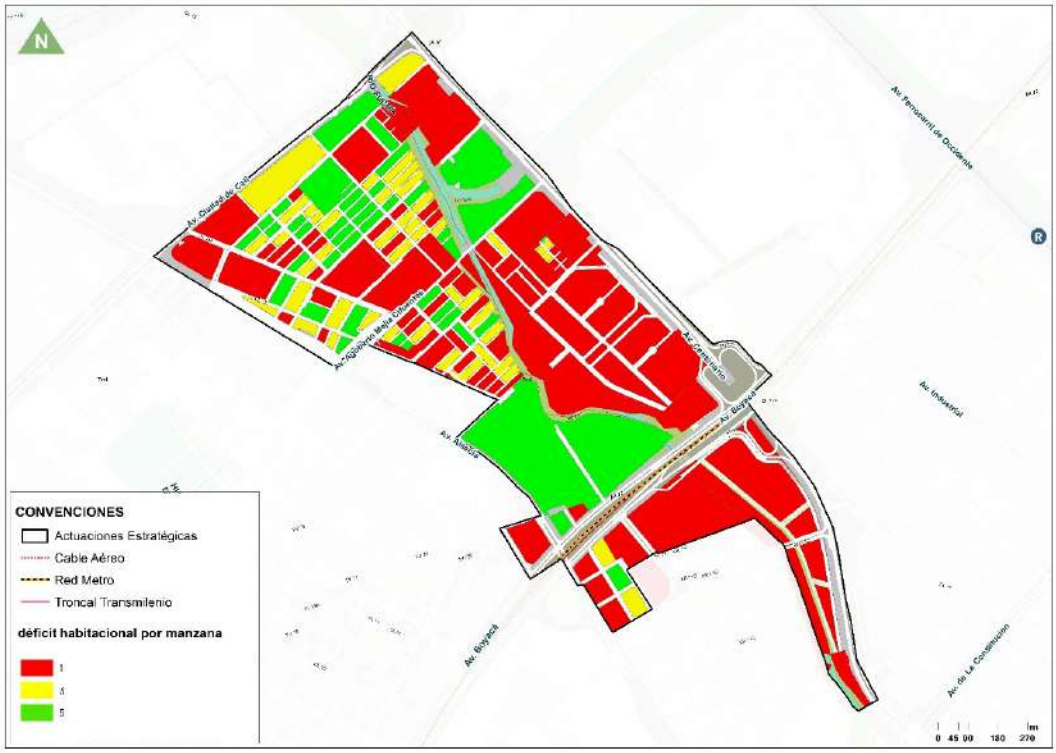


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana

Como parte de la caracterización de la población se evaluó el porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana, representado en condiciones cuantitativas y cualitativas de las viviendas dentro de los sectores de la Actuación. Se aprecian grandes polígonos deficitarios, algunos de los cuales corresponden con algunos predios con amplio potencial de desarrollo.

Ilustración 86. Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.2.4 Número de personas por manzana

De igual manera, y con el fin de evaluar la densificación poblacional de los sectores dentro de la Actuación Estratégica, se evaluó el número de personas por manzana, encontrando mayor densidad en el costado sur occidental de al AE. El costado norte del Rio Fucha se caracteriza por una menor densidad poblacional, ya que son áreas en proceso de desarrollo.

Ilustración 87. Mapa con Número de personas por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

8.3 Variable del criterio estructura funcional

Tabla 24. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Occidente 2024

8.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie

Al evaluarse la cantidad de metros cuadrados de espacio público efectivo, la Actuación Estratégica Eje Tintal se caracteriza por mejores indicadores al norte del Rio Fucha y deficientes al sur del Rio, lo cual corresponde zonas de mayor densidad poblacional requieran priorizarse para mejorar dichos indicadores.

Ilustración 88. Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN | BOGOTÁ

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

PORVENIR

09

Dirección de Planeamiento Local

9. Actuación Estratégica Porvenir

9.1 Variables del criterio de grado de consolidación

Tabla 25. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

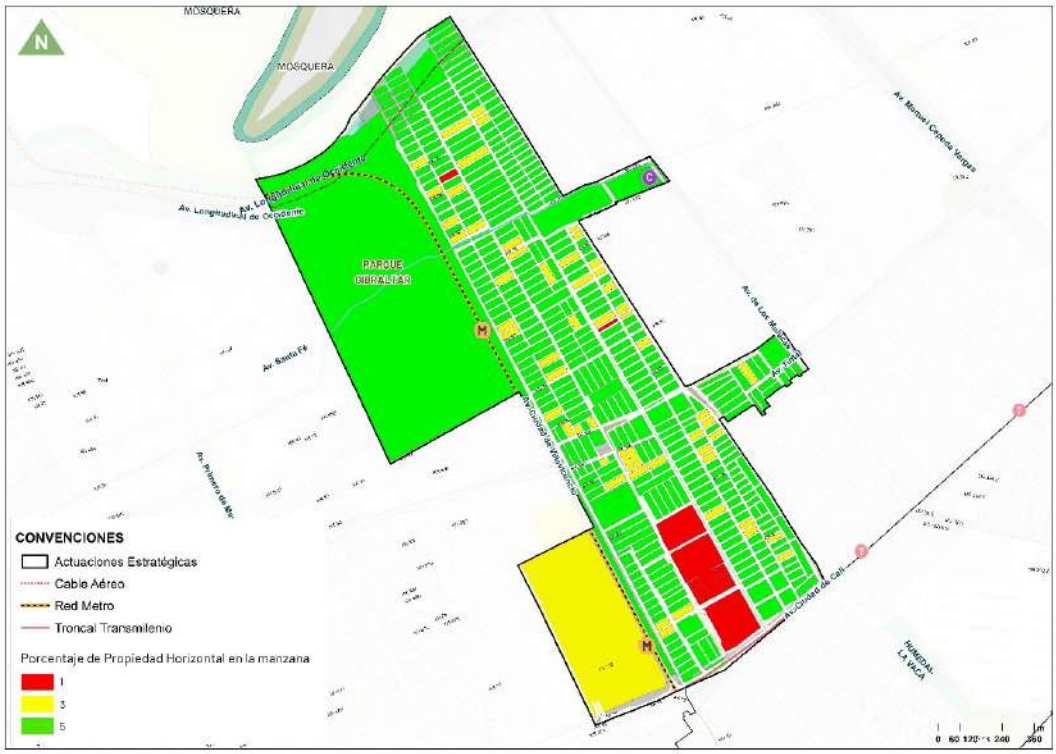
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>20	5-20	0-5
		Mediana del número de pisos por manzana	>2	1-2	0-1
		Tamaño de lote promedio por manzana	<100	100-500	>500
		Densidad de lotes por hectárea	>120	60-120	<60
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	> 2,1	1,5-2	1-1,5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana

En el sector se observa poca presencia de Propiedades Horizontales - PH, con rangos de PH por manzana se encuentra mayoritariamente entre 0 y 5 por ciento, lo que demuestra el carácter informal de la zona.

Ilustración 89. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana.

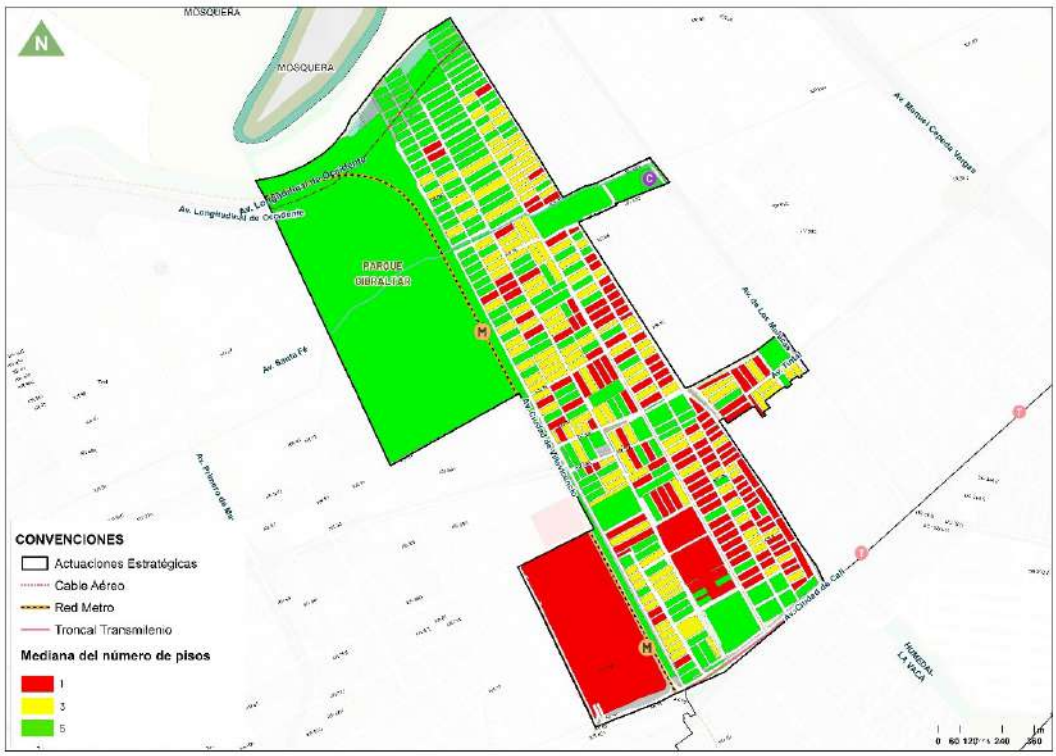


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

La variable Mediana del número de pisos por manzana refleja que en el sector la mayor parte de edificaciones tienen al tura entre 1 y 2 pisos y que las edificaciones con mayor altura se localizan principalmente en el sector sur oriental de la actuación.

Ilustración 90. Mapa con Mediana del número de pisos por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana

En el sector se observa que predominan lotes con un tamaño menor a 100 m² localizados a lo largo de la AE, seguido de lotes mayores a 500 m² que corresponden a parques, el portal las américas y al centro comercial Milenio Plaza, lo que indica gran concentración predial que sumado al carácter informal de la zona, evidencia difíciles condiciones de habitabilidad para los residentes del sector.

Ilustración 91. Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana

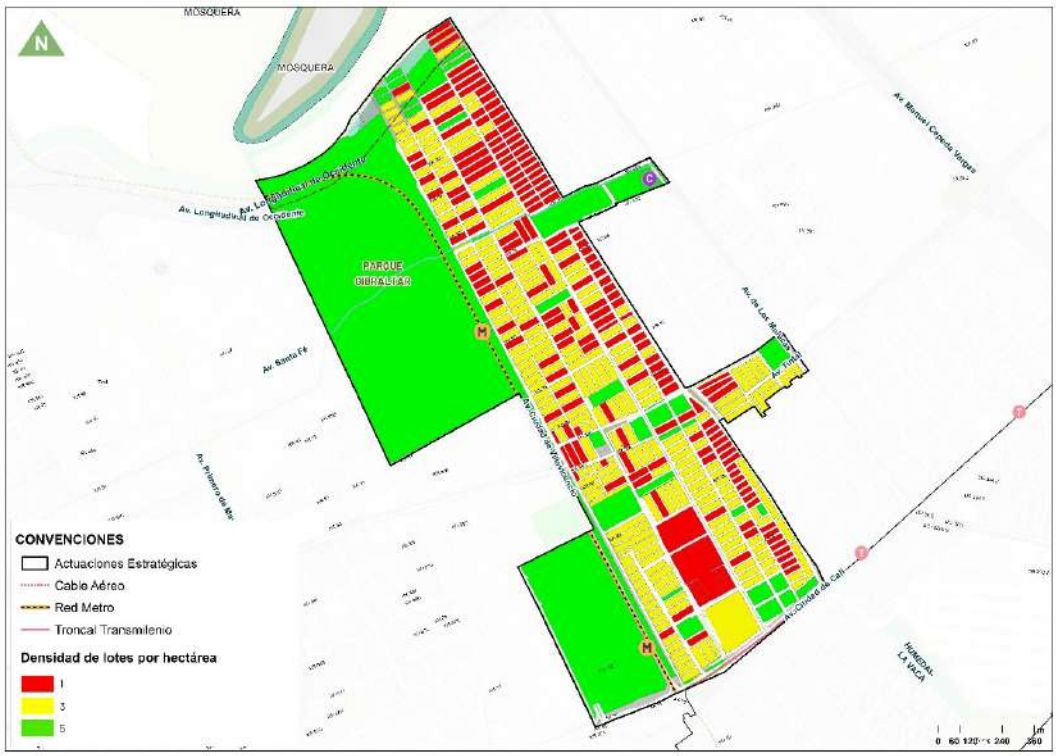


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.1.4 Densidad de lotes por hectárea

El área de la AE Porvenir refleja una densidad de lotes por Hectárea localizada principalmente entre las calles 41 Sur y 42A Sur desde la Avenida Tintal hasta la resera de la Avenida Longitudinal de Occidente, disminuyendo en el resto de la AE sobre todo en lugares donde se localizan parques y o zonas verdes. Sobre la zona predomina una densidad de lotes por Hectárea entre 60 y 120.

Ilustración 92. Mapa con Densidad de lotes por hectárea



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

Esta variable refleja un territorio homogéneo que por cada lote existen entre 1 a 1,5 unidades prediales en las manzanas, exceptuando el portal las américas y áreas cercanas al centro comercial Milenio Plaza.

Ilustración 93. Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

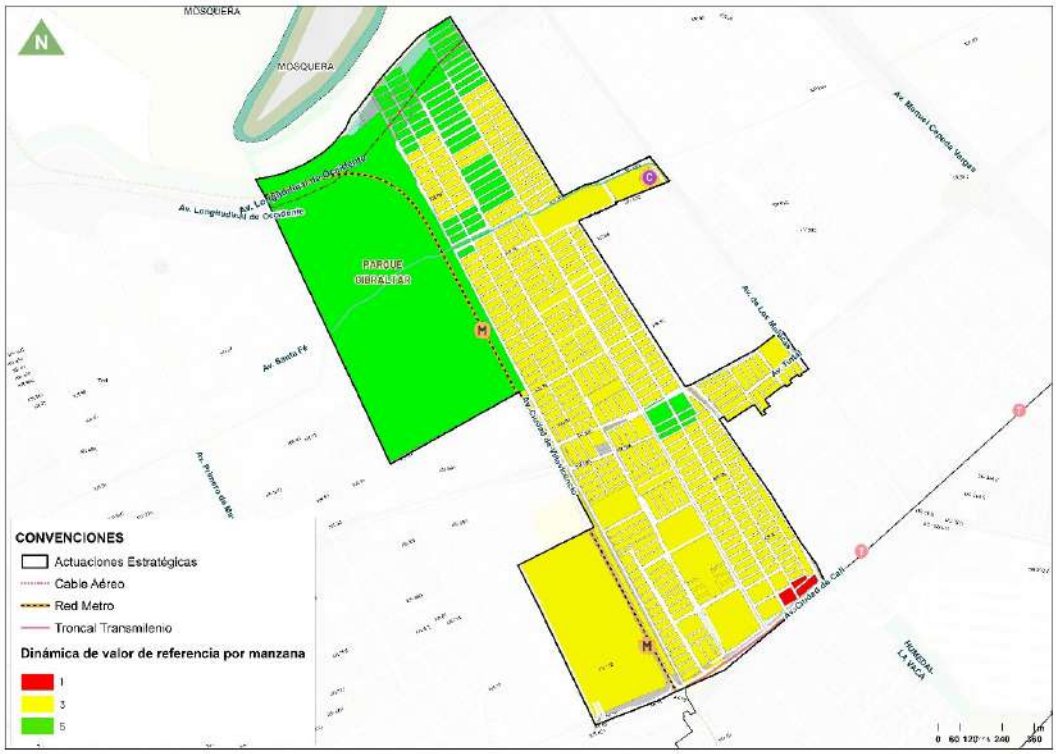


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana

El valor de referencia por manzana presenta poca variación en el tiempo, exceptuando el parque metropolitano el porvenir (Gibraltar) y las zonas localizadas cerca a la proyectada avenida Longitudinal de Occidente las cuales reflejan variación tendiente al incremento en el valor inmobiliario histórico de dichas zonas.

Ilustración 94. Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

Tabla 26. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

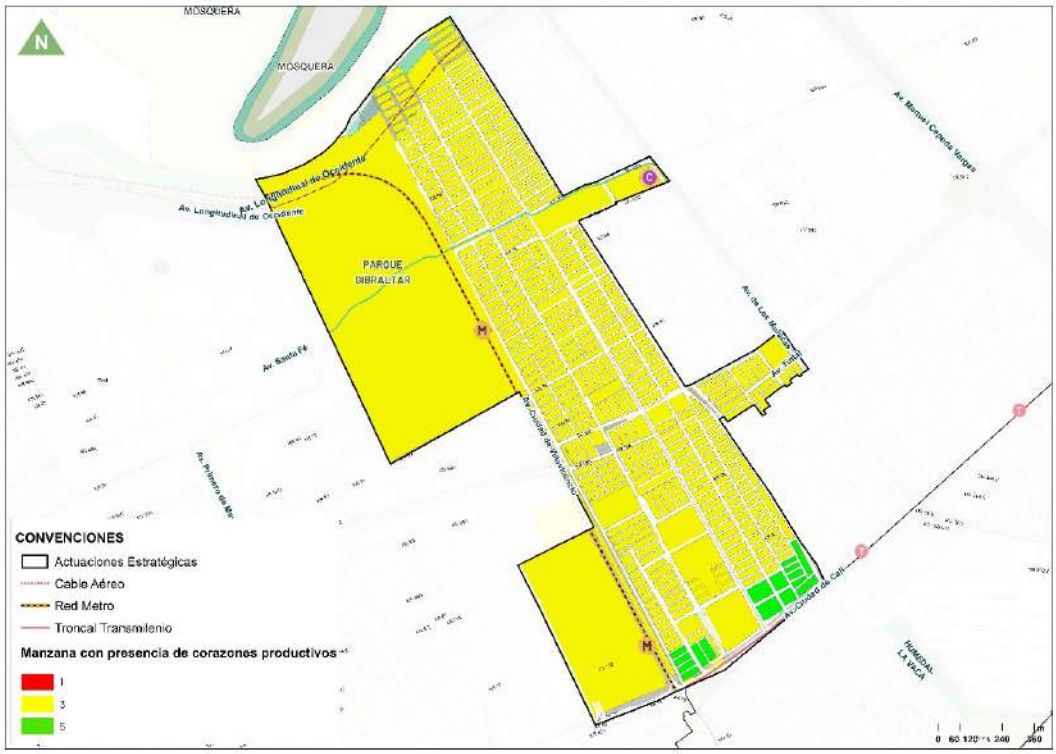
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos		No	Si
		Número de empleados por manzana	> 100	20-100	< 20
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	< 10	10-30	> 30
		Número de personas por manzana	> 200	100-200	< 100

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos

En el sector se observa mayoritariamente manzanas sin presencia de corazones productivos exceptuando unas pocas que se localizan cerca de la Avenida Ciudad de Cali, reflejando que en el sector no hay presencia económica importante.

Ilustración 95. Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos

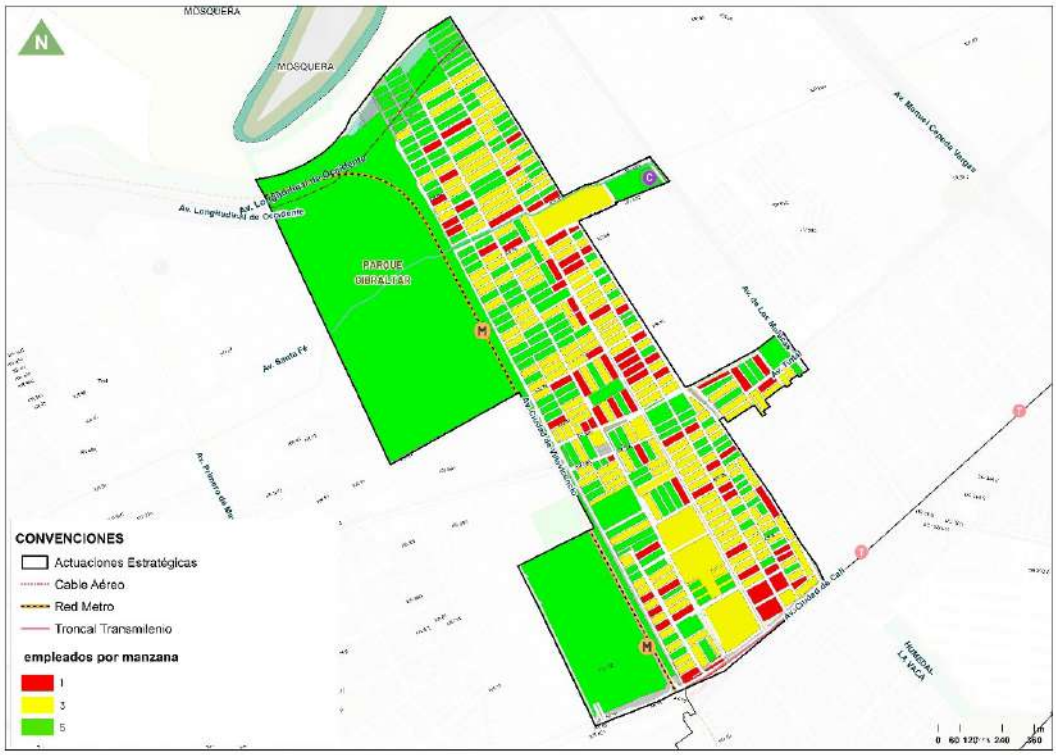


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.2.2 Número de empleados por manzana

La dinámica socio económica de sector corresponde a un comercio de bajo impacto que genera en la mayor parte del territorio menos de 20 empleos por manzana, lo que refleja poca mezcla de usos y un carácter netamente residencial del sector.

