

---

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE**

**PLAN PARCIAL**

**LA MARLENE**



---

**OCTUBRE DE 2017**



## INDICE

<b>1. PRESENTACIÓN</b> .....	1
<b>1.1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL</b> .....	3
<b>1.1.1. Objetivo general</b> .....	3
<b>1.1.2. Objetivos específicos</b> .....	3
<b>1.2. Estrategias</b> .....	3
<b>2. DIAGNÓSTICO</b> .....	4
<b>2.1. Localización y Contexto</b> .....	4
<b>2.1.1. Planta de Tratamiento Río Tunjuelo: Imprecisión cartográfica Resolución 271 de 2017</b> .....	6
<b>2.2. Delimitación Plan Parcial La Marlene</b> .....	12
<b>2.3. Identificación predial</b> .....	13
<b>2.4. Clasificación del suelo</b> .....	14
<b>2.5. COMPONENTE AMBIENTAL</b> .....	15
<b>2.5.1. Estructura Ecológica Principal</b> .....	15
<b>2.5.2. Sistema de áreas protegidas</b> .....	16
<b>2.5.3. Parques Urbanos</b> .....	17
<b>2.5.4. Corredores Ecológicos</b> .....	18
<b>2.6. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS</b> .....	19
<b>2.6.1. SISTEMA DE MOVILIDAD</b> .....	19
<b>2.6.2. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS</b> .....	23
<b>2.6.3. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO</b> .....	25
<b>2.6.4. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS</b> .....	26
<b>2.6.4.1. Sistema de Acueducto</b> .....	26
<b>2.6.4.2. Sistema de Alcantarillado Sanitario</b> .....	27
<b>2.6.4.3. Alcantarillado Pluvial</b> .....	28
<b>2.1. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA</b> .....	29
<b>2.1.1. Usos</b> .....	29
<b>2.1.2. Estratificación socioeconómica</b> .....	31
<b>2.2. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO</b> .....	32
<b>3. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO</b> .....	33

<b>3.1. PROPUESTA URBANA</b> .....	33
<b>3.1.1. Determinantes ambientales</b> .....	34
<b>3.1.2. Determinantes urbanísticas</b> .....	39
<b>3.1.3. Modelo de ocupación</b> .....	43
<b>3.2. Propuesta de articulación con elementos funcionales y naturales del área de influencia.</b> .....	49
<b>3.2.1. SISTEMA DE MOVILIDAD</b> .....	49
<b>3.2.1.1. Perfiles malla vial vehicular</b> .....	50
<b>3.2.1.2. Alamedas y vías peatonales</b> .....	52
<b>3.2.2. Sistema de espacio público y de equipamientos</b> .....	54
<b>3.2.3. Sistema de servicios públicos</b> .....	57
<b>3.3. AREAS GENERALES PLANTEAMIENTO URBANO</b> .....	58
<b>3.4. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD</b> .....	62
<b>3.5. CUANTIFICACIÓN FINANCIERA DE LA INTERVENCIÓN</b> .....	64
<b>3.6. AREAS GENERADORAS DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA ....</b> ¡Error! Marcador no definido.	
<b>3.7. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN</b> .....	65
<b>3.8. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS</b> .....	66
<b>3.9. CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL</b> .....	78

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1.</b> Ajuste cartográfico Predio la Isla .....	8
<b>Tabla 2.</b> Cuadro de usos - Decreto 327 de 2004 - Anexo2. ....	9
<b>Tabla 3.</b> Límites Plan Parcial.....	12
<b>Tabla 4.</b> Cuadro de identificación predial ajustado .....	14
<b>Tabla 5.</b> Parques en el área de influencia del Plan Parcial .....	17
<b>Tabla 6.</b> Parques en el área de influencia del Plan Parcial.....	20
<b>Tabla 7.</b> Número de equipamientos por sector en la Localidad de Bosa.....	23
<b>Tabla 8.</b> Número de equipamientos por sector en la UPZ Tintal Sur .....	24
<b>Tabla 9.</b> Parques UPZ Tintal Sur.....	25
<b>Tabla 10.</b> Determinantes Ambientales .....	38
<b>Tabla 11.</b> Áreas Generales Planteamiento Urbano .....	58
<b>Tabla 12.</b> Cuadro de Áreas Plan Parcial La Marlene .....	60
<b>Tabla 13.</b> Uso Residencial .....	61
<b>Tabla 14.</b> Uso Residencial – Manzanas .....	61
<b>Tabla 15.</b> Cuantificación General de la Edificabilidad. ....	62
<b>Tabla 16.</b> Cuantificación Financiera de la intervención .....	64
<b>Tabla 17.</b> Definición de área construida, área neta y valor de Venta por uso. ....	67
<b>Tabla 18.</b> Clasificación según producto inmobiliario tipo e índice de construcción .....	68
<b>Tabla 19.</b> Identificación y cálculo de cesión de suelo para Cargas Generales y Cargas Generales por edificabilidad resultante .....	69
<b>Tabla 20.</b> Cálculo de cesión adicional de suelo para acceder a edificabilidad adicional.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Tabla 21.</b> Cálculo de cesión de suelo para cargas generales por producto inmobiliario y para el total del plan parcial .....	71
<b>Tabla 22.</b> Cálculo del valor residual del suelo bruto sin descontar cargas generales.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Tabla 23. A</b> Valoración de cargas generales imputables al plan parcial .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Tabla 24. B</b> Valoración de cargas generales imputables al plan parcial .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
<b>Tabla 25.</b> Valoración de aportes por propietario en suelo.....	75
<b>Tabla 26.</b> Cronograma General de ejecución del Plan Parcial. ....	78

## ÍNDICE DE IMÁGENES

<b>Imagen 1.</b> Delimitación Predio La Marlene .....	11
<b>Imagen 2.</b> Imagen satelital Plan Parcial La Marlene .....	12
<b>Imagen 3.</b> División predial original del Plan Parcial .....	13
<b>Imagen 4.</b> Sistema de Acueducto-POT .....	26
<b>Imagen 5.</b> Sistema de Saneamiento Básico-POT .....	27
<b>Imagen 6.</b> Sistema de Alcantarillado Pluvial-POT .....	28
<b>Imagen 7.</b> Estratificación Localidad de Bosa .....	31

<b>Imagen 8.</b> Restricciones ambientales del área de estudio o zonas de manejo y protección ambiental .....	34
<b>Imagen 9.</b> Comparación de imágenes aéreas .....	37
<b>Imagen 10.</b> Determinantes Ambientales (Sectores) .....	38
<b>Imagen 11.</b> Determinantes Urbanísticas .....	40
<b>Imagen 12.</b> Integración Plan Parcial con Ciudad del Río .....	42
<b>Imagen 13.</b> Avenida El Tintal.....	50
<b>Imagen 14.</b> Avenida Santa Fe.....	50
<b>Imagen 15.</b> Anillo Vial La Marlene.....	51
<b>Imagen 16.</b> Vía vehicular interna.....	51
<b>Imagen 17.</b> Alamedas.....	52
<b>Imagen 18.</b> Vías Peatonales.....	53

### ÍNDICE DE MAPAS

<b>Mapa 1.</b> Localidad de Bosa .....	4
<b>Mapa 2.</b> Localización UPZ Tintal Sur-BOSA .....	5
<b>Mapa 3.</b> Clasificación del Suelo.....	14
<b>Mapa 4.</b> Sistema de Parques públicos existentes .....	17
<b>Mapa 5.</b> Sistema Vial.....	19
<b>Mapa 6.</b> Sistema de Movilidad .....	22
<b>Mapa 7.</b> Sistema de Equipamientos existentes .....	23
<b>Mapa 8.</b> Sistema de Espacio Público .....	25
<b>Mapa 9.</b> Usos asignados en el POT .....	29
<b>Mapa 10.</b> Usos predominantes por predio .....	30

### ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS

<b>Fotografía 1.</b> La Marlene – Rio Bogotá y Tunjuelo hacia el norte .....	2
<b>Fotografía 2.</b> Plan Parcial (izq.) – Rio Bogotá y Tunjuelo .....	16
<b>Fotografía 3 .</b> Plan Parcial (der.) – Rio Bogotá y Tunjuelo .....	18
<b>Fotografía 4 .</b> Sector Plan Parcial en el tiempo .....	21
<b>Fotografía 5 .</b> Humedal.....	35
<b>Fotografía 6 .</b> Sector Bosa .....	41
<b>Fotografía 7 .</b> Alameda El Porvenir .....	44
<b>Fotografía 8 .</b> Av. Santa Fe .....	44
<b>Fotografía 9 .</b> Av. Santa Fe .....	44
<b>Fotografía 10 .</b> Rio Tunjuelo y Ciudad Verde .....	46
<b>Fotografía 11. A</b> Casa hacienda – propuesta centro cultural.....	55
<b>Fotografía 12. B</b> Casa hacienda – propuesta centro cultural.....	55
<b>Fotografía 13.</b> Río Tunjuelo .....	56

### ÍNDICE DE PLANOS

<b>Plano 1.</b> Propuesta Plan Parcial.....	47
---	----

---

<b>Plano 2.</b> Propuesta – Usos del Suelo .....	48
<b>Plano 3.</b> Propuesta – Sistema de Movilidad .....	49
<b>Plano 4.</b> Propuesta – Sistema de Movilidad .....	54
<b>Plano 5.</b> Propuesta – Sistema de Servicios Públicos .....	57

## 1. PRESENTACIÓN

La Ley 388 de 1997 definió los planes parciales como aquellos instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial. Asimismo, el Decreto 190 de 2004 planteó que “los planes parciales son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo, concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial<sup>1</sup>”.

El presente documento técnico corresponde al soporte para la formulación del Plan Parcial La Marlene, ubicado en la localidad de Bosa, en el extremo suroccidental de la ciudad. El proyecto propuesto se adapta a las características particulares del lugar, delimitado por los ríos Bogotá y Tunjuelo y, en la medida de lo posible, da continuidad a los sistemas de movilidad y de espacio público presentes en los planes parciales ya adoptados (Campo Verde - 84,17 has, Edén el Descanso - 61,93 has y Finca el Recreo - 37,01 has) y en los demás desarrollos existentes en la zona. Asimismo, este Plan Parcial tiene entre sus objetivos, el de contribuir al desarrollo y consolidación de los mega proyectos *Ciudad Paz* y *Ciudad Río* de la actual administración distrital.

En el Decreto 190 de 2004, la zona donde se ubica este plan parcial fue clasificada como suelo de protección, al determinarse la necesidad de localizar allí, la Planta de Tratamiento del río Tunjuelo. Sin embargo, con la construcción de los interceptores Fucha - Tunjuelo y Tunjuelo bajo, que conducen las aguas residuales del suroccidente de la ciudad hasta la Planta de Tratamiento de aguas residuales Canoas (actualmente en fase de diseño), ubicada en el municipio de Soacha, se liberó la restricción de desarrollo que

---

<sup>1</sup> Decreto 190 de 2004, Artículo 31.

recaía sobre esta área. Posteriormente, por medio de la Resolución 271 de marzo 1 de 2017, considerando que se trata de un área clasificada como suelo urbano, se corrigieron las imprecisiones cartográficas relacionadas con esta restricción para su desarrollo y se asignó la categoría de predio urbanizable no urbanizado.

A partir de ese momento se dio vía libre para la formulación de este plan parcial, que cuenta con un área bruta aproximada de 76 hectáreas, sin incluir el área de la zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá (15 hectáreas) y el área adquirida por la CAR (3.4 hectáreas) para la ejecución de las obras de adecuación hidráulica y recuperación ambiental del río Bogotá.

---

**Fotografía 1.** La Marlene – Rio Bogotá y Tunjuelo hacia el norte

---



**Fuente:** Fotografías propias

---

## **1.1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL**

### **1.1.1. Objetivo general**

Consolidar el extremo suroccidental de la ciudad como un área residencial de alta calidad urbanística, generosamente dotada de parques y áreas de equipamientos que no solamente atiendan a la nueva población que allí se ubique, sino también a algunos de los barrios del entorno cuyo desarrollo de origen informal no previó la dotación de áreas de uso público para la comunidad.

### **1.1.2. Objetivos específicos**

- Potenciar el desarrollo de la zona en la cual se emplaza el Plan Parcial, por medio de la generación de una amplia oferta de vivienda de interés social y prioritario, complementada con dotacionales y comercio de bajo impacto.
- Integrar en la propuesta urbanística el entorno natural de la zona y conectarla con los nuevos desarrollos ubicados hacia el norte.
- Garantizar la conexión y coherencia con el trazado y tejidos urbanos preexistentes.

## **1.2. ESTRATEGIAS**

Los propietarios de los predios involucrados en el área del plan parcial están en proceso de transferir a un patrimonio autónomo sus los inmuebles, con el objeto de garantizar y facilitar el desarrollo integral del 100% del área.

## 2. DIAGNÓSTICO

El presente capítulo analiza la localización y el contexto del área entorno al plan parcial, así como las determinantes normativas y físicas del lugar. Adicionalmente se mencionan algunos aspectos relacionados con temas ambientales, el sistema de movilidad, los equipamientos, el espacio público y los servicios públicos, y la estructura socioeconómica de la zona.

### 2.1. LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO

El plan parcial la Marlene se ubica en suelo urbano de la localidad de Bosa, en el extremo suroccidental de la ciudad. Hasta la mitad de este siglo, Bosa fue un municipio habitado por algo más de 20.000 personas y en 1954 fue anexado a la ciudad Bogotá, concediéndole el carácter de localidad.

---

#### Mapa 1. Localidad de Bosa

---



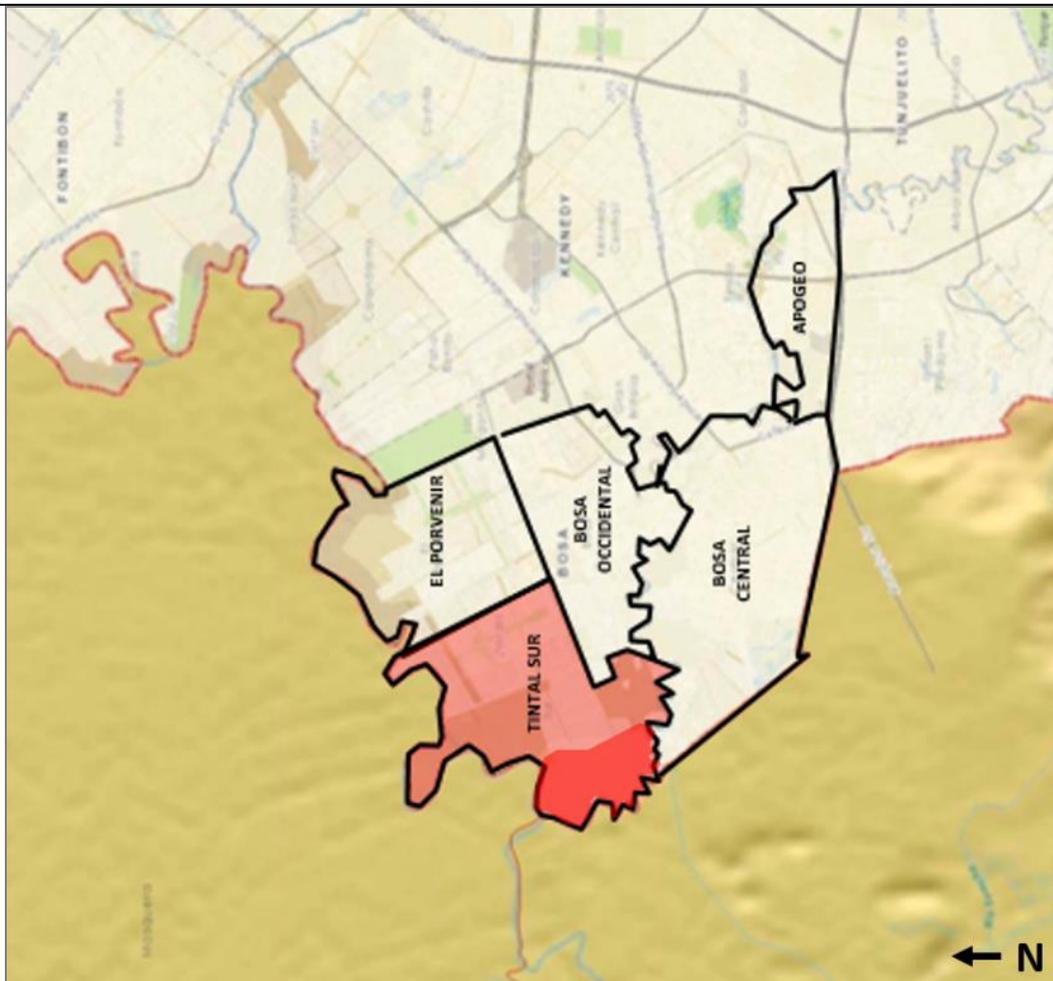
**Fuente:** Elaboración propia a partir del portal Mapas Bogotá

Actualmente, esta localidad está conformada por 280 barrios; limita al norte con la localidad de Kennedy, al suroriente con la localidad de Ciudad Bolívar, al sur con el municipio de Soacha y al noroccidente con el municipio de Mosquera, con el río Bogotá de por medio. Bosa tiene una extensión total de 2.394 hectáreas y, desde el punto de vista urbanístico, está dividido en cinco (5) UPZ: Apogeo, Bosa Occidental, Bosa Central, El Porvenir y Tintal Sur.

---

**Mapa 2.** Localización UPZ Tintal Sur-BOSA

---



**Fuente:** Elaboración propia

El plan parcial La Marlene, se ubica en el sector San Bernardino XXV, dentro de la UPZ Tintal Sur; limita al norte con el río Bogotá, al Oriente con los planes parciales Campo Verde y Bosa 37 y al sur y occidente con el Río Tunjuelo. Esta UPZ está conformada en su mayoría por barrios de estrato 1 y 2.

### **2.1.1. Planta de Tratamiento Río Tunjuelo: Imprecisión cartográfica Resolución 271 de 2017**

El predio dispuesto para la formulación del presente plan parcial se reservó desde el Decreto 619 de 2000 para la construcción de la Planta de Tratamiento del río Tunjuelo, en torno a la cual se propuso un Parque Urbano de escala Metropolitana. Es por esto por lo que esta área de la ciudad se reservó para un

elemento de la infraestructura urbana de la ciudad y se clasificó como suelo de protección. Esto quiere decir que formaba parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura destinada a la provisión de servicios públicos domiciliarios.

La revisión general del POT, adoptada mediante el Decreto 469 de 2003, y posteriormente compilada con los artículos vigentes del Decreto 619 de 2000 en el Decreto 190 de 2004, derogó y modificó los artículos<sup>2</sup> referentes a la construcción de la Planta de Tratamiento del río Tunjuelo y su zona de amortiguamiento y dispuso la posibilidad de reemplazar esta Planta por la construcción de interceptores que condujeran las aguas residuales hasta la Planta de Tratamiento de Canoas, ubicada en el municipio de Soacha. De esta forma fue posible levantar la reserva que recaía sobre estos predios.

De igual forma, la decisión anterior fue ratificada en el fallo del 28 de marzo de 2004, proferido por la *Sección Primera de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Consejo de Estado*, que dictaminó que la segunda planta de tratamiento de aguas, debajo de la desembocadura del río Tunjuelo, sobre el río Bogotá, se localizara en Canoas (municipio de Soacha).

Por otra parte, el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá 2016-2020 "*Bogotá Mejor Para Todos*", Acuerdo 645 del 9 de junio de 2016, en su artículo 156, dispuso que:

*Los Parques la Isla y/o el Parque lineal del río Tunjuelo, previstos en el presente Acuerdo, se podrán desarrollar articulando la inversión pública con las cesiones públicas obligatorias del proceso de desarrollo por urbanización de los predios inicialmente afectados por el Decreto 619 de 2000, para la construcción de la planta de tratamiento del río Tunjuelo y su zona de amortiguación (considerada como Parque Planta de Tratamiento Río Tunjuelo) y que por virtud del Decreto 469 de 2003 fueron desafectados por la decisión de construir la segunda planta de tratamiento de aguas residuales en el sector de Canoas en el Municipio de Soacha.*

---

<sup>2</sup> Artículo 57 del Decreto 619 de 200: Derogado. Artículo 106 y 197: modificados.

Por esa razón, la Resolución 271 de 2017, corrigió las imprecisiones cartográficas del POT como consecuencia de la no construcción de la Planta de Tratamiento del río Tunjuelo, estableciendo que el predio La Isla corresponde a un predio urbanizable no urbanizado, con tratamiento de desarrollo. Por lo anterior, quedó claro que ya no existen disposiciones normativas que clasifiquen el área como un suelo de protección.

	<b>DECRETO 190 de 2004</b>	<b>RESOLUCIÓN 271 de 2017 Ajuste Cartográfico</b>
<b>USOS</b>	Suelo urbano Suelo de protección	Suelo urbano
<b>ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO</b>	Área de manejo especial del Río Bogotá	Predio urbanizable no urbanizado
<b>EEP</b>	Parque Urbano de escala Metropolitana	
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	Parque Zonal	
<b>USOS</b>	Área de actividad dotacional *Zona de servicios urbanos básicos	Decreto 327 de 2004, Artículo 32, Anexo 2: Cuadro de Usos
<b>TRATAMIENTOS</b>	Suelo de protección *Zonas de utilidad pública para la provisión de servicios públicos	Tratamiento de Desarrollo

**Tabla 1.** Ajuste cartográfico Predio la Isla

**Fuente:** Decreto 190 de 2004- Resolución 271 de 2017

En cuanto al uso del predio en mención, ubicado de acuerdo con el POT en un área de actividad dotacional – clasificada como Servicios Urbanos Básicos - se determinó que le aplica lo establecido en el Artículo 32 del Decreto 327 de 2004, decreto reglamentario del Tratamiento de Desarrollo, el cual remite para efectos de determinar los usos principales, complementarios y restringidos, al cuadro del anexo 2 de este mismo decreto. En esa medida, y como se evidencia a continuación, el globo de terreno corresponde a un área a la que se le asignó el uso de servicios urbanos básicos de escala metropolitana, urbana y zonal y en la cual es posible desarrollar como usos complementarios la vivienda, equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal, comercio de escala vecinal, servicios empresariales de escala zonal y servicios personales de escala zonal y vecinal.

