

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO**

---

**“LA PALESTINA”**

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE**

**2017**

## INTERVINIENTES

<b>PROMOTOR</b>	CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A.
<b>DIRECTORA DEL PROYECTO</b>	MARÍA CRISTINA NARANJO GOMÉZ
<b>DISEÑO Y PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.</b>	JULIAN FERNANDO LOAIZA QUINTERO
<b>ASESORÍA JURÍDICA</b>	LUIS FERNANDO ACEVEDO PEÑALOSA
<b>DISEÑO REDES DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y PLUVIALES</b>	PLANEACIÓN Y DISEÑO INTEGRAL DE REDES S.A.S.
<b>DISEÑO DEL SISTEMA PARA EL MANEJO Y APROVECHAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y DISEÑO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA.</b>	FUNDACIÓN PLANETA VIVO
<b>SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA</b>	DISEÑOS ELECTRICOS JULIO CESAR GARCIA Y ASOCIADOS
<b>DISEÑO DEL SISTEMA DE MOVILIDAD</b>	FS INGENIERIA S.A.S.
<b>TOPOGRAFÍA</b>	DTC INGENIERIA

## TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN .....	10
1. ANTECEDENTES Y GENERALIDADES.....	12
1.1. Generalidades del Decreto Distrital 575 de 2010.....	12
1.2. Ámbito y configuración predial adoptada.....	13
1.3. Objetivos y estrategias .....	16
1.4. Condiciones Urbanísticas.....	17
1.4.1. Propuesta urbanística .....	17
1.4.2. Aprovechamientos.....	19
1.4.3. Obligación de provisión VIS - VIP .....	21
1.4.4. Herramientas de gestión .....	22
1.4.5. Relación de cargas y beneficios entre propietarios de las unidades de actuación y/o gestión. ....	24
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	24
2.1. Necesidad de modificación .....	24
2.1.1. Imposibilidad de hacer efectivas las compensaciones para la UG 1/UAU 1 .....	24
2.1.2. Ajuste de reparto de cargas y beneficios.....	26
2.1.3. Edificabilidad .....	28
2.1.4. Ajustes cartográficos.....	29
2.1.4.1. Modificación por cambios en el diseño de la Avenida Ciudad de Cali y su reserva vial - Resolución 0692 de 2014.....	29
2.1.4.2. Ajuste de la Ronda y ZMPA del Río Tunjuelo según las coordenadas suministradas por la EAB.....	31
2.1.4.3. Incongruencia entre las zonas de amenaza por inundación del plan parcial “La Palestina” y el POT de Bogotá. ....	31
2.1.4.4. Precisión del lindero oriental.....	32
2.1.5. Aclaraciones del estudio de títulos .....	33
2.1.6. Tratamiento diferenciado del sector Rincón Campestre. ....	39
2.2. Objetivos de la modificación.....	43
2.3. Alcance de la modificación.....	44
2.4. Sustento jurídico y normas aplicables.....	44
3. DIAGNÓSTICO.....	47
3.1. Localización y contexto urbano .....	47

3.2.	Norma urbana .....	48
3.3.	Estructura Funcional y de Servicios .....	48
3.3.1.	Sistema de espacio público .....	48
3.3.2.	Sistema de equipamientos.....	50
3.3.3.	Sistema de movilidad.....	60
3.3.4.	Sistema de servicios públicos.....	70
3.4.	Estructura Ecológica Principal.....	72
3.4.1.	Elementos de la Estructura Ecológica Principal .....	72
3.4.2.	Riesgos y Amenazas .....	73
3.5.	Estructura socioeconómica y espacial.....	75
3.5.1.	Densidad de población .....	75
3.5.2.	Usos.....	76
3.5.3.	Alturas .....	78
3.5.4.	Estratificación.....	79
3.6.	Recomendaciones del diagnóstico .....	79
4.	PROPUESTA URBANÍSTICA: MODIFICACIÓN.....	81
4.1.	Delimitación.....	83
4.2.	Propuesta urbana.....	86
4.2.1.	Propuesta urbanística.....	86
4.2.2.	Usos y aprovechamientos.....	93
4.2.2.1.	Cumplimiento de la obligación VIS y VIP .....	96
4.2.3.	Estructura ecológica principal.....	98
4.2.4.	Sistema de espacio público y equipamientos.....	99
4.2.5.	Sistema de movilidad.....	106
4.2.5.2.	Radios de giro:.....	110
4.2.5.5.	Recomendación en la zona escolar.....	112
4.2.5.6.	Recomendaciones en las zonas de los paraderos y andenes.....	113
4.2.5.7.	Recomendaciones de rutas que ingresan al proyecto del SITP.....	115
	Ruta propuesta N° 1: circular que entra y sale del proyecto, pueden ser rutas complementarias o del SITP, que ingresan por la Av. Ciudad de Cali hacia el Sur y retornar por la Av. Ciudad de Cali hacia el Norte.....	115
	Ruta propuesta N° 2: Con cabecera en el sector del proyecto, pueden ser rutas del SITP, que inician el recorrido en el proyecto y salen hacia el norte por la Av. Ciudad de Cali.....	115

Ruta propuesta N° 3: Con cabecera en el sector del proyecto, pueden ser rutas del SITP, que inician el recorrido en el proyecto y salen hacia el sur por la Av. Ciudad de Cali.....	116
4.2.5.8. Localización de paraderos, pompeyanos, pasos peatonales y paraderos del SITP.	116
4.2.5.9. Resaltos portátiles y pompeyanos.....	119
4.3. Unidades de gestión o actuación urbanística.....	121
4.3.1. Redelimitación de las Unidades de gestión –UG/UAU -.....	121
4.3.2. Área de manejo diferenciado Rincón Campestre (AMD).....	124
4.3.3. Etapas de ejecución.....	130
4.4. Estrategia de financiación y gestión de los instrumentos.....	131
4.5. Edificabilidad total.....	132
4.6. Servicios públicos.....	133
4.7. Reparto de cargas y beneficios.....	138
4.7.1. Cuadro de áreas.....	138
4.7.2. Cargas urbanísticas.....	142
4.7.2.1. Cargas urbanísticas generales.....	142
4.7.3. Aprovechamientos.....	153
4.7.4. Reparto equitativo de cargas y beneficios entre unidades de actuación o gestión. 160	
4.8. Plusvalía.....	162
4.9. Norma urbana.....	162
4.10. Obligaciones del urbanizador.....	164
5. ANEXOS.....	167
5.1. Planos de diagnóstico y formulación de la propuesta urbanística.....	167
5.2. Reparto de cargas y beneficios.....	168
5.3. Conceptos técnicos.....	168

## TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Localización del plan parcial.....	13
Ilustración 2. Sub división de lotes en el ámbito .....	14
Ilustración 3. Propuesta Urbanística. Decreto Distrital 575 de 2010 .....	17
Ilustración 4. Usos y aprovechamientos.....	19
Ilustración 5. Unidades de Gestión. Decreto Distrital 575 de 2010.....	22
Ilustración 6. Cambio geométrico de la Malla vial Arterial, Av. Ciudad de Cali.....	30
Ilustración 7. Zonas de amenaza por inundación decreto 190 de 2004. ....	31
Ilustración 8. Predio inexistente entre río y folios 50S-40604349 y 50S-40604352.....	32
Ilustración 9. Predio con doble titulación. ....	34
Ilustración 10. Carrera 82 A, plan parcial 2010 .....	37
Ilustración 11. Carrera 82 A plan parcial modificado.....	37
Ilustración 12. Predios de propiedad de la EAB UG 2/UAU 2.....	37
Ilustración 13. Identificación de propietarios predio nor-occidental. ....	38
Ilustración 14. Predio identificado con CHIP AAA0228XWTD .....	39
Ilustración 15. Multi temporal del sector Rincón Campestre .....	41
Ilustración 16. Localización y contexto Urbanístico .....	47
Ilustración 17. Sistema de espacio público .....	49
Ilustración 18. Sistema de equipamientos: Educación .....	51
Ilustración 19. Sistema de equipamientos: Salud .....	52
Ilustración 20. Sistema de equipamientos: Bienestar Social.....	53
Ilustración 21. Sistema de equipamientos: Cultura.....	54
Ilustración 22. Sistema de equipamientos: Deportivo y Recreativo .....	54
Ilustración 23. Sistema de equipamientos: Culto .....	55
Ilustración 24. Sistema de equipamientos: Sedes Administrativas .....	56
Ilustración 25. 1Sistema de equipamientos: Defensa y Justicia .....	56
Ilustración 26. Sistema de equipamientos: Cementerios .....	57
Ilustración 27. colindantes con Bosa Central .....	58
Ilustración 28. Sistema vial .....	61
Ilustración 29. Avenida Ciudad de Cali .....	62
Ilustración 30. Carrera 82A .....	62
Ilustración 31. Carrera 85.....	63
Ilustración 32. Carrera 81G.....	63
Ilustración 33. Carrera 81 .....	64
Ilustración 34. Carrera 80.....	64
Ilustración 35. Calle 71 A Sur .....	65
Ilustración 36. Calle 69 Sur .....	65
Ilustración 37. Calle 63 Sur .....	66
Ilustración 38. Sentidos viales en el área de influencia del proyecto.....	66
Ilustración 39. Afectación por reserva vial.....	67
Ilustración 40. Infraestructura Cicloinclusiva.....	68
Ilustración 41. Sistema de transporte público .....	69
Ilustración 42. Localización de los paraderos del SITP en la zona de influencia.....	70
Ilustración 43. Redes de servicios públicos: Acueducto .....	70
Ilustración 44. Redes de servicios públicos: Telecomunicaciones.....	71

Ilustración 45. Estructura Ecológica Principal.....	73
Ilustración 46. Amenaza de inundación.....	74
Ilustración 47. Amenaza de remoción en masa .....	74
Ilustración 48. Densidad poblacional.....	76
Ilustración 49. Usos predominantes 2008 .....	77
Ilustración 50. Usos predominantes 2016 .....	77
Ilustración 51. Alturas .....	78
Ilustración 52. Estratificación .....	79
Ilustración 53. Modelo conceptual .....	82
Ilustración 54. Ámbito plan parcial decreto 575 de 2010 vs modificación del plan parcial. 84	
Ilustración 55. Identificación predial .....	85
Ilustración 56. Propuesta urbanística Decreto Distrital 575 de 2010 .....	87
Ilustración 57. Propuesta urbanística modificada - 1 .....	87
Ilustración 58. Propuesta urbanística modificada - 2.....	92
Ilustración 59. Propuesta urbanística modificada -3.....	93
Ilustración 60. Usos y aprovechamientos.....	94
Ilustración 61. Grafica comparación Usos Decreto 575 de 2010 vs Modificación .....	96
Ilustración 62. Sistemas Generales: Estructura Ecológica Principal.....	99
Ilustración 63. Espacio público y equipamientos.....	101
Ilustración 64. Parques zonales .....	102
Ilustración 65. Parques Locales .....	103
Ilustración 66. Propuesta Ciclorrutas Plan Parcial “La Palestina” .....	105
Ilustración 67. Equipamientos .....	106
Ilustración 68. Área de Influencia Plan Parcial “La Palestina”.....	107
Ilustración 69. Esquema de Entrada y Salida al proyecto y necesidad de carriles. ....	111
Ilustración 70. Perfiles viales: Av. Ciudad de Cali .....	111
Ilustración 71. Semáforos Propuestos según contrato IDU 1662 de 2014 .....	112
Ilustración 72. Reducción de carril en zona escolar. ....	112
Ilustración 73. Fotografías de reducción de carril vehicular en la Calle 73.....	113
Ilustración 74. Sección transversal con paraderos .....	114
Ilustración 75. Circulaciones peatonales. ....	114
Ilustración 76. Ruta 1 de circulación propuesta con destino Av. Ciudad de Cali hacia el Norte.....	115
Ilustración 77. Ruta 2 de circulación propuesta con origen destino dentro del proyecto, hacia Bogotá.....	115
Ilustración 78. Ruta 3 de circulación propuesta con origen destino dentro del proyecto hacia Soacha.....	116
Ilustración 79. Esquema de paraderos, pompeyanos y zona escolar.....	117
Ilustración 80. Esquema de paradero sobre acera .....	117
Ilustración 81. Esquema de pompeyano. ....	118
Ilustración 82. Dimensiones pompeyano.....	119
Ilustración 83. Esquema de ciclo infraestructura, con pompeyanos y resaltos portátiles (tráfico calmado). Fuente: Elaboración propia.....	120
Ilustración 84. Ejemplo de perfil de vía de ciclorruta (Vía V-5) Entrada al Plan Parcial. Fuente; Elaboración propia.....	120
Ilustración 85. Unidades de Gestión Decreto Distrital 575 de 2010.....	121
Ilustración 86. Unidades de Gestión Modificación .....	122
Ilustración 87. Unidades de Actuación o Gestión.....	124

Ilustración 88. : Listado y localización de CHIP que conforman el AMD.....	128
Ilustración 89. Área de Manejo Diferenciado (AMD).....	129
Ilustración 90. Situación actual Rincón Campestre.....	130
Ilustración 91. Etapas de ejecución.....	131
Ilustración 92. Redes Principales del sistema maestro de Acueducto .....	134
Ilustración 93. Subdistrito hidráulico propuesto.....	135
Ilustración 94. Línea propuesta de abastecimiento .....	136
Ilustración 95. Cargas urbanísticas generales.....	143
Ilustración 96. Cargas urbanísticas locales.....	150
Ilustración 97. Usos y aprovechamientos.....	153

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Delimitación del Plan Parcial “La Palestina” .....	14
Tabla 2. Conformación predial del Plan Parcial “La Palestina” en el Decreto Distrital 575 de 2010.....	15
Tabla 3. Estrategias incorporadas en el Decreto Distrital 575 de 2010.....	17
Tabla 4. Cuadro de áreas general .....	18
Tabla 5. Edificabilidad por manzana. Decreto Distrital 575 de 2010.....	21
Tabla 6. Cuadro de áreas por UG/UAU .....	23
Tabla 7. Relación entre las cargas y los beneficios para las UG/UAU.....	24
Tabla 8. Relación de Cargas y beneficios, Decreto Distrital 575 de 2010. ....	25
Tabla 9. Compensaciones, Decreto Distrital 575 de 2010. ....	25
Tabla 10. Comparativo edificabilidad Decreto Distrital 575 de 2010 y modificación. ....	28
Tabla 11. Datos relacionados con el folio 50S-40604351 .....	33
Tabla 12. Área publica segregar y transferir del folio 50S-40604349, según SDP. ....	35
Tabla 13. Área pública segregar y transferir del folio 50S-40604349, según SDP. ....	36
Tabla 14. Grado de consolidación física del asentamiento Rincón Campestre .....	42
Tabla 15. Diagnóstico: Parques del entorno.....	48
Tabla 16. Diagnóstico: Equipamientos en el entorno .....	50
Tabla 17. Diagnóstico: Déficit de equipamientos por UPZ - 1.....	59
Tabla 18. Principales medios de transporte.....	60
Tabla 19. Conceptos de factibilidad de servicios públicos.....	71
Tabla 20. Linderos del Plan Parcial vigente.....	83
Tabla 21. Nueva conformación predial del Plan Parcial “La Palestina” .....	85
Tabla 22. Comparativo cuadro de áreas general Decreto Distrital 575 de 2010 y modificación. ....	88
Tabla 23. Cuadro General de áreas.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Tabla 24. Comparativo edificabilidad Decreto Distrital 575 de 2010 y modificación. ....	95
Tabla 25. Obligación VIS y VIP, artículo 350 decreto 190 de 2004. ....	96
Tabla 26. Comparativo VIS y VIP, entre el Decreto Distrital 575 de 2010 y su modificación. ....	97
Tabla 27. Cambio en la destinación de manzanas VIS - VIP.....	98
Tabla 28. Estándar Espacio Público.....	100
Tabla 29. Parques locales.....	101
Tabla 30. Parques zonales .....	102
Tabla 31. Alamedas .....	103
Tabla 32. Parques trasladados a ZMPA.....	104
Tabla 33. Equipamientos.....	105
Tabla 34. Identificación predial UG/UAU 2. Modificación .....	123
Tabla 35. Distribución predial del sector “Rincón Campestre” - AMD.....	125
Tabla 36. Listado de CHIP que conforman el AMD.....	127
Tabla 37. Propuesta Etapas de ejecución.....	130
Tabla 38. Cuantificación de edificabilidad total según uso o destino. Decreto Distrital 575 de 2010.....	133
Tabla 39. Modificación de la cuantificación de la edificabilidad total según uso y destino.....	133
Tabla 40. Área por UG / UAU y AMD.....	139
Tabla 41. Cuadro de áreas .....	141

Tabla 42. Cesión de suelo para carga general a cambio de mayor edificabilidad.....	143
Tabla 43. Cuantificación para componente de carga general por edificabilidad resultante. .....	144
Tabla 44. Cuantificación para componente de carga general por la edificabilidad adicional. .....	145
Tabla 45. Valoración cargas generales Plan Parcial.....	147
Tabla 46. Valoración cargas generales UG 1/UAU 1.....	147
Tabla 47. Valoración cargas generales UG 2/UAU 2.....	148
Tabla 48. Valoración cargas generales UG 3/UAU 3.....	148
Tabla 49. Cuantificación y valoración de costos directos e indirectos de cargas locales.	151
Tabla 50. Consolidación de metas del plan maestro de espacio público.....	152
Tabla 51. Edificabilidad resultante en el plan parcial.....	154
Tabla 52. Cuantificación de Aprovechamiento.....	156
Tabla 53. Valoración de ventas.....	157
Tabla 54. Egresos.....	158
Tabla 55. Valor Residual del suelo urbanizado.....	159
Tabla 56. Valor Residual del suelo bruto sin descontar Cargas Generales.....	160
Tabla 57. Valor Residual del suelo descontando Cargas Generales.....	160
Tabla 58. Reparto de cargas y beneficios.....	161
Tabla 59. Desbalance.....	161
Tabla 60. Equilibrio.....	161
Tabla 61. Norma de desarrollo por Urbanización.....	163
Tabla 62. Norma de desarrollo por Construcción.....	164
Tabla 63. Anexo. Listado de planos de diagnóstico formulación.....	167
Tabla 64. Anexo. Conceptos de entidades públicas.....	169
Tabla 65. Anexo. Estudios y conceptos técnicos anexados.....	169

## TABLA DE ABREVIATURAS

Plan Parcial de Desarrollo “La Palestina”	<b>PPLA</b>
Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto 190 de 2004)	<b>POT</b>
Unidades de Planeamiento Zonal	<b>UPZ</b>
Empresa de Acueducto de Bogotá	<b>EAB</b>
Instituto Distrital de Gestión de Riesgos	<b>IDIGER</b>
Empresa de Teléfonos de Bogotá	<b>SDA</b>
Área de Manejo Diferenciado	<b>AMD</b>
Vivienda de Interés Social	<b>VIS</b>
Unidad Administrativa Especial de Catastro	<b>UAECD</b>
Vivienda de Interés Prioritario	<b>VIP</b>
Secretaría Distrital de Planeación	<b>SDP</b>
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público	<b>DADE</b>
Secretaría Distrital de Ambiente	<b>SDA</b>
Instituto de Desarrollo Urbano	<b>IDU</b>
Secretaría de Movilidad	<b>SDM</b>
Secretaría Distrital de Hábitat	<b>SDHT</b>
Director Taller del Espacio Público	<b>DTEP</b>
Directora de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios	<b>DLYMIB</b>
Dirección de Planes Maestros y Planes Complementarios	<b>DMYC</b>

## PRESENTACIÓN

El presente Documento Técnico da soporte a la formulación para la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “*La Palestina*” promovido en su momento por Metrovivienda y adoptado por la Alcaldía Mayor de Bogotá, mediante el Decreto Distrital 575 del 30 de diciembre de 2010.