Ilustración 96. Mapa con Número de empleados por manzana

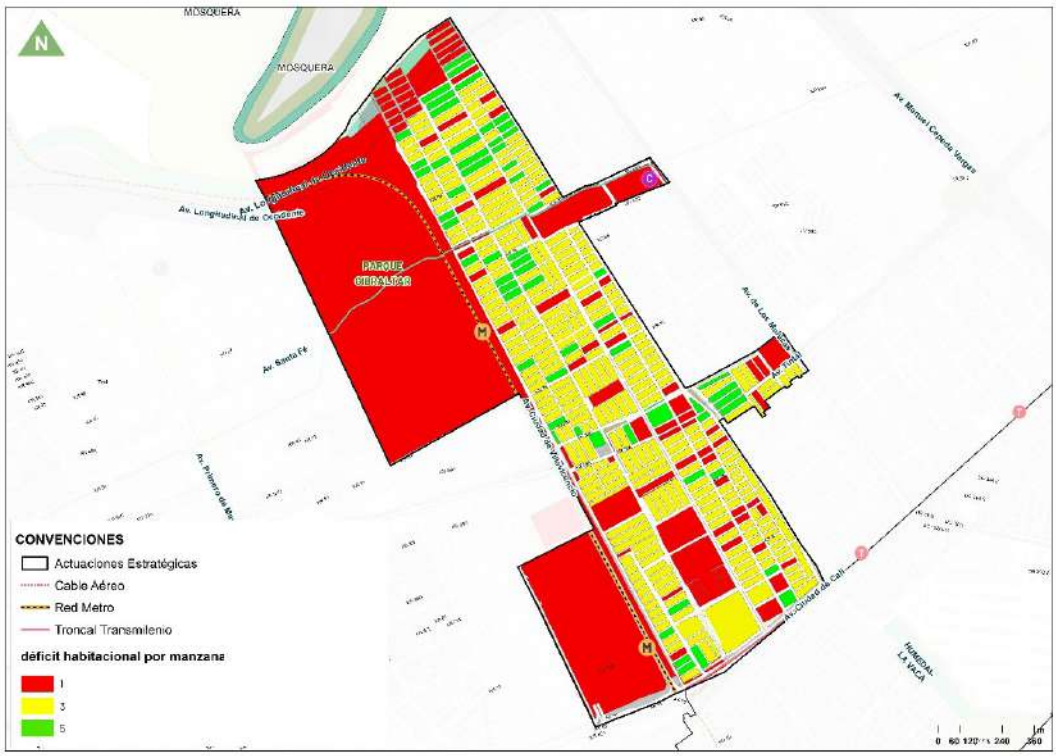


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana

En el sector se observan hogares en déficit habitacional que oscilan entre los rangos medios y altos analizados, con una tendencia marcada de hogares con mayor déficit habitacional desde el centro de la AE hasta los límites con el río Bogotá, disminuyendo un poco desde el centro hasta la Avenida ciudad de Cali.

Ilustración 97. Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana

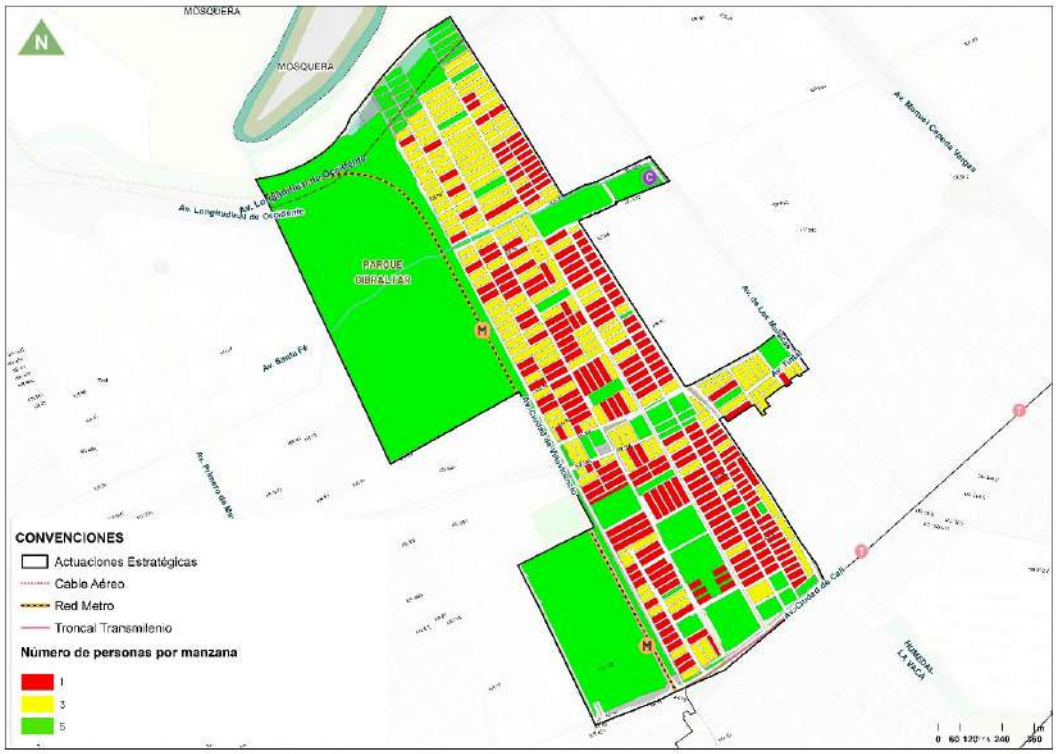


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.2.4 Número de personas por manzana

La dinámica poblacional del sector refleja un territorio heterogéneo con un número de personas por manzana que varía en manzanas con más de 200 personas y manzanas entre 100 a 200 personas, lo que muestra una alta densidad residencial en todo el Sector.

Ilustración 98.. Mapa con Número de personas por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.3 Variable del criterio estructura funcional

Tabla 27. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

9.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie

En el análisis de la dimensión de Espacio Público se observa que desde la parte central de la AE hasta el borde nororiental se localizan predios con espacio público efectivo mayor a 6,1 m2, esto obedece a la presencia del parque metropolitano porvenir (Gibraltar) y el parque de la escala estructurante Bellavista – Dindalito, sin embargo, se precisa que el parque porvenir (Gibraltar) aún no se encuentra construido.

Ilustración 99. Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN | BOGOTÁ

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

CHUCUA LA VACA

10

Dirección de Planeamiento Local

10. Actuación Estratégica Chucua La Vaca

10.1 Variables del criterio de grado de consolidación

Tabla *28*. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>20	5-20	0-5
		Mediana del número de pisos por manzana	>2	1-2	0-1
		Tamaño de lote promedio por manzana	<100	100-500	>500
		Densidad de lotes por hectárea	>120	60-120	<60
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	> 2,1	1,5-2	1-1,5
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana

Como parte de la evaluación del criterio de porcentaje de propiedad horizontal en la manzana se encontraron porcentajes muy bajos de consolidación de propiedad horizontal, siendo esto coincidente con el desarrollo de los sectores que comprenden la Actuación, en donde la mayoría de los sectores señalados en tratamiento de Renovación hacen parte de sectores consolidados, y los señalados en tratamiento de Mejoramiento Integral han tenido una historicidad de procesos de legalización, así, en ambos casos se comprenden territorios en los que la conformación de propiedad horizontal no ha sido común dentro de los desarrollos urbanísticos históricos.

Ilustración 100. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana.

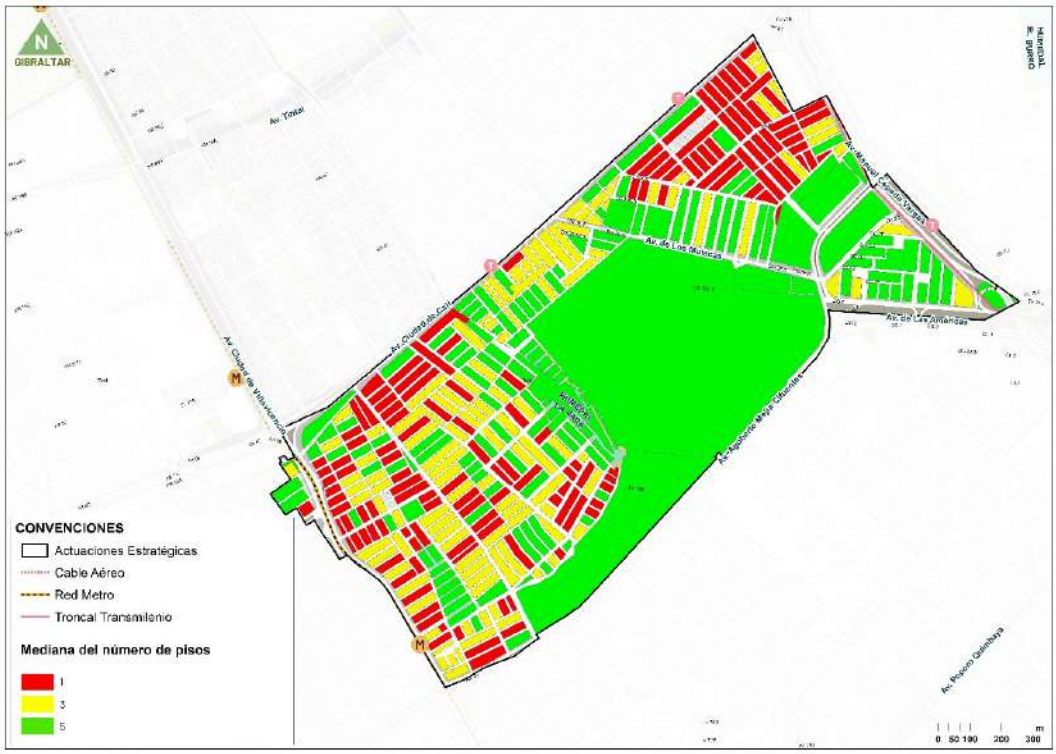


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

De igual manera, teniendo en cuenta la historicidad de los sectores que hacen parte de la Actuación, se evidencian alturas reflejadas en números de pisos no mayormente significativos, alcanzando medianas del número de pisos en la mayoría del territorio entre 1 a 3 pisos, lo cual complementa las lógicas históricas de los desarrollos basados principalmente en autoconstrucción y desarrollo informal de las edificaciones.

Ilustración 101. Mapa con Mediana del número de pisos por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana

Contrastando con los indicadores presentados anteriormente, el tamaño de lote promedio por manzana evidencia una tendencia a lotes muy pequeños que acentúa una alta ocupación del territorio, siendo mayormente representativo en el costado sur occidental de la Actuación.

Ilustración 102. Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana

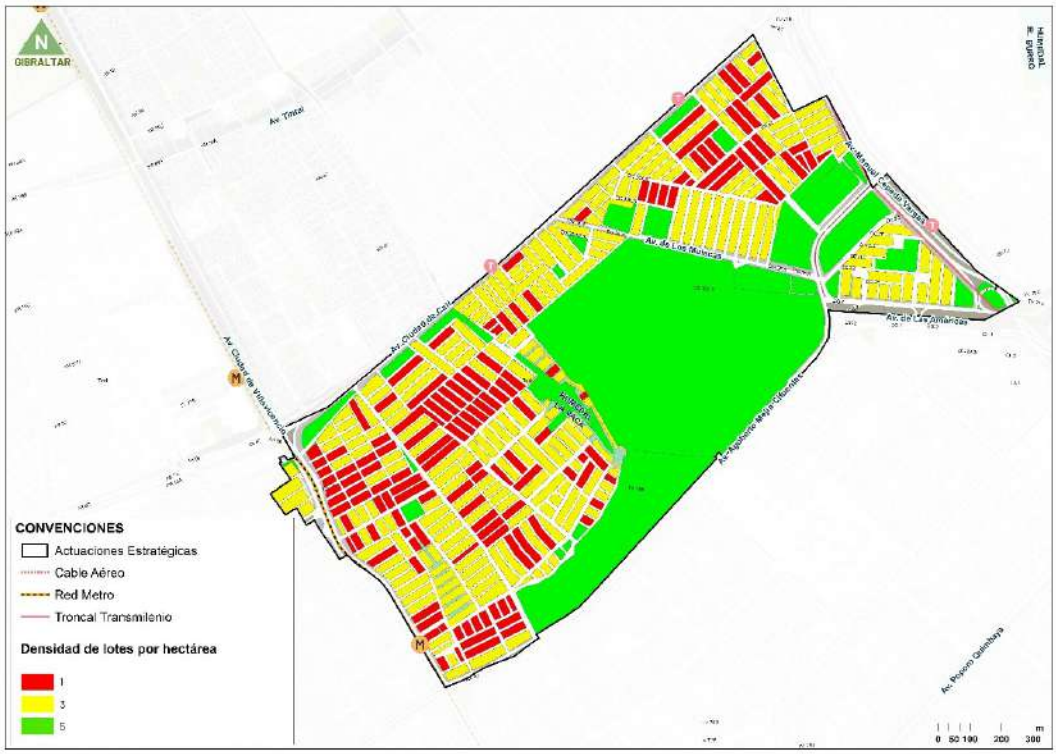


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.1.4 Densidad de lotes por hectárea

De igual manera, indicadores como la densidad de lotes por hectárea, ratifica la alta ocupación territorial, lo cual se refleja en una gran cantidad de lotes por unidad de área, complementando lo mostrado en el indicador anterior en donde los bajos tamaños de lotes por manzana reflejan una alta densidad en la mayor parte de los desarrollos dentro de la Actuación.

Ilustración 103. Mapa con Densidad de lotes por hectárea



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

El criterio que se define por la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana complementa el de porcentaje de propiedad horizontal, criterio en el que se busca revisar el grado de consolidación de los desarrollos visto desde la formalización de varias unidades prediales por unidad de lote, sin embargo, y teniendo en cuenta la historicidad de los desarrollos dentro de la Actuación Estratégica Chucua la Vaca, la baja formalización de los diferentes tipos de predios que pueden desarrollarse dentro de un mismo lote hace que en la evaluación de este indicador se cuente prácticamente con relación de 1 a 1, lo cual no refleja necesariamente la dinámica de ordenamiento real dentro del territorio de esta Actuación.

Ilustración 104. Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

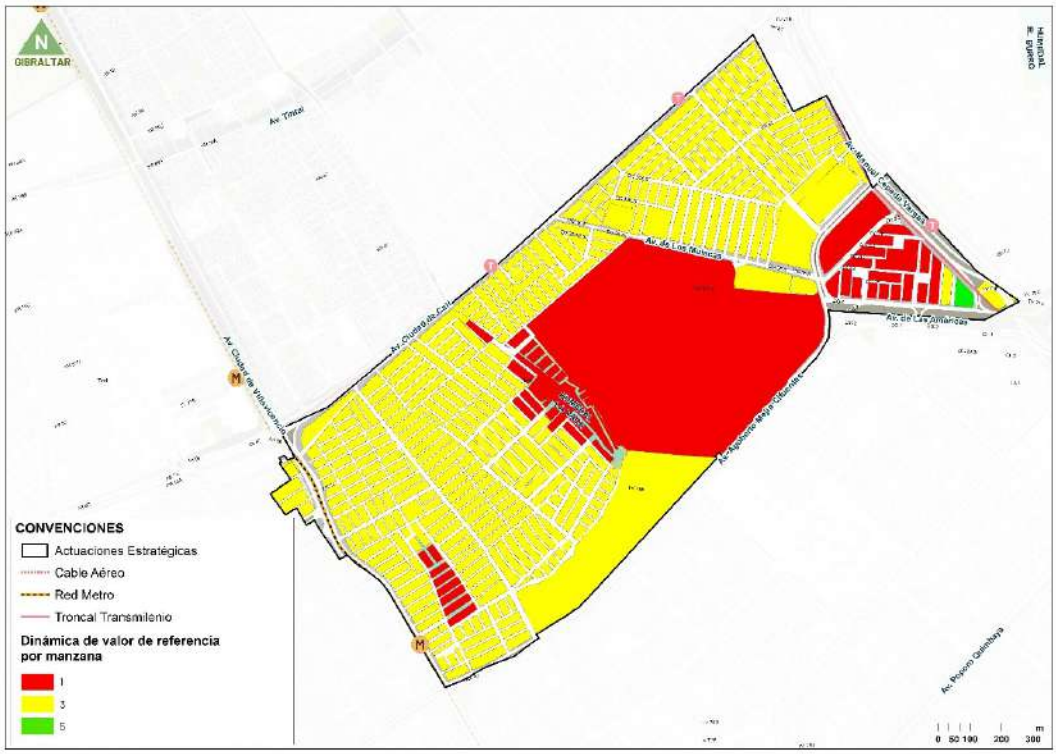


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana

Como parte de la evaluación definida para el indicador de dinámica de valor de referencia por manzana, se dio mayor relevancia a los sectores de la Actuación en los que se contara con variaciones medias a bajas, esto teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo establecido en el anexo 7 del Decreto 555 de 2021 - Guía para la formulación de las Actuaciones Estratégicas, hace parte de los lineamientos de la Actuación Estratégica Chucua la Vaca, el de “Incentivar procesos de revitalización urbana en los alrededores de la central de abasto”, lo anterior para fomentar inversión y reactivación económica de los sectores de la Actuación y dinamizar el valor de referencia para estos territorios.

Ilustración 105. Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

Tabla *29*. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	-	No	Sí
		Número de empleados por manzana	> 100	20-100	< 20
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	< 10	10-30	> 30
		Número de personas por manzana	> 200	100-200	< 100

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos

En cuanto a la caracterización productiva de los territorios incluidos dentro de la AE Chucua la Vaca, se evaluó si las manzanas contaban con presencia de corazones productivos, resaltándose su ubicación principalmente sobre ejes viales arteriales como la Avenida ciudad de Cali, la Avenida Agoberto Mejía, la Avenida Villavicencio y la Avenida los Muiscas o Diagonal 38 Sur, resaltando los efectos económicos y productivos que se generan alrededor de los principales circuitos de movilidad y las infraestructuras asociadas, importantes como detonantes de desarrollo para la consecución de los objetivos de la AE.

Ilustración 106. Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.2.2 Número de empleados por manzana

Complementando la caracterización productiva de la Actuación, se revisó el número de empleos por manzana a partir de la cantidad de empleados asociados a números de empresas, en este caso, se priorizó la mayor puntuación hacia aquellas manzanas en las que no hubiera representación de empleados por manzana o que esta fuera muy baja, con el fin de tener en cuenta las manzanas que tuvieran potencial de proyectos socio

económicos que puedan generar efectos positivos sobre la calidad de vida de los moradores y potenciar las actividades productivas, las cuales, en su mayoría, pueden estar siendo desarrolladas en la actualidad pero pueden estar no siendo completamente representadas en las estadísticas teniendo en cuenta su naturaleza informal.

Ilustración 107. Mapa con Número de empleados por manzana

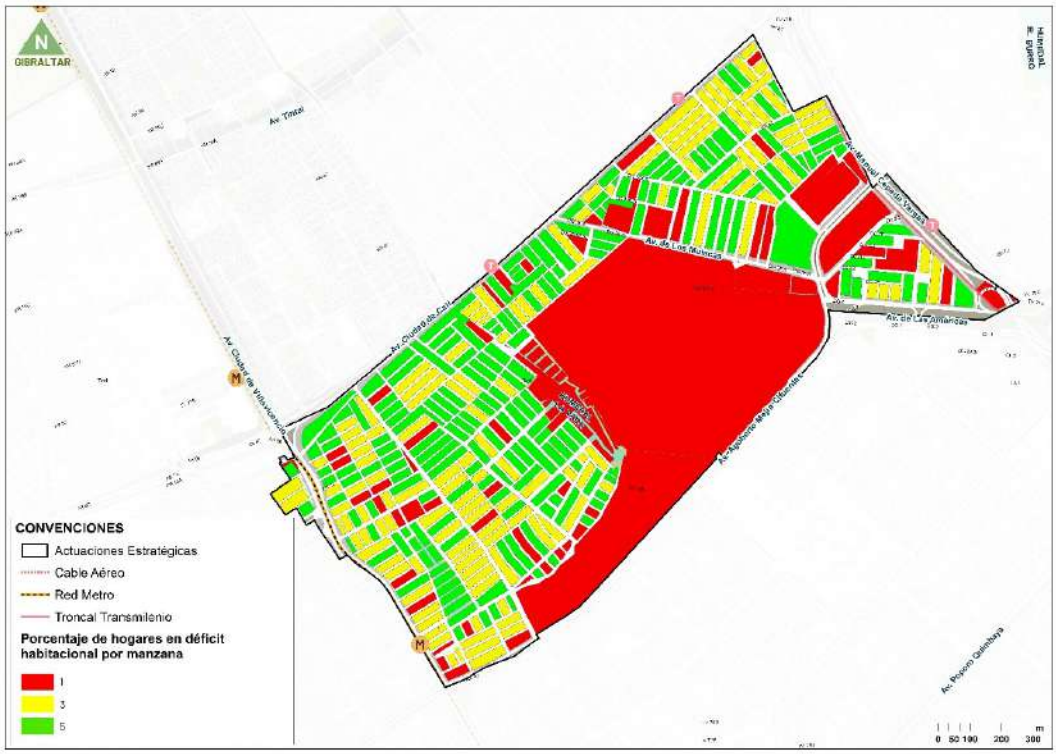


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana

Como parte de la caracterización de la población se evaluó el porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana, déficit representado en condiciones cuantitativas y cualitativas de las viviendas dentro de los sectores de la Actuación, reflejándose una gran proporción del territorio con más del 30% de déficit habitacional por manzana, principalmente ubicado en el sector de tratamiento de mejoramiento integral.

Ilustración 108. Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.2.4 Número de personas por manzana

De igual manera, y con el fin de evaluar la densificación poblacional de los sectores dentro de la Actuación Estratégica Chucua la Vaca, se evaluó el número de personas por manzana, encontrándose una alta densificación principalmente ubicada en los territorios de mejoramiento integral lo cual complementa indicadores como los tamaños de lote por manzana, concluyéndose un alto número de predios y personas residentes en estos sectores de la actuación, información relevante para la toma de decisiones en la Actuación.