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL	
Zona	USOS COMPLEMENTARIOS
<b>Servicios Urbanos Básicos</b>	<p>Vivienda, equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal. Comercio de escala vecinal. Servicios empresariales de escala zonal. Servicios personales de escala zonal y vecinal.</p> <p><u>Localización:</u> Vivienda con por lo menos uno de sus costados con frente sobre vías de la malla vial.</p> <p>Para los demás usos sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18mts. Cuando se localice sobre vía de malla vial arterial el acceso será por una vía local existente o proyectada.</p> <p><u>Funcionamiento:</u> Vivienda se permite con usos de comercio y servicios personales de escala vecinal. Servicios urbanos básicos en edificaciones diseñadas y construidas para el uso con destinación única o con los otros usos principales (excepto vivienda) y complementarios. El comercio vecinal y los servicios en locales de primer piso de edificaciones destinadas a uso de vivienda en la misma estructura de la vivienda sin sobrepasar 60 m<sup>2</sup> de construcción o como parte de edificaciones destinadas a servicios urbanos básicos sin superar 500 m<sup>2</sup> de construcción. Los demás usos se permiten como parte de edificaciones destinadas a servicios urbanos básicos</p>

**Tabla 2.** Cuadro de usos - Decreto 327 de 2004 - Anexo2.

**Fuente:** Decreto 327 de 2004. Anexo2. Cuadro de usos.

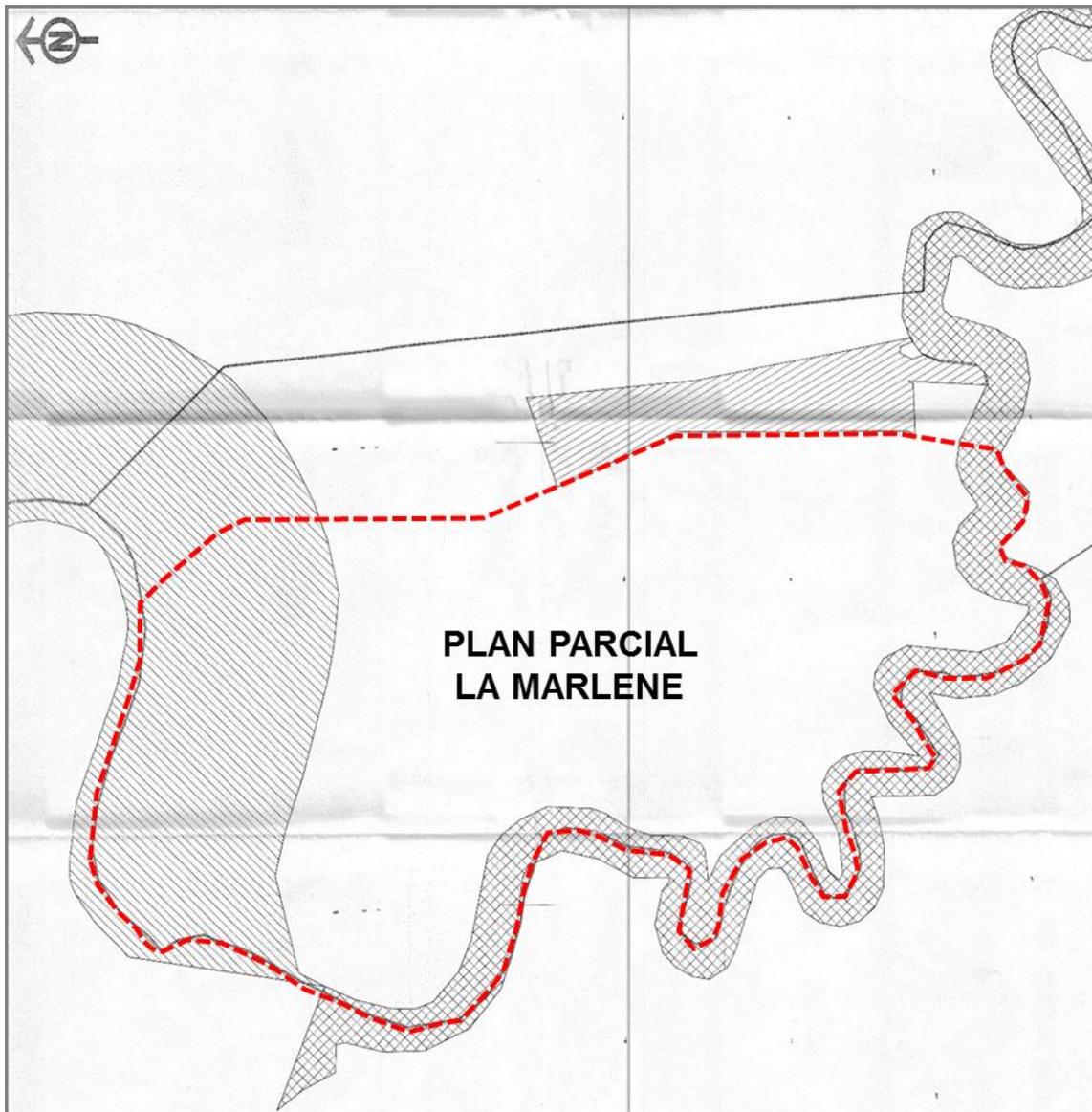
Como soporte de la Resolución 271 de 2017, la Subdirección de Ecosistemas y Ruralidad de la Secretaría Distrital de Ambiente radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación el Oficio N°2016EE223266, el cual contiene conclusiones y recomendaciones, producto de una visita a terreno por parte del personal de la Secretaría<sup>3</sup>, en el que se indica que:

- *Los Parques Urbanos no son objeto de preservación o restauración ecológica, razón por la cual no se consideran áreas protegidas, sino que se incluyeron como un componente de EEP en la medida que aportan extensión de suelo y conectividad a la red de elementos que conforman el sistema de áreas protegidas.*

<sup>3</sup> Tomado de: Resolución 271 de 2017

- *En el área del predio se presenta baja riqueza de especies de fauna lo cual indica que no hay conectividad con las zonas aledañas y que no existe un corredor biológico de importancia.*
- *Las coberturas vegetales se encuentran altamente fragmentadas, debido al cambio en el uso del suelo lo que ha afectado la calidad de este ecosistema natural.*
- *En el predio no se identifican coberturas naturales, solo se encuentran barreras vivas de especies introducidas como el Eucalipto y el Ciprés que generan acidificación y resequedad en el suelo.*
- *En el área no se encuentran elementos con valores ambientales, desde los aspectos de fauna, flora, geología e hidrología.*
- *En el predio La Isla, no se identificó ningún tipo de aporte o tránsito de flora o fauna desde o hacia las zonas de los ríos Tunjuelito y Bogotá ni tampoco hacia el humedal La Isla.*
- *El predio La Isla se encuentra en la confluencia de los ríos Tunjuelo y Bogotá, lo cual puede presentar amenaza baja de inundación. Para su mitigación la CAR, realizó el dragado y ampliación de la sección hidráulica del río Bogotá, además de la construcción de jarillones paralelos al río, mientras que el río Tunjuelo presenta jarillones paralelos a su cauce de una forma irregular. Como resultado de un análisis multitemporal, se evidenció que el predio La Isla no ha sufrido inundaciones a lo largo del tiempo, incluyendo fenómenos ENSO (niña).*
- *En el predio La Isla no hay presencia de ningún humedal.*
- *En el predio no se evidencia la presencia de comunidades indígenas o afrodescendientes.*

**Imagen 1.** Delimitación Predio La Marlene



**Fuente:** Elaboración propia sobre anexo Resolución 271 de 2017

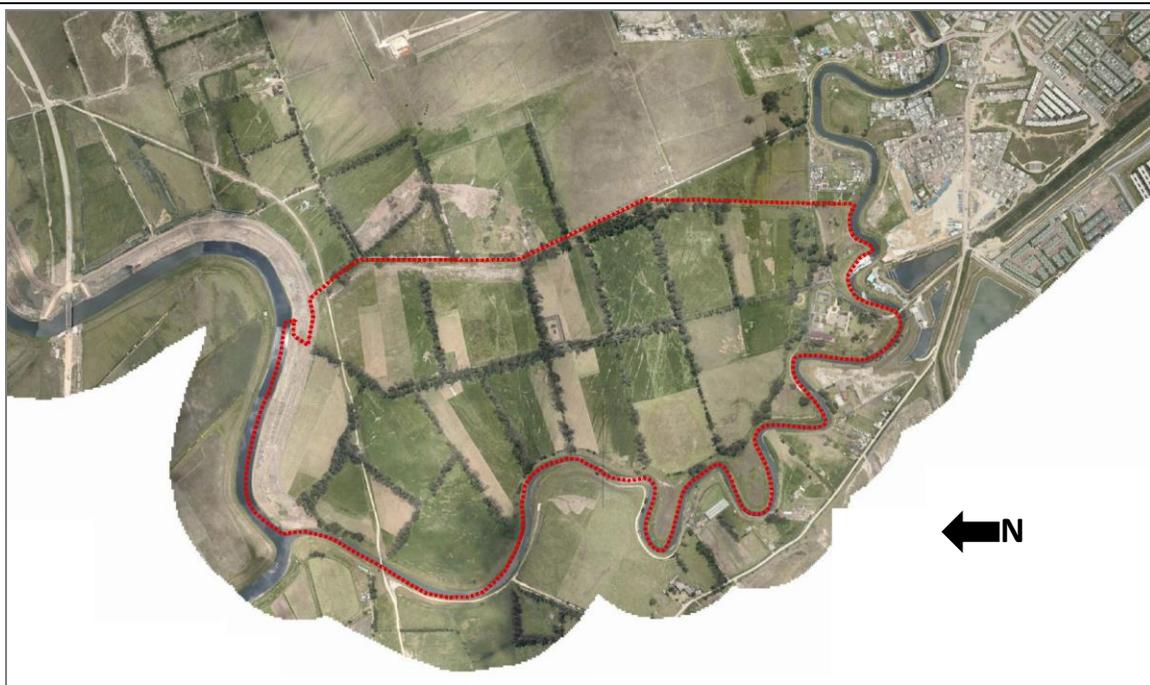
## 2.2. DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL LA MARLENE

Los límites del plan parcial La Marlene, son los siguientes:

Norte	ZMPA Río Bogotá
Sur	Río Tunjuelo
Oriente	Humedal la Isla, Plan Parcial Campo Verde (adoptado), Plan Parcial Bosa 37 (en proceso)
Occidente	Río Tunjuelo

Tabla 3. Límites Plan Parcial

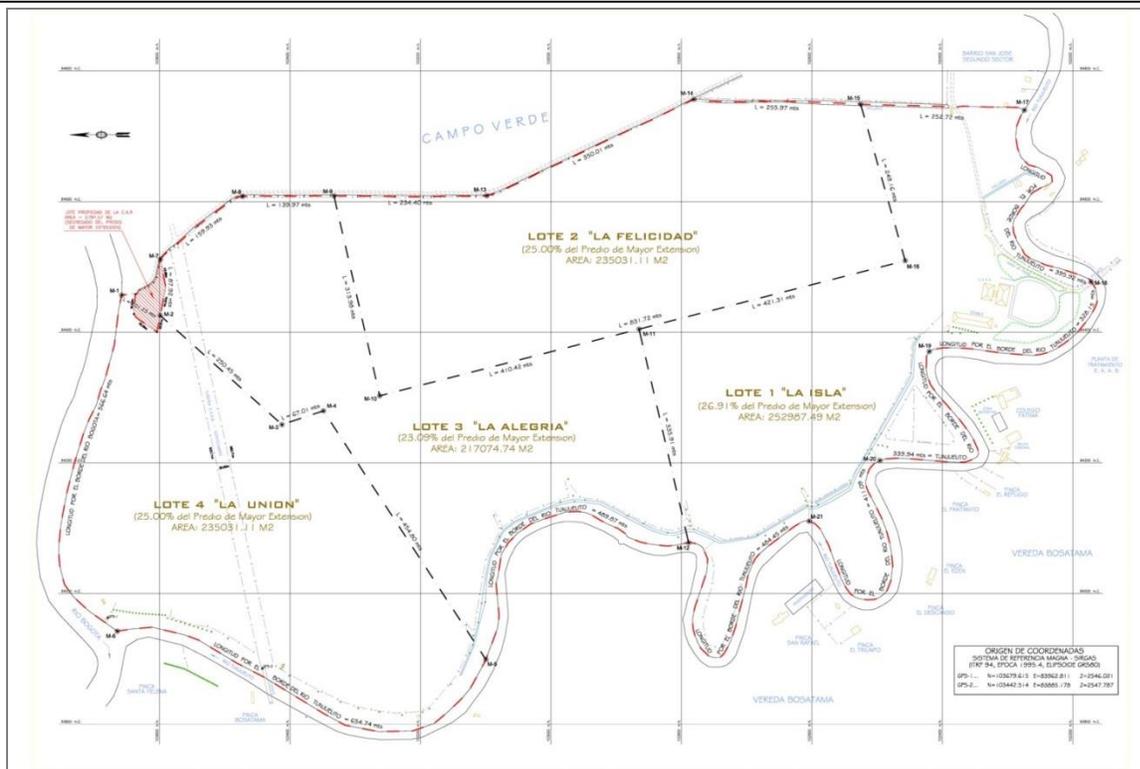
**Imagen 2.** Imagen satelital Plan Parcial La Marlene



Fuente: Google Earth

## 2.3. IDENTIFICACIÓN PREDIAL

**Imagen 3.** División predial original del Plan Parcial



**Fuente:** Primer levantamiento topográfico

El polígono definido para el proyecto La Marlene, está conformado por 5 predios con la siguiente identificación:

Nombre	Código Catastral	Área [m <sup>2</sup> ]
La Isla	50S-132914	281,564.64
La Felicidad	50S-132913	222,476.84
Lote C de la casa y Manga	50S-931623	1,200.00
Las Marías dos y Linda	50S-201388	800.00
La Alegría <sup>4</sup>	50S-132916	198,787.43
La Unión <sup>5</sup>	50S-132915	252,463.14

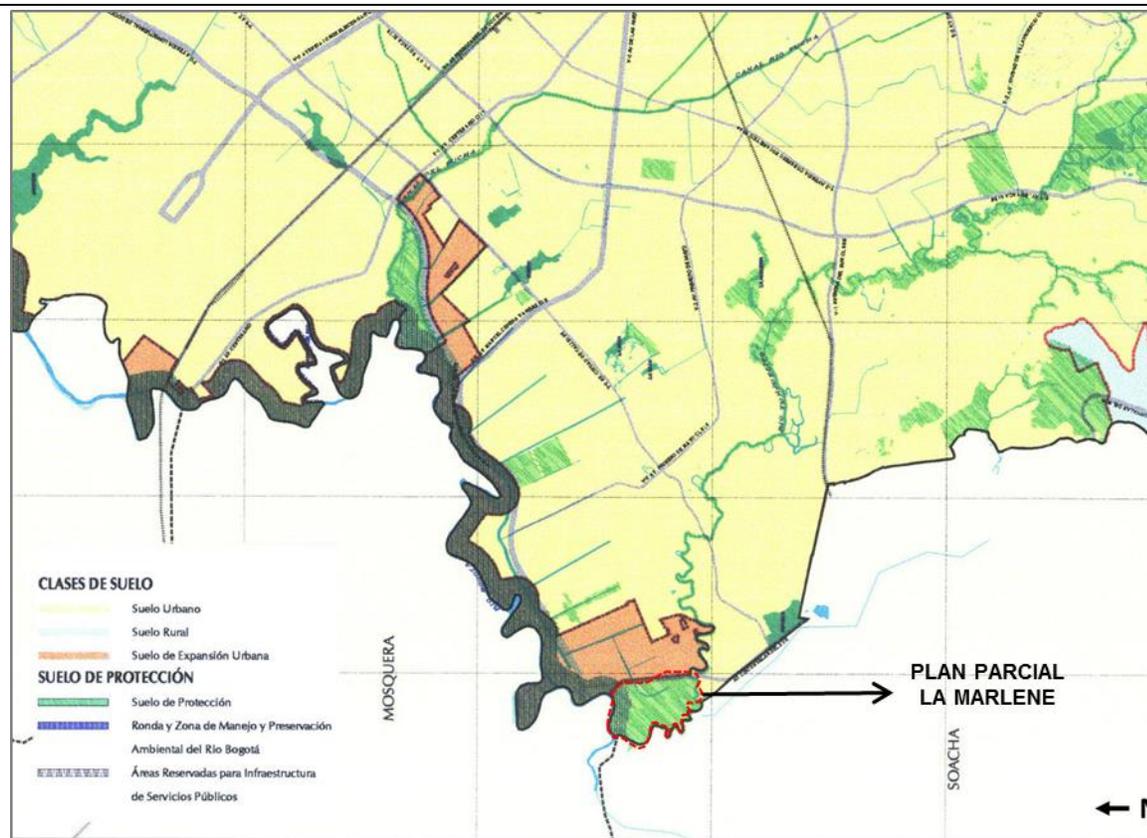
<sup>4</sup> Descontados 2.784,57 m<sup>2</sup> de la CAR

<sup>5</sup> Aún incluye el área de la CAR (34.054,41 m<sup>2</sup> sin desenglobar)

**Tabla 4.** Cuadro de identificación predial ajustado  
**Fuente:** Información suministrada por los propietarios

## 2.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

**Mapa 3.** Clasificación del Suelo



**Fuente:** Decreto 190 de 2004-POT

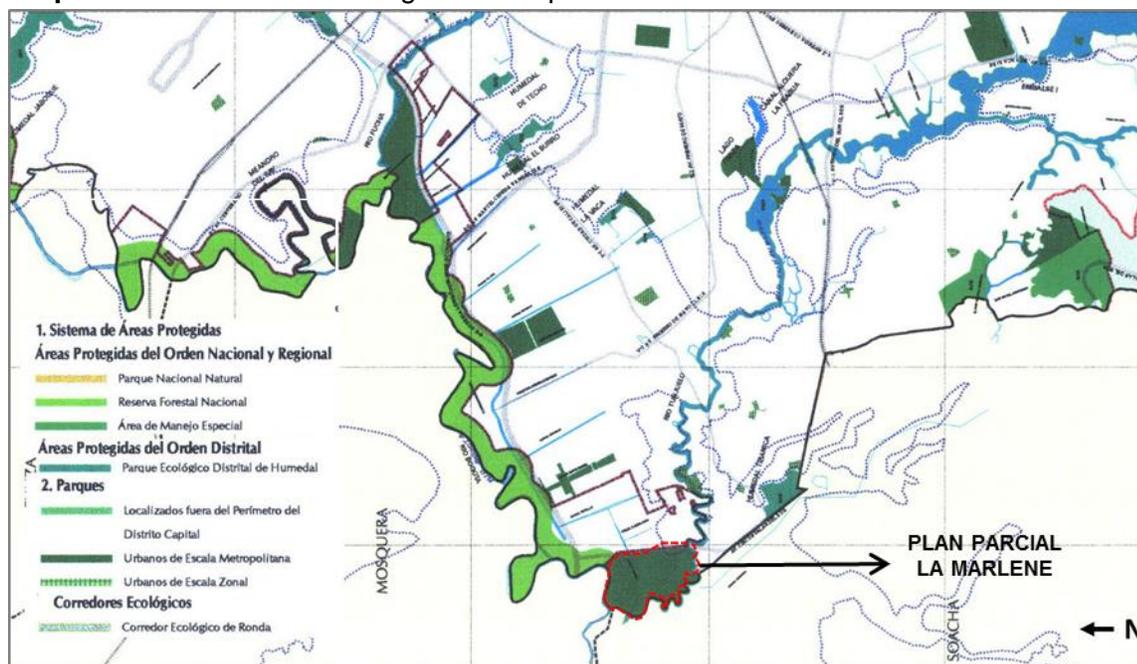
Como se mencionó al inicio del documento, el predio donde se localiza el plan parcial está clasificado como suelo urbano y se encuentra en la localidad de Bosa cuya área total es de 2.391,2 has. de las cuales 1.929,2 has, corresponden a suelo urbano y 462 corresponde al área de expansión urbana. El plan parcial tiene un área aproximada de 94 hectáreas localizadas en suelo urbano.

## 2.5. COMPONENTE AMBIENTAL

Este capítulo se refiere a los elementos ambientales localizados tanto al interior del Plan Parcial como en su entorno inmediato. Se describen los elementos de la Estructura Ecológica Principal, a partir de cada uno de sus componentes: el sistema de áreas protegidas, los parques urbanos y los corredores ecológicos. El análisis ambiental detallado se encuentra en el Documento Técnico de Soporte anexo denominado “*Estructura Ecológica Principal y caracterización ambiental del Plan Parcial La Marlene*”.

### 2.5.1. Estructura Ecológica Principal

**Mapa 4.** Estructura Ecológica Principal



**Fuente:** Decreto 190 de 2004-POT

La zona perteneciente al Plan Parcial, a pesar de haber sido clasificada en el Decreto 190 de 2004-POT como Área Protegida de Orden Distrital, se excluyó de esta clasificación mediante la expedición de la Resolución 271 de 2017, tal como se explicó en la sección anterior.

## 2.5.2. Sistema de áreas protegidas

**Fotografía 2.** Plan Parcial (izq.) – Río Bogotá y Tunjuelo



**Fuente:** Sobrevuelo con Dron (junio 2017)

- **Río Bogotá:** Ronda y Zona de Manejo y Preservación Ambiental-ZMPA (300 mts)
- **Río Tunjuelo:** Ronda y Zona de Manejo y Preservación Ambiental-ZMPA (30mts).

El río Tunjuelo desemboca en el río Bogotá, en el extremo sur occidental de Bogotá y de la localidad de Bosa. Precisamente en esta localidad, este río limita con cuatro (4) de las cinco (5) UPZ que componen este territorio.