El Plan Parcial “*La Palestina*” se ubica al suroccidente del suelo urbano del Distrito Capital de Bogotá, en la UPZ 85 - Bosa Central en la localidad de Bosa, tiene una extensión de 24,9 hectáreas distribuidas en 155 predios, de los cuales 145 son del desarrollo informal Rincón Campestre. El ámbito limita al norte y al oriente con el río Tunjuelo, al sur con el desarrollo legalizado “*La Palestina I*” y al occidente con los desarrollos legalizados “*Santa Lucía*” e “*Islandia*”. Pese a contar con decreto de adopción, a la fecha no ha sido posible su implementación por dificultades materiales y jurídicas de ejecución de los instrumentos de gestión.

De manera general, estas dificultades se relacionaron con diferentes factores: por un lado, se encontraron dificultades asociadas a las herramientas de gestión y financiación del instrumento, las cuales no fueron de fácil implementación, por lo que los desarrolladores no consiguieron efectuar en el tiempo propuesto las compensaciones y negociaciones requeridas para el desarrollo del proyecto. De otra parte, se encontraron imprecisiones cartográficas que conllevan hoy a redefinir el ámbito de intervención; y además, se precisó considerar afectaciones de carácter general y costos que no habían sido contemplados en la formulación inicial, lo que demanda necesariamente un replanteamiento de la propuesta urbanística para asegurar una óptima provisión de infraestructuras, según los requerimientos de la ciudad y la capacidad de pago de los desarrolladores.

Por último, pero no menos importante, desde la adopción del instrumento hasta hoy, se produjeron nuevas dinámicas urbanas en el ámbito de intervención, asociados principalmente a la consolidación del asentamiento denominado “*Rincón Campestre*”, lo cual demanda la implementación de tratamientos diferenciados en este territorio, que faciliten su vinculación con el desarrollo urbano del sector y de la nueva propuesta urbanística para el ámbito del plan parcial, generando mejores condiciones de vida para la población que allí habita.

De acuerdo con lo anterior, el documento que se presenta a continuación describe los factores que justifican la necesidad de modificar el plan parcial adoptado para hacerlo viable y soporta las decisiones que se toman en este sentido.

El objetivo de la modificación del Plan Parcial “*La Palestina*” es brindar las condiciones necesarias para generar el desarrollo urbanístico del área incluida en su ámbito de aplicación, con el fin de desarrollar usos urbanos y asegurar la generación de condiciones urbanísticas que contribuyan a la calidad de vida para la comunidad, a través de la generación de parques, equipamientos, vías, servicios públicos y la generación de vivienda de interés social, entre otros. Así mismo, con la modificación del plan parcial se plantea dejar las condiciones definidas para iniciar el trámite de legalización del sector denominado “*Rincón Campestre*”, desarrollo de origen informal producto de autoconstrucción, el cual requiere ser considerado como un área de manejo diferenciado que deberá propender por su formalización y regularización. En esta medida, el Plan Parcial “*La Palestina*” cumple dos funciones principales:

- A) Ser una herramienta de planificación y gestión para la incorporación de suelo de desarrollo a los usos urbanos de la ciudad, contribuyendo a reducir el déficit habitacional y cualificar sus estructuras urbanas; y
- B) Brindar las condiciones y herramientas que permitan la formalización y regularización del Sector “*Rincón Campestre*”.

Para este propósito, el presente Documento Técnico de Soporte se estructura en cuatro apartados. El primero, denominado “*Antecedentes y Generalidades*”, señala las condiciones iniciales del plan parcial, haciendo referencia a las disposiciones del Decreto Distrital 575 de 2010 frente a los objetivos del plan parcial, la delimitación del área de intervención y la propuesta urbanística adoptada, así como una breve síntesis de las herramientas de gestión y la relación de cargas y beneficios propuesta.

En el segundo capítulo “*Memoria Justificativa*”, se exponen las condiciones que dificultaron la implementación del Decreto Distrital 575 de 2010 y, por consiguiente, la ejecución del proyecto urbanístico, requiriéndose hoy en día adelantar la modificación de la propuesta urbanística y del esquema de gestión del proyecto.

En el tercer apartado “*Diagnóstico*” se presenta un análisis de las condiciones urbanas actuales del entorno del plan parcial, desarrolladas a partir de las estructuras que componen la estrategia de ordenamiento territorial de la ciudad: estructura funcional y de servicios, estructura ecológica principal y estructura socioeconómica y espacial.

El último apartado contiene el desarrollo de la “*Propuesta urbanística*” de la presente modificación; en él se precisa el resultado de la modificación del ámbito de intervención, el planteamiento urbanístico, los ajustes en la estrategia de financiación y gestión y las demás disposiciones relativas a normativa urbana y obligaciones del desarrollador. Al finalizar el apartado, se relacionan los documentos y anexos que hacen parte de esta propuesta.

Para finalizar, es importante señalar que para la elaboración de la presente formulación para la modificación del plan parcial “La Palestina” se han tenido en cuenta los principios que orientan las actuaciones y acciones urbanísticas que en su conjunto desarrollan y gestionan el suelo, como son: la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios. En consecuencia, en la construcción del presente Documento Técnico de Soporte se han atendido los presupuestos y consideraciones técnicas, jurídicas y económicas requeridos para su gestión y ejecución, en el marco de lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto único reglamentario 1077 de 2015 y los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006.

## **1. ANTECEDENTES Y GENERALIDADES**

La pertinencia de adelantar la formulación para la modificación del Plan Parcial “La Palestina” resulta de la evaluación y seguimiento de la aplicación del instrumento adoptado mediante el Decreto Distrital 575 de 2010, evidenciándose a hoy la necesidad de realizar cambios en su abordaje, para garantizar la consecución de sus objetivos en materia de habilitación de suelo y normalización del desarrollo informal localizado en su ámbito. La identificación de las fallas del instrumento, demanda de una revisión suficiente de los insumos y de la propuesta adoptada.

Buscando sustentar y dar soporte a la toma de decisiones que solventen estas falencias, se presenta el siguiente apartado que reseña brevemente las generalidades del plan parcial adoptado, relacionadas con: el ámbito de intervención, los objetivos de promover su desarrollo urbano, las condiciones generales de los instrumentos de gestión y financiación del suelo y los aprovechamientos propuestos.

### **1.1. Generalidades del Decreto Distrital 575 de 2010**

Los planes parciales son una herramienta de planeación y gestión territorial concebida en la Ley 388 de 1997, y que debe ser acogida por los gobiernos locales por medio de su Plan de Ordenamiento Territorial (POT). En éste contexto, en el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C, Decreto Distrital 190 de 2004, se desarrolla como estrategia integral de gestión del suelo para los suelos en tratamiento de desarrollo localizados en suelo urbano y de expansión urbana.

Por un lado, en materia de planificación, es un instrumento que determina las condiciones sistémicas del territorio que permiten y regulan la generación de usos urbanos en la ciudad; y, por otro lado, el plan parcial es una herramienta que establece los procedimientos para asegurar la financiación y ejecución de las condiciones de soporte para las actividades urbanas.

En el caso del Plan Parcial “La Palestina”, los predios que se localizan en su ámbito de aplicación se ubica en suelo urbano con tratamiento de desarrollo; por lo tanto, en el marco del artículo 32 del Plan de Ordenamiento Territorial, su desarrollo urbanístico debería darse a través de la aplicación de dicho instrumento, ya que en conjunto los predios superaban las 10 hectáreas netas urbanizables en tratamiento de desarrollo requeridas.

De acuerdo con lo señalado en el Decreto Distrital 313 de 2005, que reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) 85 Bosa Central, el suelo en el que se localiza el plan parcial se clasifica de la siguiente manera:

- Suelo: Urbano
- Área de Actividad: Urbana Integral
- Zona: Residencial
- Tratamiento: Desarrollo.

En este contexto normativo Metrovivienda, como empresa industrial y comercial del Distrito Capital en su calidad de promotor, formuló el Plan Parcial “La Palestina”, el cual se proyectó según el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital 575 de 2010, como:

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

[...] un proyecto de carácter social, no sólo por ser un suelo que aportará a disminuir el déficit de vivienda en la ciudad, sino también porque permitirá normalizar la situación de la comunidad que conforma el desarrollo informal Rincón Campestre, incluido dentro del ámbito del plan parcial. El Rincón Campestre es uno de los tantos asentamientos informales de desarrollo progresivo que caracteriza el crecimiento urbanístico del sur-occidente de Bogotá; otra comunidad víctima de los urbanizadores piratas, enajenadores de suelo que han promovido el desarrollo de una ciudad sin los soportes urbanos necesarios, desbordada, caótica y desigual. (Metrovivienda, 2010, pág. 6)

En este contexto, se resalta el papel de esta propuesta urbanística como un proyecto urbano social que buscaba atender las siguientes problemáticas:

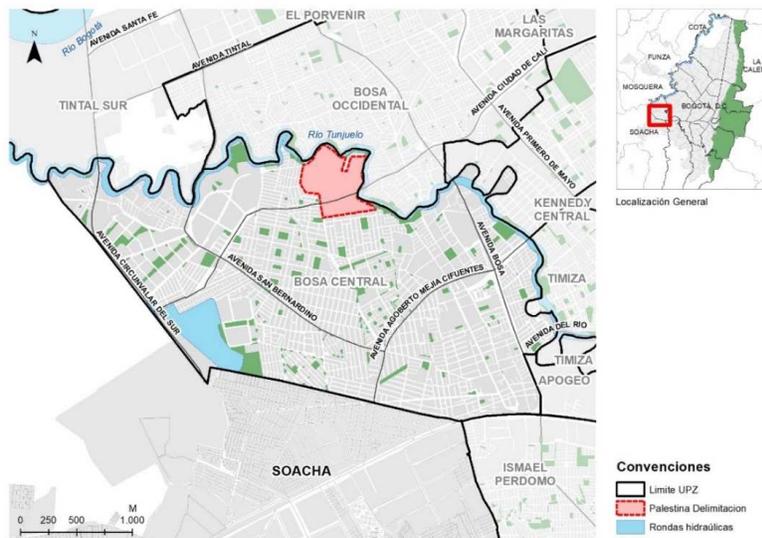
- La normalización del desarrollo informal Rincón Campestre, brindándole las condiciones necesarias de soporte urbano, y
- El desarrollo de nuevos usos urbanos para atender el déficit habitacional de la ciudad.

De acuerdo a lo anterior, la propuesta de plan parcial consistió en determinar estructuras normativas que, por medio de la aplicación de un esquema de derechos y deberes entre constructores, promotores, habitantes, empresas públicas y demás actores, permitiera realizar una propuesta que hiciera efectivo el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios en la zona. Esto debía traducirse en la ejecución del plan parcial, desarrollando las condiciones de soporte urbano necesarias para mejorar la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros del sector.

Sin embargo, aunque las etapas de planificación, aprobación y adopción fueron superadas, el proyecto aún no ha sido ejecutado, lo que nos lleva a retomar el proceso, revisando las razones que produjeron esta ruptura entre la planificación y la realidad. A continuación, se puntualizan los elementos generales que caracterizan el plan parcial “La Palestina” adoptado por el Decreto Distrital 575 de 2010.

### 1.2. Ámbito y configuración predial adoptada

El área del plan parcial tiene una extensión aproximada de 24,9 ha, se encuentra en la UPZ 85 Bosa Central, de la localidad de Bosa, como se señala en la siguiente imagen.



**Ilustración 1 Localización del plan parcial**  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

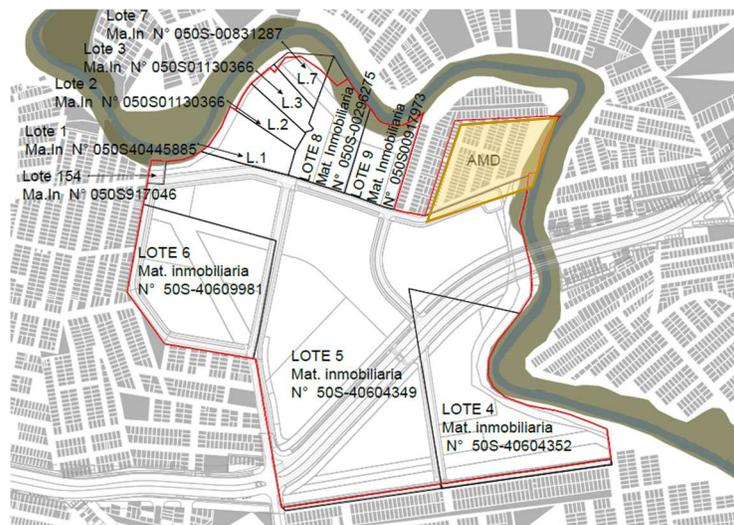
El ámbito limita al norte y oriente con la ronda hidráulica del Río Tunjuelo, al sur con el desarrollo legalizado de “La Palestina” I y al occidente con los desarrollos legalizados de “Santa Lucia” e “Islandia”. La siguiente tabla señala los límites del ámbito señalados en el Decreto Distrital 575 de 2010:

	Límite	Condición	Plano urbanístico	Licencia urbanística/ construcción.	Observación
Norte	La Esmeralda	Desarrollado	B 628/4-03	Res 337 de 1999	Legalizado
	La Paz San Ignacio Las Vegas de Bosa	Desarrollado	B224/1-14 y 15	Res 337 de 1999	Legalizado
	Río Tunjuelo				SAP
Oriente	San Diego La Paz IV Sector	Desarrollado	B225/4-15	Res 337 de 1999	Legalizado
	Nuestra Señora de La Paz	Desarrollado	B250/4-07	Res 337 de 1999	Legalizado
	Los Sauces Bosa	Desarrollado	B224/4-06	Res 444 de 1997	Legalizado
	El Sauce Sector los Cedros	Desarrollado	B224/4-13	Res 15 de 1999	Legalizado
	Los Sauces	Desarrollado	B224/4-6	Res 15 de 1999	Legalizado
	Villa de Sauita	Desarrollado	B224/4-1	Res 364 de 1991	Legalizado
	Antonia Santos	Desarrollado	B343/4-4 <sup>a</sup>	Res 492 de 1990	Legalizado
Sur	Humberto Valencia II	Desarrollado	B250/4-03	Res 444 de 1997	Legalizado
	“La Palestina” I	Desarrollado	B292/4-00	Res 1126 de 1996	Legalizado
Occ	Santa Lucia	Desarrollado	B250/4-02	Res 444 de 1997	Legalizado
	Islandia	Desarrollado	B250/4-07	Res 337 de 1999	Legalizado

**Tabla 1.** Delimitación del Plan Parcial “La Palestina”

Fuente: Decreto Distrital 575 de 2010, artículo 3.

De acuerdo al decreto de adopción, el Plan Parcial “La Palestina” está conformado por 154 predios, la mayoría de ellos son parte del desarrollo informal “Rincón Campestre”, resultado de un proceso de loteo irregular, el cual presenta al día de hoy carencias de los soportes urbanos adecuados para el desarrollo de usos urbanos. Dicha zona se identifica en la siguiente imagen nombrada como AMD.



**Ilustración 2.** Sub división de lotes en el ámbito

Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

La siguiente tabla relaciona las matrículas inmobiliarias de los predios identificados en la delimitación del plan parcial para el año 2010:

Matrículas inmobiliarias de los predios objetos del Plan Parcial “La Palestina”					
050S40316535	050S40316493	050S40316461	050S40316502	050S40316526	050S40316568
050S40316462	050S40316593	050S40316544	050S40316498	050S40316460	050S40445885
050S40316579	050S40316514	050S40316496	050S40316566	050S40316486	050S40316482
050S40316490	050S40316491	050S40316561	050S40316469	050S40316538	050S40316483
050S40316592	050S40316503	050S40316577	050S40316540	050S40316586	050S40316537
050S40316563	050S40316495	050S40316487	050S40316567	050S40316541	050S40316580
050S40316500	050S40316456	050S40316574	050S40316572	050S01130366	050S40316553
050S40316533	050S40316565	050S40316550	050S40316450	050S40316455	050S40316554
050S40316470	050S40316549	050S40316476	050S40316504	050S40316548	050S40316520
050S00831287	050S40316588	050S40316459	050S40316513	050S40316569	050S40316589
050S40316562	050S40316488	050S40316531	050S40316463	050S40316523	050S40316518
050-00296275	050S40316525	050S40316507	050S40316465	050S40316473	050S40316546
050S40316494	050S40316475	050S40316573	050S40316457	050S40316556	050S40316590
050S40316516	050S40316578	050S-104512	050S40316471	050S40316583	050S40316492
050S40316581	050S40316452	050S40316497	050S40316517	050S40316478	050S40316539
050S40316458	050S40316521	050S40316451	050S40316511	050S40316536	050S40316558
050S40316542	050S40316532	050S40316552	050S40316575	050S40316477	050S40316485
050S40316530	050S40316466	050S40316524	050S40316489	050S40316570	050S40316515
050S40316529	050S40316499	050S40316484	050S40316522	050S40316564	050S40316519
050S40316464	050S40316582	050S40316505	050S40316467	050S40316591	050S40316509
050S40316543	050S40316481	050S40316576	050S40316557	050S40316547	050S00557623
050S40316527	050S40316528	050S40316512	050S40316587	050S40316545	050S40316510
050S40316506	050S40316584	050S40316551	050S40316479	050S40316508	050S40316468
050S40316585	050S40316571	050S40316480	050S40316453	050S40316474	050S40316560
050S40316454	050S40316555	050S40316501	050S40316472	050S40316534	050S40316559

**Tabla 2.** Conformación predial del Plan Parcial “La Palestina” en el Decreto Distrital 575 de 2010.  
Fuente: Decreto Distrital 575 de 2010, artículo 3.