Ilustración 109. Mapa con Número de personas por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.3 Variable del criterio estructura funcional

Tabla *30*. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

10.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie

Las estructuras territoriales como eje estructurador del territorio se convierten en un factor fundamental para la revisión de la estructura funcional de los sectores de la Actuación Estratégica, así, se encontró que para la variable de metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie, prácticamente toda la Actuación Estratégica Chucua la Vaca presenta déficit de espacio público por habitante.

Ilustración 110. Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroccidente 2024

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

METRO KENNEDY

11

Dirección de Planeamiento Local

11. Actuación Estratégica Metro Kennedy

11.1 Variables del criterio de grado de consolidación

Tabla *31*. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana			
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana			
		Densidad de lotes por hectárea			
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana			
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana

Se identificaron manzanas en el costado noroccidental de la Av. Boyacá y otras dispersas en el sur de la AE, las cuales concentran más del 50% en propiedades horizontales. De manera que al hacer una lectura general de toda el área de la AE Metro Kennedy, se puede determinar que en lo que respecta a esta variable, su grado de consolidación física es más bajo. Una vez se contrasta esta información a la que se encuentra en territorio, coincide con que los usos residenciales son los que hacen uso de esta figura.

Ilustración 111. Mapa con Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana.

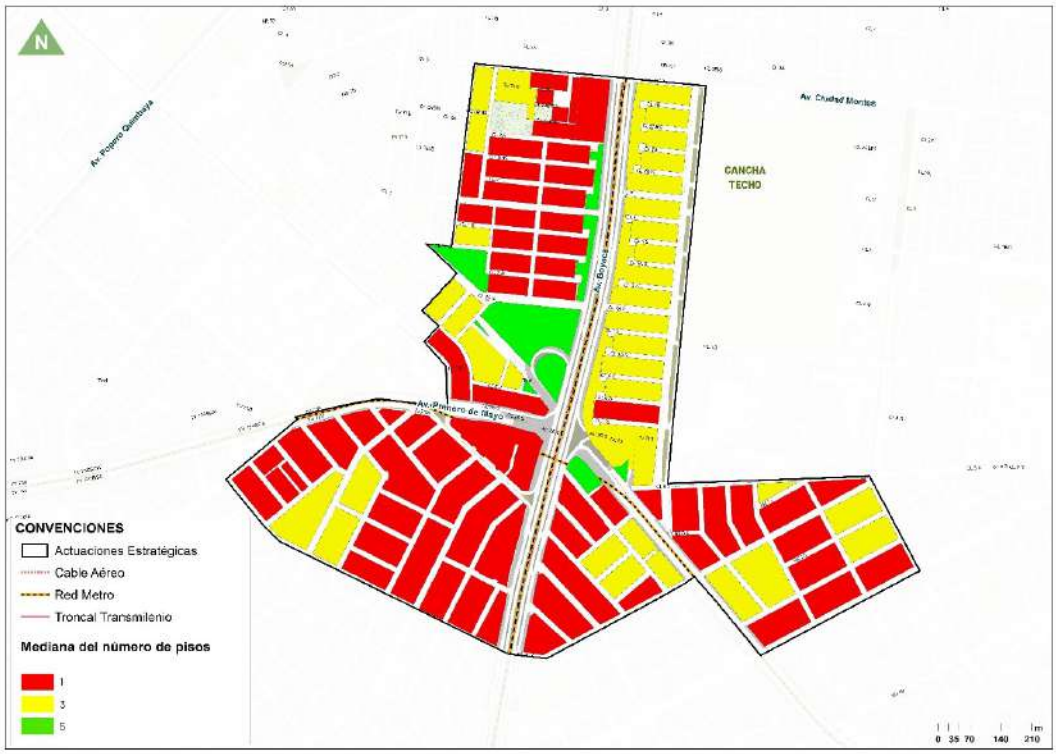


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

Al interior de la AE, la mayoría de las manzanas cuentan con más de 2 pisos de altura, esto denota un grado de consolidación importante, sin embargo, en una de las visitas a territorio, se pudo evidenciar que este grado de consolidación se ve reflejado en la mezcla de usos donde las edificaciones tienen en primer piso una destinación a bodega, y en los pisos superiores su uso puede variar entre locales comerciales, oficinas y y/o viviendas.

Ilustración 112. Mapa con Mediana del número de pisos por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana

Los predios con área superior a 500 m² se localizan al sur de la AE, al costado occidental de la Av. Boyacá y al costado oriental de la Av. 1° de Mayo. Mientras que al norte y nororiente de la actuación están los predios con áreas que no representan un mayor grado de oportunidad. Al contrastar esta información con lo que se encuentra en territorio, se encuentra una relación entre la destinación de los predios de mayor área a usos comerciales y de servicios, y los de menor área a usos residenciales.

Ilustración 113. Mapa con Tamaño de lote promedio por manzana

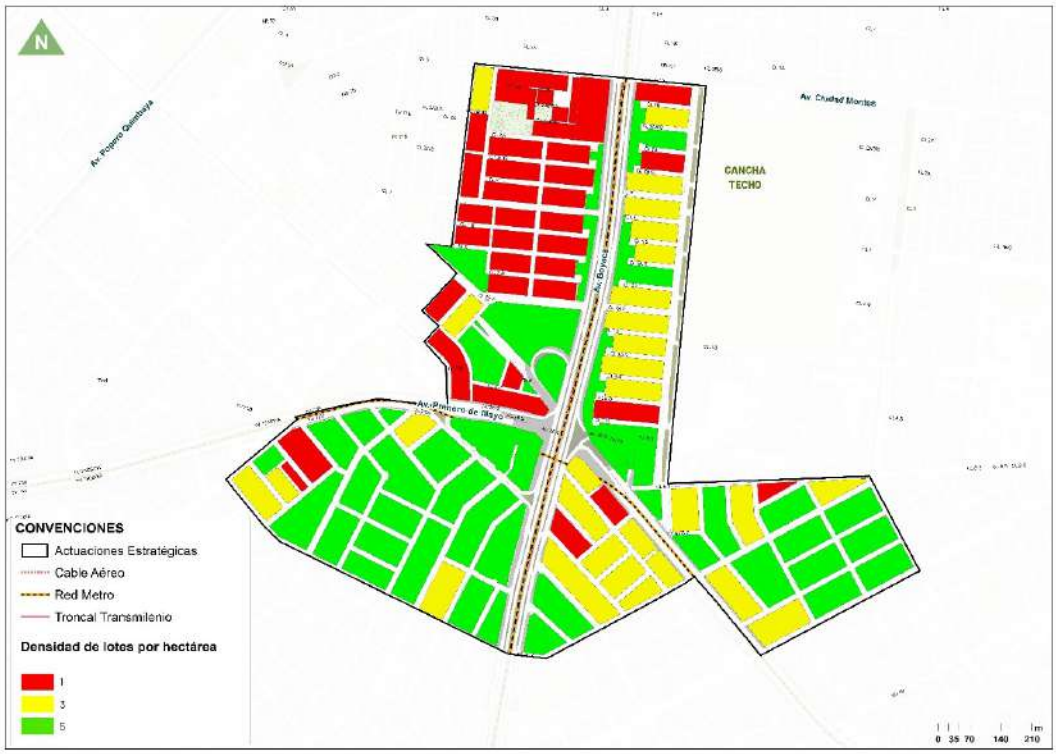


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.1.4 Densidad de lotes por hectárea

En términos generales, la densidad de lotes por hectárea dentro de la AE es baja. La concentración más alta se presenta en un grupo de manzanas que se localizan a lo largo de toda el área de la actuación.

Ilustración 114. Mapa con Densidad de lotes por hectárea



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

La mayor cantidad de unidades prediales dentro de la cantidad de los lotes por manzana se localiza en el sector norte de la AE, a los costados oriental y occidental de la Av. Boyacá. Esto coincide con las áreas que cuentan con urbanizaciones aprobadas y con áreas que tienen como altura más de 1 piso.

Ilustración 115. Mapa con Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

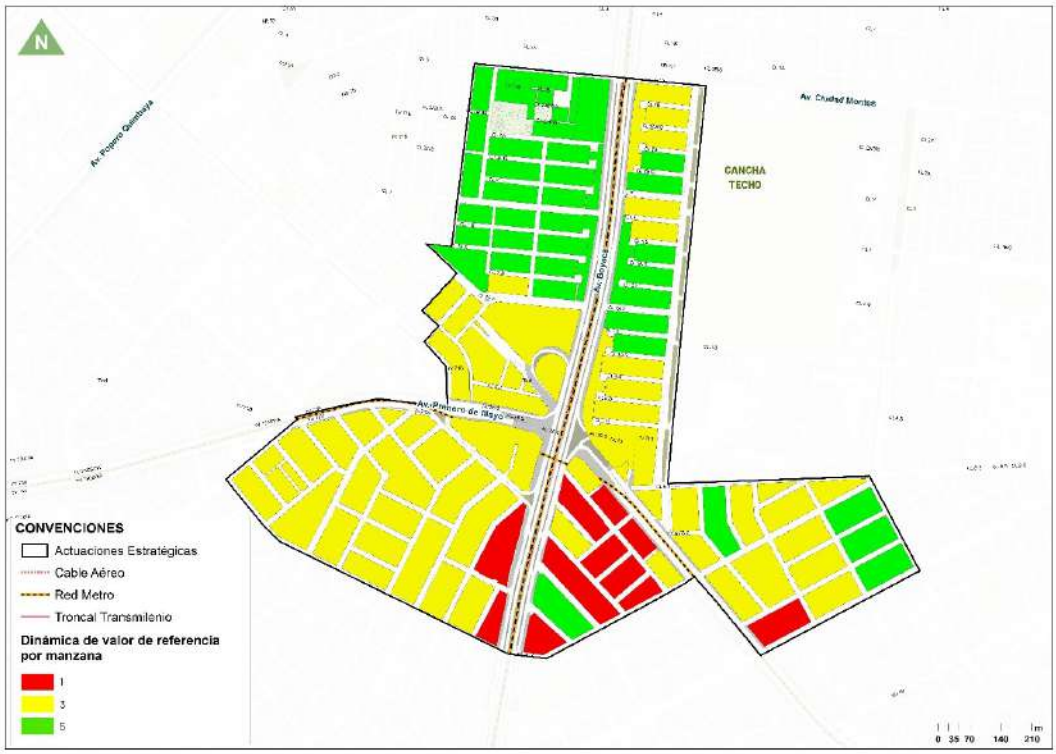


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana

La dinámica inmobiliaria que ha presentado el sector se ha visto reflejada en su mayoría hacia el sector norte y nororiente de la AE. Al contrastar esta variable con los usos que se presentan en territorio, se entiende entonces que el uso residencial ha presentado una mayor variación en el valor de referencia de los predios que hacen parte de estas manzanas. Caso contrario a lo que sucede al sur de la actuación, donde los usos con una vocación distinta al residencial son castigados con una variación en su valor de referencia estática.

Ilustración 116. Mapa con Dinámica de valor de referencia por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

Tabla *32*. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos			
		Número de empleados por manzana			
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana			
		Número de personas por manzana			

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos

Ilustración 117. Mapa con Manzana con presencia de corazones productivos

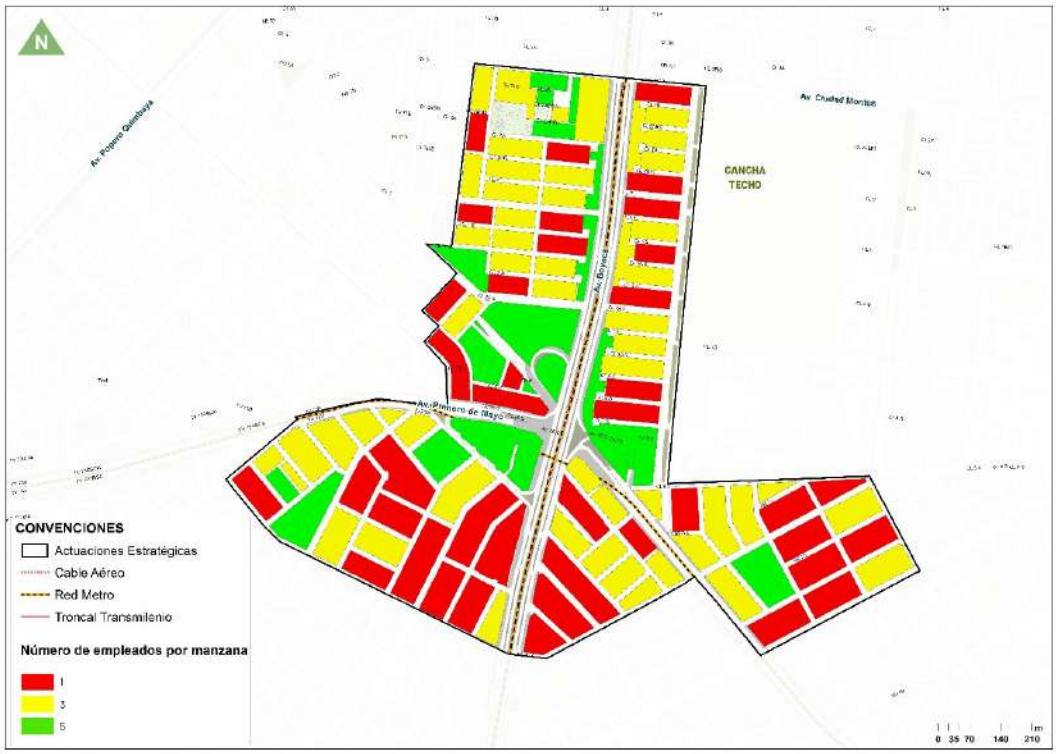


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.2.2 Número de empleados por manzana

La cantidad de empleados por manzana se presenta de forma heterogénea a lo largo de toda la Actuación Estratégica, puesto que en el sector central y norte se presentan manzanas de todos los rangos. Sin embargo, hay una concentración mayor de empleados en el sector sur, lo cual coincide con los usos que se presentan en territorio, ya que estos se tratan de usos que requieren de una mayor cantidad de mano de obra.

Ilustración 118. Mapa con Número de empleados por manzana

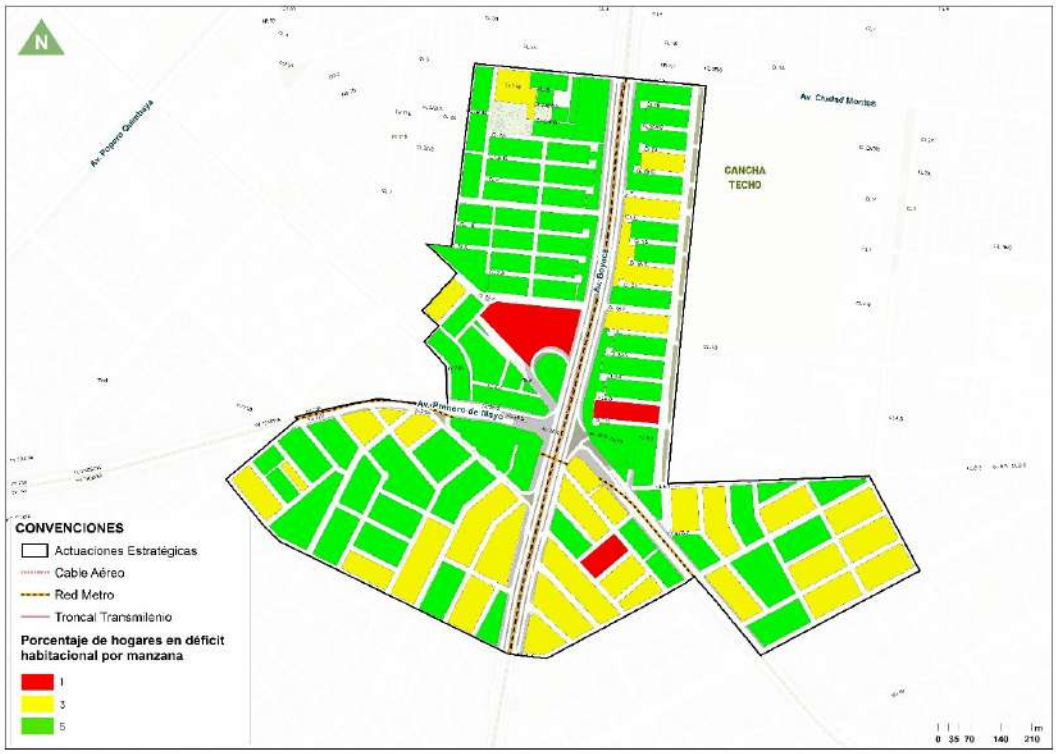


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana

Por tratarse de un sector con mixtura de usos, el déficit habitacional se puede encontrar a lo largo de toda la AE en mayor o menor medida, no obstante, el mayor déficit está en el sector norte. Esto se debe a que sobre esas manzanas predomina el uso residencial y allí se localizan las urbanizaciones desarrolladas. Asimismo, sobre el sector sur occidental de la Av. 1° de Mayo se encuentran manzanas con un alto déficit, puesto que al mezclar actividades pesadas como bodegas la calidad de las viviendas se ve afectada directamente.

Ilustración 119. Mapa con Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana

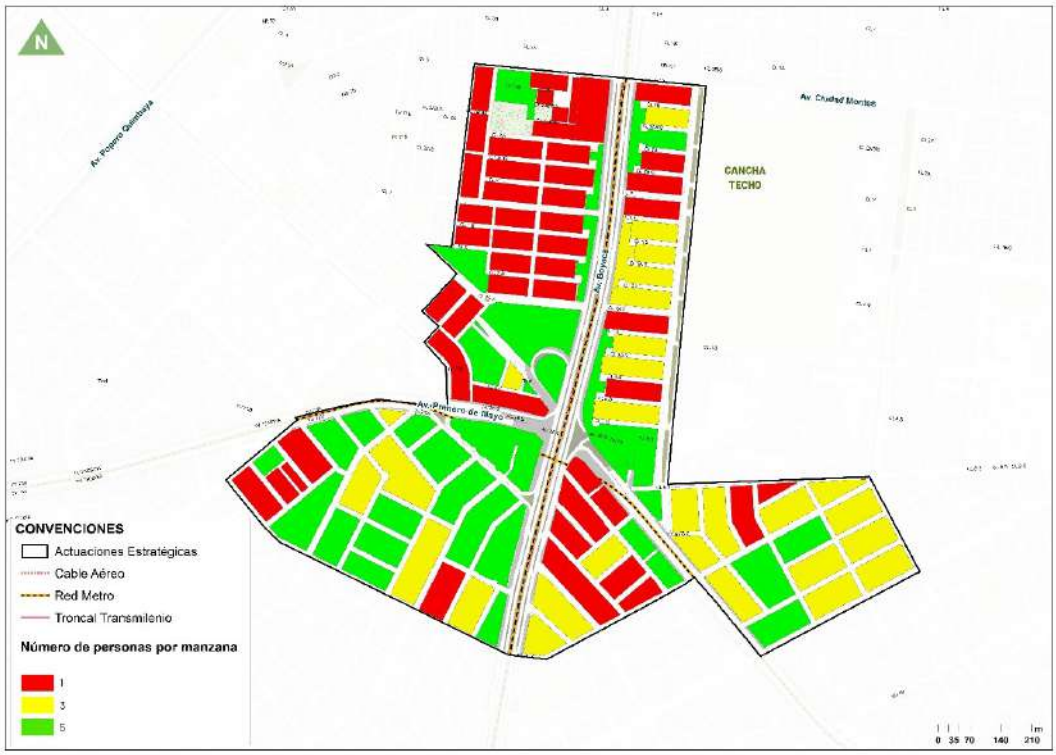


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.2.4 Número de personas por manzana

La mayor concentración de personas por manzana se encuentra sobre el sector noroccidental de la Av. Boyacá, lo cual coincide con la presencia de las manzanas con mayor porcentaje de propiedades horizontales y las urbanizaciones desarrolladas. Los usos que se presentan sobre el sector sur evidencian las actividades que allí se llevan a cabo (comercio, servicios, bodegaje), lo cual se puede entender como que la mayoría de esa población es flotante y no residente necesariamente.

Ilustración 120. Mapa con Número de personas por manzana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.3 Variable del criterio estructura funcional

Tabla *33.* Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

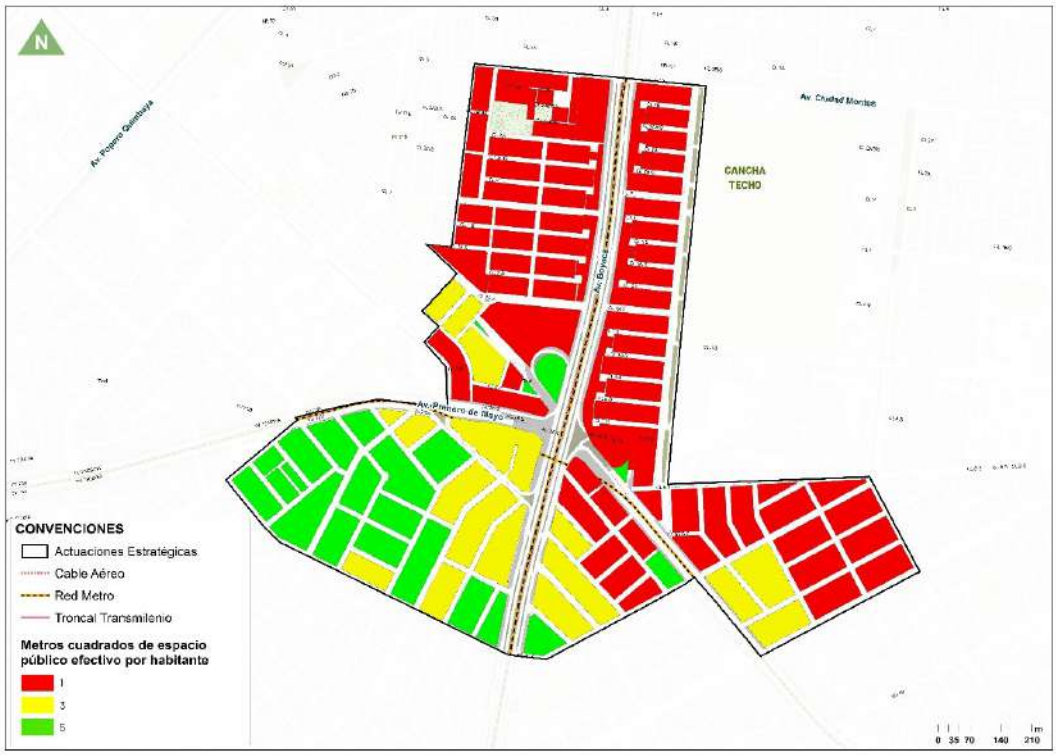
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

11.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie

Los sectores que cuentan con un sistema de espacio público efectivo inmediato resultante de las áreas de cesión son aquellos que en territorio coinciden con las urbanizaciones desarrolladas, las cuales se localizan a ambos costados de la Av. Boyacá, y al costado oriental de la Av. 1° de Mayo. En contraste a lo anterior, el sector suroccidental de la Av. 1° de Mayo, presenta índices de espacio público efectivo inmediato casi inexistentes.