### 2.5.3. Parques Urbanos

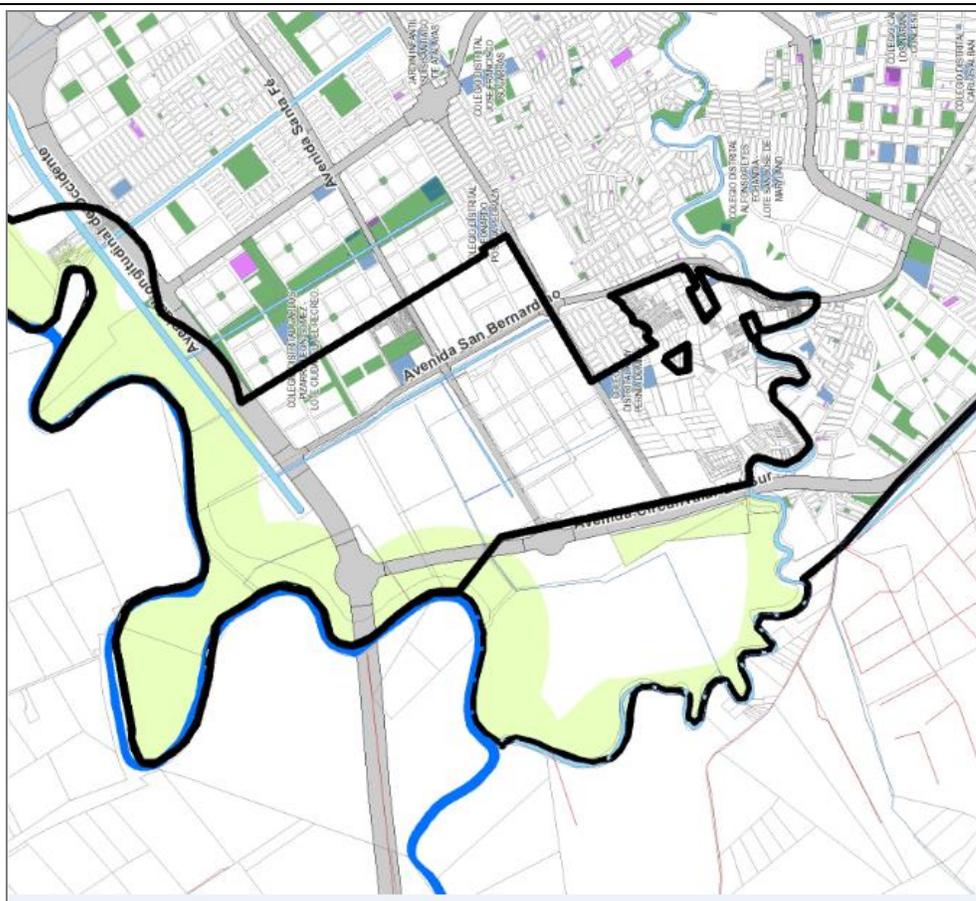
Dentro de la zona de influencia del Plan Parcial se encuentran los siguientes parques, que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal:

Nombre del Parque	Escala	Estado	Área
Parque del Río	Zonal	Construido	26 m <sup>2</sup>
Parque la Esperanza	Zonal	Construido	12 m <sup>2</sup>

Tabla 5. Parques en el área de influencia del Plan Parcial

Fuente: IDRD, Mapa del Sistema Distrital de Parques y Escenarios de Bogotá.

### Mapa 4. Sistema de Parques públicos existentes



Fuente: Elaboración propia a partir de información de UAECD

#### 2.5.4. Corredores Ecológicos

Tal como se mencionó, en el área del Plan Parcial se puede identificar el corredor ecológico de ronda del río Tunjuelo, el cual abarca la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del mismo. Una vez se desarrolle el predio se conformarán adicionalmente los corredores ecológicos viales correspondientes a las Avenidas Santafé y Tintal.

**Fotografía 3 . Plan Parcial (der.) – Rio Bogotá y Tunjuelo**



**Fuente:** Sobrevuelo con Dron (junio 2017)

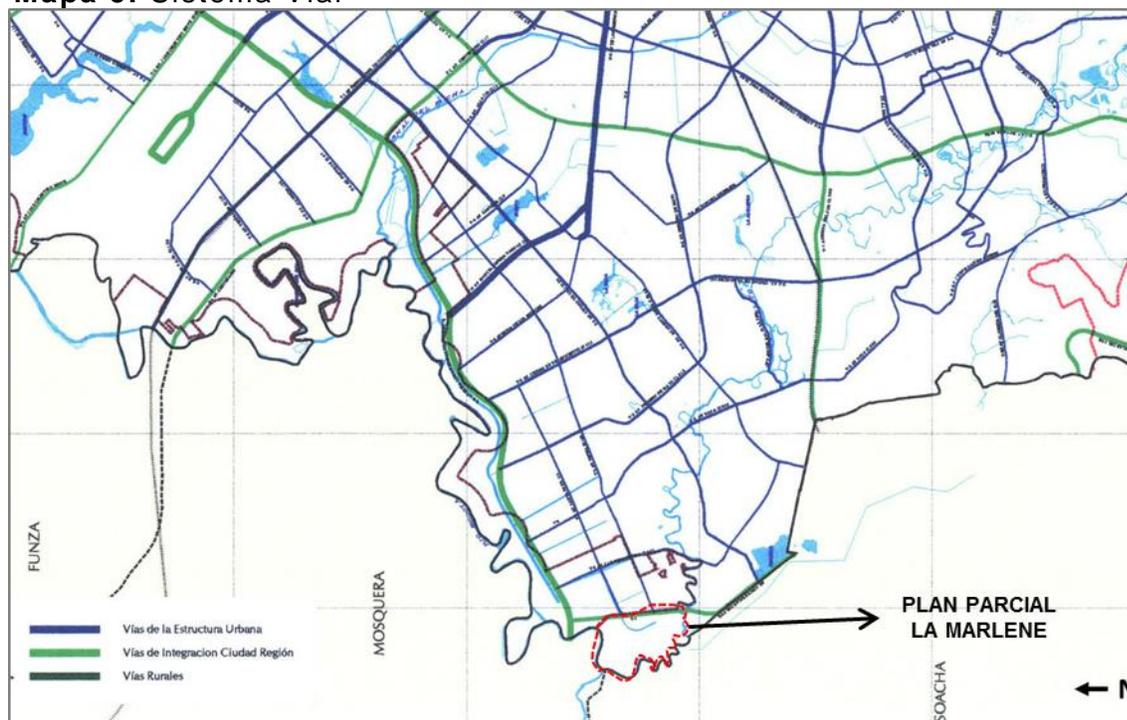
## 2.6. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

A continuación, se presentan la información respecto a los sistemas pertenecientes a la Estructura Funcional y de Servicios: sistema de movilidad, sistema de equipamientos, sistema de espacio público y sistema de servicios públicos.

### 2.6.1. SISTEMA DE MOVILIDAD

#### 2.6.1.1. Subsistema vial

**Mapa 5. Sistema Vial**



**Fuente:** Decreto 190 de 2004-POT

Por tratarse de un área que se encontraba clasificada como suelo de protección, no tiene aún proyectadas vías de la malla vial arterial e intermedia de la ciudad; Sin embargo, la propuesta que se hace en este documento incluye la conexión vial y peatonal con algunas de las vías construidas y proyectadas en la zona de influencia.

La malla vial arterial que se encuentra en la zona de influencia del Plan Parcial está conformada por:

<b>Nombre de la Vía</b>	<b>Clasificación</b>	<b>Estado</b>
Avenida Longitudinal de Occidente	Malla Vial Arterial Principal	Parcialmente construida
Avenida Circunvalar del Sur	Malla Vial Arterial Principal	Construida
Avenida Ciudad de Cali	Malla Vial Arterial Complementaria	Construida
Avenida Santa Fe	Malla Vial Intermedia	Construida hasta la Av. Circunvalar
Avenida San Bernardino	Malla Vial Intermedia	Construida
Avenida Bosa	Malla Vial Intermedia	Construida
Avenida Tintal	Malla Vial Local	Construida hasta la Av. Circunvalar

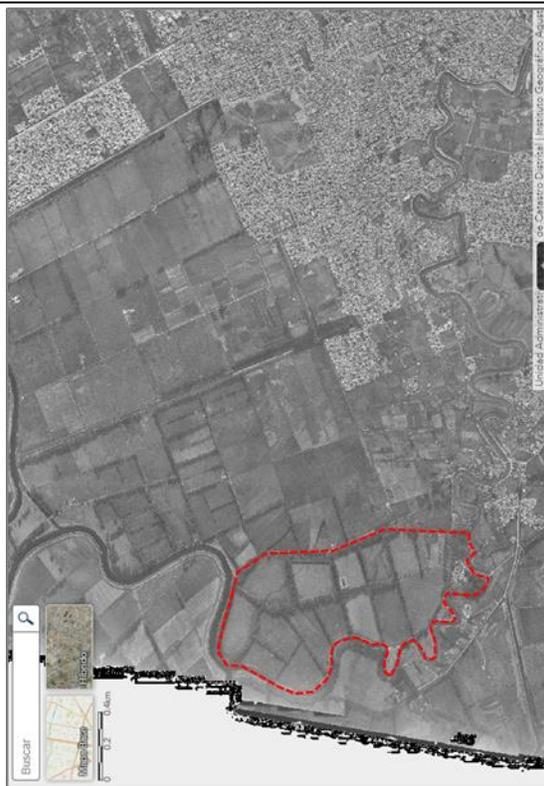
Tabla 6. Parques en el área de influencia del Plan Parcial.

La Avenida Longitudinal de Occidente, actualmente en análisis de factibilidad, es una vía de carácter regional que conecta el occidente de la ciudad de Bogotá, desde el municipio de Chía hasta el municipio de Soacha; la Avenida Circunvalar del Sur, sin construir, conectará esta zona suroccidental con el oriente de la ciudad (Ciudad Bolívar y Usme).

Aunque muchas de las vías aún se encuentran en proceso de diseño y construcción, se debe reconocer que esta zona de la ciudad ha sido de las más beneficiadas con obras ejecutadas en los últimos 20 años.

Como se aprecia en las siguientes aerofotografías, a pesar de su origen informal, el sector se ha ido consolidando de forma relativamente ordenada, a través de los planes parciales que se han adoptado.

### Fotografía 4 . Sector Plan Parcial en el tiempo

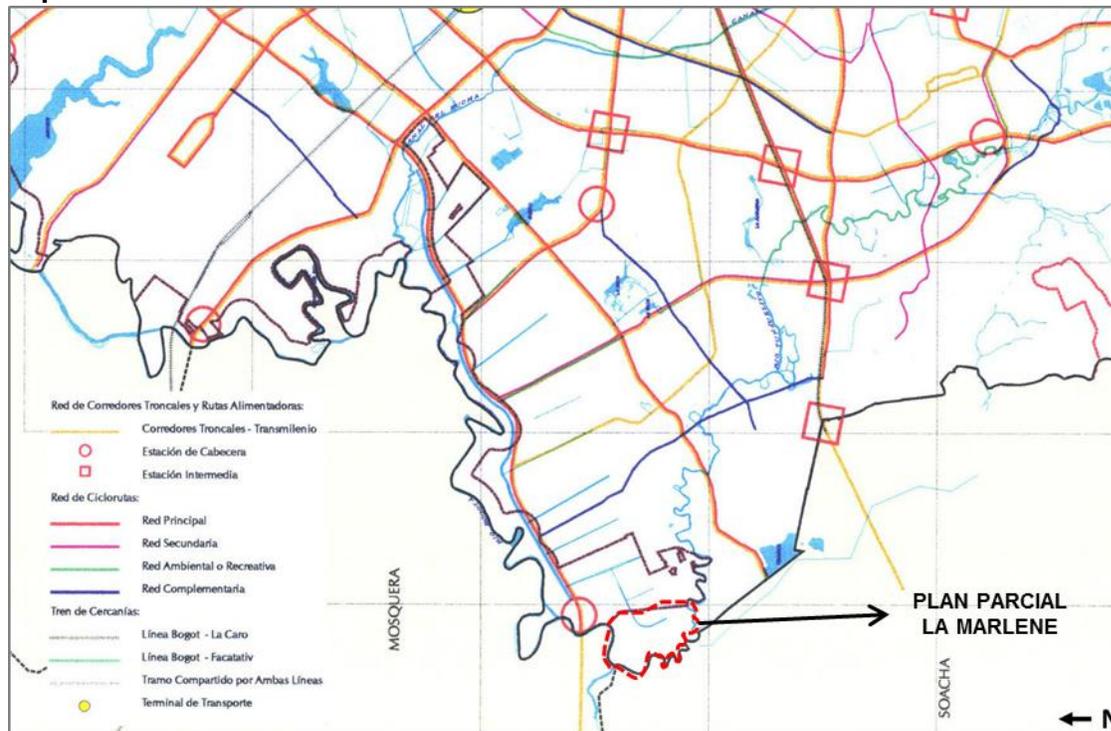


Fuente: Imagen mapas Bogotá 1998

Imagen mapas Bogotá 2014

### 2.6.1.2. Subsistema de transporte

**Mapa 6.** Sistema de Movilidad



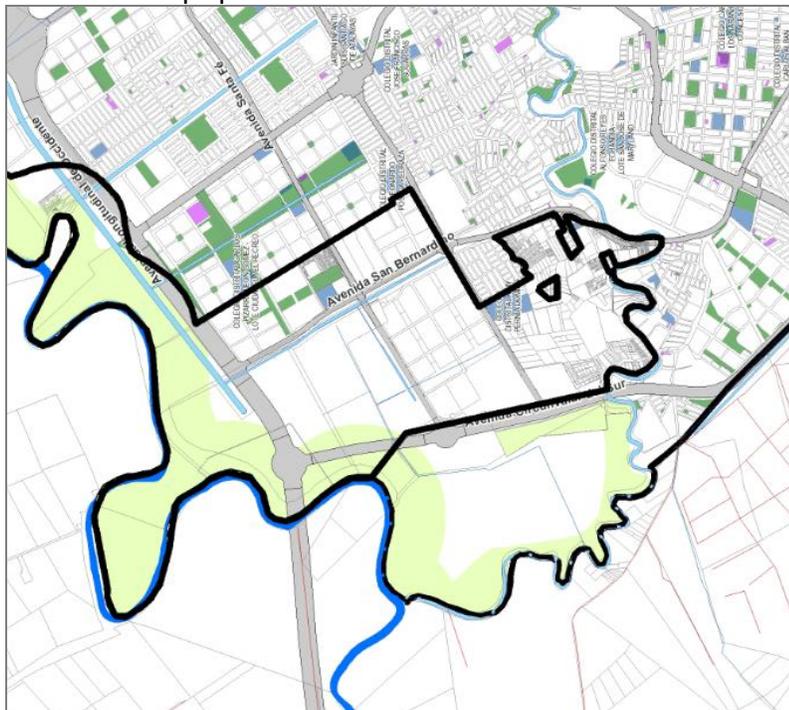
**Fuente:** Decreto 190 de 2004-POT

Actualmente en el área no existen rutas de transporte público; no obstante, los Portales de Transmilenio de las Américas y del Sur, se localizan aproximadamente a 5 km y a 6km, respectivamente. Asimismo, existen rutas alimentadoras que parten del Portal de las Américas y que abastecen el sector de la Ciudadela El Recreo, y rutas que parten del Portal Sur y conectan el sector de Bosa Central.

Con la intervención vial, resultado de la adopción de este Plan Parcial, se espera mejorar la movilidad de la zona y aumentar los puntos de conexión con el municipio de Soacha, particularmente con el macroproyecto de Ciudad Verde.

## 2.6.2. Sistema de Equipamientos

**Mapa 7. Sistema de Equipamientos existentes**



**Fuente:** Elaboración propia a partir de información de UAECD

El sistema de equipamientos está conformado por aquellos espacios destinados a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, educación, salud, culto, deporte, recreación y bienestar social.

Localidad	Bienestar social	Salud	Educación	Cultura	Recreación y Deporte	Abastecimiento de alimentos	Administración	Seguridad, Defensa y Justicia	Recintos feriales	Cementerios y Servicios Funerarios	Total
BOSA	430	27	178	45	2	2	6	12	0	5	748

**Tabla 7.** Número de equipamientos por sector en la Localidad de Bosa

**Fuente:** SDP, Dirección de Planes Maestros y Complementarios, Planes Maestros de Equipamientos (2011).

De acuerdo con la SDP<sup>6</sup>, la localidad de Bosa tiene un total de 748 equipamientos, de los 13.626 equipamientos que se encuentran en la ciudad<sup>7</sup>; esto es, el 5,48% de los equipamientos de toda la ciudad. Ahora bien, para el 2011 la población de esta localidad era de 583.056 habitantes, lo que equivale a 13 equipamientos por cada 10.000 habitantes, indicador que se ubica por debajo del promedio de la ciudad (18 equipamientos por cada 10.000 habitantes), en un área en la que los equipamientos juegan un importante papel, dado que, entre otras características, el 27,6% de la población es menor a 14 años y el 4,9% es mayor a 65 años.

UPZ	Bienestar social	Salud	Educación	Cultura	Recreación y Deporte	Abastecimiento de alimentos	Administración	Seguridad, Defensa y Justicia	Recintos feriales	Cementerios y Servicios Funerarios	Total
87 Tintal Sur	38	0	2	0	0	0	0	1	0	0	41

**Tabla 8.** Número de equipamientos por sector en la UPZ Tintal Sur

**Fuente:** SDP, Dirección de Planes Maestros y Complementarios, Planes Maestros de Equipamientos.

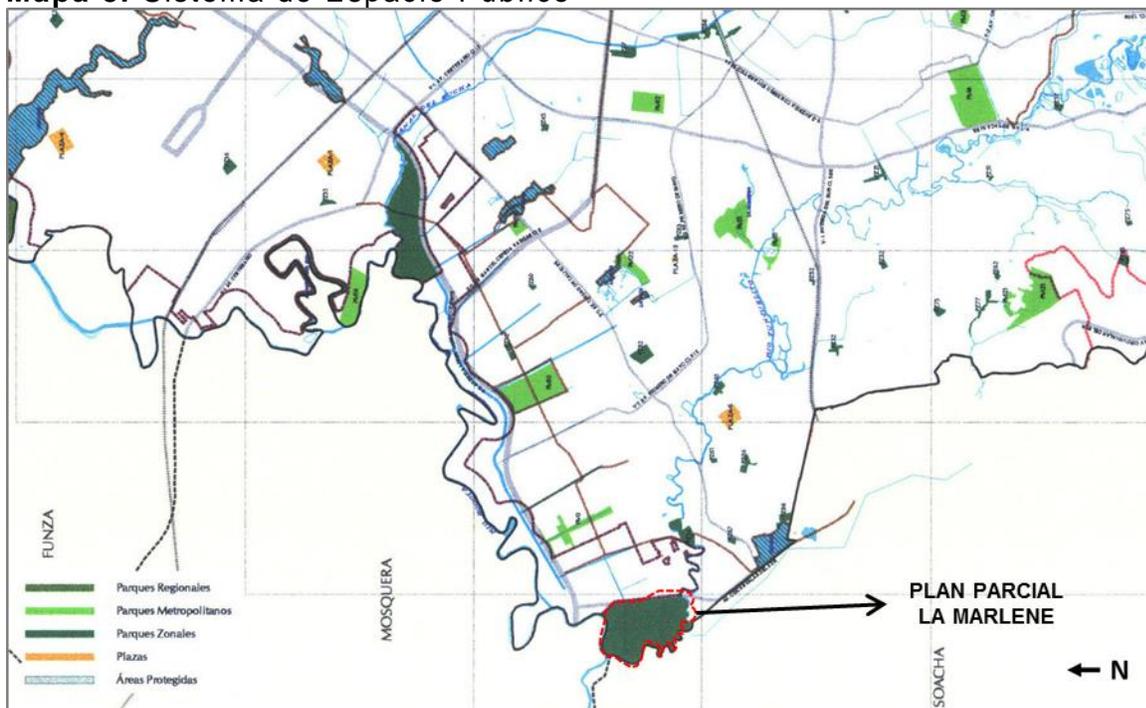
Particularmente en la UPZ 87 – Tintal Sur, donde aún se tiene una importante área sin urbanizar, son muy pocos los establecimientos de educación y de recreación, razón por la cual se debe incentivar la generación de suelo para estos usos.

<sup>6</sup> SDP. Monografía Localidad de Bosa, 2011.

<sup>7</sup> SDP. Monografía Localidad de Bosa, 2011. Inventarios de los “Planes Maestros de Equipamientos”

### 2.6.3. Sistema de Espacio Público

**Mapa 8. Sistema de Espacio Público**



**Fuente:** Cartografía POT

Tal como se mencionó al inicio del documento, el área donde se ubica el Plan Parcial La Marlene estaba destinado en el POT para la Planta de Tratamiento del río Tunjuelo, razón por la cual se había reservado en torno a esta un área para parque; sin embargo, levantada esta condición, se liberó el suelo y se incorporó, mediante la Resolución 271 de 2017 al tratamiento de Desarrollo.

UPZ	Bolsillo		Vecinal		Zonal	Metropolitano	Total	
	Nº	Área m <sup>2</sup>	Nº	Área m <sup>2</sup>	Nº	Nº	Nº	Área m <sup>2</sup>
<b>Tintal Sur</b>	1	55.408,2	11	52.761,4	0	0	12	108.169,6