### 1.3. Objetivos y estrategias

El decreto de adopción del Plan Parcial “La Palestina” tiene tres objetivos generales, seis específicos y nueve estrategias distribuidas en cuatro temáticas. Los objetivos generales hacen referencia a: (1) definir condiciones urbanísticas, de gestión y financiación para el desarrollo urbano de la zona, (2) establecer las normas urbanísticas que lo permitan, e (3) incentivar la urbanización legal a partir de un modelo viable.

Los objetivos específicos definidos en el decreto de adopción son los siguientes:

- Potenciar en el área del plan parcial, las ventajas ecológicas y paisajísticas del sector derivadas de su vecindad con el Río Tunjuelo, a través de la recuperación de la ronda y la zona de manejo y preservación ambiental del río como espacio público, corredor ecológico y elemento determinante del paisaje de la ciudad, según lo indica el artículo 8 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- Vincular el proyecto a la estructura urbana consolidada, garantizando la movilidad, conexión y coherencia con el trazado, la morfología y los tejidos urbanos existentes.
- Conformar parte del corredor ambiental que conecta el Río Tunjuelo con el Humedal Tibanica, a través del corredor ecológico vial de la Avenida Ciudad de Cali, de conformidad con los objetivos ambientales contenidos en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 85 - Bosa Central, reglamentada mediante el Decreto Distrital 313 de 2005.
- Cualificar el espacio urbanizable, incrementando la cantidad y calidad de los espacios públicos y zonas verdes de recreación activa y pasiva, atendiendo el déficit actual del área.
- Definir unidades de actuación urbanística o gestión en función del reparto equitativo de cargas y beneficios, así como de la viabilidad de la gestión por parte de los propietarios interesados; además de áreas de manejo especial para las zonas cuyas características especiales así lo requieran.
- Integrar a la formalidad el loteo de origen ilegal "*Rincón Campestre*", garantizando la destinación de área para la localización de las cesiones urbanísticas que le corresponde asumir, con el objeto de mejorar las condiciones urbanísticas de la zona.

Estos objetivos específicos y generales del Plan Parcial “La Palestina” cuentan con nueve estrategias para su desarrollo, las cuáles se presentan a continuación, antes de entrar en materia sobre las herramientas de gestión adoptadas.

<b>Estrategias</b>	
Para la conservación de los elementos de la EEP como elementos que estructuran los espacios públicos y privados del PP	Proteger los elementos que hacen parte de la EEP y garantizar su conectividad por medio de Espacios públicos generados en el Plan parcial. Localizar las zonas de cesión de parques y equipamientos vinculadas a los elementos de la EEP, generando actividades compatibles.
Para la generación de suelo urbanizado de calidad para el	Concretar los objetivos generales y específicos del Plan Parcial en el diseño urbanístico, aprovechando el suelo eficientemente y produciendo nuevo suelo urbanizado a bajo costo para generar VIS y VIP.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

desarrollo de proyectos de VIS y VIP	Precisar los elementos que estructuran los espacios públicos y privados del PP, articulando y consolidando el sistema ambiental local y zonal con el urbano y regional, garantizando la continuidad y conexión de las redes de la ciudad y definiendo la oferta de suelo para el desarrollo de actividades complementarias a las residenciales.
De gestión y financiación del PP	Garantizar que la urbanización del plan parcial cuente con la infraestructura de soporte necesaria para dar nuevos usos en concordancia con el modelo de ciudad adoptado por el POT.
	Hacer de la formulación un proceso participativo con los diferentes actores del territorio y resultados positivos.
Para incorporar a usos urbanos del loteo Rincón Campestre	Definir e implementar los instrumentos que hagan posible el reparto equitativo de cargas y beneficios, el reajuste de terrenos en las unidades de gestión o actuación urbanística determinadas como prioritarias, garantizando su correcta aplicación.
	Definir las condiciones urbanas y de gestión para que los propietarios puedan regularizar su barrio.
	Establecer mecanismos de participación y de financiación bajo los cuales los propietarios de este suelo pueden completar la urbanización y/o construcción de la zona.

**Tabla 3.** Estrategias incorporadas en el Decreto Distrital 575 de 2010

Fuente: Elaboración propia con base en el Documento Técnico de Soporte (Metrovivienda, 2010)

## Condiciones Urbanísticas

### 1.3.1. Propuesta urbanística

La siguiente imagen representa la propuesta urbanística aprobada en el plan parcial, y a continuación se presenta el cuadro de áreas correspondiente.



**Ilustración 3. Propuesta Urbanística. Decreto Distrital 575 de 2010**

Fuente: DTS Decreto Distrital 575 de 2010, Metrovivienda 2010.

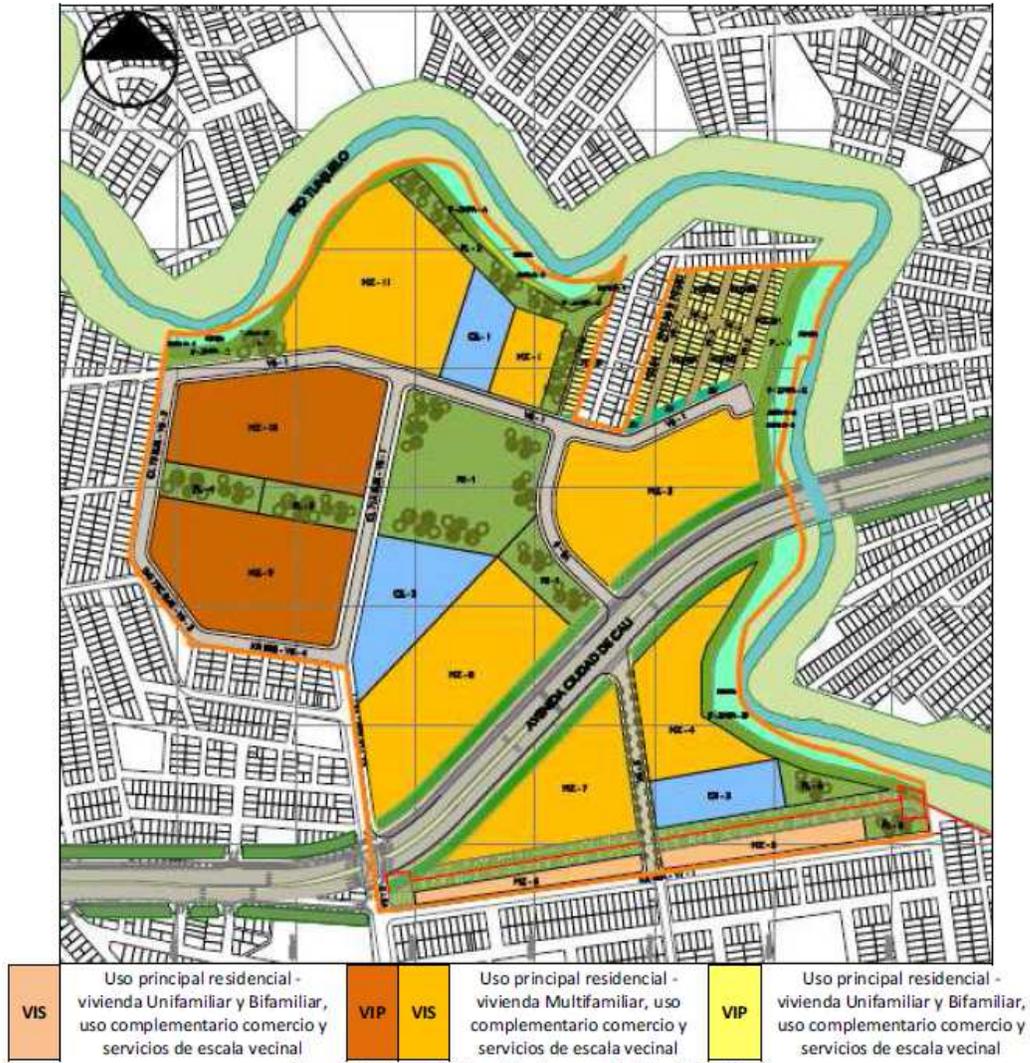
**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

ITEM		Área (m2)	% Área Bruta
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL</b>	<b>249.288,48</b>	<b>100,0%</b>
	Áreas de Reserva - Rondas Hidráulicas	11.246,09	4,5%
<b>2</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>238.042,40</b>	<b>95,5%</b>
	Sistema hídrico - Interceptor EAAB	8.113,81	3,3%
	Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA del Río Tunjuelo	8.837,24	3,5%
	Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA con Amenaza Alta por Inundación	619,7052	0,2%
	Malla Vial Arterial - Avenida Ciudad de Cali	18710,9431	7,5%
<b>3</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE (AB-Cargas Generales)</b>	<b>201.760,71</b>	<b>80,9%</b>
	AREA BASE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD (+50% de parque sobre ZMPA)	203.970,02	81,8%
	AREA BASE CALCULO CESIONES (ANU sin control ambiental)	193.613,71	77,7%
	CESIONES PUBLICAS	90.683,73	36,4%
	Cesión malla vial intermedia y local	29.651,08	11,9%
	Cesión para parques total	36.271,18	14,5%
	Parques	31.852,56	12,8%
	Cesión en ZMPA válida para parque (hasta 30% de la Cesión Obligatoria para parques)*	4.418,62	1,8%
	Cesión para equipamiento comunal público exigido	16.094,07	6,5%
	Control Ambiental	8.147,00	3,3%
	Cesiones adicionales	520,4049	0,2%
<b>4</b>	<b>AREA UTIL</b>	<b>115.495,60</b>	<b>46,3%</b>
	Área útil vivienda de interés prioritario (VIP)	38.966,05	15,6%
	Área útil vivienda de interés social (VIS)	76.529,54	30,7%

**Tabla 4.** Cuadro de áreas general  
Fuente: Decreto Distrital 575 de 2010

1.3.2. Aprovechamientos

La propuesta elaborada por Metrovivienda, destina la totalidad del área útil a usos residenciales tipo Vivienda de Interés Social –VIS- y Vivienda de Interés Prioritario –VIP-, proponiendo 3,8 Ha para vivienda VIP y 7,6 Ha a vivienda VIS, cuya localización se señala en la siguiente imagen:



Plano 29. Usos útiles del plan parcial La Palestina

Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

Ilustración 4. Usos y aprovechamientos

Fuente: DTS Decreto Distrital 575 de 2010, Metrovivienda 2010.

Los aprovechamientos propuestos se distribuyen en diez manzanas de suelo útil con áreas comprendidas entre 0,27 y 1,72 Ha, las cuales se estructuran a partir de la definición de los espacios públicos y la malla vial como elemento articulador, y tienen como uso principal el residencial (Metrovivienda, 2010).

La VIS se proyectó en las manzanas con frente a la Avenida Ciudad de Cali, con un uso principal residencial con vivienda multifamiliar y uso complementario de comercio y

servicios escala vecinal; la VIP se señaló en las manzanas restantes, contiguas al sistema de espacio público en la Unidad de Gestión N° 3. Según lo señalado en el Artículo 349 del Decreto distrital 190 de 2004, los usos diferentes a la vivienda no podrían superar el 35% del área útil debido a que el plan parcial se localiza en área de actividad urbana integral zona residencial.

La definición de los usos complementarios de comercio y servicios se clasifican en tres tipos, según su escala y tipo de actividad, así:

Usos complementarios:

**1. Uso complementario comercio vecinal A y servicios de escala vecinal.** Son las zonas residenciales de vivienda multifamiliar por sistema de agrupación en las que se permite el uso de comercio y servicios de escala vecinal, en locales de primer piso sin superar 500 M2 por agrupación.

**2. Uso complementario comercio de escala vecinal B y servicios de escala vecinal.** Se refiere a las zonas de vivienda unifamiliar y bifamiliar por sistema de agrupación de lotes que pueden contener dentro de la misma construcción usos de comercio y de servicios, de escala vecinal, 60 M2 de construcción en primer piso.

**3. Uso complementario comercio de escala vecinal B y servicios de escala vecinal.** Se refiere a las zonas de vivienda unifamiliar y bifamiliar por sistema de loteo individual, Sector Rincón Campestre, donde dentro de la misma construcción de la vivienda se permite los usos de comercio y de servicios, de escala vecinal, 60 M2 de construcción en primer piso. (Metrovivienda, 2010).

En el sector denominado “Rincón Campestre”, el cual en el Decreto Distrital 575 de 2010 corresponde a la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística N° 1 –UG/UAU N° 1, se definieron además 11 manzanas con uso principal residencial: vivienda unifamiliar y bifamiliar por sistema de loteo individual, y con uso complementario comercio de escala vecinal tipo B y servicios de escala vecinal.

Frente a las condiciones de edificabilidad se señalaron tres sistemas de organización espacial:

- Sistema de loteo individual: para el sector “*Rincón Campestre*”, en donde solo se permite la vivienda unifamiliar, dada la insuficiencia de infraestructura de soporte: (Aplica para las Mz 2 de la A a la I)
- Sistema de agrupación de lotes: Manzanas VIS en el extremo sur del ámbito: (Aplica para las Mz 5 y 6)
- Sistema de agrupación de vivienda, en donde se permite el loteo individual y la edificabilidad será la resultante del cumplimiento de las disposiciones de volumetría definidas por el Decreto Nacional 2083 de 2004 y el Decreto Distrital 327 de 2004. (Aplica para las demás Manzanas)

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

En cuanto a los índices de edificabilidad, el Decreto Distrital 575 de 2010 estableció los siguientes para cada una de las manzanas:

Mz	Usos	Edificabilidad	Vivienda	IC
Mz-1	Residencial con comercio y servicios de escala vecinal - Multifamiliar	8.140,65	VIS	1.35
Mz-3		33.846,54	VIS	1.35
Mz-4		21.839,11	VIS	1.35
Mz-7		25.067,12	VIS	1.35
Mz-8		40.982,26	VIS	1.35
Mz-9		30.222,53	VIP	1.10
Mz-10		29.594,36	VIP	1.10
Mz-11		39.523,25	VIS	1.35
Mz-5	Residencial con comercio y servicios de escala vecinal - Uni - Bifamiliar	4.263,05	VIS	0.80
Mz-6		3.475,88	VIS	0.80
Mz-2A	Residencial con comercio y servicios de escala vecinal - Unifamiliar y Bifamiliar	1.709,07	VIP	1.20
Mz-2B		590,11	VIP	1.20
Mz-2C		682,06	VIP	1.20
Mz-2D		1.794,32	VIP	1.20
Mz-2E		2.244,14	VIP	1.20
Mz-2F		3.559,29	VIP	1.20
Mz-2G		2.262,20	VIP	1.20
Mz-2H		2.290,41	VIP	1.20
Mz-2I		2.192,42	VIP	1.20
<b>Total</b>		<b>254.278,77</b>		

**Tabla 5.** Edificabilidad por manzana. Decreto Distrital 575 de 2010  
Fuente: Decreto Distrital 575 de 2010

### 1.3.3. Obligación de provisión VIS - VIP

De acuerdo con lo señalado en el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital 575 de 2010, la obligación de provisión de VIS se sujetó a lo dispuesto en el artículo 350 del Decreto 190 de 2004 y a los artículos 41 y 42 del Decreto Distrital 327 de 2004, en los cuales se establece que los porcentajes mínimos de suelo útil deberían ser del 20% para VIS o del 15% para VIP del suelo útil residencial, debiendo cumplirse el total de la obligación al interior del plan parcial.