Ilustración 121. Mapa del resultado Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie.



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del suroccidente 2024

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

SEVILLANA

12

Dirección de Planeamiento Local

12. Actuación Estratégica Sevillana

A partir de la metodología implementada, mencionada en la sección 2.2 del Documento Técnico de Soporte, se detalla a continuación los resultados del ejercicio a través del análisis por criterios y dimensiones. Esta revisión permitió identificar una primera aproximación de las condiciones del territorio.

Los resultados obtenidos de la matriz de pesos se muestran en la siguiente tabla, donde se puede observar que para la Actuación Estratégica Sevillana, el criterio de grado de consolidación tiene un 58% del peso total superior en comparación con los demás criterios. Este resultado es altamente significativo, pues permite identificar un conjunto de variables principales que reflejan las intenciones que desde los proyectos de inversión pública se requieren concretar.

12.1 Variables del criterio de grado de consolidación

El criterio del grado de consolidación permite identificar aquellas manzanas catastrales que cumplen una condición óptima para proyectos de revitalización urbana, esto es, manzanas con menor cantidad de Propiedad Horizontal, con mediana de número de pisos más baja, con los lotes más grandes del sector, cuya cantidad de unidades prediales es más baja y con unas condiciones de variación de valor de referencia estables.

Tabla 34. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

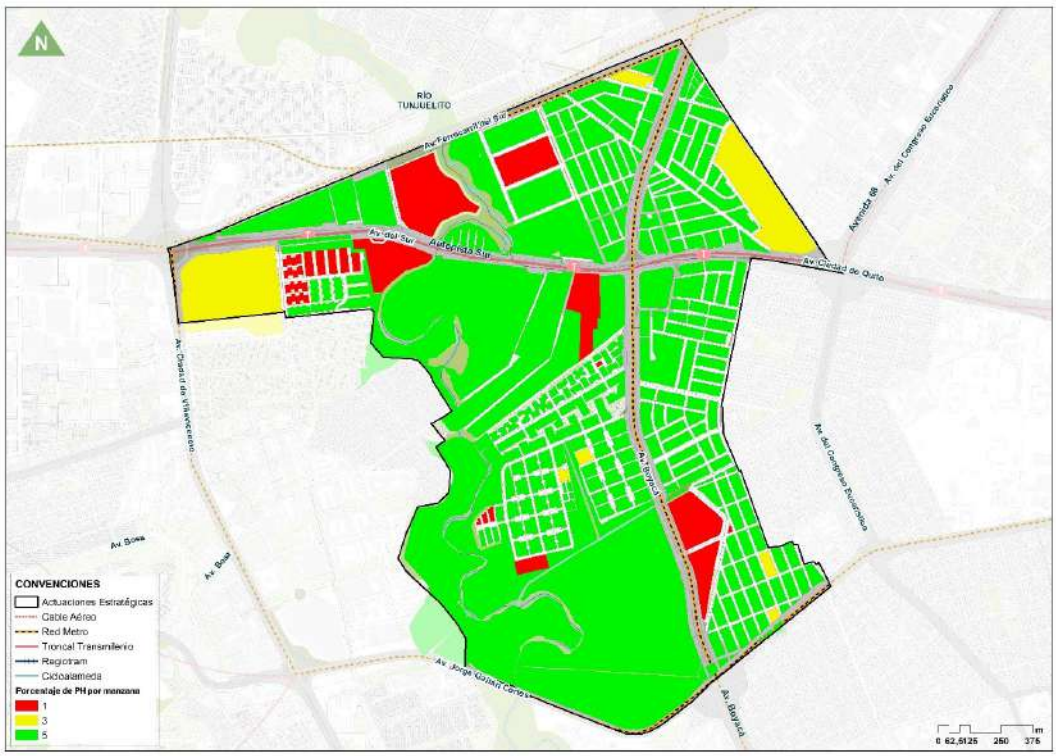
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	>30	11--30	<10
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5.	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	40-150	150-1000	>1000
		Densidad de lotes por hectárea	>65 -309	10--65	<=10
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>30	8--30	1--7
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

12.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana

Con el análisis de la variable del Porcentaje de Propiedad Horizontal en las manzanas se evidencia que las zonas con mayor densidad de propiedad horizontal corresponden a Vivienda VIS y NO VIS construidos que supera el 30%. Mientras que el resto de manzanas son zonas de mayor oportunidad al encontrarse en el rango de 0-10%, entre las cuales se encuentran los sectores catastrales Las Delicias y Venecia Occidental.

Ilustración 122. Calificación del Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana Actuación Estratégica Sevillana



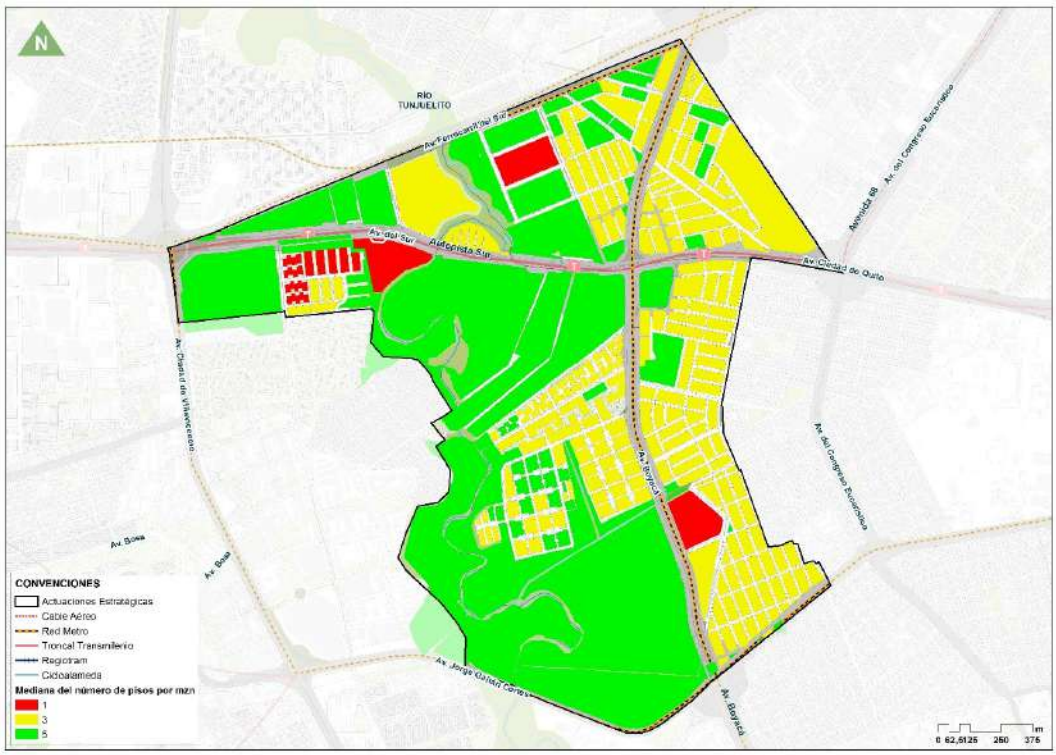
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

12.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

Con el análisis de la variable Mediana del número de pisos por manzana se evidencia un mayor porcentaje de zonas en rango alto correspondiente a edificaciones con altura no

superior a 2 pisos, como se observa en los sectores catastrales Isla del Sol y Muzu. Así mismo, se evidencia otras zonas en rango medio correspondiente a edificaciones de 3 a 5 pisos, que predomina en los sectores catastrales Las Delicias, Venecia Occidental, Nuevo Muzu y San Vicente Ferrer. En menor porcentaje se presentan manzanas clasificadas en rango de oportunidad bajo al presentar edificaciones con alturas superiores a 5 pisos.

Ilustración 123. Calificación de la mediana número de pisos por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

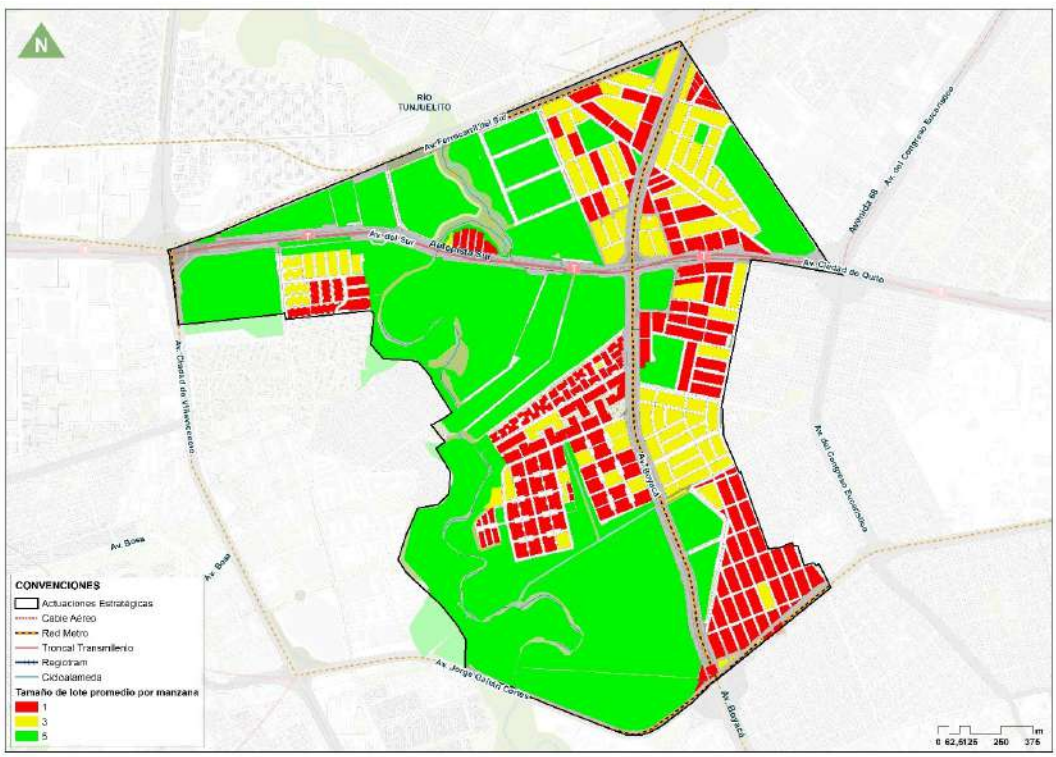
12.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana

Con el análisis de la variable tamaño de lote promedio por manzana se evidencia un territorio heterogéneo con diversidad de rangos con el tamaño promedio de lotes por manzana.

En mayor porcentaje se presentan manzanas clasificadas en oportunidad alta con áreas mayores a 1.000 m2, que se presentan en los sectores catastrales Guadalupe, Isla del Sol y Muzu.

Las manzanas en rango medio presentan lotes que oscilan entre 150 y 1.000 m2, y se observa en los sectores catastrales Las Delicias y Venecia Occidental y las clasificadas en oportunidad baja en la cual los lotes que oscilan entre 40 y 150 m2, se concentra en los sectores catastrales Nuevo Muzu, Fátima y San Vicente Ferrer.

Ilustración 124. Calificación del tamaño de lote promedio por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

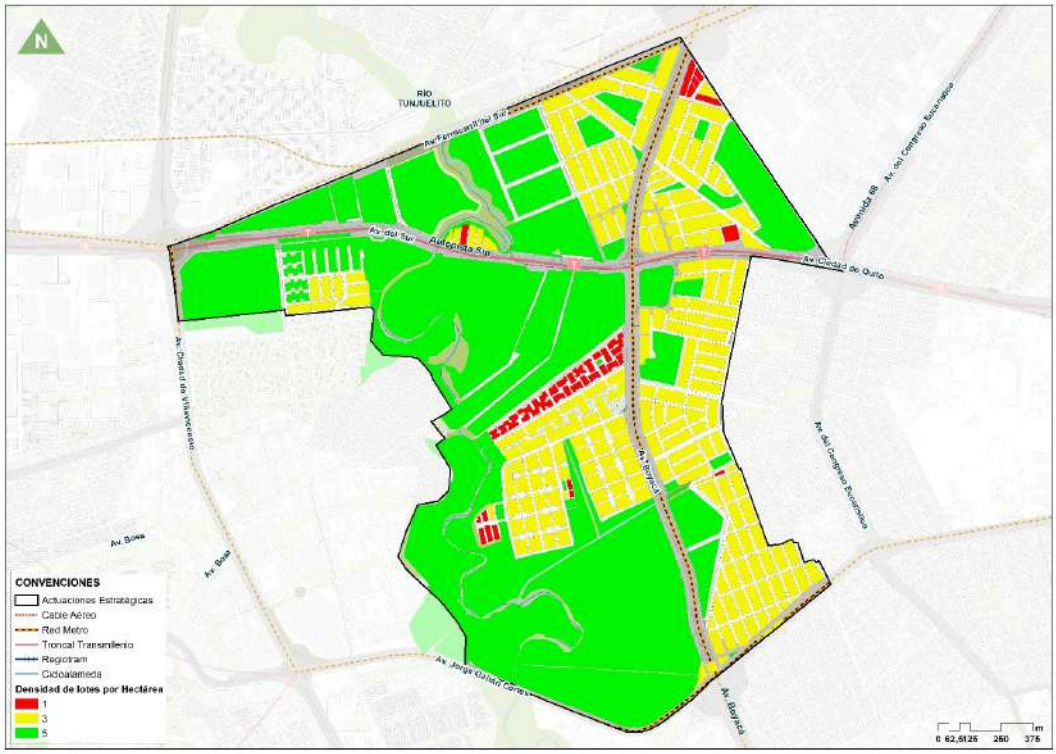
12.1.4 Densidad de lotes por hectárea

Con el análisis de la variable Densidad de lotes por hectárea se tiene que en la Actuación Estratégica Sevillana concentra un número bajo de población por hectárea ya que la mayoría de las manzanas se clasifican en oportunidad alta y media desde este criterio.

En oportunidad alta se concentra en los sectores catastrales Guadalupe, Rafael Escamilla, Isla del Sol y Muzu.

Las zonas con oportunidad media se visualizan en los sectores catastrales Las Delicias, Venecia Occidental, Nuevo Muzu y San Vicente Ferrer, en donde las concentraciones de población oscilan entre 10 y 65 habitantes por hectárea y en menor porcentaje, pero con mayor población entre 65 y 309 habitantes por hectárea, se visualiza en zonas específicas al occidente de la Avenida Boyacá en el sector catastral Nuevo Muzu y al costado oriental de la Avenida Boyacá en el extremo norte en el sector catastral Las Delicias, zonas en la que puede presentar mayor dificultad en la gestión del suelo en comparación con las zonas menos densas.

Ilustración 125. Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la Actuación Estratégica Sevillana



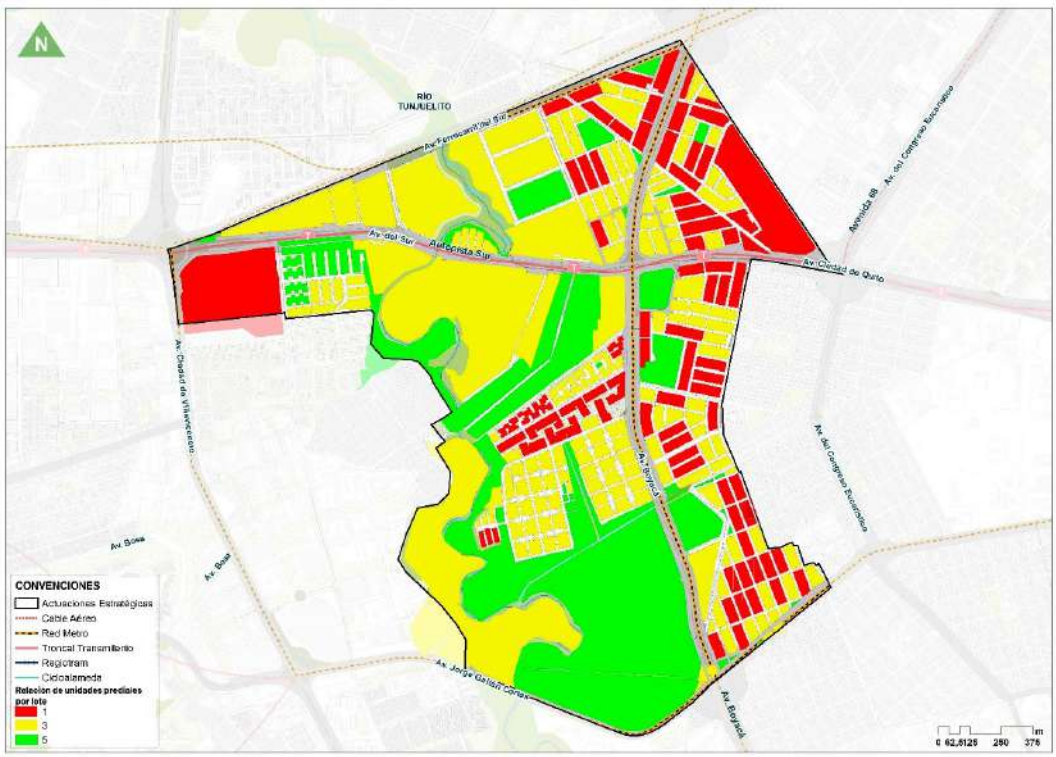
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

12.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

El análisis de la variable Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana permite identificar aquellas manzanas con la menor cantidad de subdivisiones intensivas del terreno, utilizando criterios que promuevan una gestión y desarrollo urbano.

En la pieza urbana se evidencia que hay mayor porcentaje de manzanas que se clasifican en oportunidad media con una relación 8 -30, con mayor concentración en los sectores catastrales Guadalupe, Las Delicias e Isla del Sol y las manzanas con oportunidad alta, con una relación de 1 a 7 se visualiza en el sector catastral Muzu.

Ilustración 126. Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana

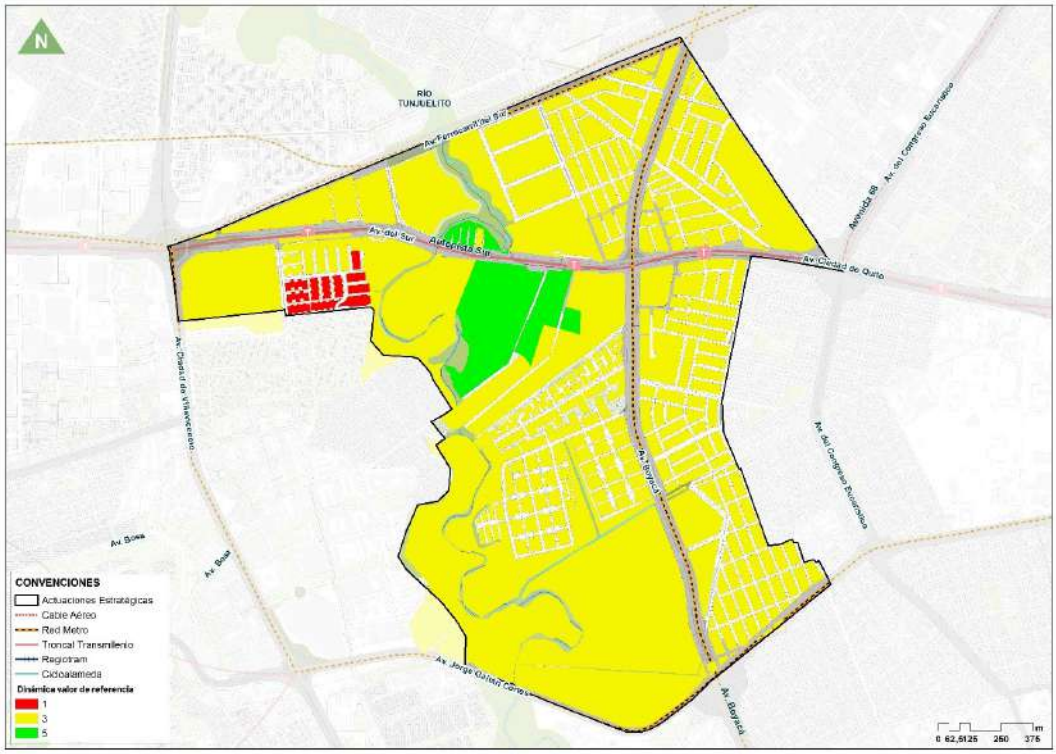


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

12.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana

Con el análisis de la variable Dinámica del valor de referencia por manzana evidencia una homogeneidad del territorio aproximado del 92 % de las manzanas, con una oportunidad media, lo que indica que puede representar un nivel intermedio de dificultad respecto al valor para adquisición de suelo

Ilustración 127. Calificación de la dinámica del valor de referencia por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

12.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

La dimensión de análisis socioeconómico permite identificar aquellas manzanas catastrales cuya caracterización responde a las zonas de mayor aglomeración económica y dinámica laboral. De igual forma, aquellos sectores con unas condiciones de menor densificación poblacional y mayor déficit habitacional. La apuesta por estos sectores permitirá focalizar los instrumentos de apoyo y fortalecimiento empresarial como parte de los objetivos de desarrollo y vocación de la Actuación.