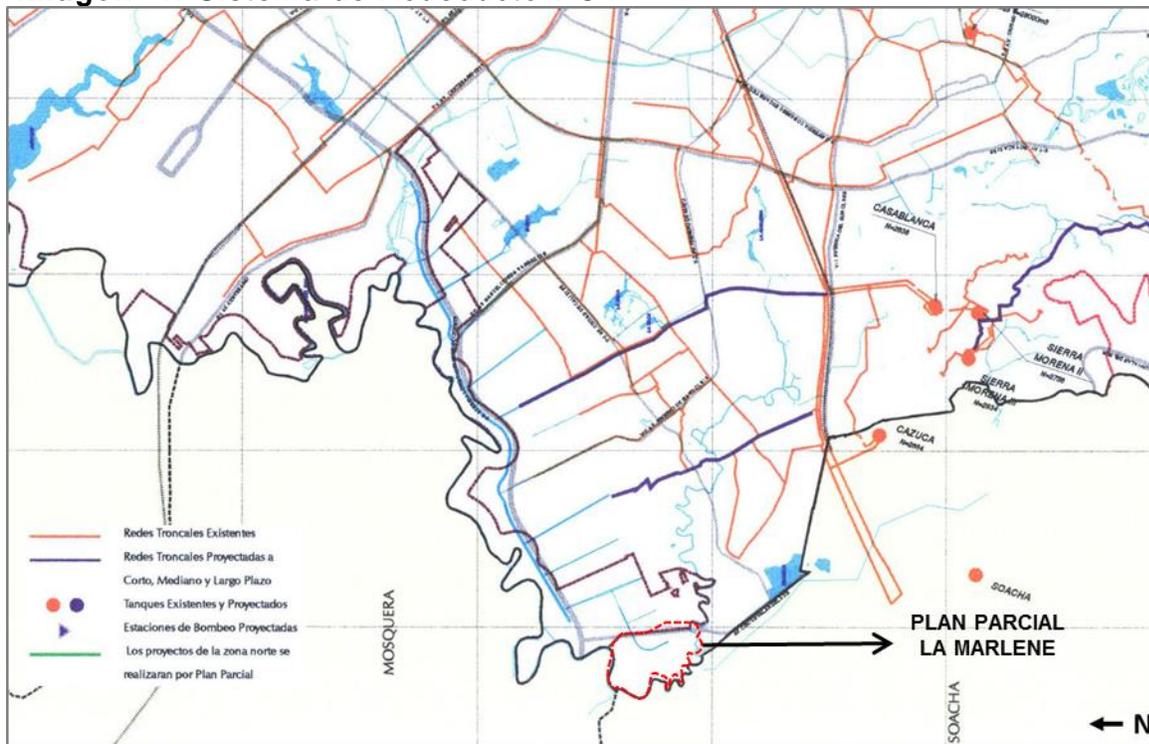
**Tabla 9.** Parques UPZ Tintal Sur

**Fuente:** Instituto Distrital de Recreación y Deporte - IDRD, 2011

## 2.6.4. Sistema de Servicios Públicos

### 2.6.4.1. Sistema de Acueducto

Imagen 4. Sistema de Acueducto-POT

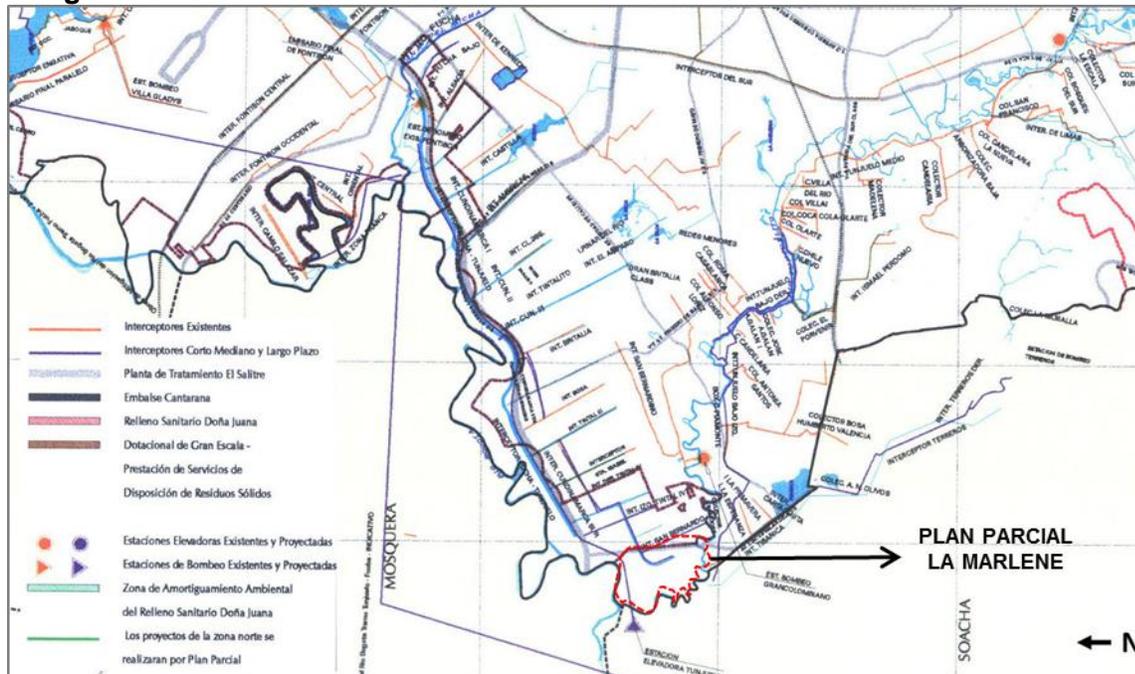


Fuente: Decreto 190 de 2004-POT

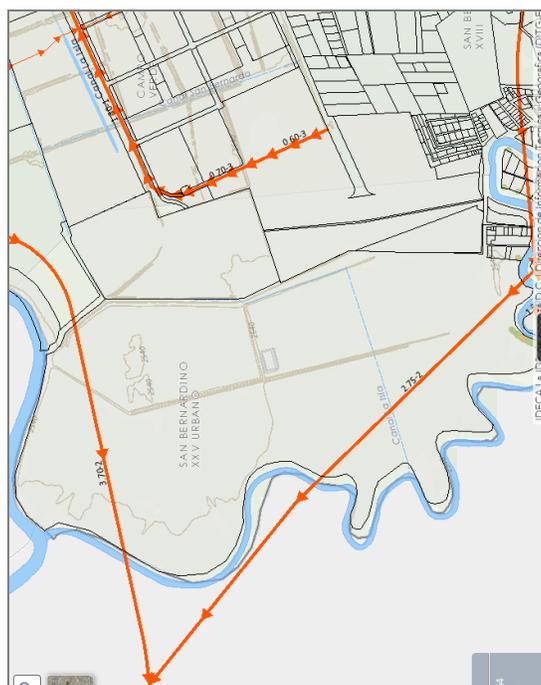
Está pendiente la información de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, respecto a la ubicación de los colectores que servirían al área del Plan Parcial. **Pendiente revisión información de consultor Claudia Monroy.**

### 2.6.4.2. Sistema de Alcantarillado Sanitario

**Imagen 5.** Sistema de Saneamiento Básico-POT



Fuente: Decreto 190 de 2004-POT



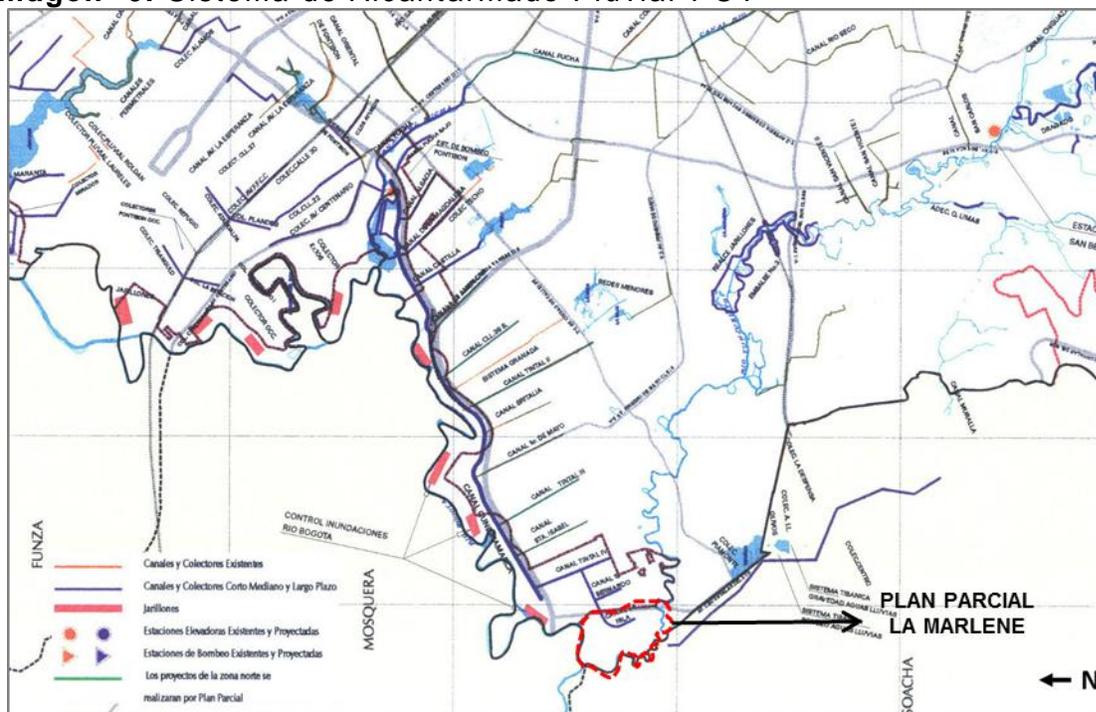
Fuente: Imagen mapas.bogota.gov.co – servicios públicos (redes alcantarillado)

El área del Plan Parcial se encuentra afectada por la existencia de los Interceptores Fucha- Tunjuelo y Tunjuelo bajo. Los dos hacen parte del sistema sanitario de la ciudad y, de acuerdo con la información a la que se tiene acceso, tienen los siguientes datos:

El interceptor Fucha – Tunjuelo que entró en servicio en junio de 2010 tiene un diámetro de 3,70 mts y tiene una profundidad media de 10,24 mts. El interceptor Tunjuelo bajo que entró en servicio en abril de 2012 tiene un diámetro de 2.75 mts y su profundidad media es de 11.95 mts.

### 2.6.4.3. Alcantarillado Pluvial

**Imagen 6.** Sistema de Alcantarillado Pluvial-POT



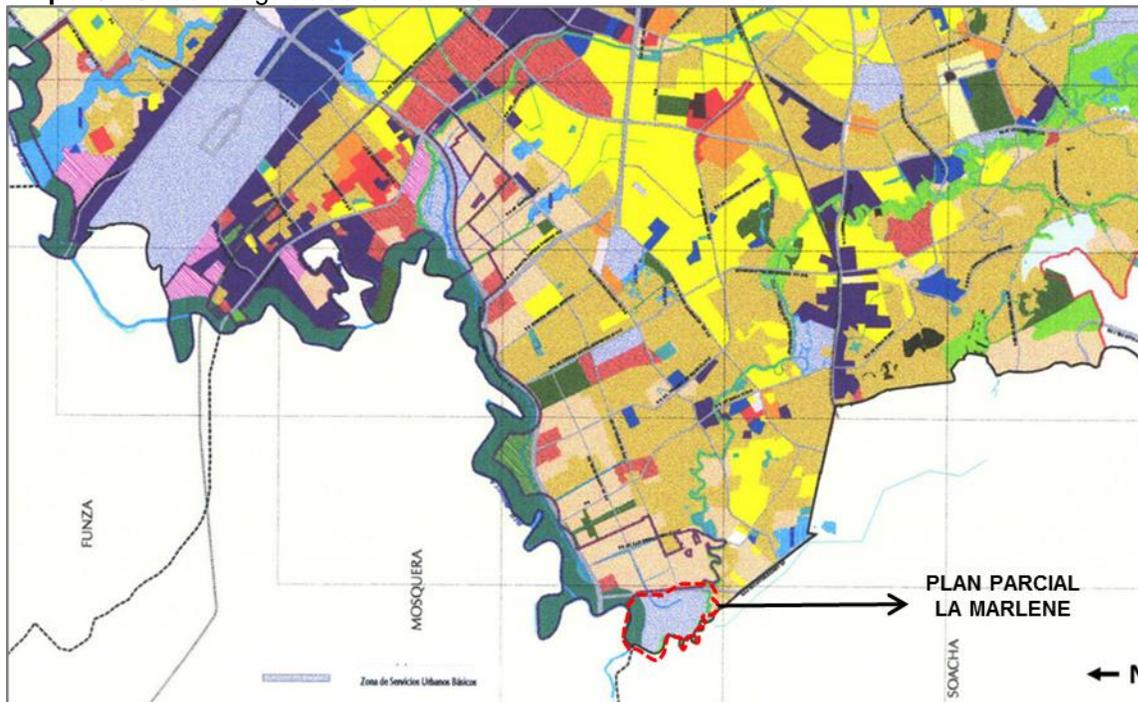
**Fuente:** Decreto 190 de 2004-POT

En la zona de influencia igualmente se encuentran el Canal San Bernardo, Canal Tintal IV y Canal Cundinamarca.

## 2.1. ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA

### 2.1.1. Usos

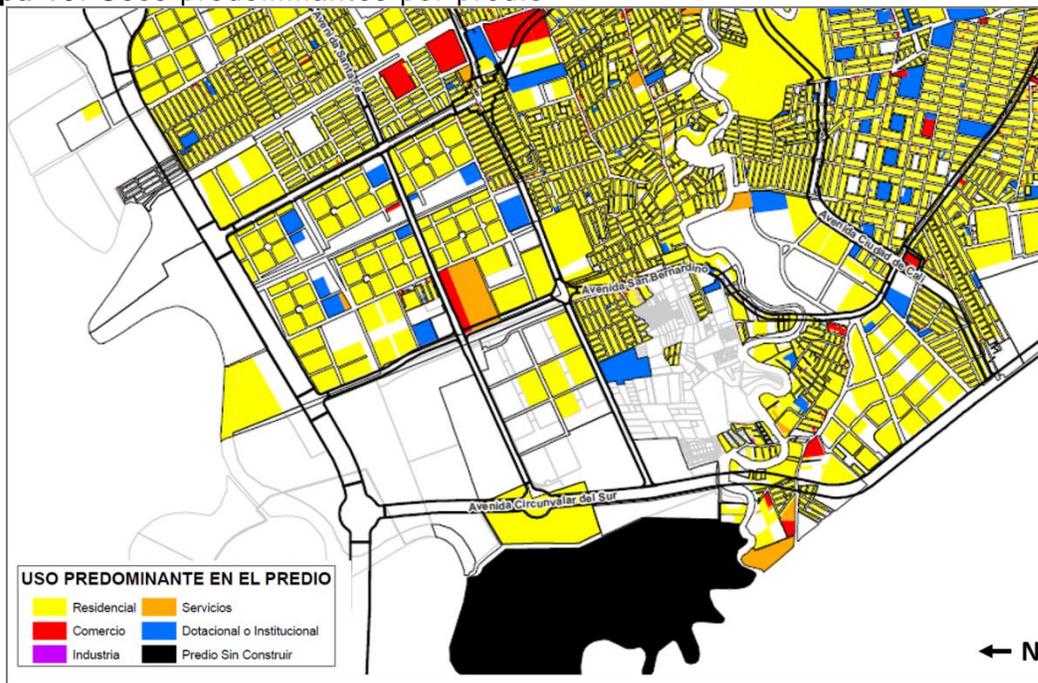
**Mapa 9.** Usos asignados en el POT



**Fuente:** Decreto 190 de 2004-POT

En la cartografía del Decreto 190 de 2004, el área del Plan Parcial, está señalada como área de actividad dotacional, clasificada como zona destinada para servicios urbanos básicos, en donde se permite como uso principal el destinado a la localización de servicios urbanos básicos de escala metropolitana, urbana y zonal y como usos complementarios, la vivienda, equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal, comercio de escala vecinal, servicios empresariales de escala zonal y servicios personales de escala zonal y vecinal.

**Mapa 10.** Usos predominantes por predio



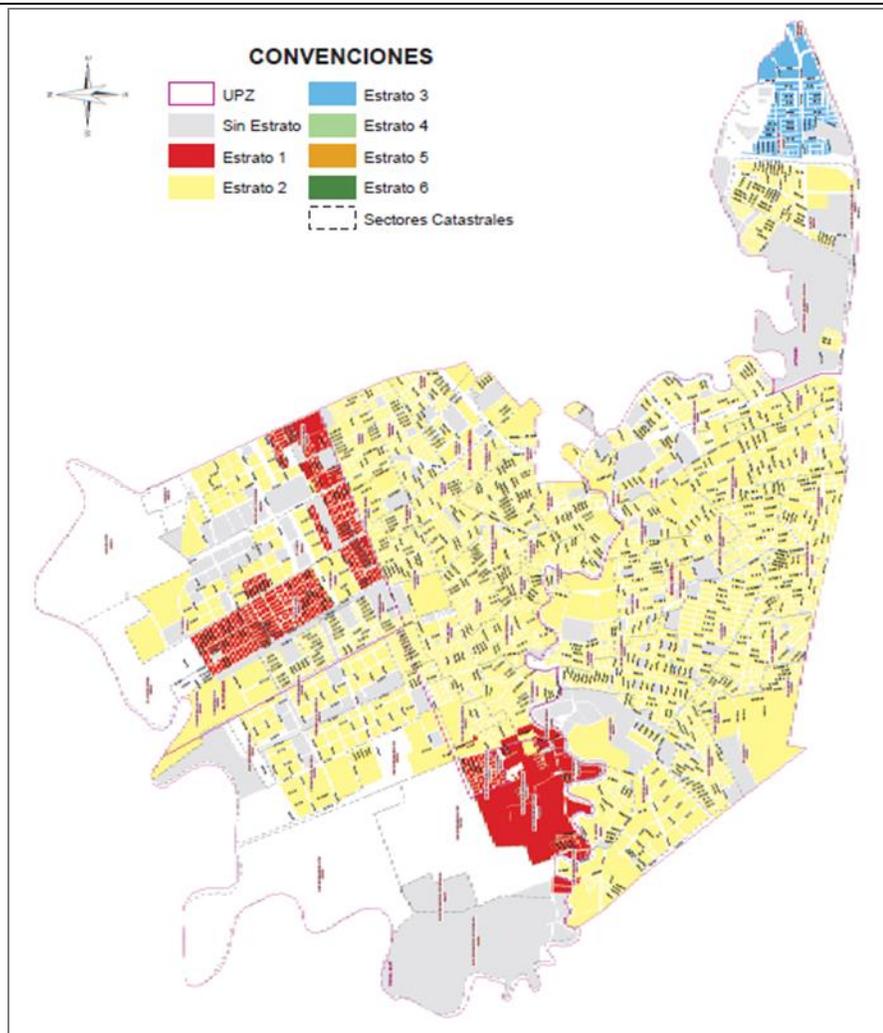
**Fuente:** Elaboración propia con base en información de la UAECD (2016)

Con relación a los usos existentes, en el entorno, aunque no inmediato, de la zona donde se emplaza el Plan Parcial, se puede decir que predomina el uso residencial, seguido por predios destinados para uso dotacional o institucional y finalmente algunos predios de uso comercial.

En la localidad de Bosa predominan los desarrollos estrato 2, aunque aún hay tres grandes sectores clasificados en estrato 1, denominados San Bernardino XVIII / Edén el Descanso, Santa Fe Bosa y el Corzo. Únicamente en el extremo norte de la localidad se encuentran algunos desarrollos urbanísticos clasificados en el estrato 3.

## 2.1.2. Estratificación socioeconómica

**Imagen 7.** Estratificación Localidad de Bosa



**Fuente:** [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co), Estratificación 2017

## 2.2. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

A raíz de la Resolución 271 de 2017, se corrigió la imprecisión que restringía el desarrollo del área denominada La Isla, razón por la cual ahora es posible urbanizarlo; por otra parte, teniendo en cuenta que conserva el área de actividad dotacional, zona de “*Servicios urbanos básicos*”, se aplica para su desarrollo la norma de usos del POT, reglamentada mediante el Decreto 327 de 2004, aplicable al Tratamiento de Desarrollo, según la cual es posible desarrollar los usos complementarios a esta área de actividad, entre los cuales está el uso residencial.

Con relación a la zona en la cual se ubica el Plan Parcial, se evidenció a lo largo del diagnóstico, que el sector cuenta con componentes naturales que permiten articular el paisaje natural y el planteamiento urbanístico, generando un sector con las más altas calidades espaciales con destino a la vivienda de interés social y prioritario, que caracteriza los proyectos del entorno, tanto en la ciudad de Bogotá, como en el municipio de Soacha, colindante con el área del proyecto.

Asimismo, este Plan Parcial, es una oportunidad para darle continuidad a la malla vial arterial y complementaria, permitiendo una mejor conexión tanto con las áreas en proceso de desarrollo de la ciudad, como con el municipio de Soacha. Esta área actualmente se caracteriza tanto por las escasas vías de acceso que tienen los desarrollos formales e informales ubicados en el entorno inmediato; por consiguiente, la propuesta deberá proponer una articulación con las vías de carácter regional y metropolitano existentes o en proceso de construcción, como la Avenida Longitudinal de Occidente, la Avenida Circunvalar del Sur y las Avenidas Tintal y Santafé.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Plan Parcial generará una dinámica urbana que beneficiará a la zona inmediata y a la localidad de Bosa, con áreas de espacio público, equipamientos y vivienda, que a su vez se articulan con la malla vial y los elementos naturales existentes.

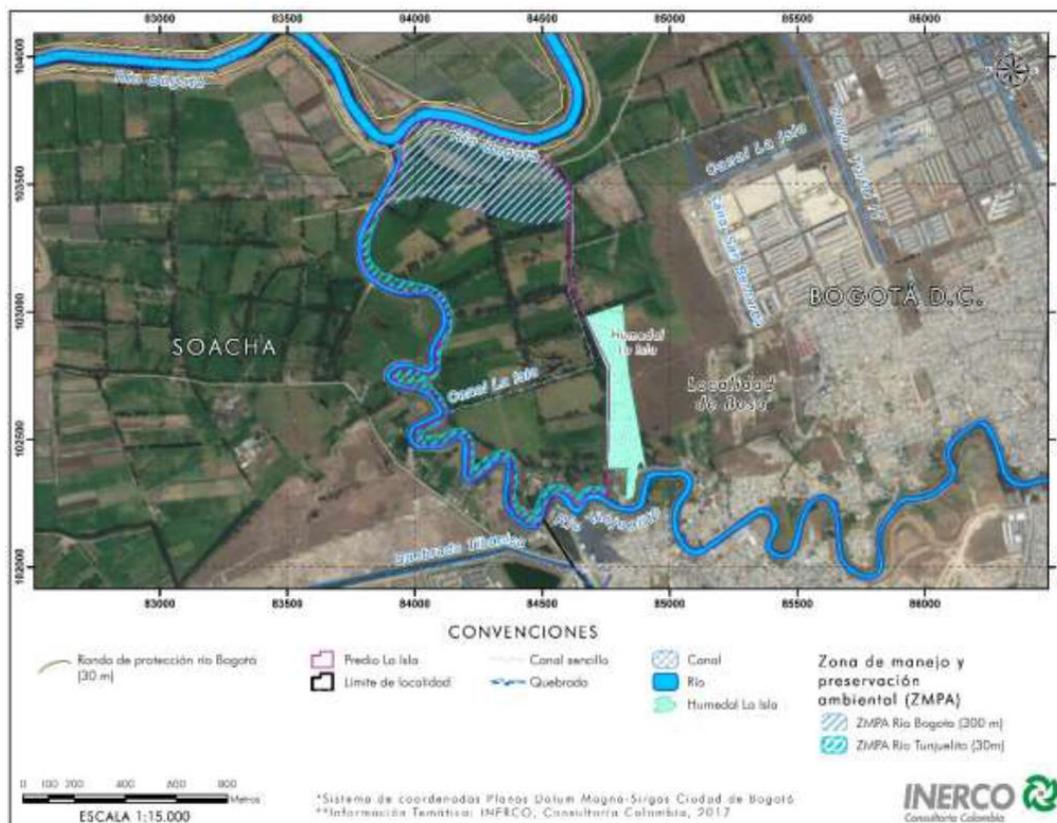
### **3. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO**

#### **3.1. PROPUESTA URBANA**

En este capítulo se desarrolla de manera concreta el planteamiento urbanístico, el cual parte de identificar las determinantes básicas que estructuran la propuesta, para luego definir la estructura urbana de forma integral. Esto se refiere a la propuesta de manejo e integración de los elementos clasificados como suelo de protección, la malla vial arterial, secundaria y local, las áreas destinadas para parques y equipamientos y, por último, el área útil resultante y los usos y edificabilidades propuestas.

### 3.1.1. Determinantes ambientales

**Imagen 8.** Restricciones ambientales del área de estudio o zonas de manejo y protección ambiental



**Fuente:** IDECA – Objetivo Geográfico Zona de Manejo y Preservación Ambiental. Adoptado por INERCO, Consultoría 2017

Además de las determinantes dadas en el POT, es importante tener en la cuenta que, mediante el Acuerdo 577 del 26 de diciembre de 2014, el Concejo de Bogotá declaró la existencia del Humedal La Isla, colindante al costado oriental con este plan parcial. A partir de este momento, esta área se clasifica como parque ecológico distrital del sistema de áreas protegidas del Distrito Capital. En las siguientes fotografías se aprecia el cerramiento del humedal, ubicado en el área del Plan Parcial Campo Verde, colindante con los predios que hacen parte de la presente solicitud.