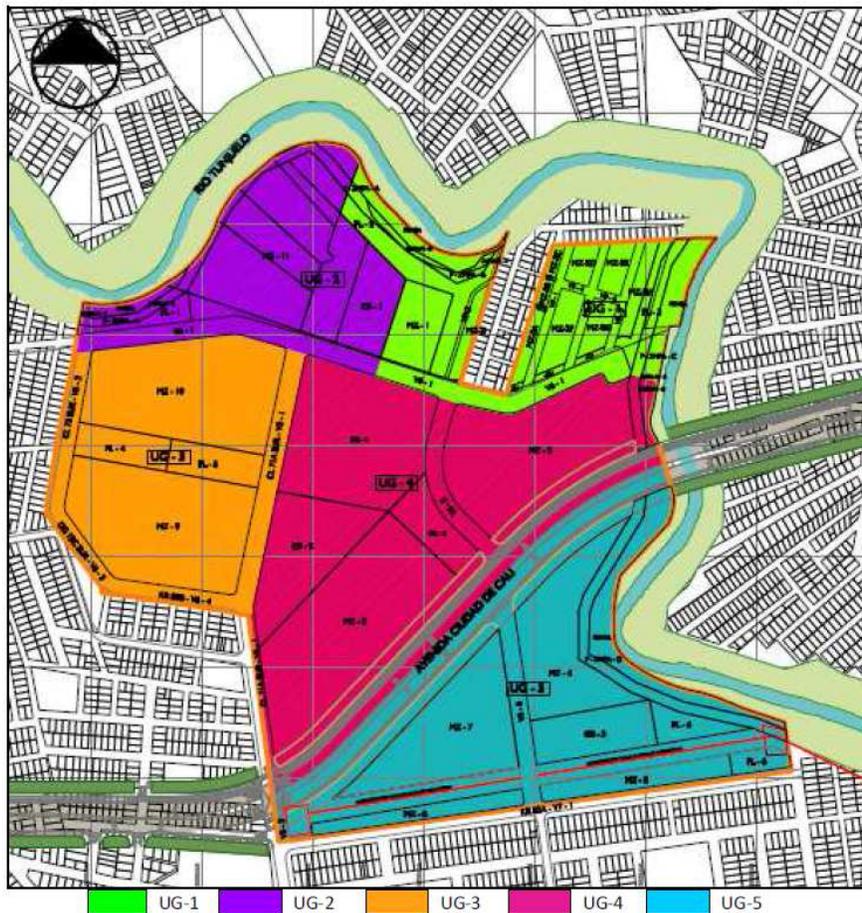
## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

Sobre esta base, la propuesta de formulación en 2010 optó por destinar por lo menos el 30% del suelo útil residencial para la provisión de VIP, lo que correspondía a 3,8 Ha, y el resto de suelo útil (7,6 Ha) para VIS, dando cumplimiento de sobra a lo establecido en la norma sobre la materia. (Metrovivienda, 2010)

### 1.3.4. Herramientas de gestión

EL Decreto Distrital 575 de 2010 determinó para el Plan Parcial “La Palestina” cinco (5) unidades de gestión o actuación urbanística UG/UAU, con el propósito de garantizar la factibilidad y viabilidad para su ejecución. Por medio de estas UG/UAU se debía realizar el reparto de las cargas y los beneficios, buscando que fuera equitativo.

Las Unidades de Gestión son mecanismos que requieren de la gestión asociada de los propietarios y promotores. La delimitación de las UG/UAU y la propuesta urbanística se puede observar a continuación, y en la tabla siguiente se indica la distribución de áreas correspondiente.



Plano 32. Unidades de gestión propuestas  
Fuente: Equipo de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

**Ilustración 5. Unidades de Gestión. Decreto Distrital 575 de 2010**

Fuente: DTS Decreto Distrital 575 de 2010, Metrovivienda 2010.

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

ITEM	UNIDADES DE GESTIÓN				
	1	2	3	4	5
AREA BRUTA UNIDAD DE GESTIÓN	31.630,68	31.139,31	45.521,20	74.788,48	66.208,82
AREA NO URBANIZABLE- RESERVAS	6.945,21	4.176,96	-	10.686,17	25.719,44
SUELO OBJETO DE REPARTO	27.361,56	29.548,47	45.521,20	74.127,14	61.484,04
SISTEMA HIDRICO	6.945,21	4.176,96	-	1.352,94	16.341,72
Zona de Ronda del Río Tunjuelo	4.269,12	1.590,84	-	661,34	4.724,79
Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA del Río Tunjuelo	2.067,38	2.576,88	-	689,84	3.503,13
Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA del Río Tunjuelo - con amenaza alta por inundación	608,70	9,25	-	1,75	-
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo	-	-	-	-	8.113,81
<b>MALLA VIAL ARTERIAL</b>	-	-	-	<b>9.333,23</b>	<b>9.377,72</b>
Avenida Ciudad de Cali (V-2)	-	-	-	<b>9.333,23</b>	<b>9.377,72</b>
<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>24.685,47</b>	<b>26.962,35</b>	<b>45.521,20</b>	<b>64.102,31</b>	<b>40.489,38</b>
AREA BASE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD (+50% de parque sobre ZMPA)	25.202,32	27.606,57	45.521,20	64.274,77	41.365,17
AREA BASE CALCULO CESIONES (Sin control ambiental)	24.685,47	26.962,35	45.521,20	59.934,41	36.510,29
<b>CESIONES PUBLICAS</b>	<b>14.130,09</b>	<b>11.673,33</b>	<b>14.729,74</b>	<b>33.061,37</b>	<b>17.089,21</b>
Malla vial intermedia y local	7.728,08	4.464,47	9.655,64	3.447,94	4.354,94
Cesiones para parques exigido	4.196,53	4.583,60	7.738,60	10.188,85	6.206,75
Cesiones para parques.	5.881,61	3.474,80	5.074,10	17.536,84	4.303,83
Cesión en ZMPA válida para parque	1.033,69	1.288,44		344,92	1.751,57
Cesión para equipamiento comunal público exigido	1.974,84	2.156,99	3.641,70	4.794,75	2.920,82
Cesión para equipamiento comunal público.	-	3.734,05	-	7.908,69	4.451,34
Control Ambiental	-	-	-	4.167,91	3.979,09
Cesiones adicionales	520,40	-	-	-	-
<b>AREA UTIL</b>	<b>11.589,07</b>	<b>16.577,46</b>	<b>30.791,46</b>	<b>31.385,86</b>	<b>25.151,74</b>

**Tabla 6.** Cuadro de áreas por UG/UAU  
Fuente: Decreto Distrital 575 de 2010, artículo 33.

### 1.3.5. Relación de cargas y beneficios entre propietarios de las unidades de actuación y/o gestión.

Según lo planteado en el Decreto Distrital 575 de 2010, que aprobó el Plan Parcial “La Palestina”, la distribución de cargas y beneficios es la siguiente:

UG/UAU	Cargas	Beneficios	Diferencia
UG 1/UAU 1	17,49%	8,25%	-9,24%
UG 2/UAU 2	13,39%	16,70%	3,31%
UG 3/UAU 3	23,87%	20,09%	-3,77%
UG 4/UAU 4	24,47%	31,61%	7,15%
UG 5/UAU 5	20,79%	23,35%	2,55%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

**Tabla 7.** Relación entre las cargas y los beneficios para las UG/UAU.  
Fuente: Decreto Distrital 575 de 2010, artículo 42

## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1. Necesidad de modificación

Tras la adopción del Plan Parcial “La Palestina”, los partícipes de las unidades de gestión o actuación urbanística (UG/UAU) empezaron a gestionar su ejecución, encontrando obstáculos y dificultades que han imposibilitado su desarrollo.

A continuación, se exponen las circunstancias que fueron identificadas en la gestión del plan parcial, que motivan la necesidad de modificar el instrumento adoptado; posteriormente, en la sección 2.2. se describen los objetivos que se buscan con la modificación, en la sección 2.3. se presenta el alcance que se le da a ésta, y en la última sección se precisa el sustento jurídico y normativo que aplica para efectos de la modificación.

#### 2.1.1. Imposibilidad de hacer efectivas las compensaciones para la UG 1/UAU 1

El Decreto Distrital 575 de 2010 estableció pagos compensatorios entre las unidades de gestión o actuación urbanística del plan parcial, con el objetivo de equilibrar la distribución de cargas y beneficios, garantizando que el proyecto resultara equitativo.

Sin embargo, debido a la configuración social y jurídica de la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística N° 1 UG 1/UAU 1 denominada “*Rincón Campestre*”- como resultado de su desarrollo informal, se hizo inviable la propuesta adoptada debido a que, por un lado, no existían mecanismos para garantizar la representación de los propietarios, y por otro, las opciones existentes para configurar los pagos y su distribución entre los habitantes no resultaron viables.

El artículo 42 del Decreto Distrital 575 de 2010, estableció lo siguiente:

[...] **Relación de cargas y beneficios entre propietarios de las unidades de actuación y/o gestión.** El reparto de cargas y beneficios para las unidades de actuación o gestión del plan parcial “La Palestina” produce desequilibrios entre las cargas y los beneficios, los cuales pueden señalarse en términos porcentuales de la siguiente manera:

<b>UG/UAU</b>	<b>CARGAS</b>	<b>BENEFICIOS</b>	<b>DIFERENCIA</b>
<i>UG 1/UAU 1</i>	<i>17,49%</i>	<i>8,25%</i>	<i>-9,24%</i>
<i>UG 2/UAU 2</i>	<i>13,39%</i>	<i>16,70%</i>	<i>3,31%</i>
<i>UG 3/UAU 3</i>	<i>23,87%</i>	<i>20,09%</i>	<i>-3,77%</i>
<i>UG 4/UAU 4</i>	<i>24,47%</i>	<i>31,61%</i>	<i>7,15%</i>
<i>UG 5/UAU5</i>	<i>20,79%</i>	<i>23,35%</i>	<i>2,55%</i>
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

**Tabla 8.** Relación de Cargas y beneficios, Decreto Distrital 575 de 2010.

Fuente: Decreto Distrital 575 de 2010. Artículo 42.

Las unidades con un porcentaje mayor de beneficios respecto a su porcentaje de aportes deben compensar a las unidades con menor participación en beneficios respecto a sus cargas. Esta compensación puede hacerse en alguna de las siguientes alternativas y su cumplimiento será requisito para la expedición de la licencia de urbanización.

Las unidades 1 y 3 cuentan con un porcentaje de aportes mayor al de sus beneficios por lo cual deben ser compensadas por las unidades 2, 4 y 5, las cuales cuentan con un porcentaje de aportes menor al de sus beneficios. Para lograr el equilibrio las unidades 2, 4 y 5 deben compensar a las unidades 1 y 3 con alguna de las siguientes alternativas:

<b>La unidad</b>	<b>Unidad 2</b>	<b>Unidad 4</b>	<b>Unidad 4</b>	<b>Unidad 5</b>
<b>Paga a la unidad</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<i>En SMMLV</i>	<i>2.315,33</i>	<i>4.144,22</i>	<i>853,11</i>	<i>1.785,35</i>
<i>En m2 de suelo bruto</i>	<i>14.419,85</i>	<i>25.810,18</i>	<i>5.313,15</i>	<i>11.119,15</i>
<i>En m2 de suelo útil VIS multifamiliar</i>	<i>3.287,77</i>	<i>5.884,80</i>	<i>1.211,41</i>	<i>2.535,20</i>
<i>En m2 de suelo útil vis unifamiliar</i>				<i>3.965,02</i>

(...)

**Tabla 9.** Compensaciones, Decreto Distrital 575 de 2010.

Fuente: Decreto Distrital 575 de 2010.

Visto lo anterior, las unidades de gestión o actuación urbanística N° 2, 4 y 5 tenían la obligación de realizar pagos a las unidades de gestión o actuación urbanística N° 1 y 3, como requisito para la expedición de licencias de urbanización. Sin embargo, el cumplimiento de dicha obligación no fue posible de realizar a la UG/UAU 1 – “*Rincón Campestre*”, en tanto dicho desarrollo informal no contaba con un ente legalmente constituido que representara a la totalidad de los titulares de derechos reales sobre los predios. Algunos gestores solicitaron la constitución de un encargo fiduciario para realizar el pago correspondiente a la unidad, pero las entidades financieras se negaron a la constitución del mentado encargo, por las siguientes razones:

1. La indeterminación temporal para realizar el pago.
2. La inexistencia de una entidad receptora que asegurara que estos recursos se destinarían para costear cargas locales, como lo señalaba la forma.
3. Dificultad para asignar la distribución de recursos entre los habitantes del asentamiento, garantizando además su destinación final reglamentaria.

Visto lo anterior, se concluye que seguía siendo necesario constituir un ente que representará a los habitantes y titulares con derechos reales para hacer la interlocución y la asignación de los pagos.

Con este panorama, los propietarios de la Unidad de Gestión o actuación urbanística N° 4 y 5 acudieron a un depósito judicial en el Banco Agrario, lo que resultó infructuoso debido a que no existía una persona determinada a quien entregar el título, por lo que fue imposible su consignación. Adicionalmente, se corría el riesgo de que, si se superaba el plazo previsto en la ley para reclamar el dinero oportunamente, el mismo pasaría a cuentas del Consejo Superior de la Judicatura.

Debido a lo anterior, una de las razones que justifican la modificación del plan parcial “*La Palestina*” se sustenta en la necesidad de reconfigurar las unidades de gestión determinadas en el Decreto Distrital 575 de 2010, y determinar las cargas y beneficios que hagan viable el desarrollo del suelo a través del instrumento de gestión, previendo las realidades y dificultades existentes en el territorio, entre ellas las dificultades de coordinación y de representación derivadas de la configuración informal del asentamiento “*Rincón Campestre*”.

### 2.1.2. Ajuste de reparto de cargas y beneficios

Revisadas las opciones de desarrollo previstas en el Decreto Distrital 575 de 2010, se encontró que el Plan Parcial “*La Palestina*” era viable económicamente en las condiciones asumidas para aquel momento. Sin embargo, las cargas reales que requería el plan parcial para su ejecución resultaron mayores a las previstas, sin que se hayan modificado los beneficios para el desarrollo de la urbanización, lo que produjo desequilibrios financieros.

Tras la adopción del Plan Parcial “*La Palestina*” en el año 2010, se solicitó la disponibilidad de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado residual y pluvial; sin embargo, los gestores de las unidades encontraron que las redes previstas en las factibilidades de servicios emitidas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá –EAB- aún no estaban en funcionamiento, como se asumía en los conceptos de redes que soportaban la adopción del Decreto Distrital 575 de 2010, lo que imposibilitó el desarrollo del proceso de urbanización y la ejecución del plan parcial.

En este contexto, actualmente se hace necesario realizar la actualización de los diseños de las redes de acueducto y alcantarillado con las actuales condiciones de prestación del servicio, lo que genera un aumento en la estimación de cargas urbanísticas, tal como se describe a continuación:

#### Acueducto

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAB) actualmente da como punto de conexión para el suministro de agua la estación Bosa Laureles, ubicada a más de un kilómetro de distancia del ámbito del Plan Parcial “*La Palestina*”, lo que aumenta los costos

estimados en el Decreto Distrital 575 de 2010 para su ejecución, pues en este se consideraba que el punto de conexión estaba ubicado en la intersección de la Carrera 82 con Calle 71 A sur, es decir al costado suroccidental de la delimitación del plan parcial.

En conclusión, el cambio de esta conexión en las redes de acueducto implica el aumento de las cargas, lo que incide en el reparto de cargas y beneficios haciendo necesaria su modificación.

### **Alcantarillado Residual**

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAB- determinó que la conexión de alcantarillado residencial del plan parcial “*La Palestina*” debía realizarse al sistema Tunjuelo-Canoas. Sin embargo, por las dificultades de orden técnico y jurídico que presenta el desarrollo de este sistema, no se garantiza que entre a funcionar de acuerdo con la programación y expectativas que tenía la EAB en el momento de la expedición del Decreto Distrital 575 de 2010. Por esta razón, es necesario presentar alternativas para el empalme de la red, que garanticen el servicio inmediato al plan parcial y de esta forma, no depender de externalidades que no son del alcance por los propietarios y/o urbanizadores del plan parcial.

La presente propuesta de modificación presenta 2 alternativas que generan condiciones técnicas diferentes para proveer este servicio, pues al hacer uso de otras redes las conexiones exigirán desarrollos en distancias superiores y equipos adicionales.

Solventar esta situación es fundamental para el desarrollo del plan parcial; por lo tanto, cualquiera de las dos opciones propuestas aumentará los costos de ejecución del plan parcial “*La Palestina*”, los cuales tuvieron que ser considerados en la actual propuesta de modificación, específicamente en la valoración del sistema de reparto de cargas y beneficios.

### **Alcantarillado Pluvial**

Para realizar la conexión al punto previsto por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAB- en la factibilidad dada para el plan parcial “*La Palestina*” en el año 2010, es necesario sacar de funcionamiento 3 redes de aguas residuales que bajan por la Calle 71A sur, situación que sólo será posible en el momento en que entre en operación el sistema Tunjuelo Canoas.

Sin embargo, debido a la incertidumbre existente frente a la entrada en funcionamiento del sistema Tunjuelo-Canoas, y con el fin de viabilizar la ejecución del plan parcial a corto plazo, en la presente modificación se hace necesario rediseñar la red pluvial, teniendo en cuenta las redes de aguas residuales existentes en la Calle 71A, lo que implica subir las cotas del Sistema Pluvial, requiriéndose realizar el relleno en los lotes útiles y por consiguiente aumentar las cargas del proyecto.

Al igual que para el sistema de alcantarillado residual, el sistema de reparto de cargas y beneficios debe considerar los sobrecostos de esta alternativa de conexión a las redes de Alcantarillado Pluvial.

**2.1.3. Edificabilidad**

**Edificabilidad adicional para compensar el aumento de las cargas**

Como se mencionó anteriormente, el plan parcial “*La Palestina*” era viable económicamente en las condiciones de cargas y beneficios asumidas para el año 2010; sin embargo, en la medida en que las cargas reales que requiere el plan parcial en la actualidad son mayores, se hace necesaria una evaluación de los beneficios potenciales para garantizar el equilibrio financiero. Así, se plantea la necesidad de ajustar los aprovechamientos para aumentar la capacidad de asumir costos asociados al urbanismo del proyecto a través del aumento de edificabilidad, la cual se enmarca en los rangos de edificabilidad previstos en el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004, para los predios localizados en el tratamiento de desarrollo; lo que deberá reflejarse en el modelo de reparto de cargas y beneficios.