Tabla 35. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	No	N/A	Sí
		Número de empleados por manzana	>100	20--100	<20
	Caracterización	Porcentaje de hogares en	13	13--50	>50

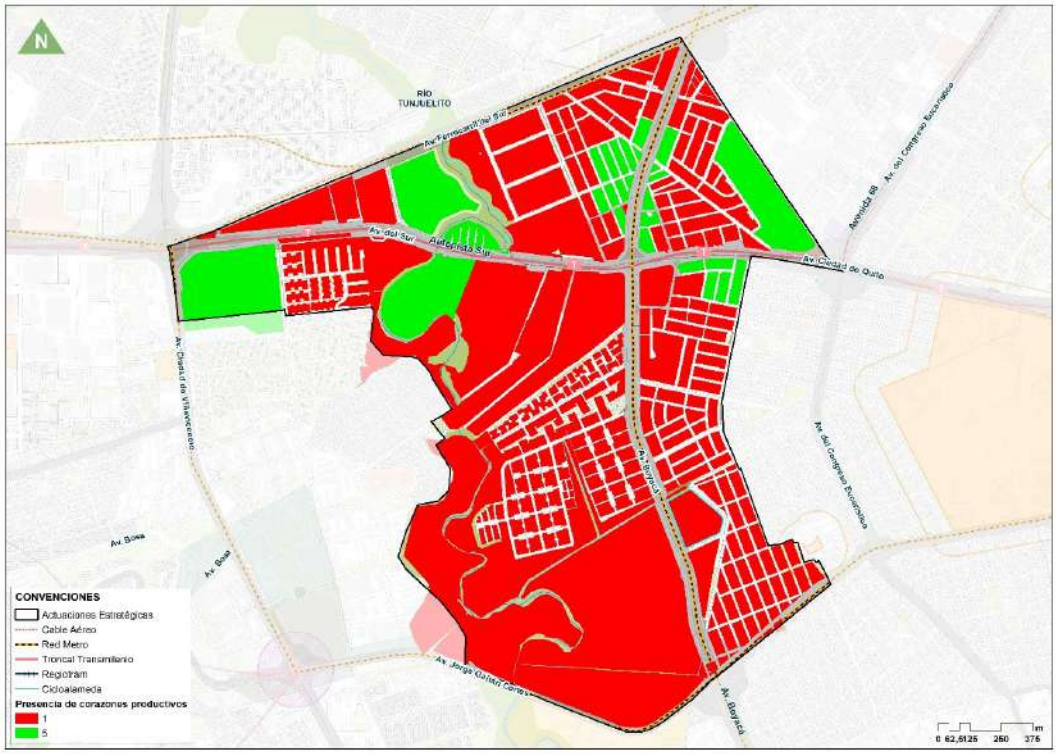
	de la población	déficit habitacional por manzana			
		Número de personas por manzana	300-1800	100-300	<100

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

12.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos

Con el análisis de la variable Manzana con presencia de corazones productivos evidencia que las zonas en verde hay mayor presencia de actividad económica, sin embargo, se resalta una zona al costado sur de la Avenida Ciudad de Quito en el sector catastral Venecia Occidental donde hay presencia de corazones productivos de escala urbana. Se visualiza que en gran parte del territorio no hay presencia de corazones productivos.

Ilustración 128. Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la Actuación Estratégica Sevillana



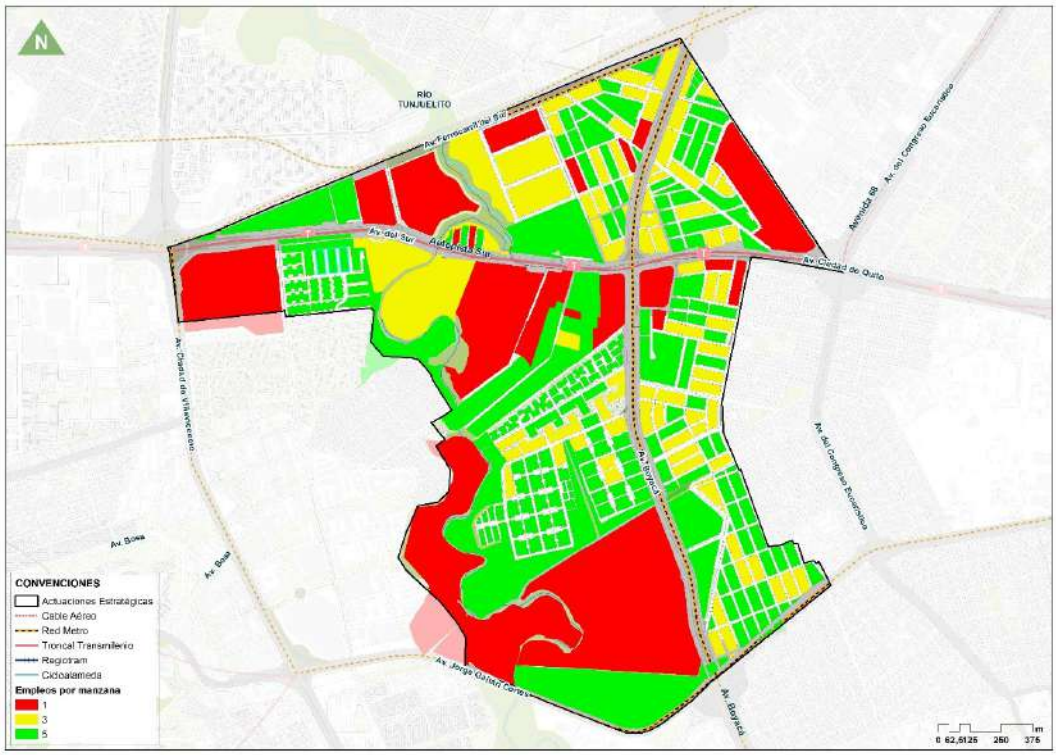
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

12.2.2 Número de empleados por manzana

Con el análisis de la variable Número de empleados por manzana se logra identificar aquellas áreas con una alta concentración de actividad económica, medida a través del número de empleados vinculados a las empresas presentes en cada manzana. Dicho análisis permite definir hacia qué zonas dirigir los esfuerzos de gestión urbana y desarrollo, ya sea generando mayor dinamismo económico en zonas con mayor potencial o consolidando las actividades económicas existentes.

En el caso específico del predio de General Motors, se encuentra en el rango mayor a 100 empleados por manzana, lo cual es preciso mencionar que la industria automotriz planteó recientemente el cese de labores y cierre de la planta, de manera que este predio mantiene una gran oportunidad de desarrollo dentro de la AE.

Ilustración 129. Calificación del número de empleados por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana

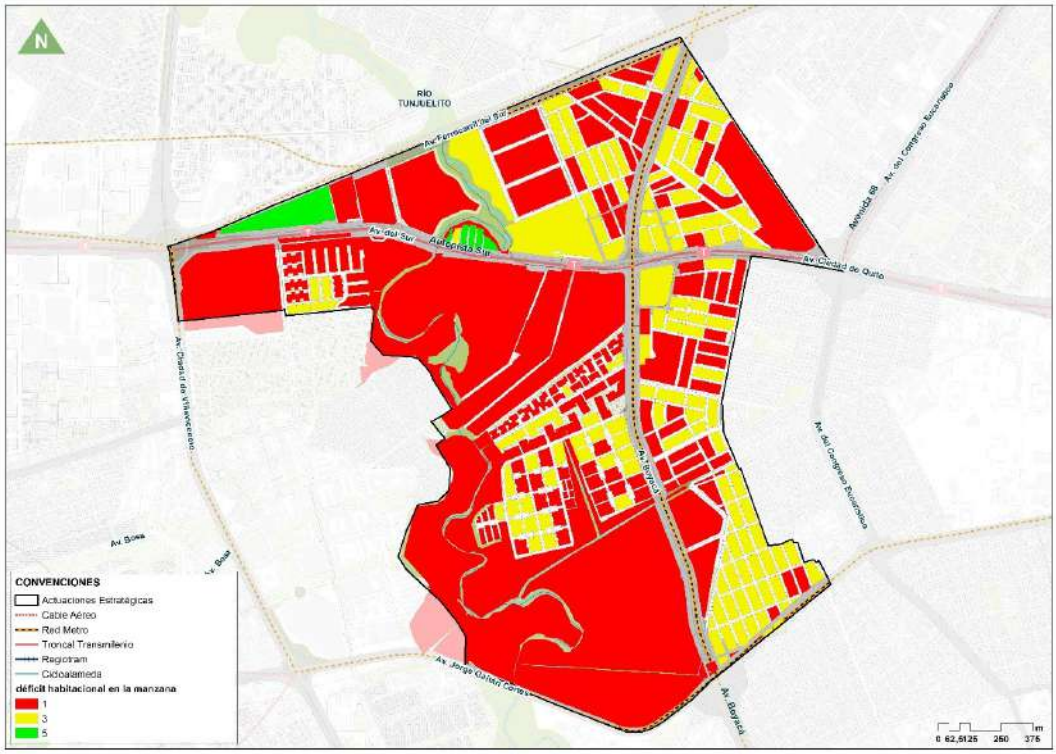


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

12.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana

Con el análisis de la variable Porcentaje de hogares habitacional por manzana se indica la carencia de viviendas adecuadas y suficientes para la población. El área con el déficit más pronunciado se localiza al costado occidental de la Avenida Boyacá y al costado sur de la Avenida Ciudad de Quito, en los sectores catastrales Rafael Escamilla, Madelena, Isla del Sol y Muzu. Se registra un déficit medio en el rango de 13-50, la cual se presenta al costado norte de la Avenida Ciudad de Quito y al costado oriental de la Avenida Boyacá.

Ilustración 130. Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana

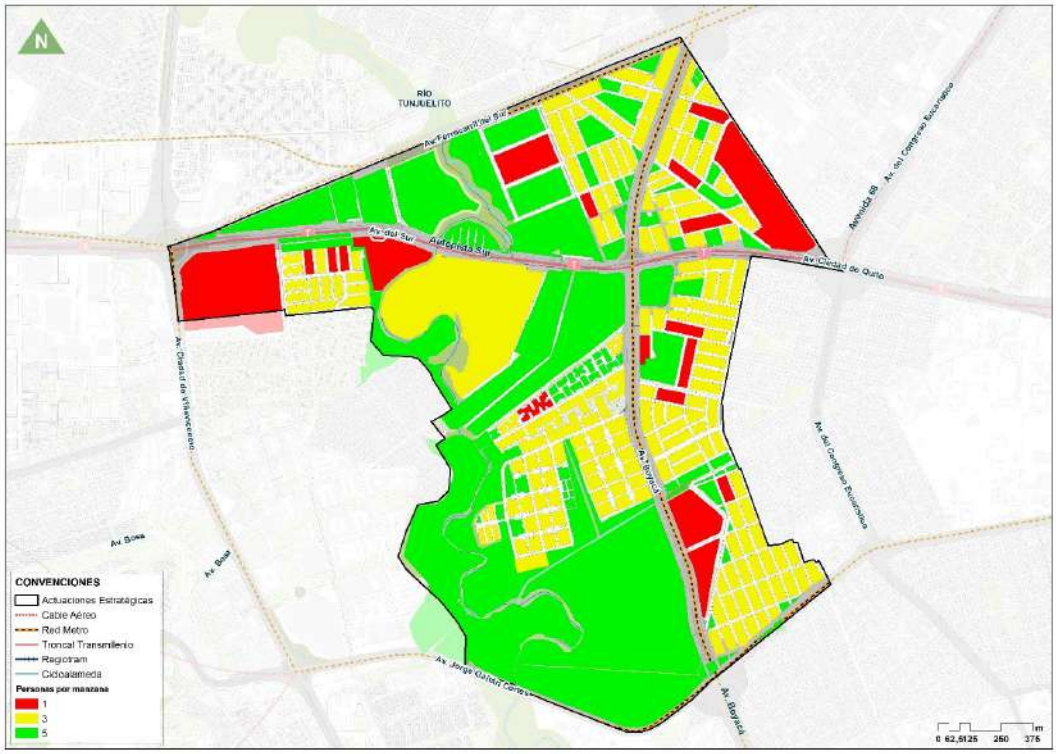


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

12.2.4 Número de personas por manzana

Con el análisis de la variable Número de personas por manzanas se evidencia que las zonas con un bajo número de personas, se localizan en los sectores catastrales Guadalupe, Isla del Sol y en Muzu. Las zonas con mayor número de personas por manzanas corresponden a las agrupaciones residenciales sometidas a Propiedad Horizontal presentes en la AE.

Ilustración 131. Calificación del número de personas por manzana en la Actuación Estratégica Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

12.3 Variable del criterio estructura funcional

El criterio de estructura funcional permite identificar aquellas manzanas catastrales que presentan mayor déficit de Espacio Público Efectivo por Habitante - EPE/Hab (con una proximidad estimada de 15 minutos).

Tabla 36. Estructurales territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo	>6,1	4,1-6	0-4

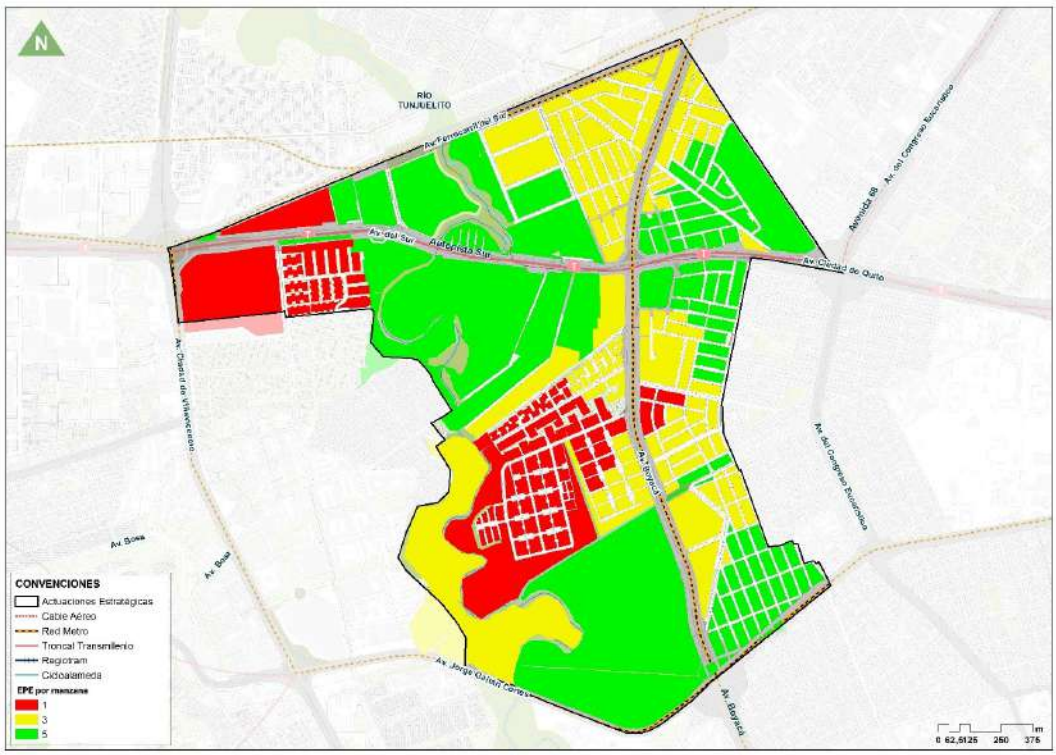
		por habitante a 15 min a pie			

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

12.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie

Con el análisis de la variable Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante se obtuvo que en los sectores catastrales Las Delicias, Isla del Sol, Venecia Occidental, Muzu y San Vicente Ferrer, se presenta una mayor necesidad de fortalecimiento del espacio público, contrario a lo que se evidencia en los sectores catastrales Rafael Escamilla, Madelena y Nuevo Muzu.

Ilustración 132. Calificación del Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie en la Actuación Estratégica Sevillana



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN | BOGOTÁ

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

20 DE JULIO

13

Dirección de Planeamiento Local

13. Actuación Estratégica 20 de Julio

A partir de la metodología implementada, mencionada en la sección 2.2 del Documento Técnico de Soporte, se detalla a continuación los resultados del ejercicio a través del análisis por criterios y dimensiones. Esta revisión permitió identificar una primera aproximación de las condiciones del territorio.

Los resultados obtenidos de la matriz de pesos se muestran en la siguiente tabla, donde se puede observar que para la Actuación Estratégica 20 de Julio, el criterio de grado de consolidación tiene un 65% del peso total superior en comparación con los demás criterios. Este resultado es altamente significativo, pues permite identificar un conjunto de variables principales que reflejan las intenciones que desde los proyectos de inversión pública se requieren concretar.

13.1 Variables del criterio de grado de consolidación

Para la AE 20 de Julio, el criterio del grado de consolidación permite identificar aquellas manzanas catastrales que cumplen una condición óptima para proyectos de revitalización urbana, esto es, manzanas con menor cantidad de Propiedad Horizontal, con mediana de número de pisos más baja, con los lotes más grandes del sector, cuya cantidad de unidades prediales es más baja y con unas condiciones de variación de valor de referencia estables.

A continuación, se definen los rangos para el grupo de cada una de las variables:

Tabla 37. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

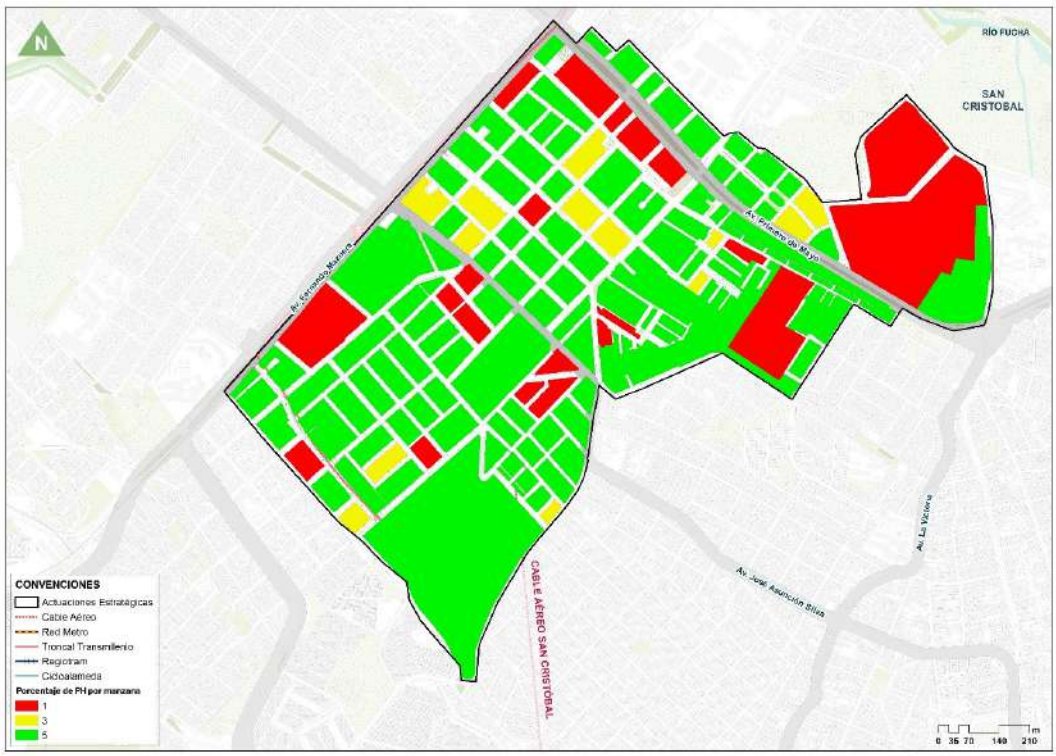
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	11-100	6-10	0-5
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	33-150	150-1000	>1000
		Densidad de lotes por hectárea	>65-309	10-65	<= 10
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>6	2-5	1
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana

La primera variable que conforma este criterio es la de porcentaje de propiedad horizontal, con la cual para la AE 20 de Julio se puede concluir que aproximadamente el 80% de las manzanas se encuentran clasificadas en nivel alto de oportunidad al encontrase en el rango de 0 – 5% en el porcentaje de propiedades que hacen parte de la manzana y que se encuentran clasificadas como propiedad horizontal.