---

**Fotografía 5 . Humedal**

---



**Fuente:** Sobrevuelo con Dron (junio 2017)

---

Otra determinante fundamental para efectos de la propuesta de desarrollo del plan parcial tiene que ver con las obras de adecuación hidráulica del río Bogotá, adelantadas por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca - CAR, a través del Fondo de Inversiones Ambientales en la Cuenca del río Bogotá - FIAB, las cuales se iniciaron en el año 2012 y actualmente están finalizadas para el tramo del río, aguas bajo de la Calle 80, lo cual se puede apreciar en las fotografías aéreas, que hacen parte del Documento Técnico referente a la “Estructura Ecológica y la Caracterización Ambiental” de este plan parcial, elaborado por la INERCO Consultoría y que se anexa al presente documento.

Esta área de adecuación hidráulica tiene una profundidad de 60 mts y un área de 34.054m<sup>2</sup>, los cuales se descuentan del área total del plan parcial.

Asimismo, en estas imágenes se aprecia el trazado del interceptor Fucha – Tunjuelo, determinante del planteamiento urbanístico propuesto.

---

**Imagen 9.** Comparación de imágenes aéreas

---

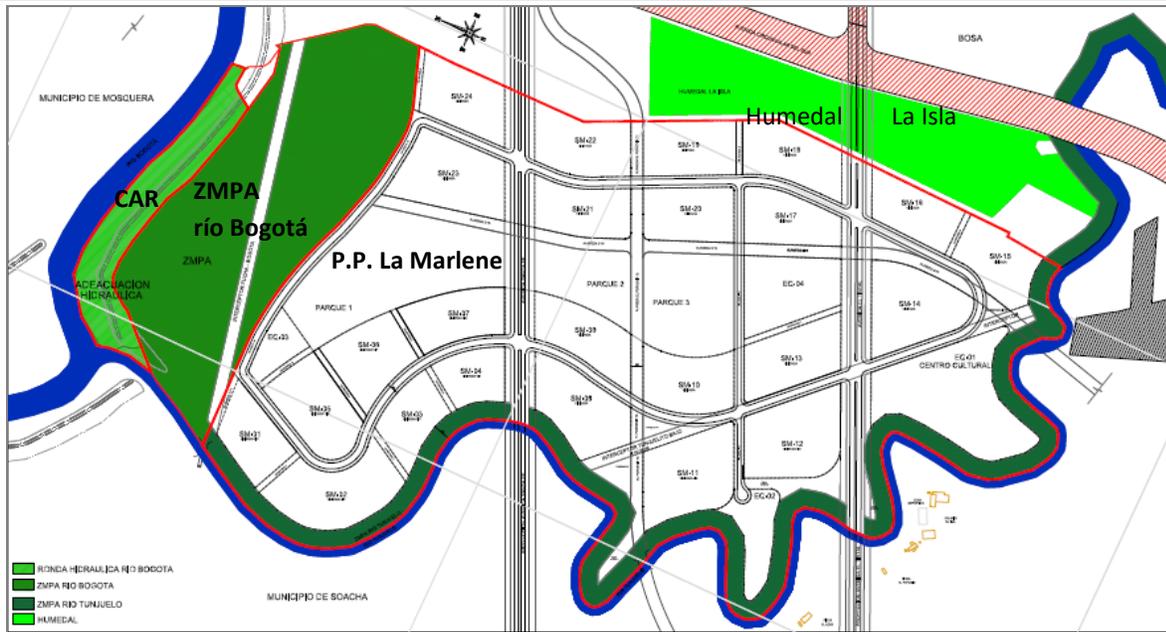


**Fuente:** Mapas Bogotá (Página Web)

---

Teniendo en cuenta lo anterior, el área de estudio se dividió en tres (3) grandes sectores:

**Imagen 10.** Determinantes Ambientales (Sectores)



**Fuente:** Elaboración propia

LOTE	ÁREA	
	m <sup>2</sup>	HAS
CAR	34,054	3.41
ZMPA Río Bogotá	152,814	15.28
P.P. La Marlene	768,384	76.84
<b>TOTAL</b>	<b>955,252</b>	<b>95.53</b>

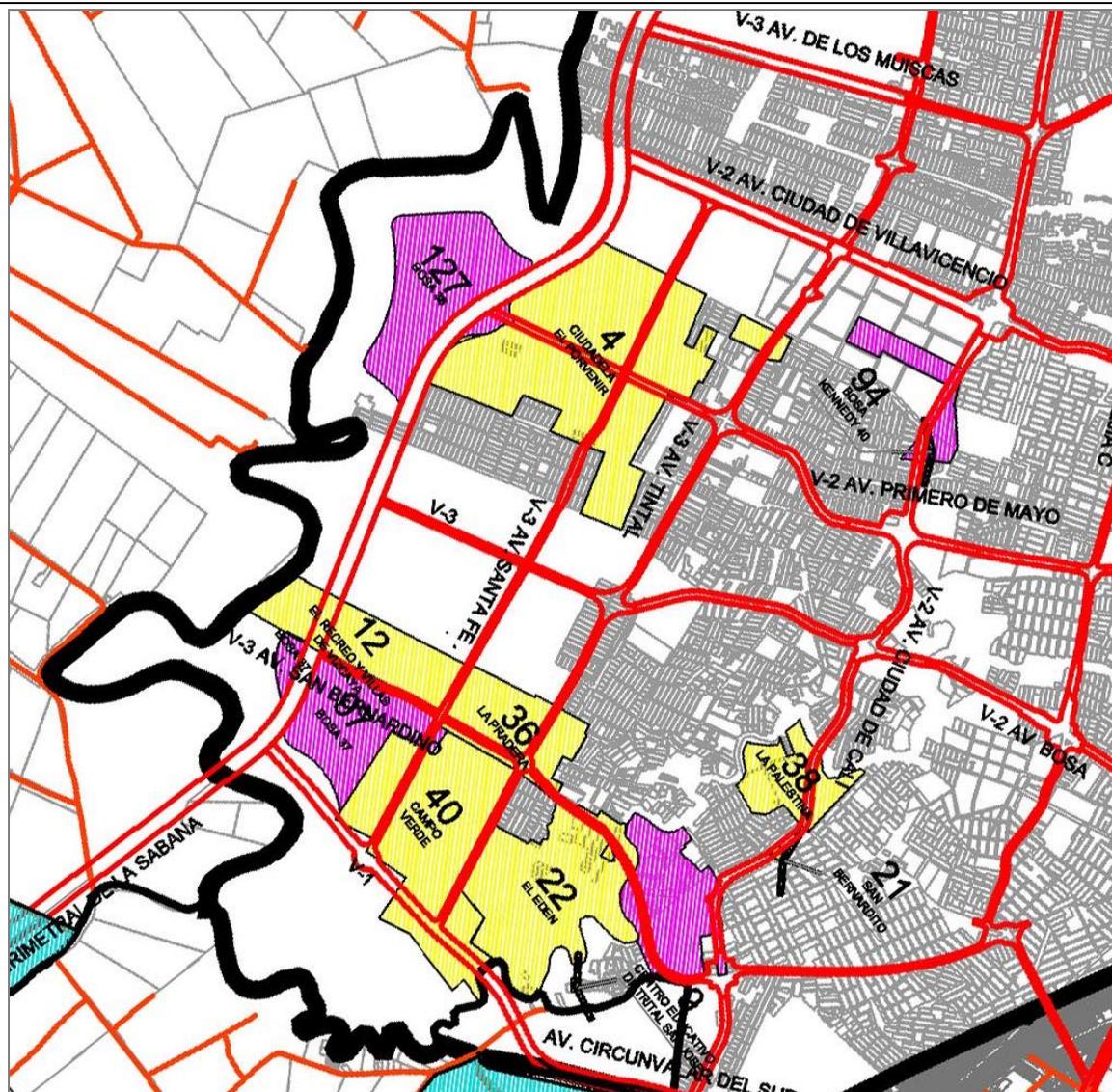
**Tabla 10.** Determinantes Ambientales

### **3.1.2. Determinantes urbanísticas**

Además de las condiciones ambientales propias del entorno, están las determinantes dadas por los planes parciales que se han formulado y que aún están en ejecución en la localidad de Bosa, los cuales en general atienden lo dispuesto en el POT, especialmente en cuanto al sistema de movilidad y a las características del espacio público propuesto.

Entre los planes parciales ubicados en el entorno, se destacan los de iniciativa pública ya adoptados mediante Decreto: El Porvenir (4), Campo Verde (40), El Edén El Descanso (22); Y los de iniciativa privada: La Pradera (36), El Recreo y Villas de Vizcaya (12) y La Palestina (38). Aún en proceso de formulación están Bosa 37 y el Centro Educativo Distrital San Jorge.

Imagen 11. Determinantes Urbanísticas



Fuente: Elaboración propia

En la siguiente fotografía aérea del sector de Bosa, tomada desde el sector del plan parcial Bosa 37, es clara la diferencia entre los desarrollos de origen informal y los nuevos desarrollos producto de los planes parciales ya adoptados.

---

**Fotografía 6 . Sector Bosa**

---



**Fuente:** Sobrevuelo con Dron (junio 2017)

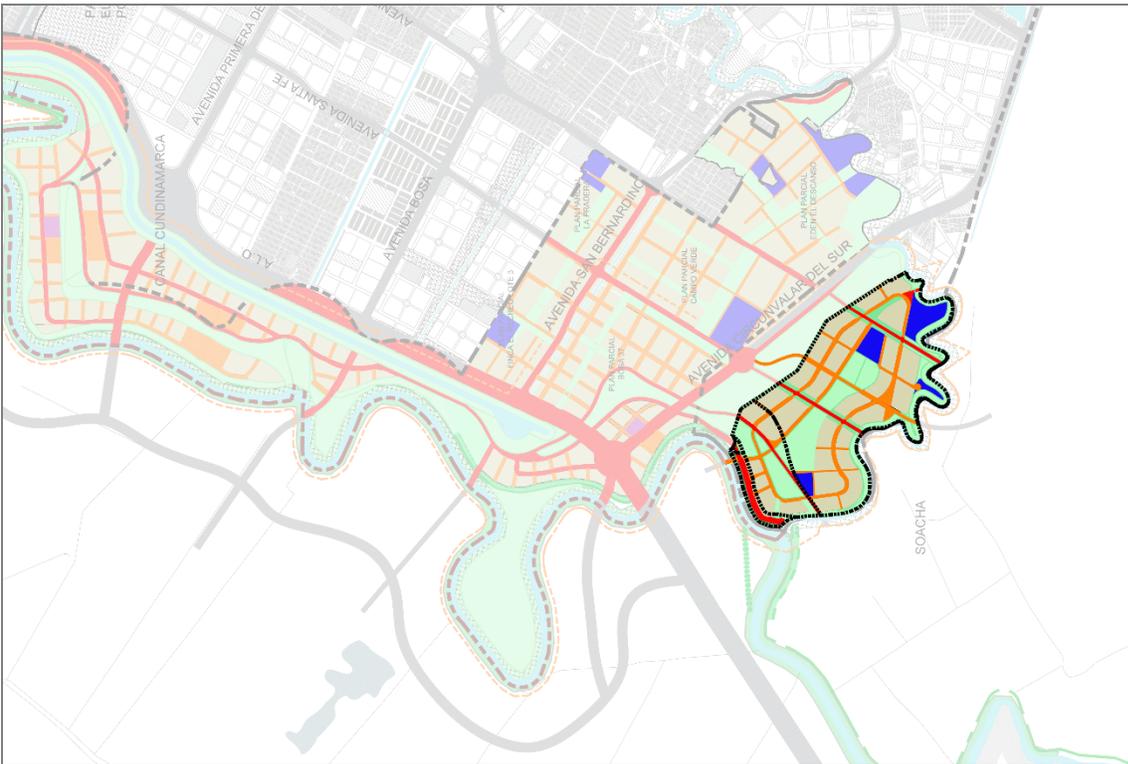
---

Otra determinante urbanística que se tuvo en cuenta es la posibilidad de desarrollo del proyecto Ciudad Río, el cual consiste en aprovechar el área disponible de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Bogotá, descontada ya la zona correspondiente a las obras de Adecuación hidráulica y descontaminación del río Bogotá, adelantadas por la CAR. El origen de esta propuesta, hasta donde nos hemos enterado radica en que estas obras mitigan para un periodo de retorno superior a 100 años, el riesgo de inundación y mejoran adicionalmente las condiciones ambientales en torno al río Bogotá. En caso de darse la viabilidad a este proyecto, esta franja de suelo con 152.814m<sup>2</sup> podría incorporarse en el futuro a la presente propuesta urbanística. Por lo anterior, esta área se ha independizado del área propuesta para la formulación del plan parcial.

En la siguiente imagen se ilustra un escenario con la posible de integración entre Ciudad Río en este extremo sur – occidental de la ciudad y los desarrollos previstos a través de los planes parciales adoptados y en proceso urbanización y construcción, los que ya se encuentran formulados. Incluso, se

hizo una proyección con la incorporación de la presente propuesta del plan parcial La Marlene.

**Imagen 12.** Integración Plan Parcial con Ciudad del Río



**Fuente:** Elaboración propia a partir de información de Gerencia Ciudad Río

### 3.2. MODELO DE OCUPACIÓN

De acuerdo con lo mencionado en el capítulo anterior, el área bruta base para la presente formulación tiene 76.84 hectáreas. El objetivo dadas las condiciones del entorno consiste en darle continuidad a las vías de la malla vial arterial previstas en el POT vigente, generar un gran parque central al que se vinculen los grandes equipamientos y desarrollar un circuito para toda el área que permita acceder a las manzanas generadas y conformadas con vías locales que salen del anillo vial principal. El proyecto de esta forma logra que todas las manzanas tengan frente a algún elemento verde ya sea de origen natural o parque propuesto.

En relación con las afectaciones y/o zonas de reserva que se constituyen en determinantes para el desarrollo, están la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Tunjuelito, con una dimensión de 30 metros y un área de 8.1 hectáreas; los Interceptores Fucha – Tunjuelo y Tunjuelo bajo que, en sector de La Marlene, ocupan un área de 1.6 hectáreas; y las Avenidas Santafé y Tintal que, aunque no están previstas en el POT, se constituyen en una determinante fundamental para la conectividad y continuidad de la estructura vial entre la ciudad de Bogotá y el municipio de Soacha. El área de reserva prevista para estas dos vías, clasificadas como V-3, es de 3.4 hectáreas. A partir de esto, se tiene un área neta urbanizable de 63.74 hectáreas.

El parque central tiene un área superior a las 10 hectáreas, incluidas las áreas destinadas para la localización de equipamientos públicos. Dicho parque se encuentra rodeado por manzanas de vivienda que tendrán acceso directo al mismo. Desde el punto de vista de la movilidad, además de darle continuidad a las Avenidas Santafé y Tintal, se plantea un único circuito conformado por una vía principal que tiene un perfil de 20 mts y da acceso a la totalidad de las 24 manzanas útiles planteadas.

Por su parte, las manzanas que no tienen acceso directo al parque tienen frente a los elementos que hacen parte del sistema de áreas protegidas como

son las zonas de manejo y preservación ambiental de los ríos Bogotá y Tunjuelo y el Humedal de la Isla. Solamente queda sin garantizar su frente a una zona verde, una pequeña área del plan parcial que colinda con el Plan Parcial Bosa 37.

Finalmente, desde el punto de vista peatonal, se le da continuidad a la Alameda El Porvenir que viene desde la localidad de Fontibón, pasando por Kennedy y Bosa. La propuesta consiste en que acerque la posibilidad de llegar hasta el macroproyecto de Ciudad Verde, ubicado en el vecino municipio de Soacha, muy cerca al proyecto.

En la propuesta se independiza el trazado de la Alameda del de la Avenida Santa Fé, lo cual mejora las condiciones de seguridad y su integración a la propuesta urbana.

En las siguientes fotografías se aprecia el trazado de la Alameda El Porvenir en el sector de Bosa, al centro de la Avenida Santa Fe, con el área del Plan Parcial La Marlene, al fondo.

---

**Fotografía 7 . Alameda El Porvenir**

**Fotografía 8 . Av. Santa Fe**

**Fotografía 9 . Av. Santa Fe**

---





**Fuente:** Sobrevuelo con Dron (junio 2017)

En la siguiente fotografía se ilustra la cercanía de este plan parcial (extremo inferior izquierdo del río Tunjuelito), con el desarrollo de Ciudad Verde en el municipio de Soacha.

---

**Fotografía 10 .** Rio Tunjuelo y Ciudad Verde

---



**Fuente:** Sobrevuelo con Dron (junio 2017)

---

Como complemento a todo lo anterior, se plantean los controles ambientales de rigor a lado y lado de las Avenidas Santa Fé y Tintal y algunas vías peatonales con acceso vehicular restringido (color verde) que terminan de conformar una retícula que le da permeabilidad al proyecto en todos los sentidos.

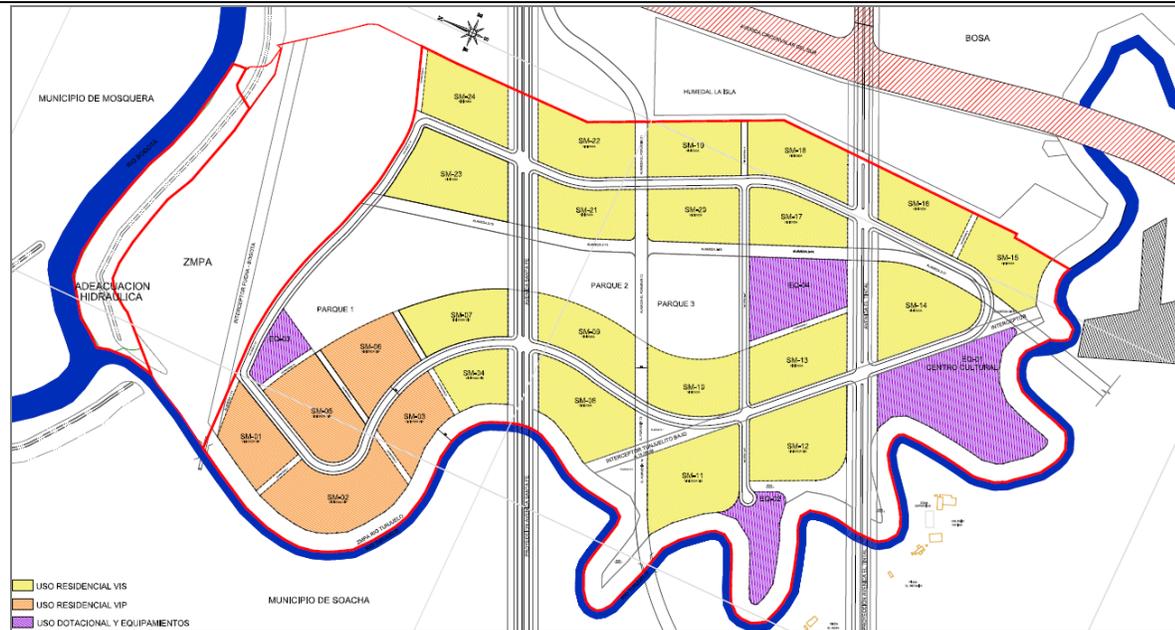
### Plano 1. Propuesta Plan Parcial



**Fuente:** Elaboración propia

De acuerdo con las proyecciones hechas, se estima que en el área del plan parcial se podrán construir aproximadamente 3.100 viviendas de interés prioritario (manzanas color curuba) y 10.200 viviendas de interés social (manzanas color amarillo). Las manzanas de color fucsia se destinarán a usos dotacionales públicos y privados.

**Plano 2. Propuesta – Usos del Suelo**



**Fuente:** Elaboración propia

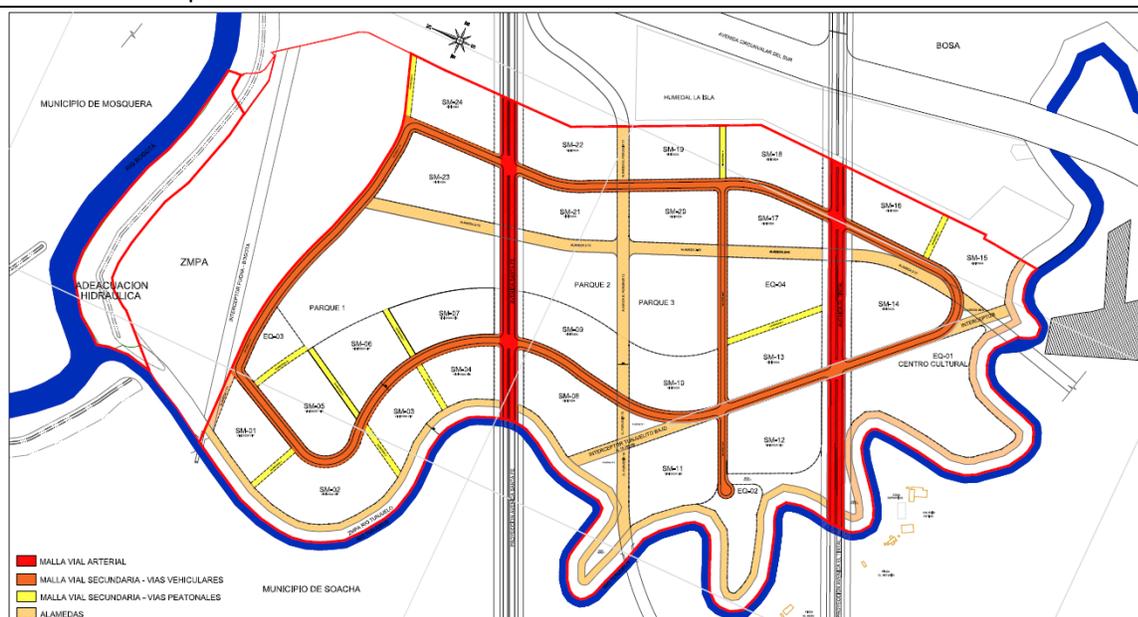
### 3.3. PROPUESTA DE ARTICULACIÓN CON ELEMENTOS FUNCIONALES Y NATURALES DEL ÁREA DE INFLUENCIA.

A continuación, se desarrolla cada uno de los elementos de la estructura de soporte del Plan Parcial, con sus correspondientes características particulares.

#### 3.3.1. Sistema de Movilidad

Tal como se describió en el modelo de ocupación, el plan parcial continúa las Avenidas Santa Fé y Tintal (color rojo), con los mismos perfiles aprobados en el Plan Parcial de Campo Verde, actualmente en construcción. También se propone un circuito vial que permite acceder a la totalidad de las manzanas útiles propuestas, mediante una vía con un perfil de 20 metros (color naranja), la cual se complementa con otras vías de carácter local (color amarillo) que facilitan la conformación de las manzanas útiles.