A continuación, se señalan la propuesta de modificación de las condiciones de edificabilidad para cada una de las manzanas Vs. la edificabilidad aprobada mediante el Decreto Distrital 575 de 2010:

Decreto Distrital 575 de 2010				Modificación			
Mz	Edificabilidad	Tipo de vivienda	IC	Mz	Edificabilidad	Tipo de vivienda	IC
Mz-1	8.140,65	VIS	1.35	Mz-1	14.685,77	VIS	1.75
Mz-2i		VIP	1.20	Mz-2	67.126,78	VIS	2.26
Mz-3	33.846,54	VIS	1.35	Mz-3	42.256,13	VIS	2.25
Mz-4	21.839,11	VIS	1.35	Mz-4	50.075,27	VIS	2.31
Mz-7	25.067,12	VIS	1.35	Mz-5	72.001,13	VIS	2.34
Mz-8	40.982,26	VIS	1.35	MZ-6 Lote_6A	16.807,85	VIS	1.75
Mz-9 <sup>a</sup>	30.222,53	VIP	1.10	Mz-7 Lote_7B	32.438,23	VIS	1.75
				Mz-7 Lote_7A	9.922,05	VIP	1.75
				Mz-8	27.703,28	VIS	1.75
Mz-10	29.594,36	VIP	1.10	Mz-9	58.878,44	VIS	1.75
Mz-11	39.523,25	VIS	1.35	Mz-6 Lote_6B	1.982,05	COMERCIO	0.60
Mz-5	4.263,05	VIS	0.80				
Mz-6	3.475,88	VIS	0.80				
Mz-2A,Mz-2B,Mz-2C,Mz-2D,Mz-2E,Mz-2F,Mz-2G,Mz-2H	17.324,01	VIP	1.20				
<b>Total</b>	<b>254.278,77</b>				<b>393.876,99</b>		

**Tabla 10.** Comparativo edificabilidad Decreto Distrital 575 de 2010 y modificación.  
Fuente: Elaboración propia retomando datos del Decreto Distrital 575 de 2010

### 2.1.4. Ajustes cartográficos

Adicionalmente a los puntos señalados anteriormente, durante la revisión del componente cartográfico del plan parcial adoptado se encontraron dos situaciones. Por un lado, se hallaron imprecisiones derivadas de nuevas condiciones prediales debido a mutaciones, así como también la necesidad de actualizar la delimitación de suelos de reserva vial y de los suelos con condición de amenaza y suelos de protección ambiental, situaciones que requirieron el ajuste de la propuesta urbanística aprobada en el año 2010. Adicionalmente a ello, se requirió adelantar un estudio de títulos que permitiera tener certeza de las condiciones de propiedad predial de algunos de los predios localizados en el ámbito del plan parcial.

Estas dos consideraciones conllevaron a redefinir los linderos del ámbito de intervención, precisar especificaciones del planteamiento urbanístico y replantear la subdivisión de las Unidades de Gestión y/o actuación urbanística -UG / UAU.

A continuación, se señalan los resultados derivados de estos estudios:

#### 2.1.4.1. **Modificación por cambios en el diseño de la Avenida Ciudad de Cali y su reserva vial - Resolución 0692 de 2014**

El área correspondiente a la reserva vial de la Avenida Ciudad de Cali presentó modificaciones con posterioridad a la adopción del Plan Parcial “*La Palestina*”; de acuerdo con la Resolución N° 0692 de 2014 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación -SDP, los diseños de la vía fueron modificados en la intersección de ésta Avenida con la Calle 71A Sur, según contrato IDU 1662 de 2014, aumentando el área que debe entregar el plan parcial frente a la señalada en el Decreto Distrital 575 de 2010. El área de la malla vial arterial a ceder, de acuerdo con el Decreto Distrital 575 de 2010 eran 18.710,943 m<sup>2</sup>, según el ajuste informado por el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU, contenido en los registros topográficos RT N° 43967 de septiembre de 2015 y RT N° 43966 de julio de 2017, el área de malla vial arterial a ceder en la actualidad por el Plan Parcial aumentó a 19.384,64 m<sup>2</sup>.

De acuerdo a lo anterior, en la presente formulación para la modificación del plan parcial debe modificarse el área correspondiente a la reserva de la Avenida Ciudad de Cali, tanto desde el punto de vista urbanístico, como desde el reparto de cargas y beneficios, teniendo en cuenta que la misma es una vía de la malla vial arterial, correspondiente a carga general del plan parcial canjeable por aumento de edificabilidad, lo que implica necesariamente un ajuste en el reparto de las cargas y beneficios, para garantizar la equidad en la distribución.

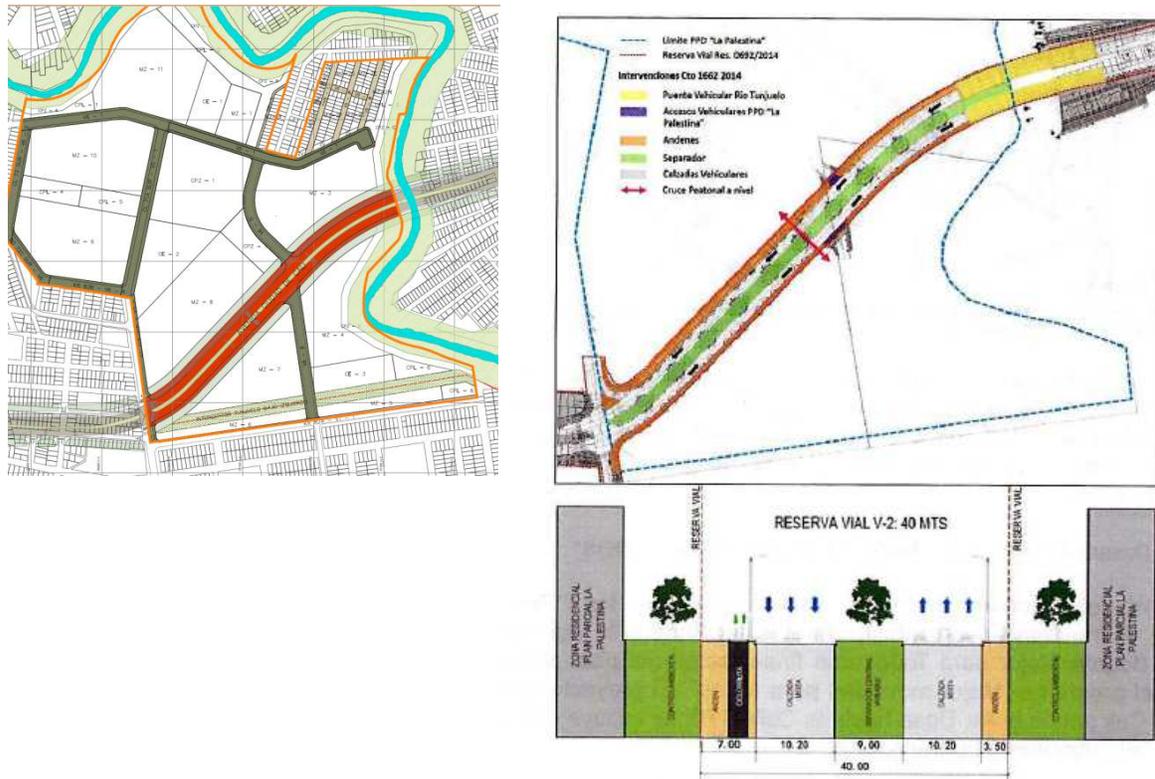


Ilustración 6. Cambio geométrico de la Malla vial Arterial, Av. Ciudad de Cali.

Fuente Elaboración propia – DTP – IDU con base en información Contrato IDU 1662 de 2014

Es de resaltar que el área de malla vial arterial que debe aportar el Plan Parcial “La Palestina” a la ciudad fue entregada por los propietarios de los predios identificado con matrículas inmobiliarias 050S 40604349 y 050S 40604352 de forma anticipada al Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-, con el fin de que esta entidad pudiera adelantar el contrato para su ejecución. Dicha entrega se realizó mediante los siguientes Actas: Acta N° 1464 de noviembre de 2015, Acta N° 1690 de marzo de 2016 y Acta de Julio 11 de 2017.

Finalmente, es de señalar que mediante concepto técnico SDP N°1-2017-16590 del 29 de marzo de 2017 y mesa técnica del 10 de agosto de 2017 realizada en la Secretaría Distrital de Planeación, el IDU informó que está en curso la contratación de estudios y diseños de una posible ampliación de la Avenida Ciudad de Cali, en razón a la implementación del sistema masivo de transporte Transmilenio sobre dicha vía. No obstante, y dado que a la fecha no se tiene precisión acerca de este proyecto de infraestructura, no se puede incluir en la presente modificación.

**2.1.4.2. Ajuste de la Ronda y ZMPA del Río Tunjuelo según las coordenadas suministradas por la EAB.**

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá –EAB- emitió concepto técnico N° S-2017-079625 del 10 de mayo de 2017 (SDP N° 1-2017-24762 del 11 de mayo de 2017) informando las coordenadas de la zona de manejo y preservación ambiental - ZMPA y del jarillón construido en el sector que colinda con el plan parcial sobre la margen del Río Tunjuelo. Este concepto precisó el límite entre los suelos de ronda y ZMPA, incluidos dentro del área definida como Corredor Ecológico de Ronda en el Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial. Con esto, aunque el suelo de protección existente en el ámbito del proyecto se conserva en iguales proporciones, se hizo necesario ajustar el cuadro de áreas destinadas a ronda hidráulica y ZMPA en la propuesta urbanística general del Plan Parcial.

La precisión en el área de ZMPA especialmente determina la estimación final del porcentaje de áreas de cesión obligatorias de parque susceptibles de localizarse en dicha área, según lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, lo que altera finalmente el cálculo de las áreas útiles, objeto de aprovechamientos del plan parcial y por lo tanto el reparto de cargas y beneficios.

**2.1.4.3. Incongruencia entre las zonas de amenaza por inundación del plan parcial “La Palestina” y el POT de Bogotá.**

El POT de Bogotá, Decreto Distrital 190 de 2004, señala en el artículo 128 que:

[...] Las áreas urbanas que se encuentran en amenaza de inundación por desbordamiento de cauces naturales son aquellas localizadas en inmediaciones de los ríos y quebradas existentes en el Distrito Capital, y principalmente las que se localizan en sectores aledaños a los ríos Bogotá, Tunjuelo, Juan Amarillo y humedal de Torca.

Considerando esto, en la Plancha 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, se definen las zonas con amenaza alta por inundación, las cuales se localizan de la siguiente manera en el ámbito del Plan Parcial “La Palestina”:



**Ilustración 7. Zonas de amenaza por inundación decreto 190 de 2004.**

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

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

Al revisar la propuesta urbana adoptada en el año 2010, se puede observar que se hizo uso de la opción de traslado de área de cesión obligatoria de parque a la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) del Río Tunjuelo; sin embargo, se evidenció que de esta cesión por lo menos 4.000 m<sup>2</sup> se encontraban en zona de amenaza alta por inundación, según las condiciones de riesgo señaladas en el plano N° 4 del POT, y al concepto técnico CT 5863 de julio de 2010 emitido por el FOPAE, ratificado por el IDIGER mediante el oficio RO-91006 2016EE13756 del 22 de noviembre de 2016 (Radicado SDP N° 1-2016-57493 del 23 de noviembre de 2016).

Esta situación representa una incongruencia entre el plan parcial y las condiciones de amenaza establecidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 que debe solventarse; por lo cual, se requiere un ajuste en las áreas y la distribución de las cesiones de parque, modificando la propuesta urbanística general del plan parcial.

### 2.1.4.4. Precisión del lindero oriental

El predio con matrícula inmobiliaria 50S-40604351 identificado con Chip AAA 0229EYOM, fue ubicado erróneamente en el costado oriental, entre los predios con matrícula 50S-40604352 y 50S-40604349 y el Río Tunjuelo. Esta situación no concuerda con las escrituras públicas ni con los títulos antecedentes. Al respecto, el estudio de títulos adelantado en el marco de esta propuesta de modificación concluyó:

“Deviene de lo [analizado], que los predios con folios de matrículas inmobiliarias 50S-40604352 y 50S-40604349, lindan en su costado oriental con el río Tunjuelito, también denominado Tunjuelo, y en consecuencia no existe ni cartográficamente, ni físicamente, ni jurídicamente ningún predio entre el río y los antes enunciados inmuebles.

En este orden, el CHIP predial AAA00229EYOM, que identifica la UAECD, corresponde a un predio que tiene su ubicación en el otro costado de los inmuebles con matrícula inmobiliarias 50S-40604352 y 50S-40604349, es decir en el costado noroccidental de los predios referidos.” (Estudio de títulos anexo)

En síntesis, el predio con matrícula 50S-40604351 se ubica en el sector noroccidental del plan parcial, y el límite oriental del ámbito se define a través de los linderos orientales de los predios 50S-40604352 y 50S-40604349, en su encuentro con el cauce del río Tunjuelo. Este error implica una reconfiguración cartográfica para precisar el lindero oriental del plan parcial y adecuar la base de datos predial a la realidad de titularidad de los predios en este sector.

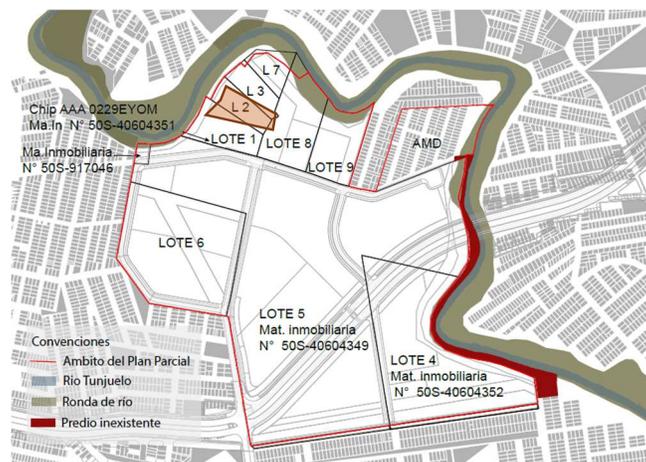


Ilustración 8. Predio inexistente entre río y folios 50S-40604349 y 50S-40604352.

Fuente: Elaboración propia.

**2.1.5. Aclaraciones del estudio de títulos**

Con el propósito de clarificar las condiciones de titularidad del ámbito del plan parcial, se hizo necesario adelantar un estudio de títulos que permitiera aclarar y ajustar las precisiones de su configuración predial.

En ese sentido y con base al estudio de títulos adelantado, el cual hace parte del presente documento, se debe traer a colación la siguiente información que permite responder a las inquietudes planteadas por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- en el marco de la formulación. A continuación, se presentan brevemente las conclusiones que arrojó este estudio:

- **Doble titulación**

Sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40604351, existen activos dos folios de matrícula inmobiliaria, el 50S-40604351 y el 50S-40445885, cada uno figura con los siguientes datos:

<b>FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50S-40604351</b>	<b>FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 50S-40445885</b>
Dirección Catastral: TV 86 No. B-71-50 SUR	Dirección Catastral: TV 86B No. 70B -50 SUR
CHIP: AAA0229EYOM	CHIP: AAA0149XLSK
Último propietario: Alfonso Cruz Montaña. Anotación No. 2	Último propietario: María de las Mercedes Castiblanco de Alarcón. Anotación 1.
Título antecedente: Sentencia de liquidación de comunidad, proferida el 25 de noviembre de 2003 por el Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá.	Título antecedente: Sentencia de declaración de pertenencia, proferida el 20 de enero de 2005, por el Juzgado 06 Civil del Circuito de Bogotá.

**Tabla 11.** Datos relacionados con el folio 50S-40604351  
Fuente: Elaboración propia

Con lo anterior, es claro que sobre el mismo predio existen 2 folios de matrícula, tal error registral, se dio por cuanto en el proceso de pertenencia adelantado por María de las Mercedes Castiblanco, el Registrador de Instrumentos Públicos Zona Sur de Bogotá, cuando se le solicitó certificara sobre el predio con dirección TV 86B No. 70B -50 SUR sus antecedentes registrales, señaló que sobre el predio no existía folio ni propietarios, por lo que se demandó a indeterminados, y en la sentencia de declaración de pertenencia proferida por el Juzgado 6to Civil del Circuito de Bogotá se ordenó a registro abrirle un nuevo folio de matrícula, desconociéndose el folio de matrícula 50S-40604351 que existía previamente y que aunque tiene otra dirección, espacialmente es el mismo predio que se

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

abrió la matrícula 50S-40445885, situación que debe resolverse con la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, solicitando la unificación de folios y se proceda a cerrar el último que fue abierto, en cumplimiento del principio de prioridad o rango (Ley 1579 de 2012 artículo 3 literal C), y del principio general del derecho que reza, el primero en el tiempo primero en el derecho.

Conclusión. Revisados los títulos y la ubicación a la que hacen referencia los folios de matrícula 50S-40604351 y 50S-40445885, corresponden al mismo predio físico, por lo que según establece el Estatuto Registral (ley 1579 de 2012) en el artículo 54, se debe proceder a la unificación de los folios, a fin de que se sanee jurídicamente la tradición de dicho predio.

En cuanto al propietario del predio, revisando los dos folios de matrícula, bajo el criterio de que la prescripción adquisitiva es un título originario que sana todo vicio, por lo tanto, el proceso de pertenencia que inicio la señora María de las Mercedes Castiblanco, nos deja ver que es el título vigente y oponible a terceros por hacer tránsito a cosa juzgada dicha sentencia y con efectos erga omnes, adquiriendo el dominio por el señor Alfonso Cruz Montaña no haber ejercido sus derechos. Según el Certificado Catastral el predio cuenta con un área de 6.250 metros cuadrados.

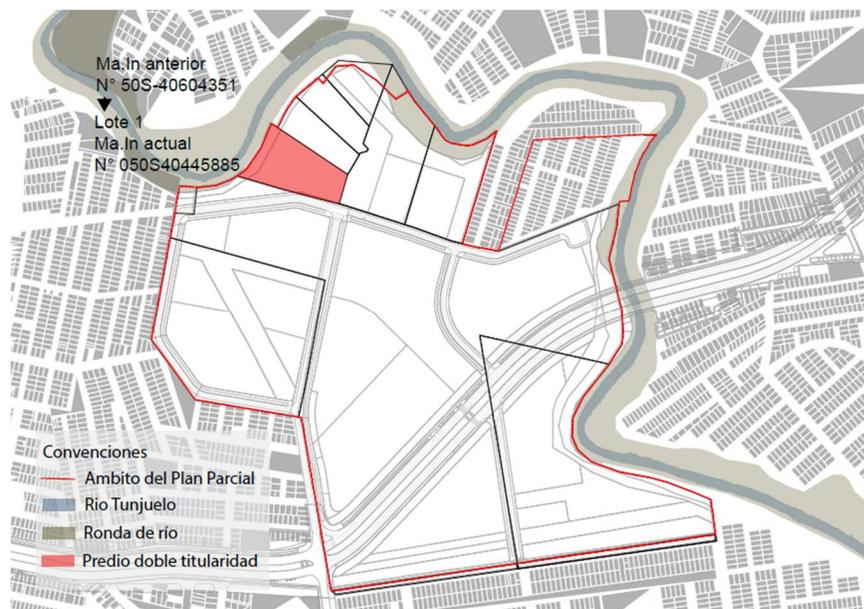


Ilustración 9. Predio con doble titularidad.