Ilustración 133. Calificación del Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana Actuación Estratégica 20 de Julio



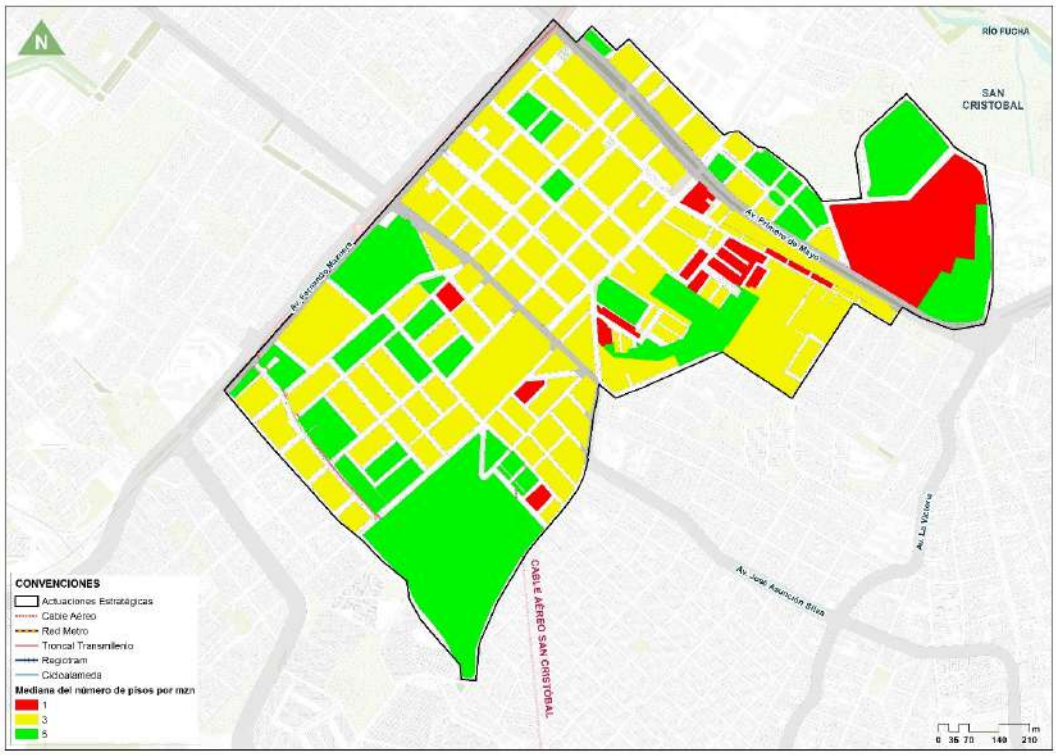
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

Respecto a la clasificación de la mediana de número de pisos por manzana, se evidencia un mayor porcentaje de áreas en rango medio correspondiente a edificaciones en rangos de altura de entre 3 y pisos. Se destacan en sector de Granada Sur algunas manzanas

clasificadas en rango de oportunidad bajo al contar con edificaciones con alturas superiores a 3 pisos.

Ilustración 134. Calificación de la mediana número de pisos por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

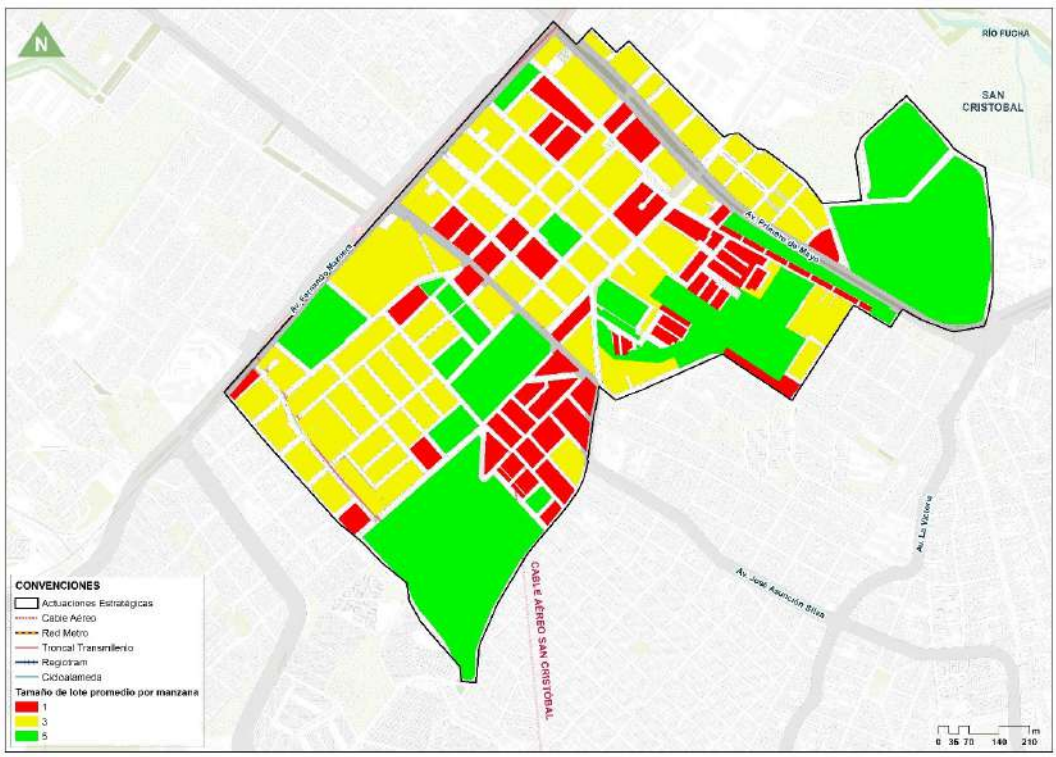
13.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana

En el resultado relacionado con el tamaño promedio de lotes por manzanas, se empieza a ver un territorio menos homogéneo con diversidad de rangos en cada sector.

Aproxidamente un 10 % de las manzanas se encuentran clasificadas en la oportunidad alta con áreas de lotes superiores a 1.000 m2, sin embargo, la oportunidad se deberá validar con los demás criterios ya que la mayoría corresponde a equipamientos del polígono o lotes ya edificados con proyectos de alta densidad. Las manzanas en rango medio corresponden aproximadamente a un 60% del total y se caracterizan por tener lotes entre 150 y 1.000 m2 y las clasificadas en oportunidad baja en rangos entre 33 y 150

m2, por lo tanto, se deberá validar con los demás criterios la real oportunidad en tanto requieren un porcentaje mayor de lotes para lograr un desarrollo equilibrado y esto puede representar dificultades en la gestión predial.

Ilustración 135. Calificación del tamaño promedio de lotes por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio



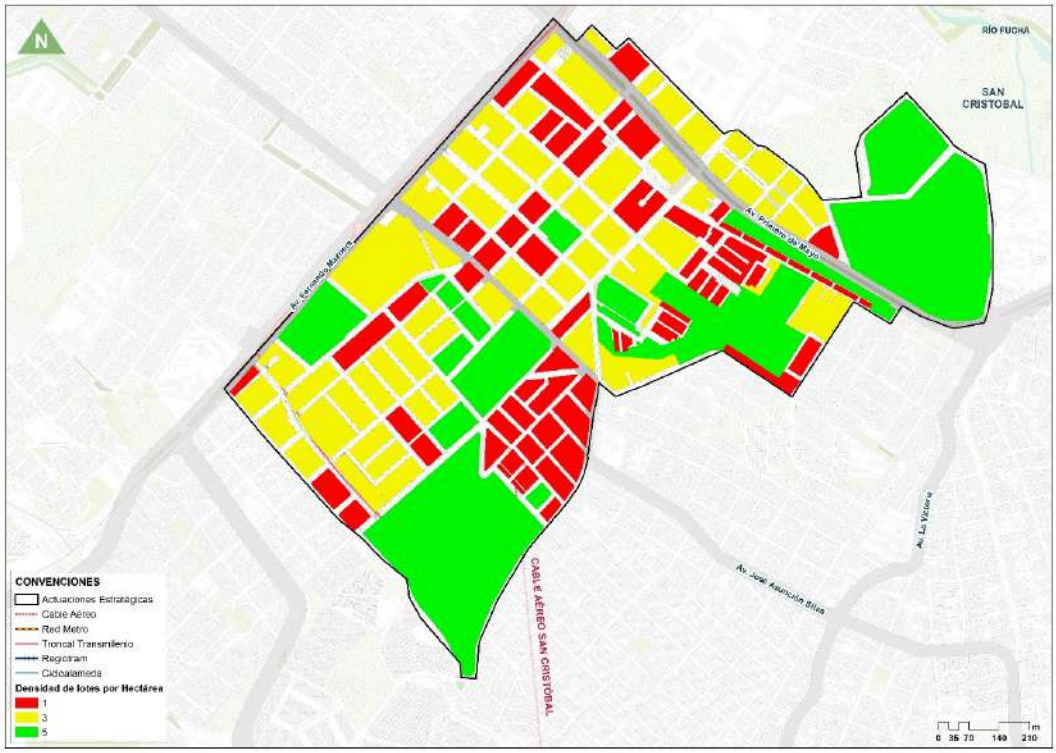
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.1.4 Densidad de lotes por hectárea

La variable de clasificación de la densidad de lotes por hectáreas evidencia que la pieza de la AE 20 de Julio concentra un número significativo de población por hectárea ya que la mayoría de las manzanas se clasifican en oportunidad media y baja desde este criterio.

Sobresalen sectores como Suramérica y Granada Sur como zonas con concentraciones de población entre 65 y 309 habitantes por hectárea, lo cual al igual que la anterior variable, estas manzanas requieren un análisis integral de todos los criterios ya que al albergar un número mayor de población pueden presentar dificultades y costos mayores en su adquisición.

Ilustración 136. Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la Actuación Estratégica 20 de Julio

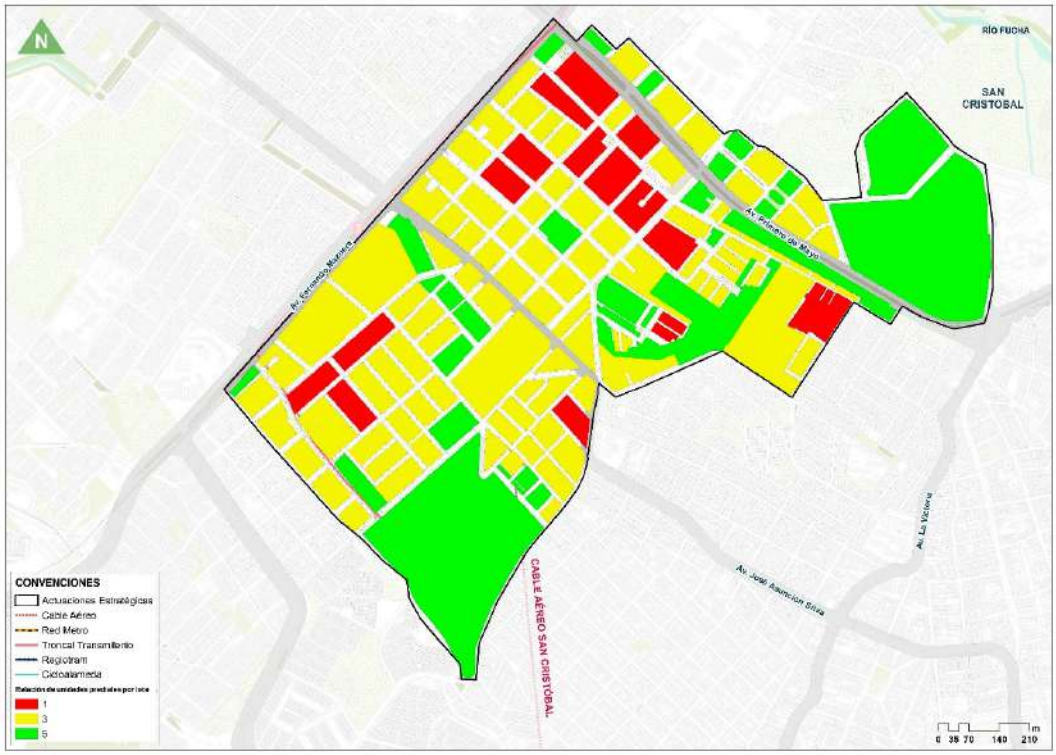


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

La clasificación de la densidad de unidades prediales por cantidad de lotes por manzana busca identificar aquellas manzanas con la menor cantidad de subdivisiones intensivas del terreno, utilizando criterios que favorecen la gestión y desarrollo urbano. Se evidencia que un porcentaje aproximado del 70% de las manzanas se clasifican en oportunidad media con una relación 2- 5.

Ilustración 137. Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio

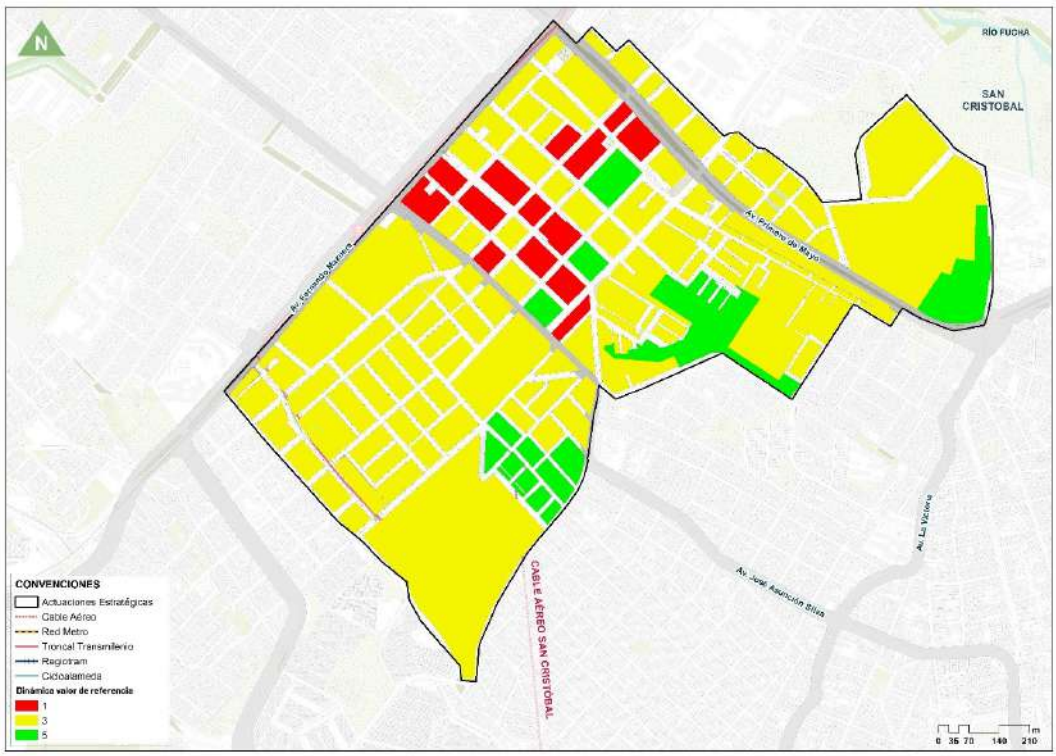


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana

Respecto al valor de referencia del suelo se evidencia mayor homogeneidad en el territorio con un porcentaje aproximado del 75 % de las manzanas. Sobresalen las manzanas de la zona central del polígono con en oportunidad baja, es decir un valor más alto del suelo, lo cual puede estar relacionado con la alta ocupación con usos comerciales como se evidencia en el criterio de análisis socioeconómico.

Ilustración 138. Calificación de la dinámica del valor de referencia por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

Tabla 38. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	Caracterización Productiva	Manzana con presencia de corazones productivos	No	N/A	Sí
		Número de empleados por manzana	<20	20-100	>100
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	8,4	8,5-20	>20
		Número de personas por manzana	300-1800	100-300	<100

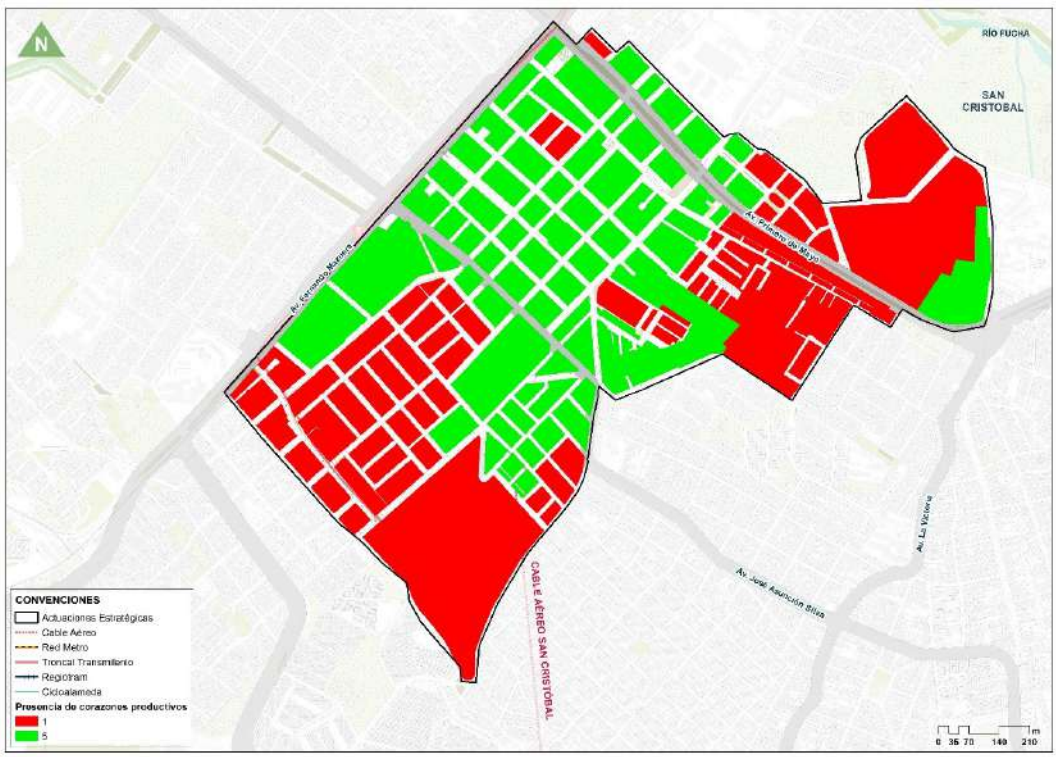
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos

Respecto al análisis desde el criterio socioeconómico, se evidencia la presencia de corazones productivos y la cantidad de empleos son menores en comparación con otras zonas, lo que indica una actividad económica menos dinámica.

Se evidencia en la zona norte del sector catastral 20 de Julio un grupo importante manzanas con alto potencial, esto sumado al análisis urbanístico y lo evidenciado en el criterio de análisis socioeconómico que destaca este sector con alto potencial de desarrollo económico a través de los corazones productivos.

Ilustración 139. Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la Actuación Estratégica 20 de Julio

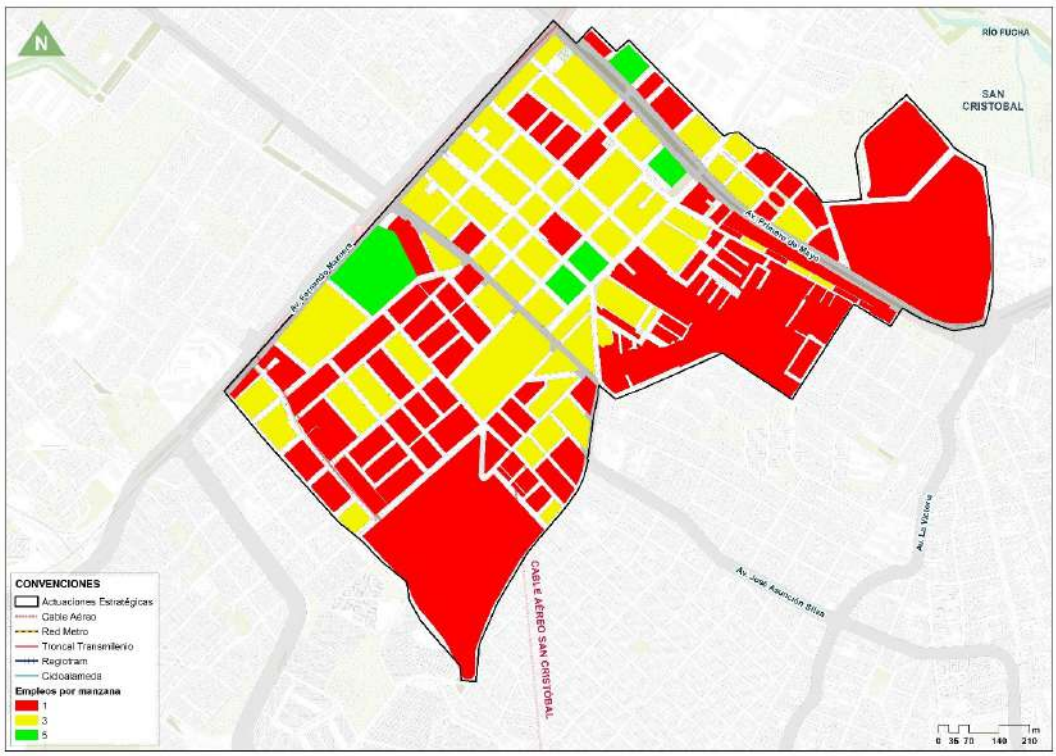


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.2.2 Número de empleados por manzana

La clasificación de la cantidad de empleos por manzana busca identificar aquellas zonas con una alta concentración de actividad económica, medida a través del número de empleados asociados a las empresas presentes en la manzana. Este enfoque permite focalizar esfuerzos de desarrollo y gestión urbana en las áreas con mayor dinamismo económico, potenciando su crecimiento y consolidación como centros económicos clave. Por lo anterior en la zona de mayor concentración de corazones productivos se evidencia una oportunidad media con un número de empleos por manzana entre 20 y 100, lo cual puede ser aprovechado para su fortalecimiento a través del desarrollo económico local que se busca potenciar desde la vocación de la AE 20 de Julio.