**Plano 3. Propuesta – Sistema de Movilidad**

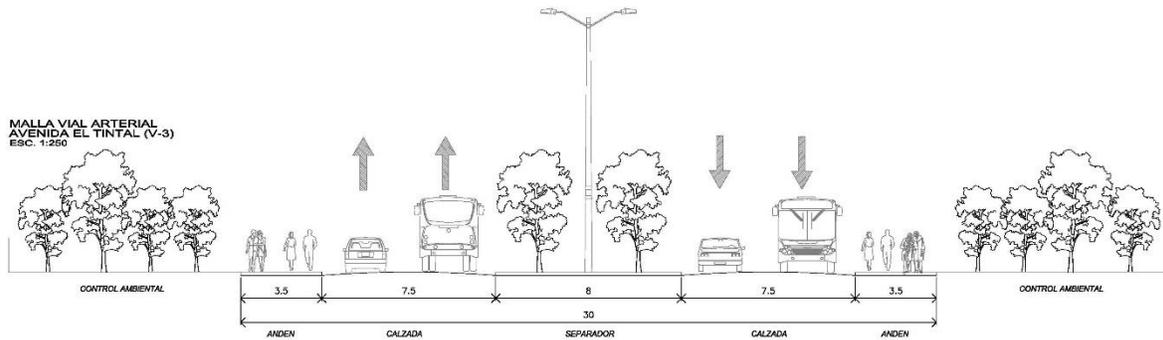


**Fuente:** Elaboración propia

### 3.3.1.1. Perfiles malla vial vehicular

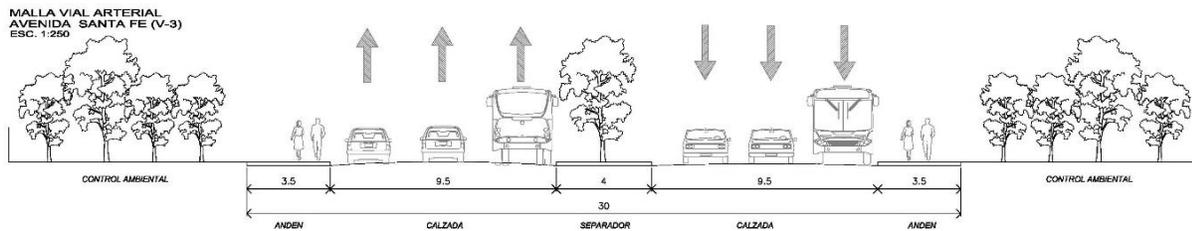
#### a) Malla Vial Arterial

Imagen 13. Avenida El Tintal



Fuente: Elaboración propia

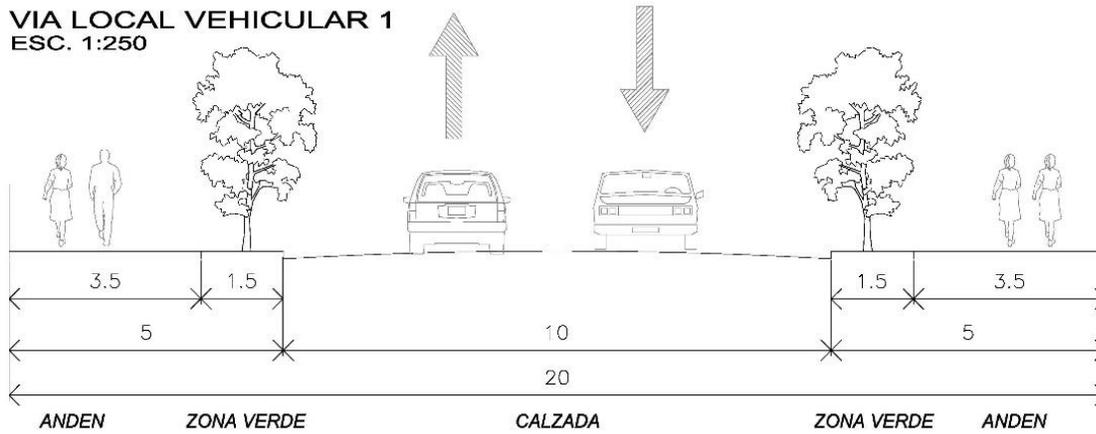
Imagen 14. Avenida Santa Fe



Fuente: Elaboración propia

### b) Malla Vial Secundaria

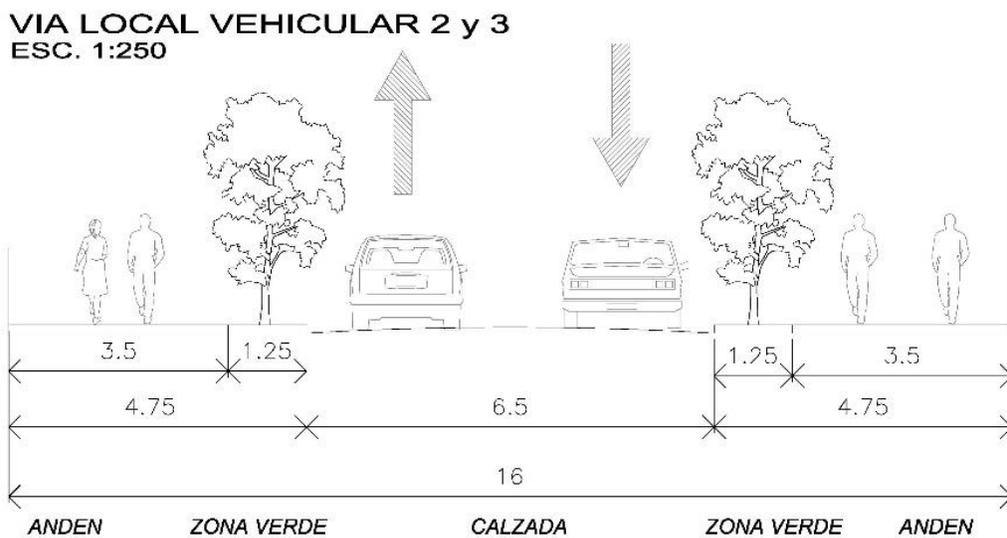
**Imagen 15.** Anillo Vial La Marlene



**Fuente:** Elaboración propia

### c) Malla Vial Local

**Imagen 16.** Vía vehicular interna



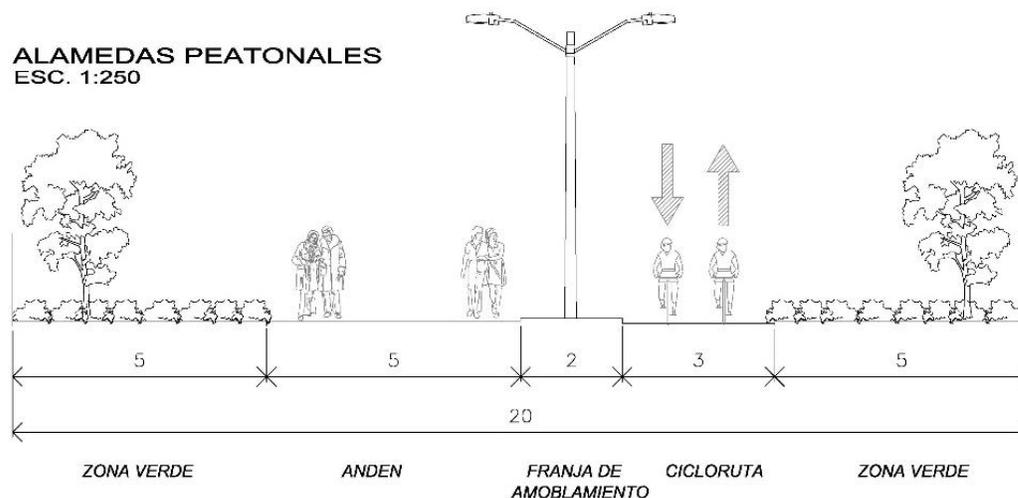
**Fuente:** Elaboración propia

### 3.3.1.2. Alamedas y vías peatonales

Como complemento a las anteriores vías vehiculares, se incluye la creación de Alamedas Peatonales (color crema) que incluyen una franja destinada para ciclorruta y permitan recorrer en sentido norte sur y oriente occidente, la totalidad del área del plan parcial. La Alameda El Porvenir conserva el perfil con el que inicia en la localidad de Fontibón y la Alameda La Marlene se ubica al costado norte del parque y permite la circulación peatonal desde el río Tunjuelito (Centro Cultural propuesto) hasta la zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá, de forma perpendicular a la de El Porvenir, dándole frente a las manzanas ubicadas en este costado del parque central.

Adicionalmente se propone la creación de una alameda paisajística al interior de la zona de manejo y preservación ambiental del río Tunjuelito, la cual permitiría conectar de forma paralela al río todo el sector, desde el oriente hasta las obras de adecuación ejecutadas en el río Bogotá.

**Imagen 17.** Alamedas

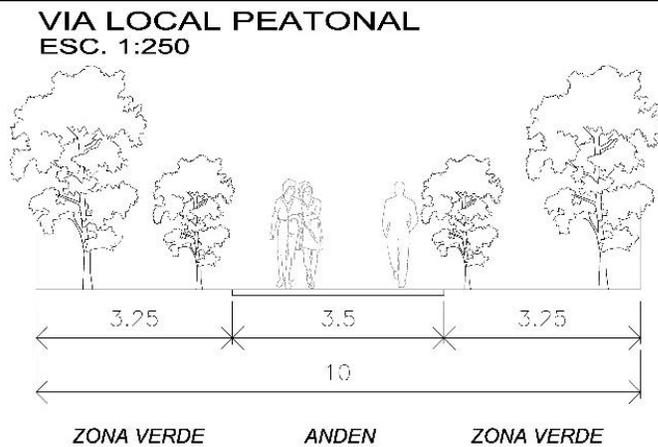


**Fuente:** Elaboración propia

---

**Imagen 18. Vías Peatonales**

---



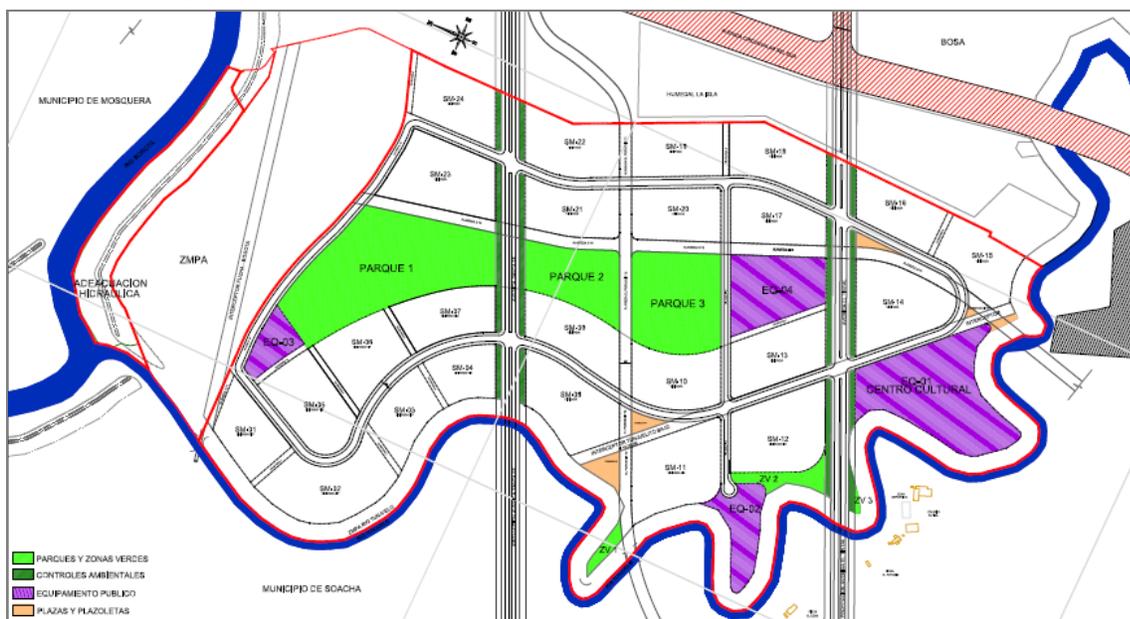
**Fuente:** Elaboración propia

---

### 3.3.2. Sistema de espacio público y de equipamientos

Además de las Alamedas que hacen parte del espacio público propuesto y simultáneamente facilitan la movilidad peatonal y en bicicleta al interior del plan parcial, la propuesta incluye la creación de un gran parque central alrededor del cual se localizan todas las manzanas útiles. De esta forma, como se puede apreciar en la siguiente imagen, prácticamente la totalidad de las manzanas del proyecto tienen frente a grandes zonas verdes.

**Plano 4.** Propuesta – Sistema de Movilidad



**Fuente:** Elaboración propia

Las tres grandes áreas que conforman el parque central del proyecto tienen áreas 1.58, 2.47 y 4.74 hectáreas, respectivamente. Como complemento a los parques y en los extremos se localizan dos predios destinados para la localización de equipamientos públicos, que tienen áreas de 0.58 y 1.72 hectáreas respectivamente. Con estos elementos, parques y equipamientos, se conforma un área 11.93 hectáreas, sin contar acá las áreas de las vías, andenes y controles ambientales, que igualmente se integran en los puntos en los que se cruzan con el parque.

Además de estos dos equipamientos que hacen parte del gran parque central, se propone un gran centro cultural ubicado en donde actualmente se encuentra la casa de la hacienda original, sector que cuenta con un área útil de 3.3 hectáreas, de las cuales 1.97 se cederán para un equipamiento público y 1.33 hectáreas tendrán la posibilidad de desarrollar algún uso dotacional o complementario a estos, de carácter privado. Es importante tener presente que esta zona colinda además con el área de la zona de manejo y preservación ambiental del río Tunjuelito que no se ha incluido en estas cuentas.

Por último, aprovechando el recorrido del río, se conforma otra área destinada para equipamiento, con un área aproximada de 0.84 hectáreas, en la que podrán ubicarse equipamientos, ojalá relacionados con procesos educativos vinculados a temas ambientales o para la recuperación y descontaminación de las aguas del río.

---

**Fotografía 11. A** Casa hacienda – propuesta centro cultural

**Fotografía 12. B** Casa hacienda – propuesta centro cultural

---





**Fuente:** Sobrevuelo con Dron (junio 2017)

En la siguiente fotografía se aprecian las áreas destinadas a parques y a equipamiento público ubicadas junto al río Tunjuelito.

**Fotografía 13.** Río Tunjuelo



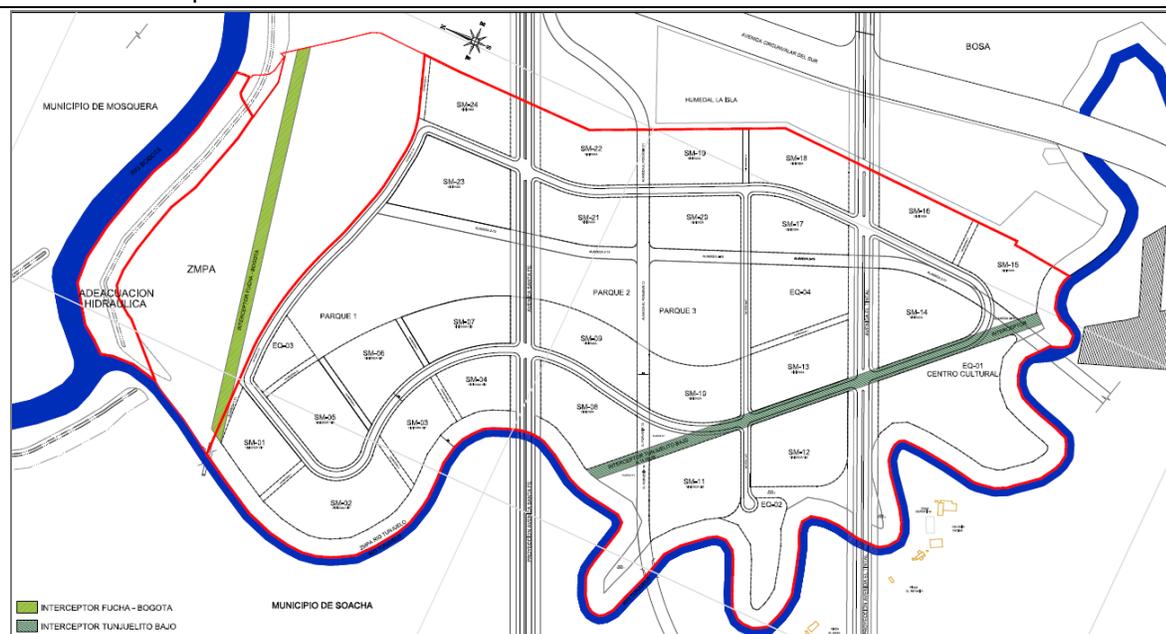
**Fuente:** Sobrevuelo con Dron (junio 2017)

### 3.3.3. Sistema de servicios públicos

Mientras se obtienen los documentos formales de factibilidad de servicios públicos que expide la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, solo se tiene claridad sobre la localización de los Interceptores Fucha – Tunjuelo y Tunjuelo bajo. Anexo al presente documento se encuentran las demás factibilidades expedidas por Codensa, Gas Natural y etb.

En la siguiente imagen se señala el área afectada por los interceptores Tunjuelo bajo y Fucha Tunjuelo. El primero se integra al planteamiento urbanístico alineándose con la vía perimetral del proyecto (Avenida La Marlene) y conformando espacialmente un área de plazoleta en el cruce con la Alameda peatonal propuesta, al lado del Centro Cultural y antes de la conexión con la zona de manejo y preservación ambiental del río Tunjuelito.

**Plano 5. Propuesta – Sistema de Servicios Públicos**



Fuente: Elaboración propia

### 3.4. AREAS GENERALES PLANTEAMIENTO URBANO

ÁREAS GENERALES PLAN PARCIAL LA MARLENE (LOTE URBANO)			
	m <sup>2</sup>	has	% A.B.
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>768,383.61</b>	<b>76.84</b>	<b>100%</b>
<b>AFECTACIONES Y/O ZONAS DE RESERVA</b>			
<b>Reserva ambiental</b>	<b>80,985.54</b>	<b>8.10</b>	<b>10.5%</b>
ZMPA río Tunjuelito (30 mts)	80,985.54	8.10	10.5%
<b>Afectación por servicios públicos</b>	<b>16,027.08</b>	<b>1.60</b>	<b>2.1%</b>
Interceptor Bogotá Fucha	434.13	0.04	0.1%
Interceptor Tunjuelito bajo	15,592.95	1.56	2.0%
<b>Reserva vial</b>	<b>34,159.05</b>	<b>3.42</b>	<b>4.4%</b>
Avenida Santafé (V-3)	16,317.35	1.63	2.1%
Avenida El Tintal (V-3)	17,841.70	1.78	2.3%
<b>ÁREA NETA</b>	<b>637,211.94</b>	<b>63.72</b>	<b>82.9%</b>

Tabla 11. Áreas Generales Planteamiento Urbano

Este cuadro corresponde al planteamiento urbanístico propuesto, según el cual, las zonas de reserva ambiental, más las zonas de reserva o afectación por redes matrices de servicios públicos y malla vial arterial, equivalen a aproximadamente el 17% del área bruta, quedando un área neta urbanizable equivalente al 83% de esta misma área.

El siguiente cuadro contiene la totalidad de los ítems que conforman cada una de las áreas de reserva y/o de cesión pública propuestas, las cuales corresponden a lo previsto en el planteamiento urbanístico, cuyos planos se encuentran adjuntos al presente documento.

De acuerdo con el mismo, la totalidad de las cesiones públicas a escriturar al Distrito (controles ambientales, parques, suelo para equipamientos y vías intermedias y locales), equivalen al 37% del área bruta, lo que significa que finalmente el útil corresponde a prácticamente el 48% del área bruta.

CUADRO DE AREAS GENERALES P.P. LA MARLENE (LOTE URBANO) - BOGOTÁ D.C.				
ITEM	TOTAL			
	(m <sup>2</sup> )	HAS	% A.B.	% A.N.U.
<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>768,384</b>	<b>76.84</b>	<b>100.0%</b>	
<b>AFECTACIONES Y ZONAS DE RESERVA</b>	<b>131,172</b>	<b>13.12</b>	<b>17.1%</b>	
<b>Zonas de reserva ambiental</b>	<b>80,986</b>	<b>8.10</b>	<b>10.5%</b>	
ZMPA río Tunjuelito (30 mts)	80,986	8.10	10.5%	
<b>Afectaciones servicios públicos</b>	<b>16,027</b>	<b>1.60</b>	<b>2.1%</b>	
Interceptor Bogotá Fucha	434	0.04	0.1%	
Interceptor Tunjuelito bajo (20 mts)	15,593	1.56	2.0%	
<b>Zonas de reserva vial</b>	<b>34,159</b>	<b>3.42</b>	<b>4.4%</b>	
Avenida Santa Fe (V-3)	16,317	1.63	2.1%	
Avenida El Tintal (V-3)	17,842	1.78	2.3%	
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>637,212</b>	<b>63.72</b>	<b>82.9%</b>	<b>100.0%</b>
<b>Controles ambientales</b>	<b>19,342</b>	<b>1.93</b>	<b>2.5%</b>	<b>3.0%</b>
Control ambiental Avenida Santafé	9,389	0.94	1.2%	1.5%
Control ambiental Avenida Tintal	9,952	1.00	1.3%	1.6%
<b>ÁREA NETA URBANIZABLE* (Cesiones Públicas)</b>	<b>617,870</b>	<b>61.79</b>	<b>80.4%</b>	<b>97.0%</b>
<b>CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>249,840</b>	<b>24.98</b>	<b>32.5%</b>	<b>39.2%</b>
<b>Cesiones públicas parques y alamedas</b>	<b>130,181</b>	<b>13.02</b>	<b>16.9%</b>	<b>20.4%</b>
Parque 1	47,466	4.75	6.2%	7.4%
Parque 2	15,782	1.58	2.1%	2.5%
Parque 3	24,768	2.48	3.2%	3.9%
Alameda El Porvenir Tramo 1	1,813	0.18	0.2%	0.3%
Alameda El Porvenir Tramo 2	6,872	0.69	0.9%	1.1%
Alameda El Porvenir Tramo 3 (+ Plazoleta)	2,166	0.22	0.3%	0.3%
Alameda El Porvenir Tramo 4 (+ Plazoleta)	4,936	0.49	0.6%	0.8%
Alameda 1 Tramo 1	684	0.07	0.1%	0.1%
Alameda 2 Tramo 1	4,321	0.43	0.6%	0.7%
Alameda 2 Tramo 2	3,242	0.32	0.4%	0.5%
Alameda 2 Tramo 3	3,053	0.31	0.4%	0.5%
Alameda 2 Tramo 4	3,214	0.32	0.4%	0.5%
Alameda 2 Tramo 5 (+ Plazoleta)	4,422	0.44	0.6%	0.7%
Alameda 2 Tramo 6	1,516	0.15	0.2%	0.2%
Zona Verde 1	1,728	0.17	0.2%	0.3%
Zona Verde 2	4,199	0.42	0.5%	0.7%
Cesiones Públicas Zonas Verdes Adicionales	280	0.03	0.0%	0.0%
Zona Verde 3	280	0.03	0.0%	0.0%
<b>Cesiones Públicas Parques (incluida ZVA)</b>	<b>130,461</b>	<b>13.05</b>	<b>17.0%</b>	<b>20.5%</b>
<b>Cesiones Públicas Equipamientos</b>	<b>51,095</b>	<b>5.11</b>	<b>6.6%</b>	<b>8.0%</b>
Equipamiento 01 - Centro Cultural	19,690	1.97	2.6%	3.1%
Equipamiento 02 (Colegio 1)	8,402	0.84	1.1%	1.3%
Equipamiento 03 (Colegio 2)	5,819	0.58	0.8%	0.9%
Equipamiento 04 (Colegio 3)	17,184	1.72	2.2%	2.7%
<b>Vías Intermedias y Locales</b>	<b>68,285</b>	<b>6.83</b>	<b>8.9%</b>	<b>10.7%</b>
Via local 1 vehicular (20m)	48,592	4.86	6.3%	7.6%

Vía local 2 (V - 7)	5,795	0.58	0.8%	0.9%
Vía local 3 (V - 7)	3,360	0.34	0.4%	0.5%
Vía peatonal con acceso vehicular restringido VP 1	917	0.09	0.1%	0.1%
Vía peatonal con acceso vehicular restringido VP 2	977	0.10	0.1%	0.2%
Vía peatonal con acceso vehicular restringido VP 3	1,400	0.14	0.2%	0.2%
Vía peatonal con acceso vehicular restringido VP 4	927	0.09	0.1%	0.1%
Vía peatonal con acceso vehicular restringido VP 5	843	0.08	0.1%	0.1%
Vía peatonal con acceso vehicular restringido VP 6	792	0.08	0.1%	0.1%
Vía peatonal con acceso vehicular restringido VP 7	1,700	0.17	0.2%	0.3%
Vía peatonal con acceso vehicular restringido VP 8	893	0.09	0.1%	0.1%
Vía peatonal con acceso vehicular restringido VP 9	1,035	0.10	0.1%	0.2%
Vía peatonal con acceso vehicular restringido VP 10	1,053	0.11	0.1%	0.2%
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>368,030</b>	<b>36.80</b>	<b>47.9%</b>	<b>57.8%</b>

Tabla 12. Cuadro de Áreas Plan Parcial La Marlene

Por su parte, el área útil se distribuye en 24 manzanas con uso residencial y un lote ubicado en la manzana de la casa original de la Hacienda La Isla, destinada en este plan parcial para equipamiento público, la cual tendrá igualmente uso residencial.