Fuente: Elaboración propia.

- **Propiedad de la vía 82 A, en relación con los predios 50S-40604352 y 50S-40604349.**

Tras haber revisado los títulos de propiedad y las normas urbanísticas del sector, se encontró que parte de la carrera 82 A (antes 90D y antes 20D de Bosa pueblo), esta sobrepuesta sobre dos predios que hacen parte del Plan Parcial “La Palestina”. Sin embargo, no existe segregación de la vía debido a que esta parte de la vía se encuentra incluida dentro del área privada de los inmuebles con matrícula inmobiliaria 50S-40604349 y 50S-40604352. Esto se debe a que la Resolución N° 1126 de 1996, por medio de la cual se legalizó el desarrollo informal “Palestina I”, delimitó la carrera 82A dentro de los predios referidos, por lo que se requiere armonizar los instrumentos vigentes (resolución de

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

legalización 1126 de 1996 y el Decreto Distrital 575 de 2010 por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina”) para que el desarrollador de los predios contiguos a la vía haga la transferencia al DADEP del área de la carrera 82A, que se encuentra en su dominio.

Respecto a esto, el estudio de títulos adelantado en el marco de esta modificación precisa:

Realizado el anterior estudio, y contrastándolo con la Resolución Distrital 1126 de 1996 por medio de la cual se legalizaron las estructuras urbanas del asentamiento denominado “La Palestina” I, se puede concluir que la carrera 82 A, en materia de títulos de propiedad, una parte está inmersa en los predios con folios 50S-40604352 y 50S-40604349., y la restante hace parte del asentamiento Palestina I. En cuanto a la norma urbana, existen hoy en día dos normativas que regulan los predios, la primera que es la Resolución 1126 de 1996, que su delimitación en el costado norte ingresa al área privada de los referidos predios en una pequeña porción, y la otra, el Decreto Distrital 575 de 2010, que adoptó el Plan Parcial “La Palestina”, que inicia su ámbito a partir de dicha línea trazada por la resolución de legalización, la cual está dentro de los predios con folio 50S-40604352 y 50S-40604349.

En este último tema, es decir, sobre la carrera 82A, se debe aclarar lo siguiente:

De acuerdo con la Resolución 1126 de 1996, la vía carrera 82A, quedó legalizada, sin embargo, como parte de su titularidad del dominio se encuentra en cabeza de los propietarios actuales de los predios con matrícula inmobiliaria 50S-40604352 y 50S-40604349, se debe transferir el área que hace parte de la vía al DADEP, y ya que el DADEP tomó posesión de estas áreas no se requiere su entrega, lo anterior de acuerdo con la resolución de legalización 1126 de 1996 y el acta de toma de posesión 307 de 2010.

En consecuencia, el desarrollador solicitará licencia de urbanización sobre el área total del predio (incluyendo la parte de la carrera 82A), especificándose en el cuadro de áreas, la división del área correspondiente a la carrera 82A, y para estos efectos, no se tomara en cuenta el área de dicha vía, para el cálculo del área neta urbanizable, dado que esta área está incluida en el ámbito de la resolución de legalización 1126 de 1996, por lo tanto y con base en la subdivisión que se realizará en la licencia de urbanización, del área que comprende la carrera 82A, se le deberá abrir un folio de matrícula inmobiliaria independiente y se le asignara una ficha catastral en la que conste que el área segregada correspondiente a la carrera 82A, según la delimitación realizada por la SDP, que a continuación se detallará, a la que deberá sujetarse la UAECD y la curaduría urbana respectiva.

La delimitación que realizó la SDP obedece a la Resolución 1126 de 18 de diciembre de 1996.

### **Predio con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40604349:**

Las siguientes coordenadas definen el área pública a segregar y transferir del folio de matrícula inmobiliaria **50S-40604349**, así:

Mojón	Coordenada Este	Coordenada Norte.
89´	86975,4	101840,0
89	86980,5	101835,6
92	87198,5	101866,7
92´	87197,5	101873,2

**Tabla 12.** Área publica segregar y transferir del folio 50S-40604349, según SDP.  
Fuente: Elaboración propia

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

Del área total, estimada en 130.344,9 m<sup>2</sup>, se deben segregar y transferir 1.292,16 m<sup>2</sup>, con lo cual resulta un área privada de 129.052,76 m<sup>2</sup>.

### **Predio con folio de matrícula inmobiliaria 50S-40604352:**

Las siguientes coordenadas definen el área pública a segregar y transferir del folio de matrícula inmobiliaria 50S-40604352, así:

Mojón	Coordenada Este	Coordenada Norte
92´	87197,5	101873,2
75´	87434,8	101908,0
75	87435,9	101900,2
92	87198.5	101866.7

**Tabla 13.** Área pública segregar y transferir del folio 50S-40604349, según SDP.  
Fuente: Elaboración propia

Del área total, estimada en 39.618,4 m<sup>2</sup>, se deben segregar y transferir 1.716,3 m<sup>2</sup>, con lo cual resulta un área privada de 37.902,10 m<sup>2</sup>.

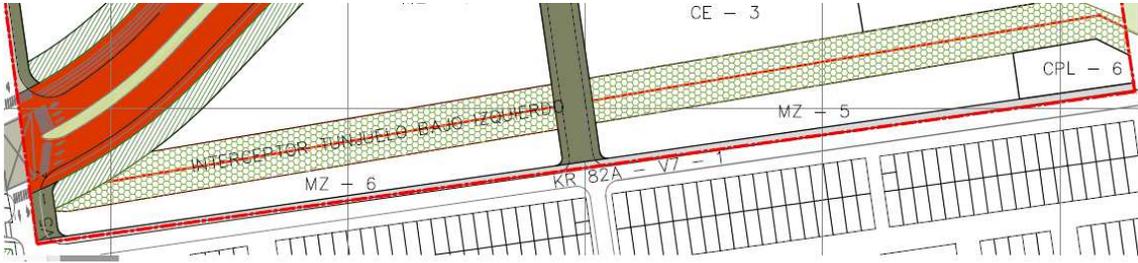
Igualmente, el desarrollador de los predios 50S-40604352 y 50S-40604349, podrá solicitar licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo del predio con matrícula inmobiliaria 50S-40604349, en la parte de la carrera 82 A y el remanente, y del predio con matrícula inmobiliaria 50S-40604352 en la parte de la carrera 82 A y el remanente, con el fin de transferir el dominio del área de la vía que se encuentra dentro de los predios referidos, al DADEP. Lo anterior por encuadrarse en lo señalado en el artículo 2.2.6.1.1.6.; numeral 3 del decreto 1077 de 2015, y teniendo en cuenta la delimitación realizada por la Secretaría de Planeación, antes señalada, a la cual deberá sujetarse la UAECD y la curaduría urbana respectiva, en relación con la carrera 82A, por cuanto dichos predios ya cuentan con un instrumento para su gestión, y teniendo en cuenta que el proceso de legalización no constituye título o modo de tradición. Adicionalmente conforme a lo ordenado por la resolución 1126 de 1996, en la que se señala de manera textual lo siguiente:

(...) “El responsable del desarrollo hará la entrega material de las zonas de uso público y otorgará escritura de cesión de las mismas al Distrito [.]”

En consecuencia, la curaduría urbana respectiva, deberá conceder la licencia urbanística correspondiente en los términos antes señalados, con el fin de allegarla a la escritura pública respectiva, y así la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, deberá abrirle su folio, en su orden, posteriormente la UAECD, procederá a realizar la mutación o incorporación respectiva, indicando el área correspondiente a la vía carrera 82A, conforme a la delimitación del área de la vía que debe segregarse, señalado por la Secretaría Distrital de Planeación según Resolución 1126 de 18 de Diciembre de 1996, a la cual deberá sujetarse la UAECD, y la curaduría urbana respectiva, según se enunció previamente.

La siguiente imagen señala los efectos de la modificación que se deriva de esta situación:

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”



**Ilustración 10. Carrera 82 A, plan parcial 2010**  
Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto Distrital 575 de 2010.

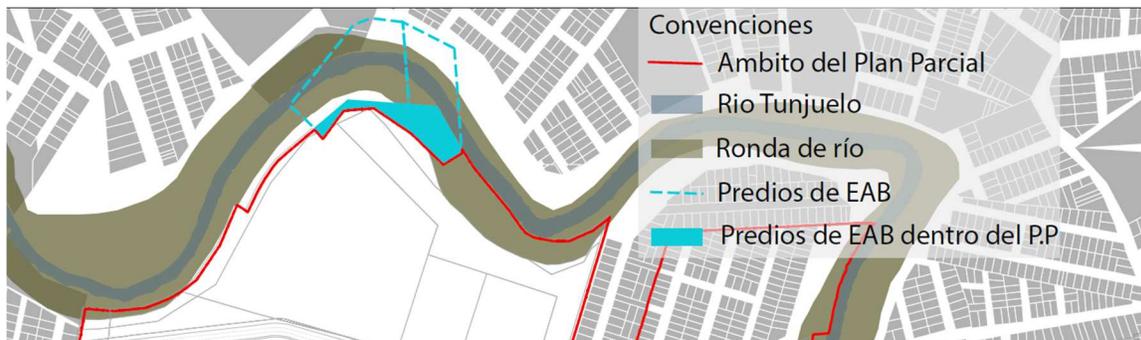


**Ilustración 11. Carrera 82 A plan parcial modificado.**  
Fuente: Elaboración propia.

- **Identificación de predios de propiedad de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá –EAB- que no fueron relacionados en la adopción del Plan Parcial “La Palestina”**

Al revisar el ámbito y títulos de los predios que conforman el plan parcial, y según escritura pública N° 1.206 de 26 de julio de 1995, se encontró que la Empresa de Acueducto de Bogotá -EAB es propietaria de los predios con matrícula inmobiliaria 50S-4042718 y 50S-40242684 ubicados en el costado norte del plan parcial “La Palestina”.

En términos prácticos, parte del área de estos predios estaba incluida dentro del ámbito definido para el Plan Parcial “La Palestina” del Decreto Distrital 575 de 2010, pero al ser de propiedad pública se considera conveniente excluirla del plan parcial porque es suelo no objeto del reparto de cargas y beneficios.



**Ilustración 12. Predios de propiedad de la EAB UG 2/UAU 2**  
Fuente: Elaboración propia.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

Corresponde a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAB- como propietaria de los mencionados predios, solicitar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- el desenglobe y actualización catastral, con el fin de que los mismos se incorporen a la cartografía del Distrito Capital.

- **Identificación de los propietarios del predio con folio de matrícula inmobiliaria 50S-917046 no relacionada en la adopción del Plan Parcial “La Palestina”.**

Se identificó que en el plan parcial adoptado no se estableció la titularidad del predio ubicado en la parte noroccidental. Por esta razón, se requiere incluirlo en el inventario de bienes y propietarios del Plan Parcial “La Palestina”. Al respecto se destaca como conclusión del estudio de títulos anexo a este documento:

“En conclusión el folio de matrícula 50S-917046, quedó luego de la segregación judicial, y teniendo en cuenta que no fue objeto del litigio divisorio adelantado ante el Juzgado 15 Civil del Circuito de Bogotá, (principio dispositivo de la jurisdicción ordinaria civil, en concordancia con el principio de congruencia), la titularidad del dominio de dicho predio remanente fue definida por el Juzgado Dieciséis de Familia de Bogotá, continuando frente a este lote remanente la indivisión entre los señores ALFONSO CRUZ MONTAÑA, con un 50% de la propiedad, ALFONSO y NOHORA CRUZ RUIZ, y ANTONY CRUZ USECHE, con un 50% de la propiedad.” (Estudio de títulos anexo)

La siguiente imagen presenta la ubicación del predio, y en el estudio de títulos anexo se presentan la totalidad de conclusiones derivadas de este predio.

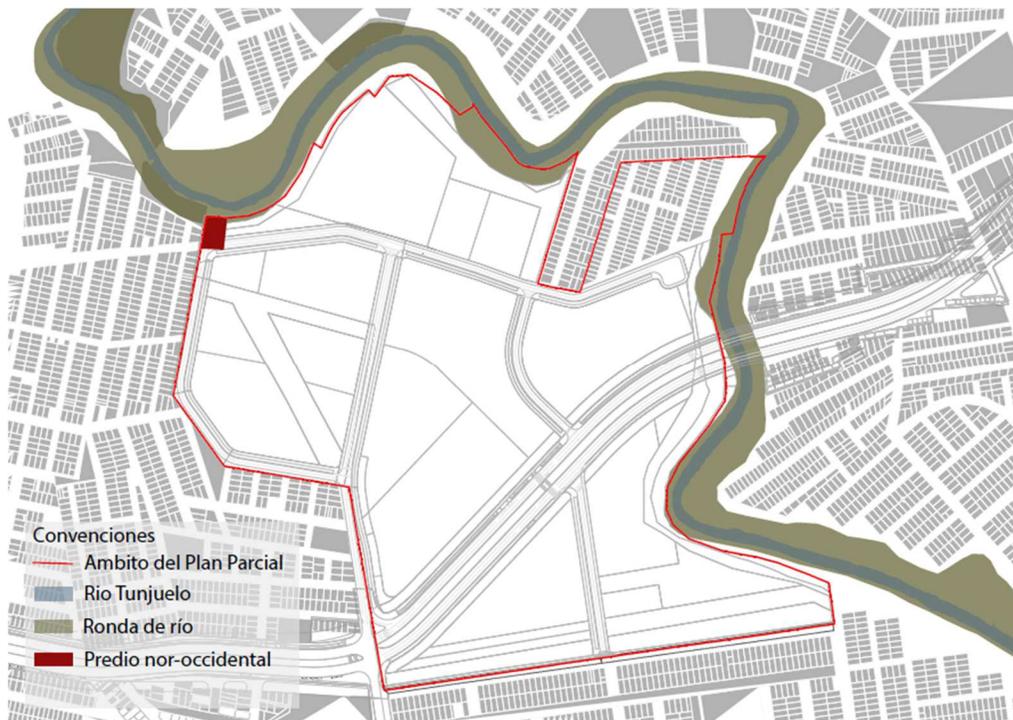


Ilustración 13. Identificación de propietarios predio nor-occidental.

Fuente: Elaboración propia.

- **Inclusión de predio en el Área de Manejo Diferenciado Rincón Campestre.**

Se requiere incluir el predio identificado con CHIP AAA228XWTD, que corresponde a la vía interna del desarrollo “*Rincón Campestre*” y en consecuencia se ajusta el número de predios que comprenderán al área de manejo diferenciado.

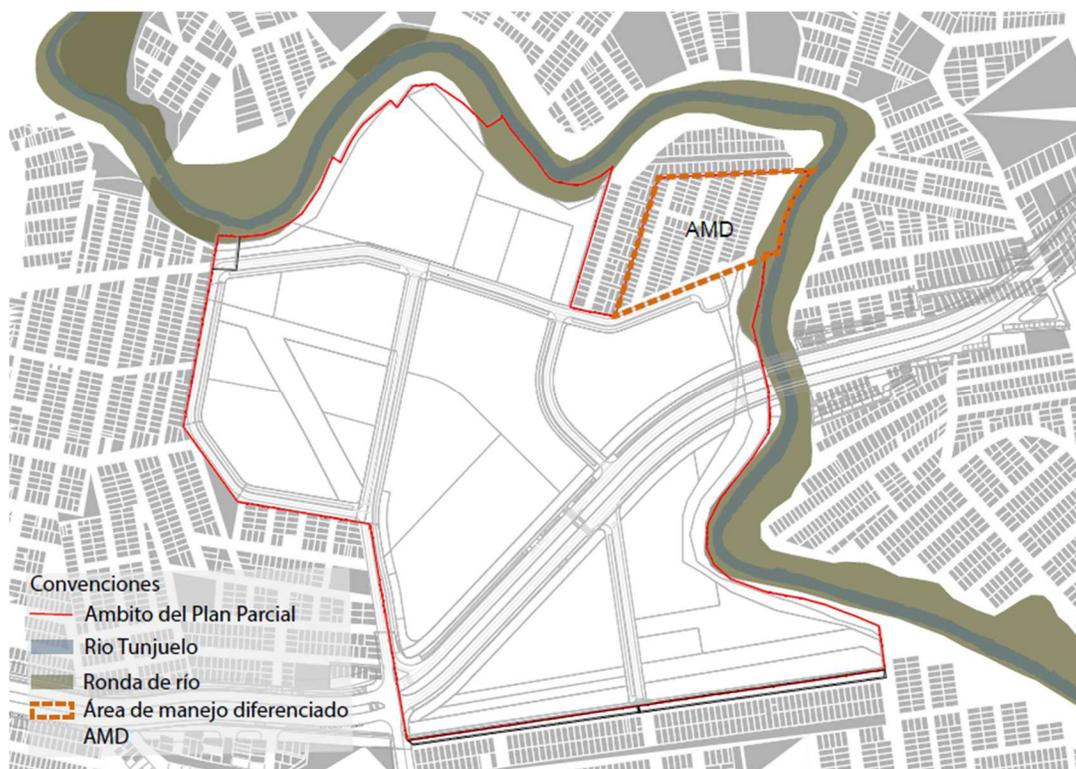


Ilustración 14. Predio identificado con CHIP AAA0228XWTD

Fuente: Elaboración propia a partir de BDGC-SDP

### 2.1.6. Tratamiento diferenciado del sector Rincón Campestre.

Como se ha señalado anteriormente, el propósito particular del Plan Parcial “*La Palestina*” está orientado, por una parte a definir las condiciones de planificación, financiación y gestión que permitan desarrollar los suelos no urbanizados del sector de “*La Palestina*”, así como reconocer una situación existente dada por el desarrollo informal denominado “*Rincón Campestre*” y buscar el mecanismo para que se pueda formalizar, dotándolo de las condiciones necesarias para mejorar la situación de vida de sus moradores, a través de un futuro proceso de legalización. En este sentido, el plan parcial planea proveer las normas urbanísticas necesarias para que la Administración Distrital, a través de la Dirección de Barrios de la Secretaría Distrital de Hábitat y la Dirección de Legalización y Mejoramiento de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación, adelante posteriormente a la adopción del instrumento de plan parcial, el trámite de legalización de este asentamiento de origen informal.