Ilustración 140. Calificación del número de empleados por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio



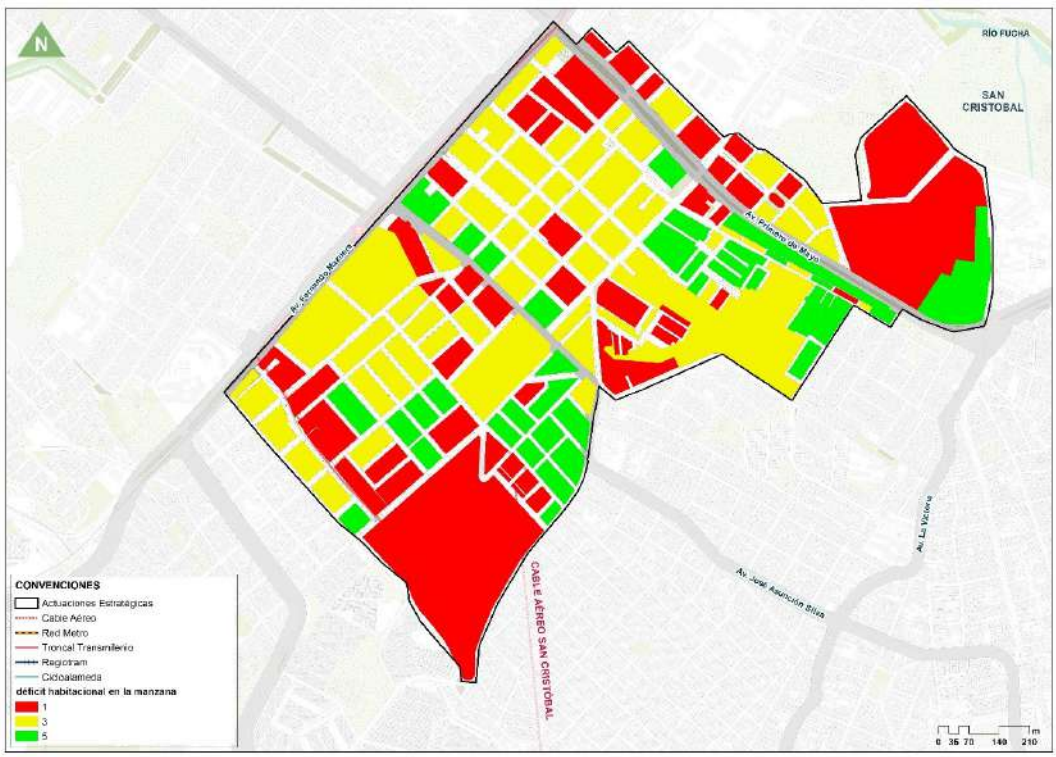
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana

En la revisión de la variable de porcentaje de hogares en déficit habitacional, se evidencia un mayor número de manzanas en un rango medio, que corresponde a un porcentaje

entre 8,5 y 20% de los hogares de cada manzana en situación de déficit habitacional. Lo anterior evidencia que, si bien la zona no presenta un alto porcentaje de viviendas en déficit habitacional, se requiere el fortalecimiento de este componente a través de las estrategias de formulación de la AE 20 de Julio para disminuir el alto porcentaje de manzanas que se encuentran en rango medio.

Ilustración 141. Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio

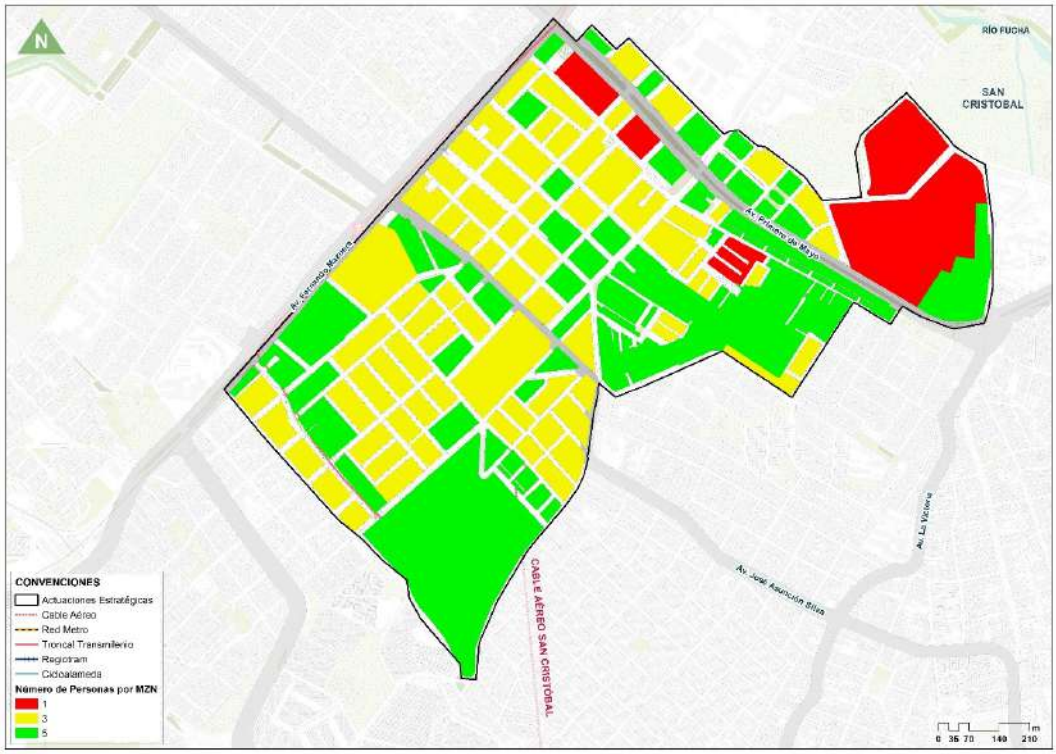


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.2.4 Número de personas por manzana

Con los resultados del cruce de la variable de número de personas por manzanas se puede identificar una zona homogénea en la centralidad del polígono delimitado para la AE 20 de Julio, que de acuerdo con los rangos asignados corresponde a un número entre 100 y 300 personas. Esta condición evidencia un escenario favorable para los procesos de desarrollo en la actuación estratégica ya que el mayor número de concentración de población que se identifica en el rango de oportunidad bajo corresponde a un porcentaje mínimo del área total del polígono.

Ilustración 142. Calificación del número de personas por manzana en la Actuación Estratégica 20 de Julio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.3 Variable del criterio estructura funcional

Tabla 39. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

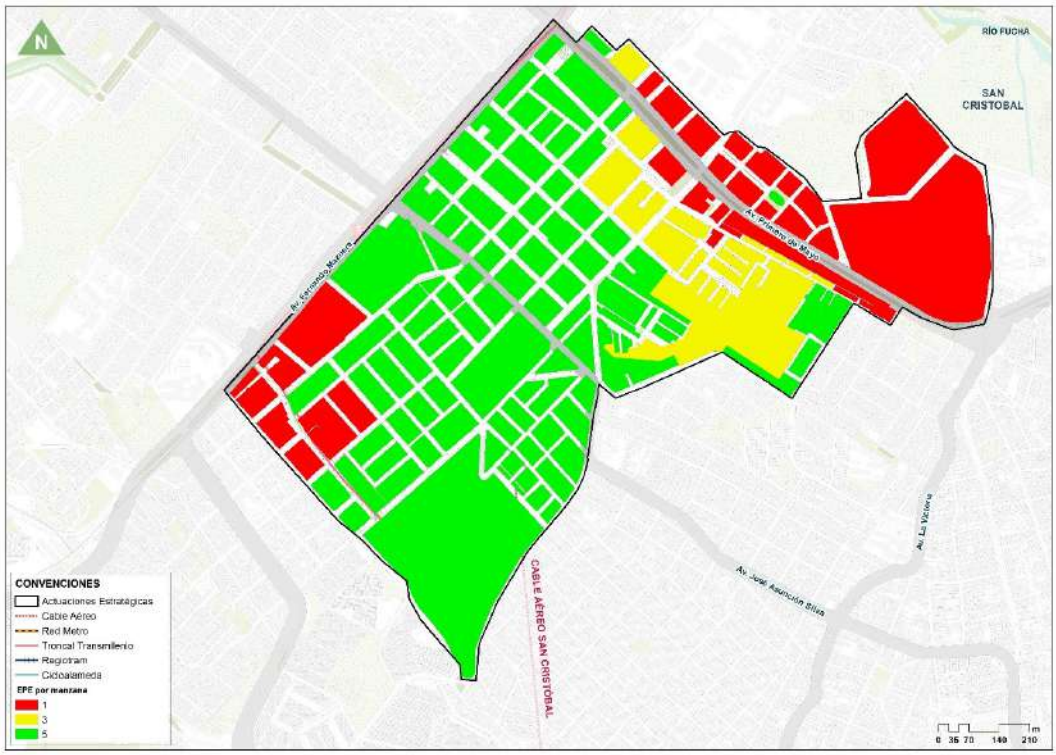
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

13.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie

La variable relacionada con el criterio de estructura funcional, evidencia que en los sectores de Veinte de Julio y Suramérica presenta una mayor necesidad de fortalecimiento del espacio público, contrario al resultado presentado en el borde del sector Primero de Mayo y Granada sur que por su cercanía a la zona de parques metropolitanos de San Cristóbal que colinda en el costado sur con el polígono de la actuación estratégica.

Ilustración 143. Calificación del Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie en la Actuación Estratégica 20 de Julio



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN | BOGOTÁ

DETALLE DEL ANÁLISIS MULTICRITERIO PARA PRECISAR LÍMITES DE LA AE

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA

BORDE USME

14

Dirección de Planeamiento Local

14. Actuación Estratégica Borde Usme

14.1 Variables del criterio de grado de consolidación

El criterio de grado de consolidación se refiere al nivel de desarrollo y cohesión de las áreas urbanas dentro del territorio evaluado. Este criterio es esencial para valorar el potencial de desarrollo urbano y planificar intervenciones estratégicas que promuevan un crecimiento equilibrado y sostenible.

Tabla 40. Grado de consolidación, dimensiones, variables y rangos

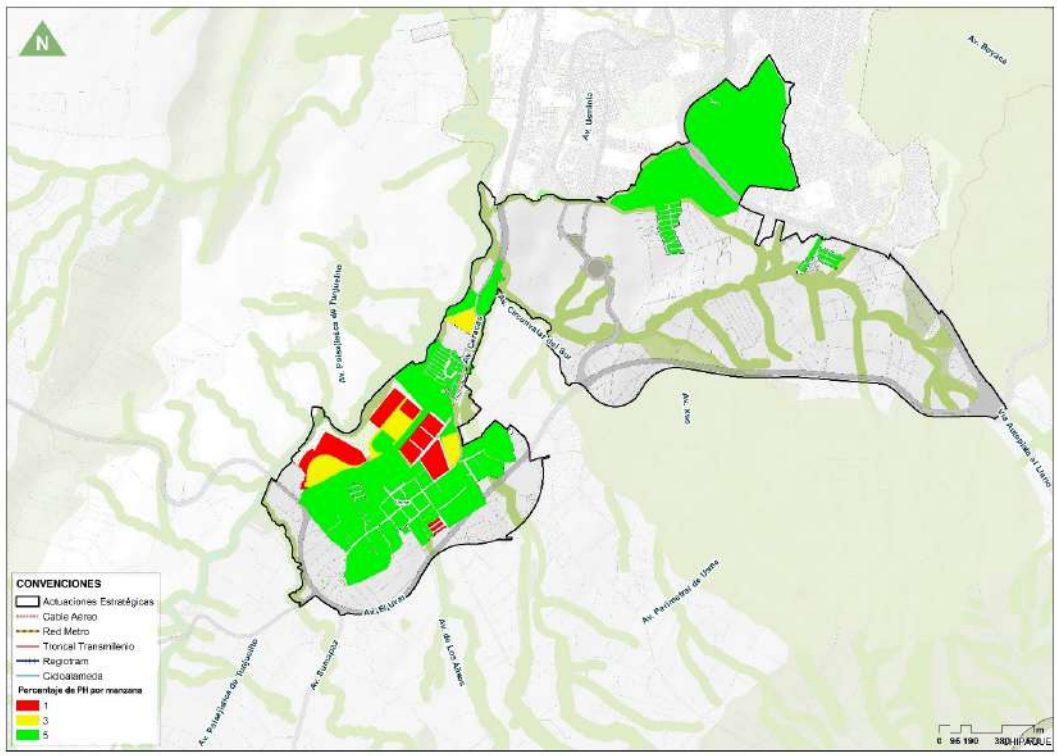
Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Grado de consolidación	Consolidación física de la manzana	Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana	60-100	10-60	<10
		Mediana del número de pisos por manzana	>5	3-5.	0-2.
		Tamaño de lote promedio por manzana	<89	89-2.062	>2.062
		Densidad de lotes por hectárea	>36	6-36	<5
		Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana	>30	8-30	1-7
	Dinámica inmobiliaria	Dinámica de valor de referencia por manzana	1	3	5

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente - SPLSO 2024

14.1.1 Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana

La primera variable que influye en este criterio es el porcentaje de propiedad horizontal. Observando esta variable en el contexto de Borde Usme, podemos concluir que las áreas con la mayor densidad de propiedad horizontal corresponden a los proyectos de vivienda VIP y VIS construidos en el sector occidental. Por otro lado, el resto de las manzanas se clasifican en un nivel alto de oportunidad, ya que se encuentran dentro del rango de 0 a 10%.

Ilustración 144. Calificación del Porcentaje de Propiedad Horizontal en la manzana Actuación Estratégica 20 de Julio

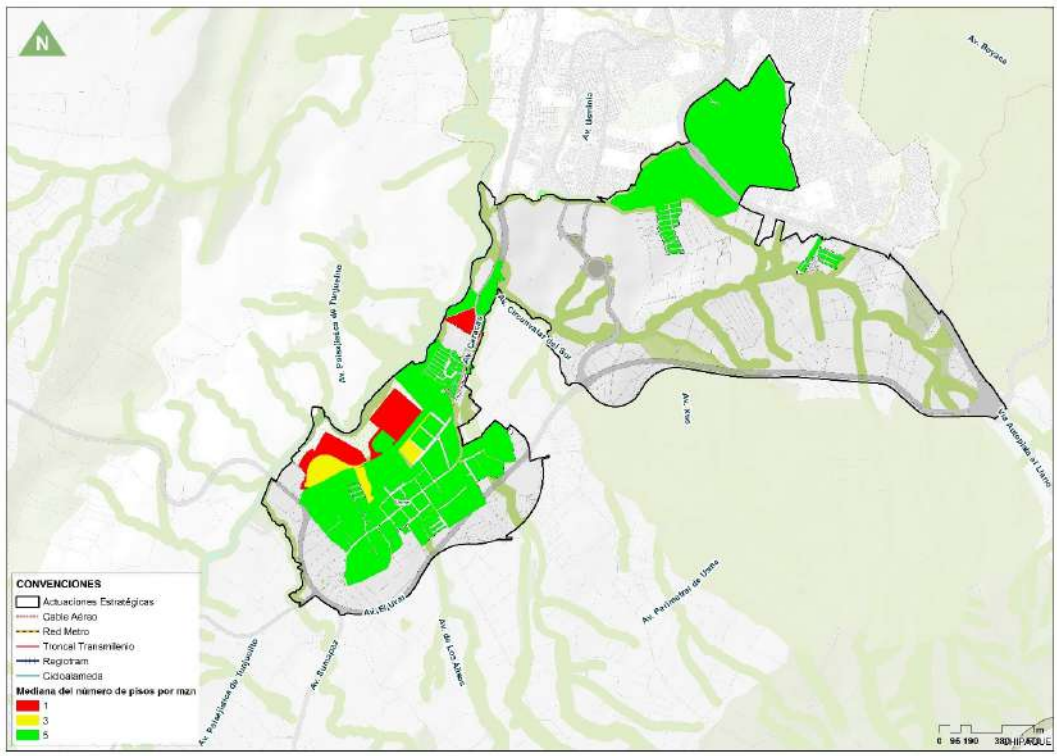


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024

14.1.2 Mediana del número de pisos por manzana

En cuanto a la clasificación del número medio de pisos por manzana, se observa que la mayor concentración de pisos se encuentra en las edificaciones de 5 a 6 pisos, particularmente en el proyecto de vivienda ejecutado en la Urbanización Ciudadela Nuevo Usme Primera Etapa, en el predio La Esperanza. Por otro lado, el resto del territorio está caracterizado por edificaciones que van desde 0 hasta 2 pisos por manzana.

Ilustración 145. Calificación de la mediana número de pisos por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme

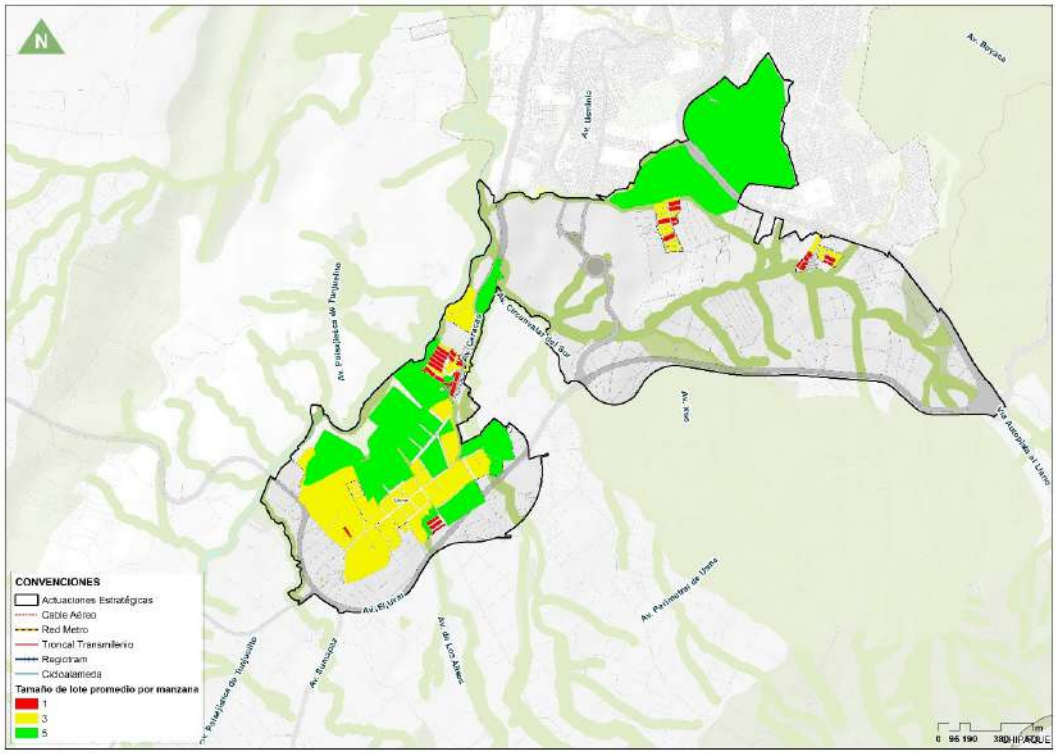


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Suroriente 2024

14.1.3 Tamaño de lote promedio por manzana

En lo que respecta al tamaño promedio de los lotes por manzana, el territorio objeto de esta intervención muestra una notable heterogeneidad, con lotes de variadas dimensiones y formas. Las áreas con lotes más uniformes se concentran en el centro de Usme Pueblo, donde se puede distinguir una traza más definida. Sin embargo, a medida que nos alejamos de este punto de referencia, las parcelas tienden a ser más amplias y de formas más irregulares, especialmente en el lado occidental de la zona de intervención.

Ilustración 146. Calificación del tamaño promedio por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme

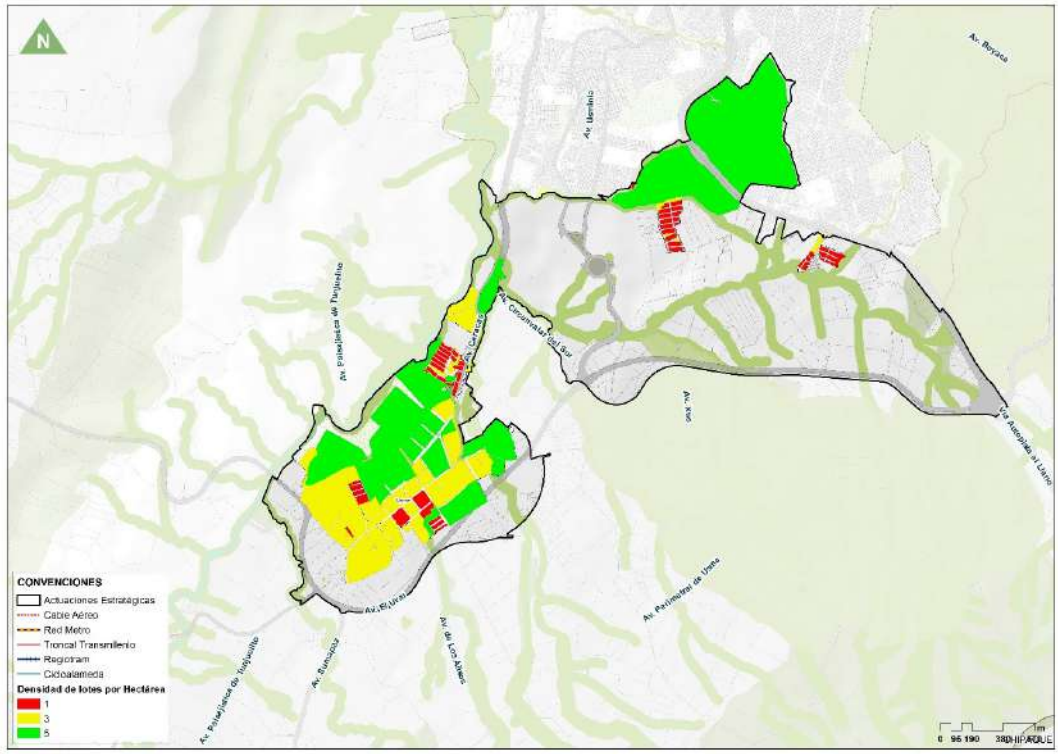


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Oriente 2024

14.1.4 Densidad de lotes por hectárea

La variable que clasifica la densidad de lotes por hectárea revela que la zona de Borde Usme exhibe una considerable extensión de hectáreas con una baja densidad de lotes, principalmente en el costado occidental. Solo en algunas áreas a lo largo del eje de la Carrera 3 se observa una densidad más alta por hectárea, fenómeno que se atribuye a la falta de consolidación general en el Centro de Usme.