ÁREA ÚTIL	368,030	36.80	47.9%	57.8%	100%
<b>Supermanzanas</b>	<b>368,029</b>	<b>36.80</b>	<b>47.9%</b>	<b>57.8%</b>	<b>100%</b>
Supermanzana 1 (VIP)	12,027	1.20	1.6%	1.9%	3%
Supermanzana 2 (VIP)	19,758	1.98	2.6%	3.1%	5%
Supermanzana 3 (VIP)	10,928	1.09	1.4%	1.7%	3%
Supermanzana 4	9,017	0.90	1.2%	1.4%	2%
Supermanzana 5 (VIP)	16,196	1.62	2.1%	2.5%	4%
Supermanzana 6 (VIP)	14,697	1.47	1.9%	2.3%	4%
Supermanzana 7	12,637	1.26	1.6%	2.0%	3%
Supermanzana 8	17,011	1.70	2.2%	2.7%	5%
Supermanzana 9	14,117	1.41	1.8%	2.2%	4%
Supermanzana 10	14,187	1.42	1.8%	2.2%	4%
Supermanzana 11	19,542	1.95	2.5%	3.1%	5%
Supermanzana 12	19,918	1.99	2.6%	3.1%	5%
Supermanzana 13	15,348	1.53	2.0%	2.4%	4%
Supermanzana 14	18,668	1.87	2.4%	2.9%	5%
Supermanzana 15	12,862	1.29	1.7%	2.0%	3%
Supermanzana 16	12,042	1.20	1.6%	1.9%	3%
Supermanzana 17	12,501	1.25	1.6%	2.0%	3%
Supermanzana 18	14,854	1.49	1.9%	2.3%	4%
Supermanzana 19	13,787	1.38	1.8%	2.2%	4%
Supermanzana 20	13,281	1.33	1.7%	2.1%	4%
Supermanzana 21	13,015	1.30	1.7%	2.0%	4%
Supermanzana 22	14,865	1.49	1.9%	2.3%	4%
Supermanzana 23	19,343	1.93	2.5%	3.0%	5%
Supermanzana 24	14,149	1.41	1.8%	2.2%	4%
Lote Mz. Centro Cultural	13,279	1.33	1.7%	2.1%	3.6%

**Tabla 13.** Uso Residencial – Manzanas útiles

En cinco (5) de las manzanas de vivienda se cumple la exigencia de ubicar el 20% del área útil residencial destinada para vivienda de interés prioritario; En las otras 19 manzanas y el lote mencionado, se desarrollarán proyectos de vivienda de interés social (VIS).

USOS					
ITEM	TOTAL				
	(m <sup>2</sup> )	HAS	% A.B.	% A.N.U.	% A.U.
Vivienda	368,029	36.80	47.9%	57.8%	100.0%
Vivienda de Interés Prioritario VIP	73,605	7.36	9.6%	11.6%	20.0%
Vivienda de Interés Social VIS	294,424	29.44	38.3%	46.2%	80.0%
<b>TOTAL</b>	<b>368,029</b>	<b>36.80</b>	<b>47.9%</b>	<b>57.8%</b>	<b>100.0%</b>

**Tabla 144.** Uso residencial - Distribución de las manzanas útiles.

### 3.5. USOS

Teniendo en cuenta que una vez expedida la Resolución 271 de 2017 el área del plan parcial se clasifica como un predio urbanizable no urbanizado, perteneciente al tratamiento de desarrollo, se propone el desarrollo de los usos señalados en el Anexo N° 2 del Decreto 327 de 2004 para las Áreas de actividad dotacional, clasificadas como zonas de servicios urbanos básicos. En este sentido en el área del plan parcial se permitiría el desarrollo de proyectos de vivienda con usos complementarios de comercio y servicios personales de escala vecinal.

Como condiciones para estos usos, el Decreto 327/04 establece que al menos uno de los costados de las manzanas destinadas a vivienda debe tener frente sobre vías de la malla vial y el acceso vehicular debe plantearse por vías locales. Adicionalmente, el comercio vecinal y los servicios deben ubicarse en locales de primer piso de edificaciones destinadas a uso de vivienda en la misma edificación y sin sobrepasar 60 m<sup>2</sup> de construcción o como parte de edificaciones destinadas a servicios urbanos básicos, sin superar 500 m<sup>2</sup> de construcción.

Sobre vías de la malla vial vehicular con sección igual o superior a 18 mts., se permiten equipamientos colectivos y recreativos de escala vecinal, servicios empresariales y servicios empresariales de escala zonal.

### 3.6. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD

Con el objetivo de establecer el potencial edificatorio en el área del plan parcial, se propuso un rango de densidades probables (unidades de vivienda sobre área útil) según proyectos de la zona, desarrollados con características similares, en edificaciones de seis (6) pisos de altura. Los rangos de densidades identificadas fueron los siguientes:

- Para Vivienda de Interés Prioritario: Entre 380 y 420 viv. / ha. útil.
- Para Vivienda de Interés Social: Entre 340 y 380 viv. / ha. útil.

Igualmente, para determinar las áreas construidas en el uso, se determinó un área de 40m<sup>2</sup> por unidad de vivienda de interés prioritario y de 50m<sup>2</sup> por unidad de vivienda de interés social.

Teniendo en cuenta las anteriores variables, se identificaron los índices de construcción resultantes en cada una de las tipologías de vivienda así:

- 0.92 Vivienda de Interés Prioritario
- 1.08 Vivienda de Interés Social

De acuerdo con estas premisas, la siguiente tabla refleja la cuantificación general de la edificabilidad en el área del plan parcial, y su máximo potencial en número de unidades de vivienda, suponiendo áreas entre 40m<sup>2</sup> y 50m<sup>2</sup>.

CUANTIFICACION DE APROVECHAMIENTOS P.P. LA MARLENE						
No. Manzana	Area Util (m <sup>2</sup> )	%	Area Neta BCE (m <sup>2</sup> )	I.C. Estimado	Area construida en el uso (m <sup>2</sup> )	N° viv.
<b>Residencial - VIP (40 m<sup>2</sup> - multifamiliar)</b>	<b>73,605</b>	<b>20.00%</b>	<b>127,442</b>	<b>0.92</b>	<b>117,246</b>	<b>2,922</b>
Supermanzana 1 (VIP)	12,027	3.27%	20,823	0.92	19,157	477
Supermanzana 2 (VIP)	19,758	5.37%	34,209	0.92	31,473	784
Supermanzana 3 (VIP)	10,928	2.97%	18,921	0.92	17,407	434

Supermanzana 5 (VIP)	16,196	4.40%	28,043	0.92	25,799	643
Supermanzana 6 (VIP)	14,697	3.99%	25,446	0.92	23,410	584

CUANTIFICACION DE APROVECHAMIENTOS P.P. LA MARLENE						
N° Manzana	Area útil (m²)	%	Area Neta BCE (m²)	I.C. Estimado	Area construida en el uso (m²)	N° viv.
<b>Residencial - VIS (50 m² - multifamiliar)</b>	<b>294,424</b>	<b>80.00%</b>	<b>509,770</b>	<b>1.08</b>	<b>550,552</b>	<b>11,183</b>
Supermanzana 4	9,017	2.45%	15,612	1.08	16,861	342
Supermanzana 7	12,637	3.43%	21,880	1.08	23,631	480
Supermanzana 8	17,011	4.62%	29,453	1.08	31,810	646
Supermanzana 9	14,117	3.84%	24,443	1.08	26,398	536
Supermanzana 10	14,187	3.85%	24,564	1.08	26,529	539
Supermanzana 11	19,542	5.31%	33,835	1.08	36,542	742
Supermanzana 12	19,918	5.41%	34,487	1.08	37,246	757
Supermanzana 13	15,348	4.17%	26,574	1.08	28,700	583
Supermanzana 14	18,668	5.07%	32,322	1.08	34,908	709
Supermanzana 15	12,862	3.49%	22,270	1.08	24,052	489
Supermanzana 16	12,042	3.27%	20,850	1.08	22,518	457
Supermanzana 17	12,501	3.40%	21,644	1.08	23,375	475
Supermanzana 18	14,854	4.04%	25,719	1.08	27,777	564
Supermanzana 19	13,787	3.75%	23,872	1.08	25,782	524
Supermanzana 20	13,281	3.61%	22,994	1.08	24,834	504
Supermanzana 21	13,015	3.54%	22,534	1.08	24,337	494
Supermanzana 22	14,865	4.04%	25,738	1.08	27,797	565
Supermanzana 23	19,343	5.26%	33,491	1.08	36,170	735
Lote Mz. Centro Cultural	13,279	3.61%	22,991	1.08	24,830	504
<b>TOTAL</b>	<b>368,029</b>	<b>100.00%</b>	<b>637,212</b>		<b>667,798</b>	<b>14,106</b>

Tabla 15. Cuantificación General de la Edificabilidad.

### 3.7. CUANTIFICACIÓN FINANCIERA DE LA INTERVENCIÓN

PRESUPUESTO URBANISMO LA MARLENE		10/6/2017
DESCRIPCION	UNIDAD	TOTAL
VIA PRINCIPAL - AVENIDA SANTA FE (ANCHO VÍA 30 m)		\$ 6,550,913,884
VIA PRINCIPAL - AVENIDA SANTA FE (FUERA DE PERIMETRO DE LOTE L=170 m)		\$ 2,590,611,850
VIA PRINCIPAL - AVENIDA EL TINTAL (ANCHO VÍA 30 m)		\$ 7,241,985,830
URBANISMO - LA MARLENE		\$ 55,986,128,366
RED ALCANTARILLADO		\$ 8,183,206,232
RED ELECTRICA		\$ 2,280,384,792
RED ACUEDUCTO		\$ 993,284,553
RED GAS		\$ 60,177,212
MOVIMIENTO DE TIERRAS - RELLENOS		\$ 4,439,372,429
VIAS		\$ 4,203,898,298
ALAMEDAS / PLAZOLETAS / SENDEROS PEATONALES		\$ 9,921,458,824
OBRAS EXTERIORES		\$ 7,232,819,102
GASTOS PRELIMINARES		\$ 17,300,189
EQUIPO Y HERRAMIENTA		\$ 173,510,719
TRABAJOS PRELIMINARES		\$ 384,674,791
PERSONAL, ADMON, TRANSPORTES Y OTROS		\$ 2,999,155,675
	<b>COSTO DIRECTO</b>	<b>\$ 40,889,242,816</b>
	IMPREVISTOS 4%	\$ 1,635,569,713
	<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>\$ 42,524,812,529</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>		<b>\$ 13,461,315,838</b>
	<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>\$ 13,461,315,838</b>
<b>PPTO. GENERAL URBANISMO PLAN PARCIAL LA MARLENE</b>		<b>\$ 72,369,639,930</b>
<b>NOTAS FACTIBILIDAD URBANISMO:</b>		
SE INCLUYE INDEPENDIENTE EL COSTO DE LA AVENIDA LA SANTA FE QUE SALE DEL LOTE (LONGITUD 170 m)		
SE CONSIDERA UN RELLENO DE 50 CM DE ALTURA DE MATERIAL SOBRANTE DE OBRAS PARA LAS MANZANAS, PARQUES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL.		
NO HAY INFORMACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS HIDRÁULICAS DE LLEGADA A LOS RIOS TUNJUELO Y BOGOTÁ.		
LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL 1, 2, 3 Y 4 SE ENTREGAN RENIVELADAS Y EMPRADIZADAS.		
EN LOS PARQUES 1, 2 Y 3 NO SE CONSIDERAN CONSTRUCCIONES Y SIN CERRAMIENTOS		
SE DEJA UN DINERO PARA LA CONSERVACION DE LA HACIENDA QUE SE ENCUENTRA EN LA ZONA DE EQUIPAMIENTO 1		
EL VALOR DEL PLAN PARCIAL NO INCLUYE PONDAJE (RESERVORIO DE AGUAS NI PTAR NI EQUIPOS DE BOMBEO ESPECIALES NI EQUIPOS DE PRESION)		
SE CONTEMPLA PROVISION DE COSTO, INCLUIDO EN CADA UNO DE LOS VALORES UNITARIOS - INCREMENTO 5% POR AÑO DURANTE 5 AÑOS		

**Tabla 16.** Cuantificación Financiera de la intervención / cargas generales y locales

### **3.8. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN**

La formulación del presente plan parcial es de iniciativa privada, por tanto, la gestión del mismo corresponde a los propietarios y/o promotores, quienes asumirán las cargas urbanísticas necesarias para viabilizar el desarrollo, a partir del reparto de cargas y beneficios que se describe en el numeral. Los propietarios y/o promotores beneficiarios de la edificabilidad permitida, serán responsables de la ejecución de las obras de infraestructura que permitan habilitar las áreas útiles en las que se desarrollarán los proyectos de vivienda.

Dado que el plan parcial está concebido como un único proyecto urbano de largo plazo, una vez adoptado el plan, se solicitará la aprobación de un proyecto urbanístico general para desarrollar por etapas, cada una de las cuales corresponderá a una unidad de gestión completamente autónoma en cuanto a las cesiones públicas y vías que permitan el acceso a la misma.

### **3.9. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

Según lo establecido en el Decreto 436 de 2006 y la metodología de reparto equitativo de cargas y beneficios definida en la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, a continuación, se incluye el ejercicio que permite identificar de forma preliminar las cargas y beneficios correspondientes al Plan Parcial La Marlene. Las cargas generales que asuman los propietarios podrán atenderse mediante la cesión de los suelos o mediante la ejecución directa de parte o la totalidad de las obras correspondientes a estas cargas, ubicadas dentro y fuera del ámbito del plan parcial.

Por su parte, el Distrito Capital en contraprestación a la asunción de estas cargas por parte de los propietarios, descontará dichos valores de la participación en plusvalía, una vez se determine si se constituyen o no hechos generadores.

La asignación de las áreas netas urbanizables se hace de forma proporcional al área útil de cada una de las manzanas producto de la propuesta urbanística.

Para efectos del cálculo del valor de venta de las unidades inmobiliarias que podrán desarrollarse en el área del Plan Parcial, como resultado de la aplicación de los índices de construcción descritos, el salario mínimo vigente es de \$757.717. El valor estimado de venta para la Vivienda de Interés Prioritario es de 70 salarios mínimos legales vigentes – smlv, y para la Vivienda de Interés Social, de 120 smlv.

Para el desarrollo de las cargas generales, conforme a lo previsto en el Decreto 436 de 2006, se entiende que las entidades públicas deben asumir la financiación de aquellas que no deban ser asumidas por los propietarios promotores del Plan Parcial.

**Paso 1 Definición de área construida, área neta base para el cálculo de índices y valor de venta por unidad, según uso.**

N° Manzana	Area Útil (m <sup>2</sup> )	Área Base Cálculo de Edificabilidad ABCE (m <sup>2</sup> )	Valor unidad inmobiliaria en miles de pesos
<b>Residencial - VIP (multifamiliar)</b>	<b>73,605</b>	<b>127,442</b>	
Supermanzana 1 (VIP)	12,027	20,823	51,640
Supermanzana 2 (VIP)	19,758	34,209	51,640
Supermanzana 3 (VIP)	10,928	18,921	51,640
Supermanzana 5 (VIP)	16,196	28,043	51,640
Supermanzana 6 (VIP)	14,697	25,446	51,640
N° Manzana	Area Útil (m <sup>2</sup> )	ABCE (m <sup>2</sup> )	Valor unidad inmobiliaria en miles de pesos
<b>Residencial - VIS (multifamiliar)</b>	<b>294,424</b>	<b>509,770</b>	
Supermanzana 4	9,017	15,612	88,526
Supermanzana 7	12,637	21,880	88,526
Supermanzana 8	17,011	29,453	88,526
Supermanzana 9	14,117	24,443	88,526
Supermanzana 10	14,187	24,564	88,526
Supermanzana 11	19,542	33,835	88,526
Supermanzana 12	19,918	34,487	88,526
Supermanzana 13	15,348	26,574	88,526
Supermanzana 14	18,668	32,322	88,526
Supermanzana 15	12,862	22,270	88,526
Supermanzana 16	12,042	20,850	88,526
Supermanzana 17	12,501	21,644	88,526
Supermanzana 18	14,854	25,719	88,526
Supermanzana 19	13,787	23,872	88,526
Supermanzana 20	13,281	22,994	88,526
Supermanzana 21	13,015	22,534	88,526
Supermanzana 22	14,865	25,738	88,526
Supermanzana 23	19,343	33,491	88,526
Supermanzana 24	14,149	24,498	88,526
Lote Mz. Centro Cultural	13,279	22,991	88,526

**Tabla 17.** Definición de área construida, área neta base del cálculo de edificabilidad y valor de venta por unidad, según uso.

**Paso 2 y 3 Clasificación según producto inmobiliario tipo e índice de construcción**

N° Manzana	ABCE (m <sup>2</sup> )	I.C. Resultante	Area construida Resultante	I.C. Propuesto	Área construida en el uso (m <sup>2</sup> )
<b>Residencial - VIP (multifamiliar)</b>	<b>127,442</b>		<b>127,442</b>	<b>0.92</b>	<b>117,246</b>
Supermanzana 1 (VIP)	20,823	1.00	20,823	0.92	19,157
Supermanzana 2 (VIP)	34,209	1.00	34,209	0.92	31,473
Supermanzana 3 (VIP)	18,921	1.00	18,921	0.92	17,407
Supermanzana 5 (VIP)	28,043	1.00	28,043	0.92	25,799
Supermanzana 6 (VIP)	25,446	1.00	25,446	0.92	23,410
<b>Residencial - VIS (multifamiliar)</b>	<b>509,770</b>		<b>407,816</b>	<b>1.08</b>	<b>550,552</b>
Supermanzana 4	15,612	0.80	12,489	1.08	16,861
Supermanzana 7	21,880	0.80	17,504	1.08	23,631
Supermanzana 8	29,453	0.80	23,563	1.08	31,810
Supermanzana 9	24,443	0.80	19,554	1.08	26,398
Supermanzana 10	24,564	0.80	19,651	1.08	26,529
Supermanzana 11	33,835	0.80	27,068	1.08	36,542
Supermanzana 12	34,487	0.80	27,589	1.08	37,246
Supermanzana 13	26,574	0.80	21,259	1.08	28,700
Supermanzana 14	32,322	0.80	25,858	1.08	34,908
Supermanzana 15	22,270	0.80	17,816	1.08	24,052
Supermanzana 16	20,850	0.80	16,680	1.08	22,518
Supermanzana 17	21,644	0.80	17,315	1.08	23,375
Supermanzana 18	25,719	0.80	20,575	1.08	27,777
Supermanzana 19	23,872	0.80	19,097	1.08	25,782
Supermanzana 20	22,994	0.80	18,395	1.08	24,834
Supermanzana 21	22,534	0.80	18,027	1.08	24,337
Supermanzana 22	25,738	0.80	20,591	1.08	27,797
Supermanzana 23	33,491	0.80	26,793	1.08	36,170
Supermanzana 24	24,498	0.80	19,598	1.08	26,458
Lote Mz. Centro Cultural	22,991	0.80	18,393	1.08	24,830
<b>TOTAL</b>	<b>637,212</b>		<b>535,258</b>		<b>667,798</b>

**Tabla 18.** Clasificación según producto inmobiliario tipo e índice de construcción

De acuerdo con el artículo 20 del Decreto 436 de 2006, correspondiente a la identificación de las cesiones urbanísticas obligatorias, es claro que ni la vivienda de interés prioritario – VIP, ni la vivienda de interés social – VIS, están obligadas a ceder suelo para cargas generales. En todo caso, independientemente de esto, deberán hacer las cesiones de mínimo el 25% del área neta urbanizable con destino a parques y equipamientos públicos.