La Unidad de Gestión o Actuación Urbanística N° 1 (UG /UAU 1), correspondiente a “*Rincón Campestre*” según el Decreto Distrital 575 de 2010, estaba constituida por predios en su mayoría sin desarrollar en suelo en tratamiento de desarrollo. En el transcurso de los años, en esos predios se construyó un desarrollo de origen informal de viviendas de autoconstrucción, como se puede evidenciar en las siguientes imágenes:

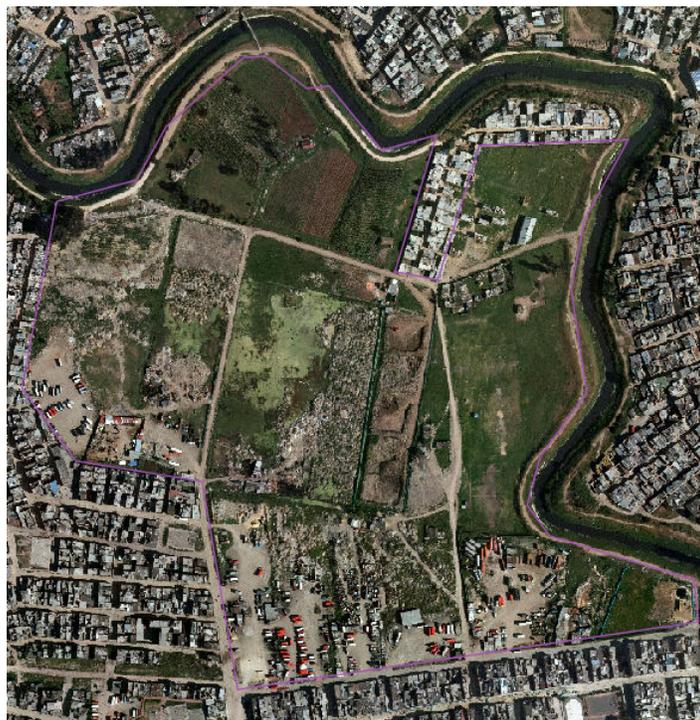
1998



2004



2009



2014

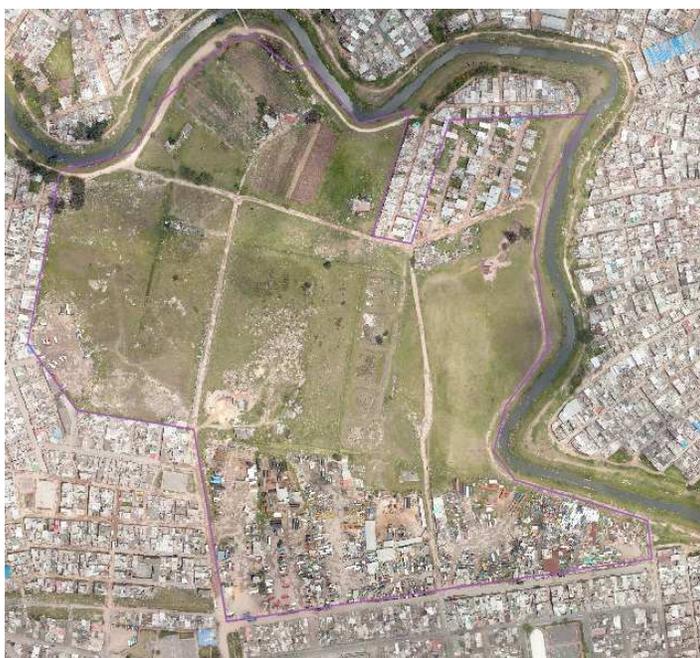


Ilustración 15. Multi temporal del sector Rincón Campestre  
Fuente: Elaboración propia.

Esta situación hace necesario que en el marco de la formulación para la modificación del plan parcial, se planteen un tratamiento diferente a ésta zona, asignándole la condición de área de manejo diferenciado<sup>1</sup>, en el marco del artículo 6 del Decreto Distrital 436 de 2006, en donde se definen que son objeto de esta condición *“Los asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral”*.

De otra parte, de acuerdo al *“Informe de viabilidad de la etapa previa del trámite de legalización”*, elaborado por la Secretaría Distrital del Hábitat (SDHT) para el sector denominado *“Rincón Campestre”*, se concluye que este área cumple con las condiciones que identifican un barrio de origen informal como son: constituido por viviendas de interés social que se ha desarrollado por el sistema de autoconstrucción y que se caracteriza por tener uso del suelo residencial; viviendas construidas en ladrillo las cuales cuentan con servicios públicos, no estar ubicadas en zona rural, ni en suelos definidos por el POT como zona de expansión y no se localizarse en zonas de preservación ambiental.

De acuerdo a este informe, el sector *“Rincón Campestre”* está constituido por:

<b>Grado de consolidación física del asentamiento</b>			
<b>Total predios</b>	<b>No. de Predios Edificados</b>	<b>No. de lotes (sin construir)</b>	<b>Grado de Consolidación (%)</b>
143	86	57	60

**Tabla 14.** Grado de consolidación física del asentamiento Rincón Campestre  
Fuente: Informe de la SDHT

Es de anotar que en este informe no está incluido el predio identificado con Chip AAA0228XWTD, correspondiente a la vía interna de este sector, según información suministrada por la Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital -UAECD.

De acuerdo con el informe de la SDHT, el asentamiento *“Rincón Campestre”* cumple con las condiciones requeridas para iniciar el trámite de legalización, según se describe en el concepto técnico. A continuación, se presenta un apartado que permite evidenciar esta postura.

*“De acuerdo al estudio técnico realizado, con base en la información de la ficha de análisis geográfico- catastral y al informe de trabajo de campo, se pudo determinar que el asentamiento denominado **Rincón Campestre**, cuenta con el 60% de consolidación urbanística desde hace aproximadamente 20 años, todos los predios construidos que hacen parte del mismo se encuentran con construcciones permanentes con materiales convencionales, algunos predios con usos residenciales y mixtos con residencial y comercio de bajo impacto, los cuales de acuerdo al estudio inmobiliario del sector corresponden a viviendas de interés social, se encontró un (1) predio con dedicación exclusiva de comercio, el cual no corresponde a vivienda de interés social; sin embargo por encontrarse al interior del asentamiento no se excluye del polígono de legalización, así mismo el asentamiento cuenta con la prestación de todos los servicios públicos más los complementarios, el servicio de acueducto con Ciclo I, vías de acceso al sector y todos*

<sup>1</sup> Teniendo en cuenta el memorando SDP 3-2016-22380 del 20 de diciembre de 2016 de la dirección de Legalización y Mejoramiento integral de barrios de la Secretaría de Planeación y el informe elaborado por la Secretaria Distrital de Hábitat.

*los predios que hacen parte del asentamiento tienen acceso por alguna de las vías al interior del mismo.*

*De otra parte, se encontró al interior del asentamiento un lote sobre el Corredor ecológico Hídrico del Río Tunjuelito con área catastral de 2449.40 m<sup>2</sup>, el cual según la ficha de análisis geográfico se encuentra afectado por Amenaza por inundación Alta, además se evidencio que una parte de 17 lotes que se encuentran al interior del asentamiento, también se encuentran sobre el Corredor ecológico Hídrico del Río Tunjuelito.*

**Conclusión:** *Revisados y analizados los archivos gráficos y alfanuméricos del Distrito, junto con la inspección ocular realizada en terreno, se determina que **ES VIABLE** el proceso de legalización urbanística para el asentamiento **RINCÓN CAMPESTRE**, ubicado en la Localidad de **BOSA**, teniendo en cuenta que se hace necesario verificar la posibilidad de modificar el polígono inicial propuesto, de acuerdo a la ficha de análisis geográfico del asentamiento y a la información catastral, toda vez que se encontraron afectaciones por Cuerpo Ecológico de Ronda (CER) en un 18.99%, por Áreas de Amenaza por inundación Alta (AIA) en un 6.51%, por Cuerpos de Agua Ríos y Quebradas en un 1.25%, además porque se evidencio un (1) predio con área mayor a la de los predios tipo, al interior del asentamiento”.*

Por lo anterior y haciendo uso de la normatividad vigente, el manejo que se plantea para el sector denominado “*Rincón Campestre*” dentro del proceso de modificación del Plan Parcial es como Área de Manejo Diferenciado, según lo indicado en el artículo 6 del decreto 436 de 2006, aplicando tratamiento de mejoramiento integral, con miras a adelantar el proceso de legalización. Dicho planteamiento será abordado con mayor detalle en el título 4 “*Planteamiento Urbanístico*” de este documento.

### 2.2. Objetivos de la modificación.

Considerando los motivos expuestos en el numeral 2.1 del presente documento, hace necesario realizar la modificación del plan parcial “La Palestina” por las siguientes razones:

- Viabilizar el desarrollo ordenado y la ejecución de una pieza importante de la ciudad que no se ha podido desarrollar a la fecha y que es necesaria desde el punto de vista urbano y social.
- Generar nuevas viviendas de Interés Social y Prioritario que contribuyan a disminuir el déficit habitacional existente en la ciudad y especialmente en la localidad de Bosa.
- Generar mayor cantidad y calidad de espacio público, que permita brindar mejores condiciones de calidad de vida a los habitantes del sector, a través de la generación de nuevas zonas de parques y equipamientos públicos, en armonía con las condiciones ambientales del área de intervención.

En este sentido, para dar cumplimiento a los objetivos generales propuestos y formular un instrumento viable en términos de ejecución, se plantean como objetivos específicos los siguientes:

- Modificar la estrategia de gestión y financiación para viabilizar el proyecto y asumir los cambios dentro del esquema de reparto de cargas y beneficios, garantizando que se provea de las infraestructuras de soporte requeridas en este sector.
- Equilibrar las cargas generadas por las situaciones imprevistas que han surgido como son: los cambios en las condiciones de conexión de servicios públicos, la precisión de los suelos con amenaza por inundación y el aumento del área de

reserva vial, versus los beneficios derivados del ajuste al diseño urbanístico a través del aumento de la edificabilidad.

- Corregir algunos errores identificados en materia cartográfica y jurídica enunciados en la justificación de la modificación.
- Brindar mejores condiciones de movilidad, conectividad y accesibilidad para esta zona de la ciudad.
- Proponer un uso más eficiente del suelo, especialmente para la producción de vivienda social VIS/VIP.
- Lograr que las UG/UAU puedan desarrollarse con los instrumentos complementarios.
- Modificar el sistema de reparto de cargas y beneficios, señalando con claridad las obligaciones ejecutables y exigibles para cada Unidad de Gestión y/o actuación Urbanística -UG / UAU.
- Resolver cada una de las problemáticas que hicieron necesaria la formulación para la modificación del plan parcial.

### 2.3. Alcance de la modificación

El alcance de la presente formulación para la modificación del plan parcial “*La Palestina*” está sujeto a la incidencia de las problemáticas identificadas; por esta razón, éste documento se extiende hasta la identificación y formulación de estrategias de solución de las mismas.

Desde la perspectiva urbana, el alcance propuesto busca facilitar la ejecución de éste instrumento de gestión del ordenamiento territorial, habilitando el desarrollo de suelos de oportunidad que permitan ofrecer Vivienda de Interés Social Vivienda de Interés Prioritario en un sector de la ciudad con altas deficiencias, que demanda la oferta de vivienda formal asequible, segura y de calidad; así como la cualificación de las estructuras urbanas a través de la generación de espacios públicos, dotacionales e infraestructura vial. Por ello, este proyecto cuenta con un alcance social importante, que permitirá mejorar las condiciones de vida de los habitantes del sector. No es solo un proyecto de vivienda, es una apuesta de hábitat y de ciudad.

Adicionalmente a ello, se busca solucionar los obstáculos presentados durante la vigencia del plan parcial “*La Palestina*” y su ejecución, propiciando que el curador urbano que atienda las solicitudes de licencia de urbanismo, tenga la claridad suficiente sobre el alcance de las normas urbanísticas allí contenidas y de la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios.

### 2.4. Sustento jurídico y normas aplicables

La formulación para la modificación del plan parcial “*La Palestina*” se sustenta en las normas que reglamentan estos procesos, específicamente la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el artículo 48 del Decreto Distrital 575 de 2010. A continuación, se presentan algunos elementos claves que deben puntualizarse y, posteriormente, las

normas que disponen las reglamentaciones del decreto de adopción del Plan Parcial “*La Palestina*” y la presente modificación:

### **2.4.1. Consideraciones normativas generales**

#### **Frente a la solicitud de determinantes**

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la solicitud de determinantes se considera optativa; en la modificación del “*La Palestina*” los interesados optaron por presentar directamente la formulación para la modificación del plan parcial, sin solicitar determinantes.

#### **Sobre la concertación con la autoridad ambiental**

En el marco de los numerales 2 y 4 del Artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la presente formulación para la modificación del plan parcial debe adelantar el proceso de concertación ambiental ante la Secretaria Distrital de ambiente, como autoridad ambiental competente en suelo urbano, debido a que en su ámbito se localiza suelo de protección ambiental correspondiente al Corredor Ecológico de Ronda del Río Tunjuelo, el cual hace parte de la Estructura Ecológica Principal (numeral 2), e incluye áreas de amenaza por inundación identificadas por el Plan de Ordenamiento Territorial- POT y mediante el concepto técnico CT 5863 de julio de 2010 del FOPAE, ratificado por el IDIGER mediante el oficio SDP 1-2016-57493 del 23 de noviembre de 2016.

No obstante, a lo anterior, vale la pena señalar que, tal como se mencionó anteriormente, el Corredor Ecológico de Ronda del Río Tunjuelo corresponde al definido por el Decreto Distrital 190 de 2004 –POT-, realizándose a través de la presente modificación, la precisión del límite entre la Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo.

#### **Vigencia de las normas que reglamentan la modificación**

Cabe aclarar que las normas que se aplicarán son las vigentes en el momento de expedición del Decreto inicial; no obstante, en algunos asuntos específicos se aplicarán las normas vigentes al momento de la modificación.

### **2.4.2. Marco jurídico, legal y reglamentario**

De forma general, el marco legal que recoge los procesos de modificación de planes parciales es el mismo que debe seguir el proceso de la etapa de formulación. En este caso, es necesario mencionar que estos elementos deben desarrollarse con un soporte explícito frente a las situaciones que requieren implementar modificaciones dentro de los documentos aprobados. En caso de requerir modificaciones a elementos sujetos a la concertación ambiental, deberá volver a surtirse este proceso, mientras que el resultado será traducido en un decreto de adopción de las modificaciones del plan parcial.

Los sustentos normativos principales para adelantar la modificación, entonces se encuentran consignados en el Decreto Nacional 2181 de 2006 y sus modificaciones y en los Decretos Nacionales 4300 de 2007, 1478 de 2013 y 1077 de 2105. Estos actos administrativos establecen los requisitos y el procedimiento para la adopción de los planes parciales. A continuación, se presenta una tabla que contiene las normas principales del nivel nacional y distrital para realizar la modificación.

### **Leyes**

Ley 12 de 1987, Ley 142 de 1994, Ley 361 de 1997, Ley 400 de 1997, Ley 388 de 1997, Ley 1151 de 2007, Ley 1229 de 2008, Ley 1287 de 2009, Ley 1579 de 2012, Ley 1796 de 2016.

### **Decretos nacionales**

Decreto Ley 1421 de 1993, Decreto Ley 4300 de 2000, Decreto Ley 2083 de 2004, Decreto Ley 2181 de 2006, Decreto Ley 1469 de 2010, Decreto Ley 926 de 2010, Decreto Ley 2525 de 2010, Decreto Ley 926 de 2010, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto 1077 de 2015.

### **Decretos distritales**

Decreto 323 de 1992, Decreto 1141 de 2000, Decreto 619 de 2000, Decreto 469 de 2003, Decreto 190 de 2004, Decreto 327 de 2004, Decreto 1538 de 2005, Decreto 313 de 2005, Decreto 215 de 2005, Decreto 436 de 2006, Decreto 470 de 2007, Decreto 596 de 2007, Decreto 602 de 2007, Decreto 523 de 2010, Decreto 178 de 2010, Decreto 178 de 2010, Decreto 178 de 2010, Decreto 328 de 2013

### **Acuerdos municipales**

Acuerdo Distrital 180 de 2005, modificado por 352 de 2008, Acuerdo 445 de 2010, Acuerdo 6 de 1990 y Acuerdo 118 de 2003.

### **Resoluciones**

Resolución 937 de 2016, emanada de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado.

Es importante mencionar que para realizar la modificación se revisaron e incorporaron los elementos oportunos de la legislación existente en materia ambiental, de gestión del riesgo, de accesibilidad y espacio público, de servicios públicos domiciliarios, de registro y notariado, entre otras materias. Las consideraciones presentadas por las diferentes entidades distritales y las empresas de servicios públicos frente al plan parcial son recogidas en el diagnóstico y en la formulación de la propuesta de modificación.

### 3. DIAGNÓSTICO

El diagnóstico que se presenta a continuación parte de señalar la localización del proyecto y la normatividad urbana que le aplica. Posteriormente, se caracteriza el entorno urbano a través de las tres estructuras que componen la estrategia de ordenamiento del Distrito Capital señalada en el Plan de Ordenamiento Territorial: Estructura Funcional y de Servicios, Estructura Ecológica Principal y Estructura Socioeconómica.

Con el propósito de actualizar el diagnóstico del proyecto se estimó un área de influencia construida a manera de isócrona, que comprende una distancia máxima de 1.000 metros a partir del ámbito de intervención. A partir de esta área se caracteriza el entorno urbano del Plan Parcial “La Palestina”, considerando los sistemas generales y las condiciones demográficas y de aprovechamiento del suelo del territorio. Este análisis es fundamental para la formulación de una propuesta urbanística que se implante en armonía con el entorno.