Ilustración 147. Calificación de la densidad de lotes por hectárea en la Actuación Estratégica Borde Usme

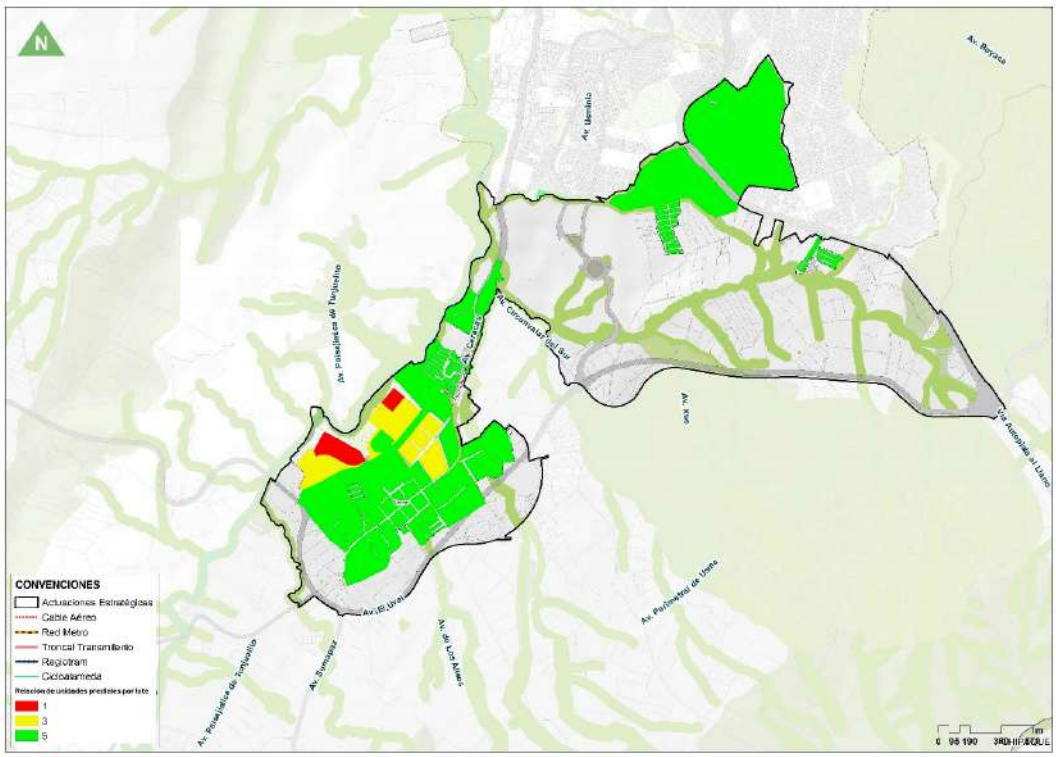


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Oriente 2024

14.1.5 Relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana

La clasificación de la densidad de unidades prediales por cantidad de lotes por manzana tiene como objetivo identificar aquellas manzanas con la menor cantidad de subdivisiones intensivas del terreno, utilizando criterios que promuevan una gestión y desarrollo urbanos adecuados. Se observa que alrededor del 90 % de las manzanas se clasifican como de alta oportunidad, con una relación de 1 a 17.

Ilustración 148. Calificación de la relación de unidades prediales y cantidad de lotes por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme

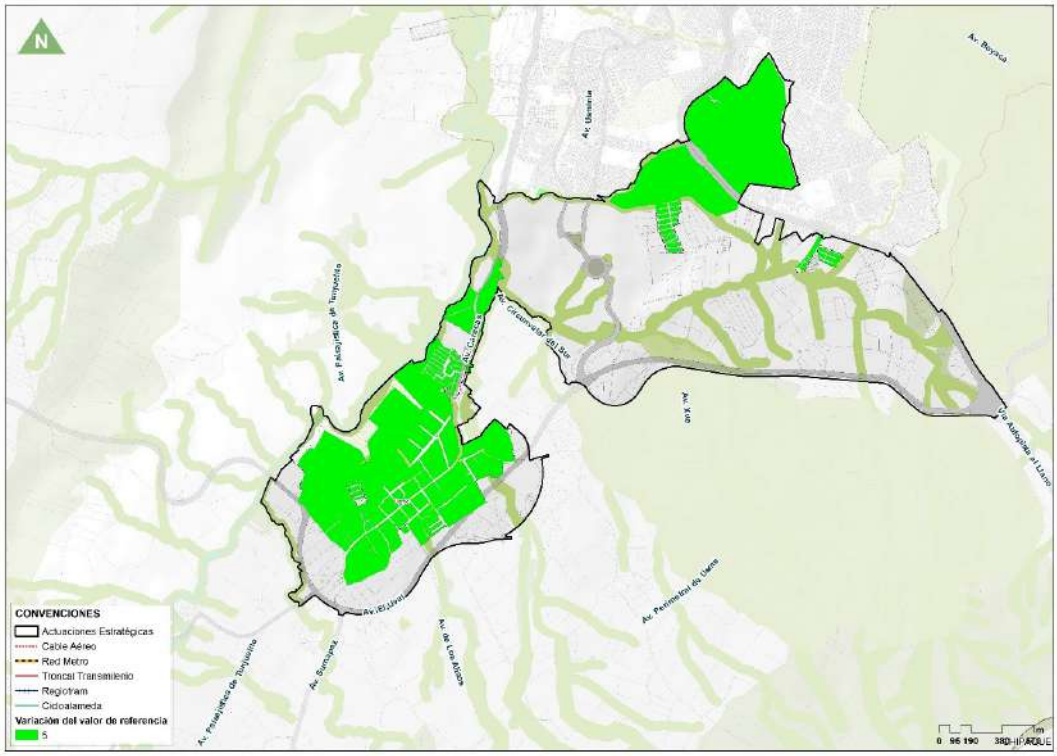


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Oriente 2024

14.1.6 Dinámica de valor de referencia por manzana

Respecto al valor de referencia del suelo se evidencia una homogeneidad del territorio con un porcentaje del 100%. Representado una oportunidad del valor para adquisición de suelo

Ilustración 149. Calificación de la dinámica del valor de referencia por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Oriente 2024

14.2 Variables del criterio análisis socioeconómico

El análisis socioeconómico es crucial para comprender las dinámicas y necesidades de la población en el territorio, permitiendo así una planificación urbana más precisa y efectiva. Este criterio asegura que las intervenciones urbanas no solo mejoren la infraestructura física, sino que también eleven las condiciones socioeconómicas de los residentes.

Tabla 41. Análisis socioeconómico, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Análisis socioeconómico	**Caracterización Productiva**	Manzana con presencia de corazones productivos	No	N.A.	Sí
		Número de empleados por manzana	>100	20-100	<20
	Caracterización de la población	Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana	<6	7-24	>25

		Número de personas por manzana	>1.253	345-1.252	<344

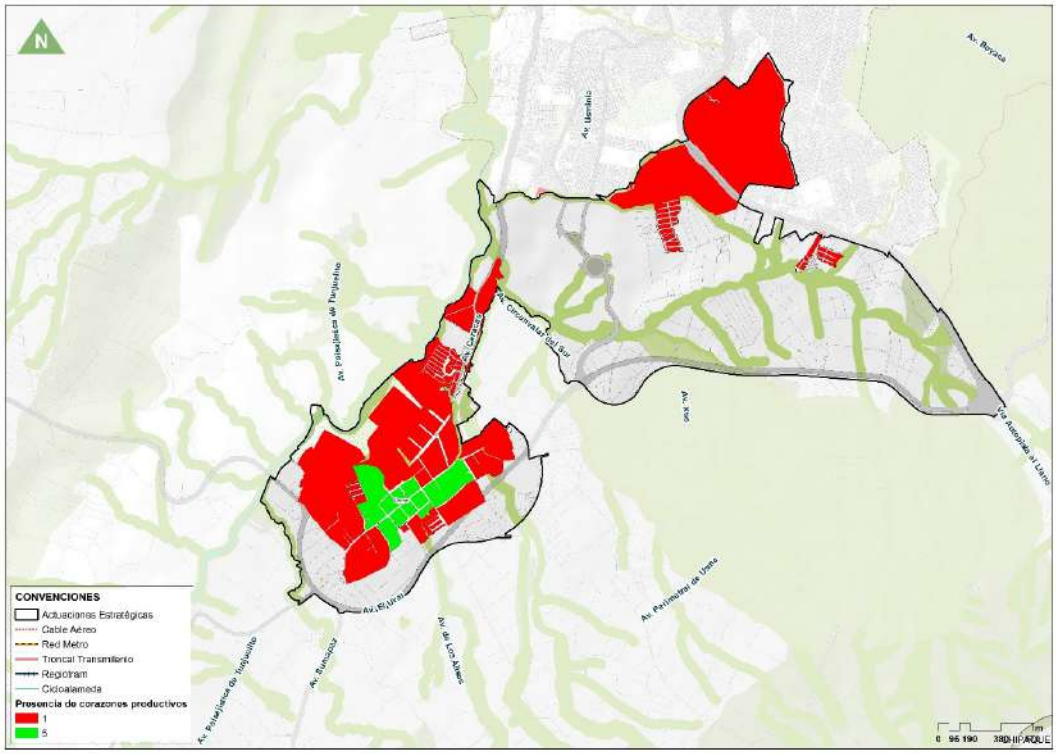
Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Oriente 2024

En este análisis, se priorizaron las variables de empleos por manzana y número de personas por manzana. Los resultados identificaron tres niveles de afianzamiento productivo y poblacional en el territorio:

14.2.1 Manzana con presencia de corazones productivos

Respecto al análisis desde el criterio socioeconómico, no se evidencia la presencia de corazones productivos. La zona con mayor presencia de empleos se localiza en el eje de la carrera 3 en el Centro de Usme Pueblo.

Ilustración 150. Calificación de la manzana con presencia de corazones productivos en la Actuación Estratégica Borde Usme

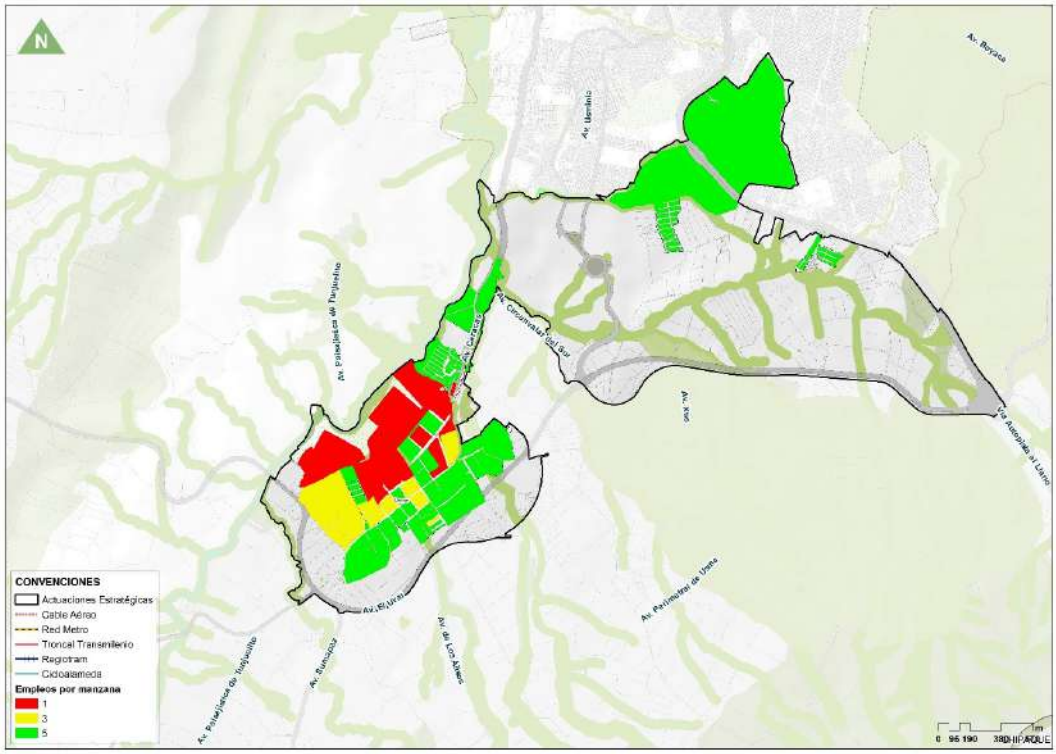


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Oriente 2024

14.2.2 Número de empleados por manzana

La clasificación de la cantidad de empleos por manzana tiene como objetivo identificar aquellas áreas con una alta concentración de actividad económica, medida a través del número de empleados vinculados a las empresas presentes en cada manzana. Este enfoque permite dirigir los esfuerzos de desarrollo y gestión urbana hacia las zonas con mayor dinamismo económico, potenciando así su crecimiento y consolidación como centros económicos clave.

Ilustración 151. Calificación del número de empleados por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme

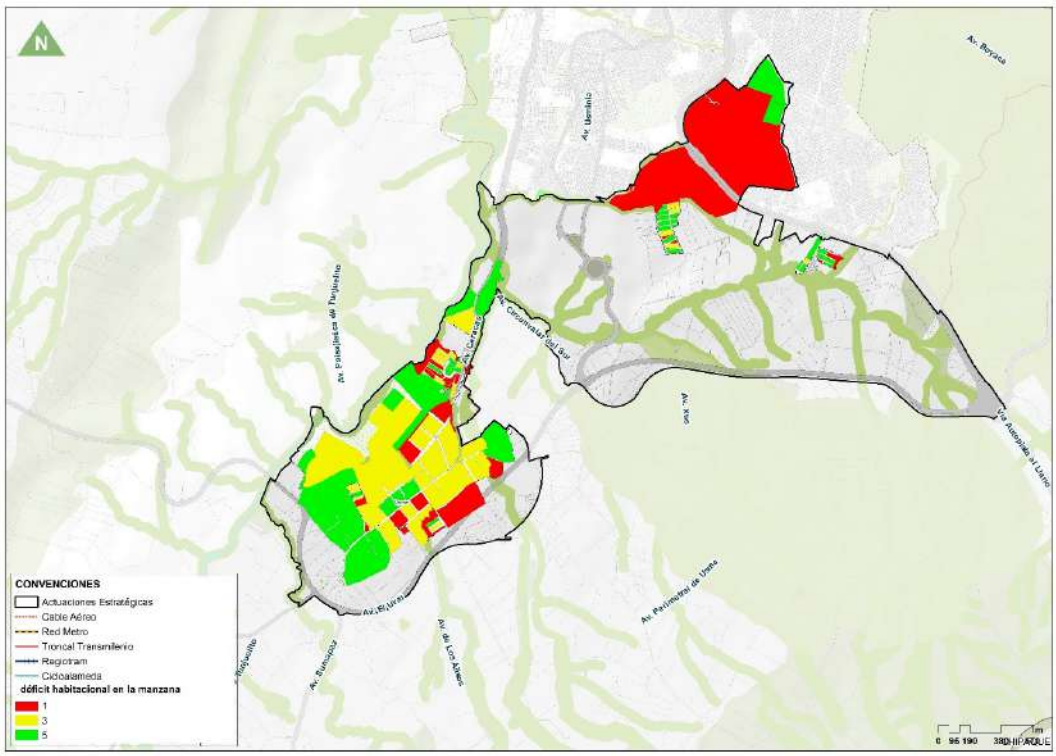


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Oriente 2024

14.2.3 Porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana

La zona con mayor déficit habitacional por manzana indica la carencia de viviendas adecuadas y suficientes para la población. El área con el déficit más pronunciado se localiza en el costado norte de la Plan Parcial Tres Quebradas; no obstante, hasta la fecha, este plan no ha sido ejecutado. En la zona central de Usme Pueblo, se registra un déficit medio de 7 a 24, siendo especialmente notable en este sector.

Ilustración 152. Calificación del porcentaje de hogares en déficit habitacional por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme

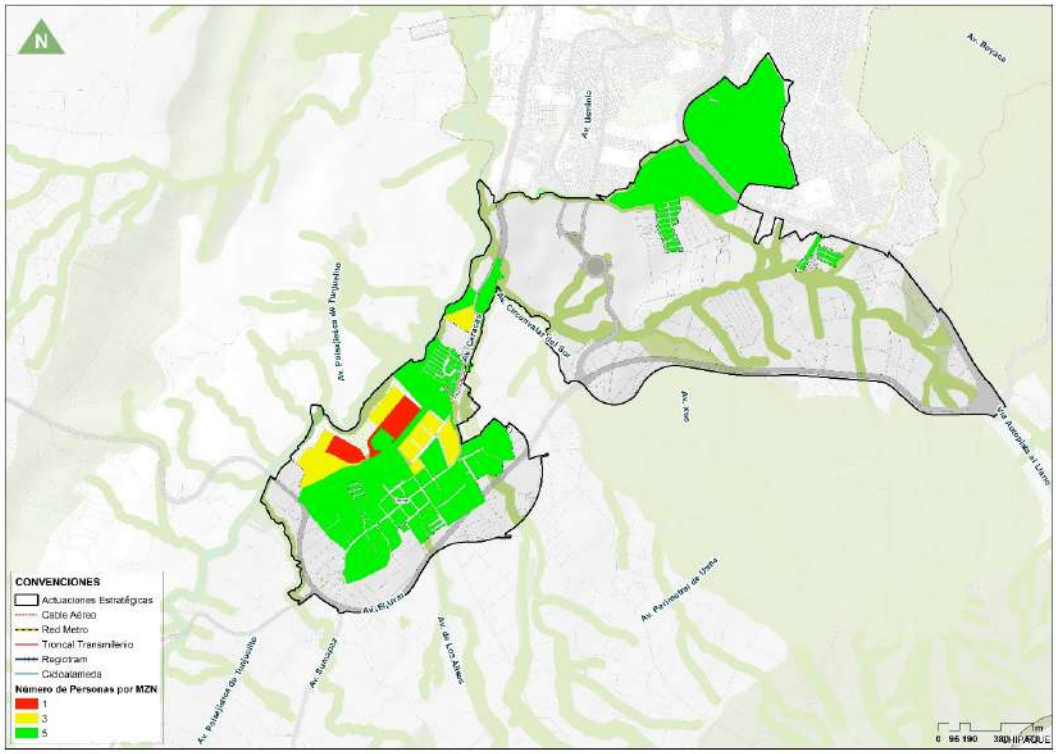


Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Oriente 2024

14.2.4 Número de personas por manzana

En general el indicie de número de personas por manzana en la AE. Borde Usme es bajo, las zonas con mayor número de personas están el los PH presentes en la Actuación.

Ilustración 153. Calificación del número de personas por manzana en la Actuación Estratégica Borde Usme



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Oriente 2024

14.3 Variable del criterio estructura funcional

Tabla 42. Estructuras territoriales, dimensiones, variables y rangos

Criterio	Dimensión	Variable	Rangos		
			Bajo	Medio	Alto
			1	3	5
Estructuras territoriales	**Espacio público**	Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie	>6,1	4,1-6	0-4

Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Oriente 2024

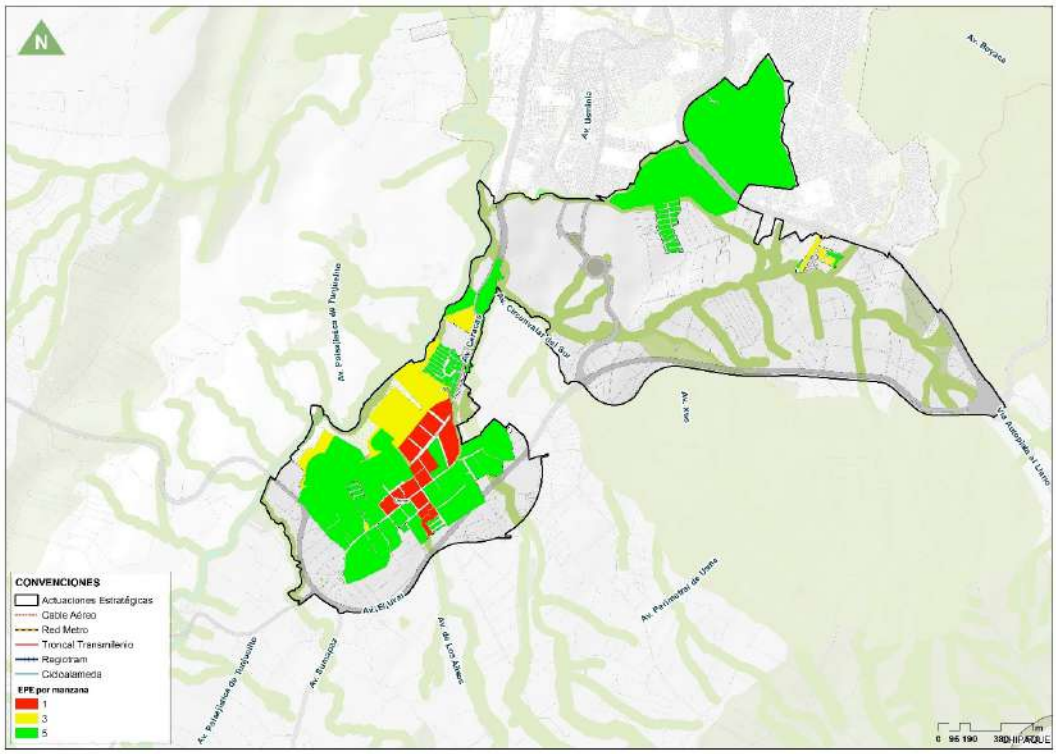
14.3.1 Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie

En la Actuación Estratégica Borde Usme, la evaluación del criterio de espacio público efectivo por habitante a 15 minutos a pie implica considerar una variedad de factores que

aseguren que el espacio es accesible, inclusivo, seguro y atractivo para todos los miembros de la comunidad.

En este territorio los espacios dan como resultado que las zonas con mayor espacio público coinciden con las áreas residenciales formales construidas y la zona más consolidada de Usme Pueblo.

Ilustración 154. Calificación del Metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante a 15 min a pie en la Actuación Estratégica Borde Usme



Fuente: Subdirección de Planeamiento Local del Sur Oriente 2024