**PASO 4 y 5 Identificación y cálculo de cesión de suelo para cargas generales y cargas generales por edificabilidad resultante**

N° Manzana	IC Resultante Artículo 20 Decreto 436/06	Cesión por Hectárea de ANU de suelo cargas generales	Área base cálculo de edificabilidad - ABCE	Cesión de suelo cargas generales (Total)
<b>Residencial - VIP (multifamiliar)</b>			<b>12.74</b>	<b>0</b>
Supermanzana 1 (VIP)	0.92	0	2.08	0
Supermanzana 2 (VIP)	0.92	0	3.42	0
Supermanzana 3 (VIP)	0.92	0	1.89	0
Supermanzana 5 (VIP)	0.92	0	2.80	0
Supermanzana 6 (VIP)	0.92	0	2.54	0
<b>Residencial - VIS (multifamiliar)</b>			<b>50.98</b>	<b>0</b>
Supermanzana 4	1.08	0	1.56	0
Supermanzana 7	1.08	0	2.19	0
Supermanzana 8	1.08	0	2.95	0
Supermanzana 9	1.08	0	2.44	0
Supermanzana 10	1.08	0	2.46	0
Supermanzana 11	1.08	0	3.38	0
Supermanzana 12	1.08	0	3.45	0
Supermanzana 13	1.08	0	2.66	0
Supermanzana 14	1.08	0	3.23	0
Supermanzana 15	1.08	0	2.23	0
Supermanzana 16	1.08	0	2.08	0
Supermanzana 17	1.08	0	2.16	0
Supermanzana 18	1.08	0	2.57	0
Supermanzana 19	1.08	0	2.39	0
Supermanzana 20	1.08	0	2.30	0
Supermanzana 21	1.08	0	2.25	0
Supermanzana 22	1.08	0	2.57	0
Supermanzana 23	1.08	0	3.35	0
Supermanzana 24	1.08	0	2.45	0
Lote Mz. Centro Cultural	1.08	0	2.30	0
<b>TOTAL</b>				<b>0</b>

**Tabla 19.** Identificación y cálculo de cesión de suelo para Cargas por edificabilidad resultante



Ahora bien, de acuerdo con los artículos 22 y 23 del mismo decreto, la edificabilidad adicional a la resultante implica aportes de suelo en proporción al beneficio adicional, de acuerdo con el uso así:

**Paso 6. Cálculo de cesión adicional de suelo para acceder a edificabilidad adicional**

N° Manzana	ICf Propuesto	ICr Resultante	ICa = ICf - ICr	ABCE	Área construida adicional en m <sup>2</sup>	Factor	Cesión adicional Total
<b>Residencial - VIP (multifamiliar)</b>				<b>127,442</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
Supermanzana 1 (VIP)	0.92	1.00	0.00	20,823	0	4.80	0
Supermanzana 2 (VIP)	0.92	1.00	0.00	34,209	0	4.80	0
Supermanzana 3 (VIP)	0.92	1.00	0.00	18,921	0	4.80	0
Supermanzana 5 (VIP)	0.92	1.00	0.00	28,043	0	4.80	0
Supermanzana 6 (VIP)	0.92	1.00	0.00	25,446	0	4.80	0
<b>Residencial - VIS (multifamiliar)</b>				<b>509,770</b>	<b>142,736</b>		<b>29,737</b>
Supermanzana 4	1.08	0.80	0.28	15,612	4,371	4.80	911
Supermanzana 7	1.08	0.80	0.28	21,880	6,126	4.80	1,276
Supermanzana 8	1.08	0.80	0.28	29,453	8,247	4.80	1,718
Supermanzana 9	1.08	0.80	0.28	24,443	6,844	4.80	1,426
Supermanzana 10	1.08	0.80	0.28	24,564	6,878	4.80	1,433
Supermanzana 11	1.08	0.80	0.28	33,835	9,474	4.80	1,974
Supermanzana 12	1.08	0.80	0.28	34,487	9,656	4.80	2,012
Supermanzana 13	1.08	0.80	0.28	26,574	7,441	4.80	1,550
Supermanzana 14	1.08	0.80	0.28	32,322	9,050	4.80	1,885
Supermanzana 15	1.08	0.80	0.28	22,270	6,236	4.80	1,299
Supermanzana 16	1.08	0.80	0.28	20,850	5,838	4.80	1,216
Supermanzana 17	1.08	0.80	0.28	21,644	6,060	4.80	1,263
Supermanzana 18	1.08	0.80	0.28	25,719	7,201	4.80	1,500
Supermanzana 19	1.08	0.80	0.28	23,872	6,684	4.80	1,393
Supermanzana 20	1.08	0.80	0.28	22,994	6,438	4.80	1,341
Supermanzana 21	1.08	0.80	0.28	22,534	6,310	4.80	1,314
Supermanzana 22	1.08	0.80	0.28	25,738	7,207	4.80	1,501
Supermanzana 23	1.08	0.80	0.28	33,491	9,377	4.80	1,954
Supermanzana 24	1.08	0.80	0.28	24,498	6,859	4.80	1,429
Lote Mz. Centro Cultural	1.08	0.80	0.28	22,991	6,437	4.80	1,341
<b>TOTAL</b>				<b>637,212</b>	<b>142,736</b>		<b>29,737</b>

**Tabla 20.** Cálculo de cesión de suelo para cargas generales por producto inmobiliario y para el total del plan parcial

**PASO 7 y 8 Cálculo de cesión de suelo para cargas generales por edificabilidad adicional para todo el plan parcial**

N° Manzana	Cesión de suelo cargas generales en m². Artículo 20 Decreto 436/06	Cesión adicional en m² Artículo 23 Decreto 436/06	Cesiones totales en m²
<b>Residencial - VIP (multifamiliar)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Supermanzana 1 (VIP)	0	0	0
Supermanzana 2 (VIP)	0	0	0
Supermanzana 3 (VIP)	0	0	0
Supermanzana 5 (VIP)	0	0	0
Supermanzana 6 (VIP)	0	0	0
<b>Residencial - VIS (multifamiliar)</b>	<b>0</b>	<b>29,737</b>	<b>29,737</b>
Supermanzana 4	0	911	911
Supermanzana 7	0	1,276	1,276
Supermanzana 8	0	1,718	1,718
Supermanzana 9	0	1,426	1,426
Supermanzana 10	0	1,433	1,433
Supermanzana 11	0	1,974	1,974
Supermanzana 12	0	2,012	2,012
Supermanzana 13	0	1,550	1,550
Supermanzana 14	0	1,885	1,885
Supermanzana 15	0	1,299	1,299
Supermanzana 16	0	1,216	1,216
Supermanzana 17	0	1,263	1,263
Supermanzana 18	0	1,500	1,500
Supermanzana 19	0	1,393	1,393
Supermanzana 20	0	1,341	1,341
Supermanzana 21	0	1,314	1,314
Supermanzana 22	0	1,501	1,501
Supermanzana 23	0	1,954	1,954
Supermanzana 24	0	1,429	1,429
Lote Mz. Centro Cultural	0	1,341	1,341
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>29,737</b>	<b>29,737</b>

Tabla 221. Cálculo consolidado de cesiones de suelo para cargas.

Teniendo en cuenta que no hubo cargas generales obligatorias por el tipo de producto inmobiliario, únicamente se tendrán que pagar las cesiones adicionales producto de la mayor edificabilidad. Para su cálculo se utilizó la opción 1 el artículo 23, correspondiente a los aportes a malla vial arterial y parques urbanos por hectárea neta urbanizable en uso residencial:

Sa  $\frac{(IC_f - I_{cr}) \times X}{4.8}$

=  $\frac{10.000}{4.8}$  Hecho este ejercicio, se obtiene una carga de 29.737m².

4.8

Con el propósito de estimar el valor del suelo útil como una fracción de las ventas, se desarrolló el siguiente ejercicio, teniendo en cuenta el tamaño promedio de la vivienda (65m<sup>2</sup>) del artículo 17 del Decreto 436/06:

N° Manzana	Area útil (m <sup>2</sup> )	%	Area Neta BCE (m <sup>2</sup> )	Area Construida en el uso (m <sup>2</sup> )	No. viv.	SMML \$ Miles	Incidencia del suelo / ventas	Vr. residual del suelo
<b>Residencial - VIP (multifamiliar)</b>	<b>73,605</b>	<b>20.00%</b>	<b>127,442</b>	<b>117,246</b>	<b>1,804</b>		<b>0.16</b>	
Supermanzana 1 (VIP)	12,027	3.27%	20,823	19,157	295	15,219,787	0.155	2,359,067
Supermanzana 2 (VIP)	19,758	5.37%	34,209	31,473	484	25,003,799	0.155	3,875,589
Supermanzana 3 (VIP)	10,928	2.97%	18,921	17,407	268	13,829,199	0.155	2,143,526
Supermanzana 5 (VIP)	16,196	4.40%	28,043	25,799	397	20,496,702	0.155	3,176,989
Supermanzana 6 (VIP)	14,697	3.99%	25,446	23,410	360	18,598,584	0.155	2,882,781
<b>Residencial - VIS (multifamiliar)</b>	<b>294,424</b>	<b>76.39%</b>	<b>486,780</b>	<b>550,552</b>	<b>8,470</b>		<b>0.16</b>	
Supermanzana 4	9,017	2.45%	15,612	16,861	259	22,963,260	0.155	3,559,305
Supermanzana 7	12,637	3.43%	21,880	23,631	364	32,183,393	0.155	4,988,426
Supermanzana 8	17,011	4.62%	29,453	31,810	489	43,322,767	0.155	6,715,029
Supermanzana 9	14,117	3.84%	24,443	26,398	406	35,952,758	0.155	5,572,677
Supermanzana 10	14,187	3.85%	24,564	26,529	408	36,130,927	0.155	5,600,294
Supermanzana 11	19,542	5.31%	33,835	36,542	562	49,767,499	0.155	7,713,962
Supermanzana 12	19,918	5.41%	34,487	37,246	573	50,726,165	0.155	7,862,556
Supermanzana 13	15,348	4.17%	26,574	28,700	442	39,087,682	0.155	6,058,591
Supermanzana 14	18,668	5.07%	32,322	34,908	537	47,542,191	0.155	7,369,040
Supermanzana 15	12,862	3.49%	22,270	24,052	370	32,757,171	0.155	5,077,362
Supermanzana 16	12,042	3.27%	20,850	22,518	346	30,667,808	0.155	4,753,510
Supermanzana 17	12,501	3.40%	21,644	23,375	360	31,835,509	0.155	4,934,504
Supermanzana 18	14,854	4.04%	25,719	27,777	427	37,830,208	0.155	5,863,682
Supermanzana 19	13,787	3.75%	23,872	25,782	397	35,112,974	0.155	5,442,511
Supermanzana 20	13,281	3.61%	22,994	24,834	382	33,822,214	0.155	5,242,443
Supermanzana 21	13,015	3.54%	22,534	24,337	374	33,145,318	0.155	5,137,524
Supermanzana 22	14,865	4.04%	25,738	27,797	428	37,858,196	0.155	5,868,020
Supermanzana 23	19,343	5.26%	33,491	36,170	556	49,261,387	0.155	7,635,515
Supermanzana 24	14,149	3.84%	24,498	26,458	407	36,033,795	0.155	5,585,238
Lote Mz. Centro Cultural	13,279	3.61%	22,991	24,830	382	33,816,866	0.155	5,241,614
<b>TOTAL</b>	<b>368,029</b>	<b>100.00%</b>	<b>637,212</b>	<b>667,798</b>	<b>10,274</b>	<b>842,966,159</b>		<b>130,659,755</b>

A continuación, se precisan los cálculos de soporte desarrollados para el ejercicio de reparto de cargas y beneficios y para el cálculo de las cargas generales en particular:

**Paso 10. Cálculo del valor residual del suelo bruto sin descontar cargas generales**

Item	Valor en pesos
Valor residual suelo útil urbanizado	\$ 130,659,754,585
Costo cargas locales	\$ 55,985,690,973
Estándar de espacio público / carga local	\$ 0
Valor residual suelo bruto sin cargas generales	\$ 74,674,063,612
<b>Valor residual bruto sin cargas generales / m<sup>2</sup></b>	<b>97,183 \$ / m<sup>2</sup></b>

Tabla 22. Valor residual del suelo bruto sin descontar cargas generales

**Paso 11. Valoración de cargas generales imputables al plan parcial**

CONCEPTO	Cargas generales por Edificabilidad Resultante en m <sup>2</sup>	Por Edificabilidad Adicional en m <sup>2</sup>	Total en m <sup>2</sup>
VIP	0	0	0
VIS	0	29,737	29,737
<b>CARGA GENERAL EN m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>29,737 m<sup>2</sup></b>	<b>29,737 m<sup>2</sup></b>
SUELO PROTEGIDO PARÁGRAFO 2 ART. 20 DEC. 436/06			0 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CARGAS GENERALES PROVISTA EN M.V.A.			0 m <sup>2</sup>
ÁREA TOTAL SUELO NO PROVISTA			<b>29,737 m<sup>2</sup></b>
<b>ÁREA A COMPENSAR POR CARGAS GENERALES</b>			<b>0 m<sup>2</sup></b>
ARTÍCULO 31 DECRETO 436/06			
<b>SUELO A COMPENSAR</b>			<b>29,737 m<sup>2</sup></b>
VALOR METRO CUADRADO SUELO RESIDUAL BRUTO			<b>\$ 97,183</b>
<b>VALOR SUELO DE CARGAS GENERALES</b>			<b>\$ 2,889,900,984</b>

Tabla 23. Valoración de cargas generales imputables al plan parcial

**Paso 12. Valor residual del suelo descontando cargas generales imputables al plan parcial**

VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO DESCONTANDO CARGAS GENERALES	
Valor residual suelo útil urbanizado	\$ 130,659,754,585
Costo cargas locales	\$ 55,985,690,973
Estándar de espacio público / carga local	\$ 0
Valor residual suelo bruto sin cargas generales	\$ 74,674,063,612
Valor residual bruto sin cargas generales/m <sup>2</sup>	\$ 97,183 / m <sup>2</sup>
Costo cargas generales no cubiertas en el plan parcial	\$ 2,889,900,984
Valor residual suelo bruto final	\$ 71,784,162,628
<b>Valor residual suelo bruto final/m<sup>2</sup></b>	<b>\$ 93,422</b>

Tabla 24. Valor residual del suelo descontando cargas generales imputables al plan parcial

### Paso 13. Valoración de aportes por propietario en suelo

APORTES EN SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	
UNIDAD	
Area (m <sup>2</sup> )	768,384 m <sup>2</sup>
Valor por m <sup>2</sup>	\$ 93,422 / m <sup>2</sup>
<b>Valor total</b>	<b>\$ 71,784,162,628</b>

Tabla 6. Valoración de aportes por propietario en suelo

#### 3.9.1. Cesiones urbanísticas mínimas

Como se pudo apreciar en el cuadro de áreas, las cesiones públicas para parques cumplen ampliamente el mínimo del 17% del área neta urbanizable (descontados los controles ambientales) y el 8% destinado a equipamiento comunal público. En caso de destinarse alguna manzana o lote para uso dotacional, las cesiones públicas para espacio público no podrán ser inferiores al 8%.

A estas cesiones se suman las necesarias para dotar el área del sistema vial intermedio y local, vehicular o peatonal.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 17 del Decreto 436 de 2006, la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias para zonas verdes deberá considerar la relación entre la densidad poblacional proyectada para el plan parcial y la cantidad de metros cuadrados que debe aportar a zonas verdes.

En este mismo artículo se determina el tamaño promedio de la vivienda de interés social (65m<sup>2</sup>) por unidad y el número promedio de habitantes por vivienda (3,44). Identificado el número de habitantes, se evaluará el cumplimiento del estándar de cuatro metros cuadrados de zonas verdes por habitante (artículo 9 del Decreto 436/06).

Es importante anotar que la exigencia de no aplica para la Vivienda de Interés Prioritario, la cual únicamente aportará las cesiones mínimas locales para parques y se beneficiaran de la generación de espacio público producto de las cesiones adicionales en áreas del Estructura Ecológica Principal.

CALCULO DE LA EXIGENCIA DE ZONAS VERDES POR HABITANTE EN EL PLAN PARCIAL LA MARLENE									
N° Manzana	Area Util (m2)	%	Area Neta BCE (m2)	I.C. Propuesto	Area Construida en el uso (m2)	Area Construida por vivienda	No. viv.	N° habitantes	Area Zonas Verdes
<b>Residencial - VIS (multifamiliar)</b>	<b>294,424</b>	<b>76.39%</b>	<b>486,780</b>	<b>1.08</b>	<b>550,552</b>	<b>65</b>	<b>8,470</b>	<b>3.44</b>	<b>4</b>
Supermanzana 4	9,017	2.45%	15,612	1.08	16,861	65	259	892	3,569
Supermanzana 7	12,637	3.43%	21,880	1.08	23,631	65	364	1,251	5,002
Supermanzana 8	17,011	4.62%	29,453	1.08	31,810	65	489	1,683	6,734
Supermanzana 9	14,117	3.84%	24,443	1.08	26,398	65	406	1,397	5,588
Supermanzana 10	14,187	3.85%	24,564	1.08	26,529	65	408	1,404	5,616
Supermanzana 11	19,542	5.31%	33,835	1.08	36,542	65	562	1,934	7,736
Supermanzana 12	19,918	5.41%	34,487	1.08	37,246	65	573	1,971	7,885
Supermanzana 13	15,348	4.17%	26,574	1.08	28,700	65	442	1,519	6,076
Supermanzana 14	18,668	5.07%	32,322	1.08	34,908	65	537	1,847	7,390
Supermanzana 15	12,862	3.49%	22,270	1.08	24,052	65	370	1,273	5,092
Supermanzana 16	12,042	3.27%	20,850	1.08	22,518	65	346	1,192	4,767
Supermanzana 17	12,501	3.40%	21,644	1.08	23,375	65	360	1,237	4,948
Supermanzana 18	14,854	4.04%	25,719	1.08	27,777	65	427	1,470	5,880
Supermanzana 19	13,787	3.75%	23,872	1.08	25,782	65	397	1,364	5,458
Supermanzana 20	13,281	3.61%	22,994	1.08	24,834	65	382	1,314	5,257
Supermanzana 21	13,015	3.54%	22,534	1.08	24,337	65	374	1,288	5,152
Supermanzana 22	14,865	4.04%	25,738	1.08	27,797	65	428	1,471	5,884
Supermanzana 23	19,343	5.26%	33,491	1.08	36,170	65	556	1,914	7,657
Supermanzana 24	14,149	3.84%	24,498	1.08	26,458	65	407	1,400	5,601
Lote Mz. Centro Cultural	13,279	3.61%	22,991	1.08	24,830	65	382	1,314	5,256
<b>Total zonas verdes requeridas</b>	<b>294,424</b>		<b>509,770</b>		<b>550,552</b>		<b>8,470</b>	<b>29,137</b>	<b>116,548</b>

Tabla 25. Cálculo de cesiones para zonas verdes

A continuación, se presenta una comparación entre el resultado del ejercicio hecho con lo establecido en el Decreto 436 de 2006.

ZONA VERDE PROVISTA	Área m2
Parques	130,181
Zona verde adicional	280
Controles ambientales	19,342
Otros	0
<b>Total</b>	<b>149,802 m2</b>

Tabla 28. Cálculo de zonas verdes en el plan parcial

Si se compara el área de zonas verdes del plan parcial y el área de zonas verdes exigidas por habitante, se evidencia que hay un superávit de zonas verdes que alcanza un área de 33.254 m<sup>2</sup>. Esta importante área, con un poco más de 3 hectáreas, mejorará los bajos estándares de zonas verdes en la zona de Bosa y permitirá, bajo la misma proporción, recibir aproximadamente 8.313 habitantes adicionales.

### 3.10. CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

LA MARLENE CRONOGRAMA GENERAL																			
Id	Nombre de tarea	Duración	Comienzo	Fin	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		TOTAL
					Semestre 2	Semestre 1	Semestre 2												
1	TOTAL	1500 días	Jun 19/07/18	Jue 19/05/24															
2	VIS	1102 días	Jun 19/07/18	mié 19/10/22															
3	ETAPA 1	441 días	Jun 19/07/18	Jun 6/04/20															
4	VIVIENDA	441 días	Jun 19/07/18	Jun 6/04/20															
545	VÍAS	441 días	Jun 19/07/18	Jun 6/04/20															
546	REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	441 días	Jun 19/07/18	Jun 6/04/20															
547	ENTREGA CESIÓN EQUIPAMIENTO	441 días	Jun 19/07/18	Jun 6/04/20															
548	PARQUES - ALAMEDA	441 días	Jun 19/07/18	Jun 6/04/20															
549	ETAPA 2	528 días	mié 17/04/19	sáb 8/05/21															
550	VIVIENDA	528 días	mié 17/04/19	sáb 8/05/21															
1125	VÍAS	528 días	mié 17/04/19	sáb 8/05/21															
1126	REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	528 días	mié 17/04/19	sáb 8/05/21															
1127	ENTREGA CESIÓN EQUIPAMIENTO	528 días	mié 17/04/19	sáb 8/05/21															
1128	PARQUES - ALAMEDA	528 días	mié 17/04/19	sáb 8/05/21															
1129	ETAPA 3	249 días	mié 20/01/21	Jue 19/12/21															
1130	VIVIENDA	249 días	mié 20/01/21	Jue 19/12/21															
1641	VÍAS	249 días	mié 20/01/21	Jue 19/12/21															
1642	REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	249 días	mié 20/01/21	Jue 19/12/21															
1643	ENTREGA CESIÓN EQUIPAMIENTO	249 días	mié 20/01/21	Jue 19/12/21															
1644	PARQUES - ALAMEDA	249 días	mié 20/01/21	Jue 19/12/21															
1645	ETAPA 4	301 días	Jue 26/08/21	mié 19/10/22															
1646	VIVIENDA	301 días	Jue 26/08/21	mié 19/10/22															
2227	VÍAS	301 días	Jue 26/08/21	mié 19/10/22															
2228	REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	301 días	Jue 26/08/21	mié 19/10/22															
2229	ENTREGA CESIÓN EQUIPAMIENTO	301 días	Jue 26/08/21	mié 19/10/22															
2230	PARQUES - ALAMEDA	301 días	Jue 26/08/21	mié 19/10/22															
2231	VIP	481 días	sáb 2/07/22	Jue 19/05/24															
2232	ETAPA 5	481 días	sáb 2/07/22	Jue 19/05/24															
2233	VIVIENDA	481 días	sáb 2/07/22	Jue 19/05/24															
2864	VÍAS	481 días	sáb 2/07/22	Jue 19/05/24															
2865	REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	481 días	sáb 2/07/22	Jue 19/05/24															
2866	ENTREGA CESIÓN EQUIPAMIENTO	481 días	sáb 2/07/22	Jue 19/05/24															
2867	PARQUES - ALAMEDA	481 días	sáb 2/07/22	Jue 19/05/24															

Tabla 26. Cronograma General de ejecución del Plan Parcial.

## **Anexos**

1. Cartografía escala 1:5.000 impresa y plano general de la propuesta escala 1:2.500.
2. Proyecto de Decreto que adopta el plan parcial.
3. Documento de soporte ambiental.
4. Factibilidades de servicios públicos.
5. Solicitud factibilidad en la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.
6. Radicación solicitud incorporación plano(s) topográfico(s) M-FO-013