#### Localización y contexto urbano

La siguiente imagen muestra primero, la localización del Plan Parcial “La Palestina”, segundo, la delimitación del área de influencia para el ejercicio diagnóstico y, tercero, los principales sitios de interés próximos al ámbito de intervención.

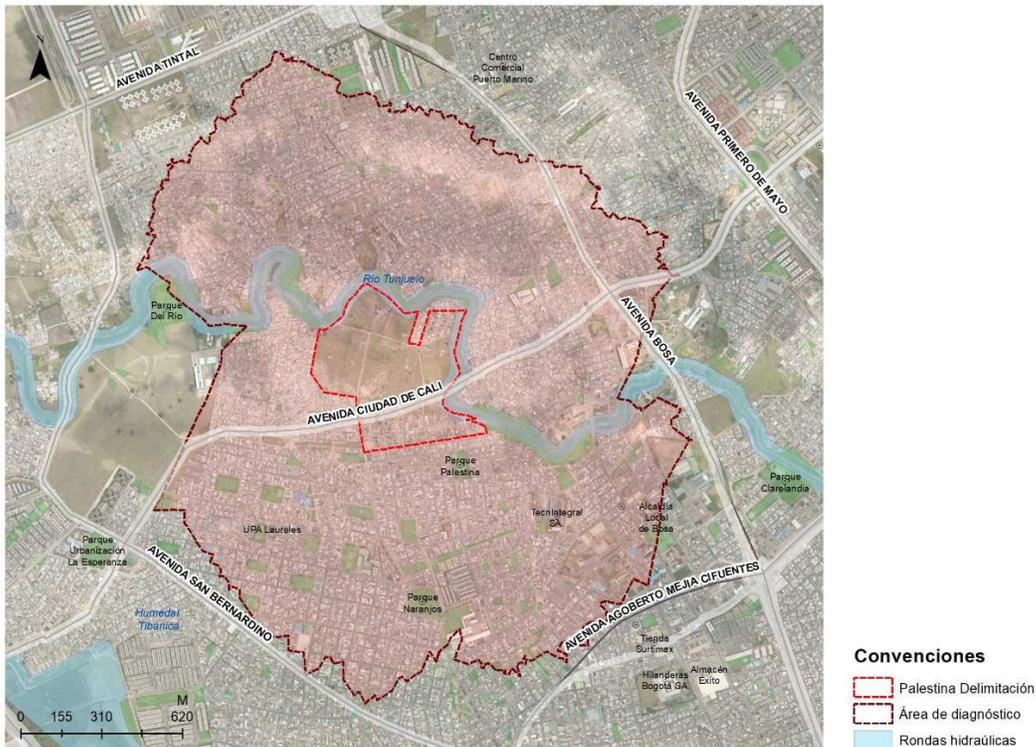


Ilustración 16. Localización y contexto Urbanístico  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

Como se señaló al comienzo del DTS, el proyecto se encuentra al sur occidente de la ciudad de Bogotá, en la localidad de Bosa, la cual limita con el área urbana del municipio de Soacha, específicamente, sobre la ribera sur del río Tunjuelo. Sus suelos

predominantemente están clasificados como de desarrollo, y existe un remanente al interior de desarrollos de vivienda de origen informal (Rincón Campestre). En el entorno urbanístico se encuentran los sectores de la Palestina I, Islandia, Los Sauces, Paso Ancho, y la Independencia, entre otros; estos sectores se caracterizan por ser desarrollos de origen informal, lo cual permite inferir que el entorno del ámbito se caracteriza por la insuficiencia de estructuras de soporte adecuadas como espacios públicos, equipamientos sociales y malla vial.

### 3.1. Norma urbana

Las disposiciones normativas relativas con el ámbito de intervención se encuentran contenidas en el Decreto Distrital 575 de 2010, señaladas en el apartado 1 del presente Documento Técnico de Soporte, por lo cual la propuesta de modificación que se propone construir toma como punto de partida las disposiciones señaladas en esta norma.

Frente a las condiciones normativas generales que orientan las intervenciones en este territorio, es importante señalar que el plan parcial se encuentra en suelo de clasificación urbana, en tratamiento de desarrollo, y tiene una extensión de 24,9 hectáreas.

### 3.2. Estructura Funcional y de Servicios

La estructura funcional y de servicios, según lo dispuesto en los artículos 16 y 18 del Decreto Distrital 190 de 2004 está conformada por los sistemas generales de movilidad, equipamientos, espacio público construido, y servicios públicos, los que tienen como finalidad garantizar la funcionalidad de la estructura socioeconómica del Distrito Capital, otorgando soportes a las actividades residenciales y productivas de la ciudad. A continuación, se desarrolla un diagnóstico de la situación de estos elementos en el entorno urbanístico del Plan Parcial “La Palestina”.

#### 3.2.1. Sistema de espacio público

El sistema de espacio público en el área de diagnóstico se compone mayoritariamente por parques de escala vecinal y de bolsillo. Como se señala en la siguiente tabla, en el área de diagnóstico se identificaron en total 74 parques que ofrecen 24.76 Ha de espacio público para la población residente.

La siguiente tabla presenta la relación de parques identificados, según escala y su participación en términos de área.

Escala del parque	No. Parques	Área Total (m2)	% del área total
Zonal	3	52.005	21%
Vecinal	42	180.106	73%
De bolsillo	29	15.801	6%
<b>Total general</b>	<b>74</b>	<b>247.912</b>	<b>100%</b>

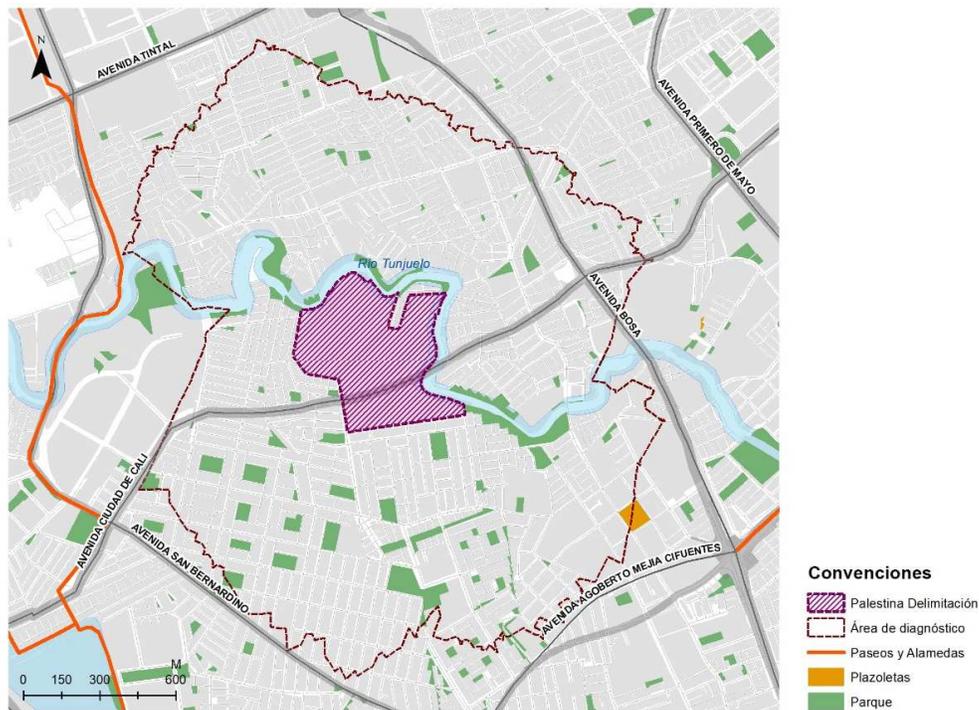
**Tabla 15.** Diagnóstico: Parques del entorno  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

De acuerdo con estos datos, se estima que el 80% del sistema de espacio público se oferta a través de parques vecinales y de bolsillo, los cuales tienen máximo 1 Hectárea de extensión. Es posible inferir que el sector carece de una oferta especializada de dotaciones para la recreación y el deporte. Frente a los parques de escala zonal, se encuentran los parques Naranjos, Palestina y Parque del Río.

Confirmando la insuficiencia de espacios públicos, la Encuesta Multipropósito de 2014, señaló que por lo menos el 55% de la población de Bosa podría acceder en menos de 10 minutos a un parque o zona verde; valor inferior a la media de la ciudad que se estimó en 65%. De acuerdo con los datos señalados por la SDP (2017), actualmente esta localidad cuenta con 1,8m<sup>2</sup> de parque por habitante, valor bajo en comparación con el promedio de la ciudad que oscila en 3,8m<sup>2</sup> y con las metas trazadas en esta materia.<sup>2</sup>

Como se evidencia en la siguiente gráfica, la oferta de espacios públicos en el área de diagnóstico se concentra especialmente hacia el sur del río Tunjuelo y en torno a su ribera. Esto evidencia, por un lado, la insuficiencia de infraestructuras de soporte para las actividades residenciales en el entorno del plan parcial; y, por otro lado, destaca el potencial del río como elemento articulador de espacios públicos.



**Ilustración 17. Sistema de espacio público**  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

<sup>2</sup> Ver Secretaría Distrital de Planeación “Revisión general Plan de Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Bosa, localidad 7.”, Agosto 2017

### 3.2.2. Sistema de equipamientos

El sistema de equipamientos, según el artículo 230 del Decreto Distrital 190 de 2004, se soporta en las edificaciones destinadas a proveer servicios sociales y básicos para mejorar los índices de seguridad humana a distintas escalas. La caracterización del sistema de equipamientos se propone a través de dos ejercicios:

- Identificar la oferta dotacional específica, por sector, que se encuentra próxima al ámbito del plan parcial
- Señalar las condiciones de deficiencia que, según la Plataforma Distrital de Equipamientos, se encuentran en las UPZ próximas al plan parcial.

#### A. Oferta Dotacional

La siguiente tabla señala la cantidad de equipamientos registrados, según su escala y la naturaleza de su propiedad. En ella se destaca la alta oferta de equipamientos de educación especialmente (41 registros), y de bienestar social (21) y cultura en menor medida (20).

Sector	Zonal		Urbano		Vecinal		Total general
	Privado	Público	Privado	Público	Privado	Público	
Educación	22	18	1				41
Salud						4	4
Bienestar Social		5			14	2	21
Cultura		1			13	6	20
Deportivo y Recreativo		1					1
Culto	4				9		13
Sedes Administrativas		1					1
Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia		3		1			4
Cementerios y Serv Funerarios			1				1
Total general	27	29	2	1	36	12	107

**Tabla 16.** Diagnóstico: Equipamientos en el entorno  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP

Frente a las condiciones de propiedad:

- Los equipamientos de educación se presentan en proporciones similares entre públicos y privados;
- Los equipamientos de cultura y bienestar social se ofrecen principalmente en entornos privados.

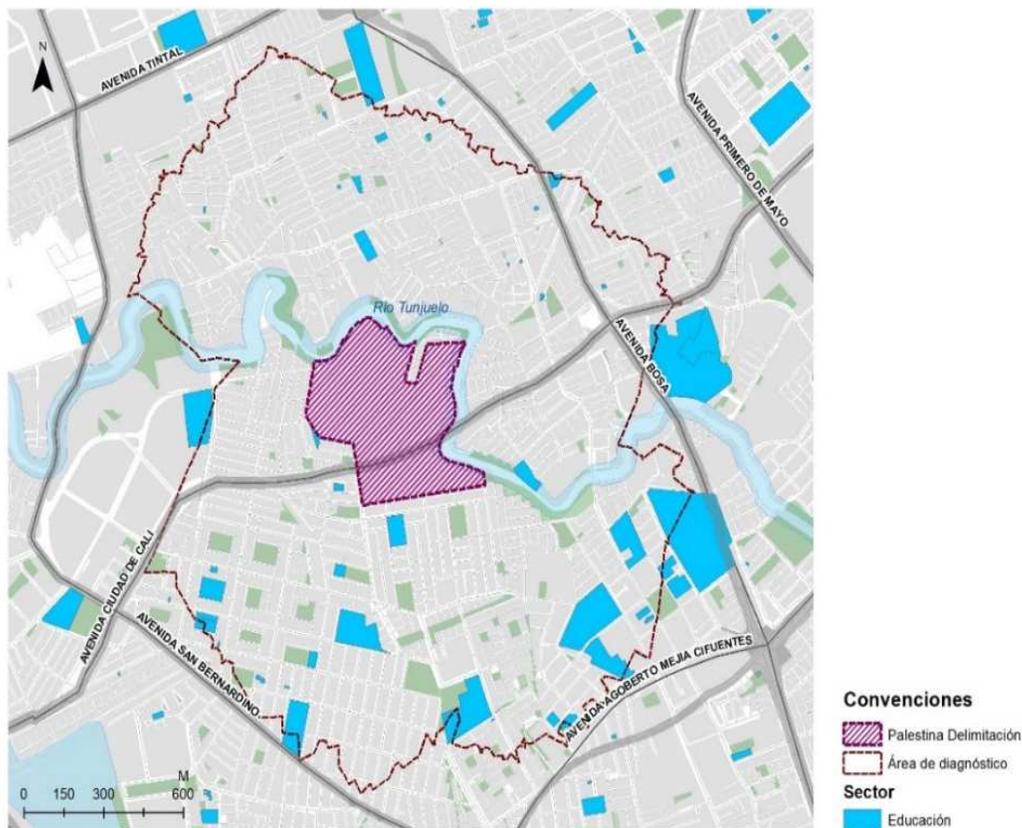
## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

- Se identifica que, en un área de influencia de 1000 metros en torno al Plan Parcial “La Palestina”, la oferta de equipamientos deportivos y recreativos, y de salud es muy baja.

A continuación, se presenta con mayor detalle la información obtenida para cada uno de los sectores que conforman el sistema de equipamientos distrital.

### Educación

De los 41 equipamientos se identificaron 23 públicos y 18 privados, predominan los de escala zonal, y en ellos se destacan los Colegios Distritales Fernando Mazuera, Gran Colombiano, José Francisco Socarras y la Concepción. Como se evidencia en la siguiente gráfica, estos equipamientos se concentran especialmente al sur del río Tunjuelo:



**Ilustración 18. Sistema de equipamientos: Educación**  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

### Salud

La oferta dotacional para el servicio de salud es una de las más deficientes en el área inmediata al plan parcial. Se encuentran solo cuatro unidades básicas o primarias de atención, la UBA Los Naranjos, UBA San Joaquín y las Unidades primeras de atención Palestina y Laureles; los cuatro son de propiedad pública y, al igual que en el caso anterior, estos equipamientos se concentran especialmente al sur del río Tunjuelo.

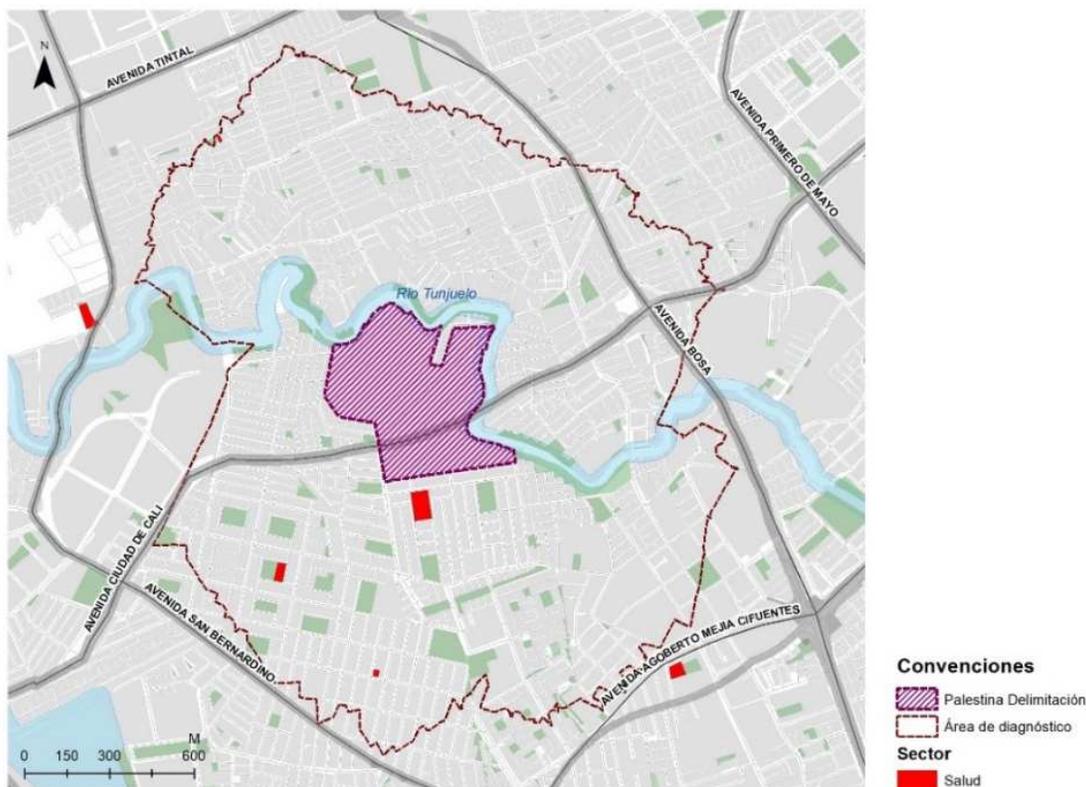


Ilustración 19. Sistema de equipamientos: Salud  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

### Bienestar Social

De los 21 equipamientos de bienestar se identificaron 4 de escala zonal y carácter público, en los cuales se encuentran Centros de ICBF, jardines infantiles, la comisaría de familia, y la oficina de integración social de Bosa. Los demás equipamientos son de escala vecinal y entre ellos se destacan los jardines infantiles y los comedores comunitarios. La distribución de estos equipamientos presenta mejores balances en comparación con los sectores anteriores; sin embargo, se evidencia que la oferta dotacional al norte del río Tunjuelo es todavía baja, en tanto se concentra en dotacionales de baja escala.

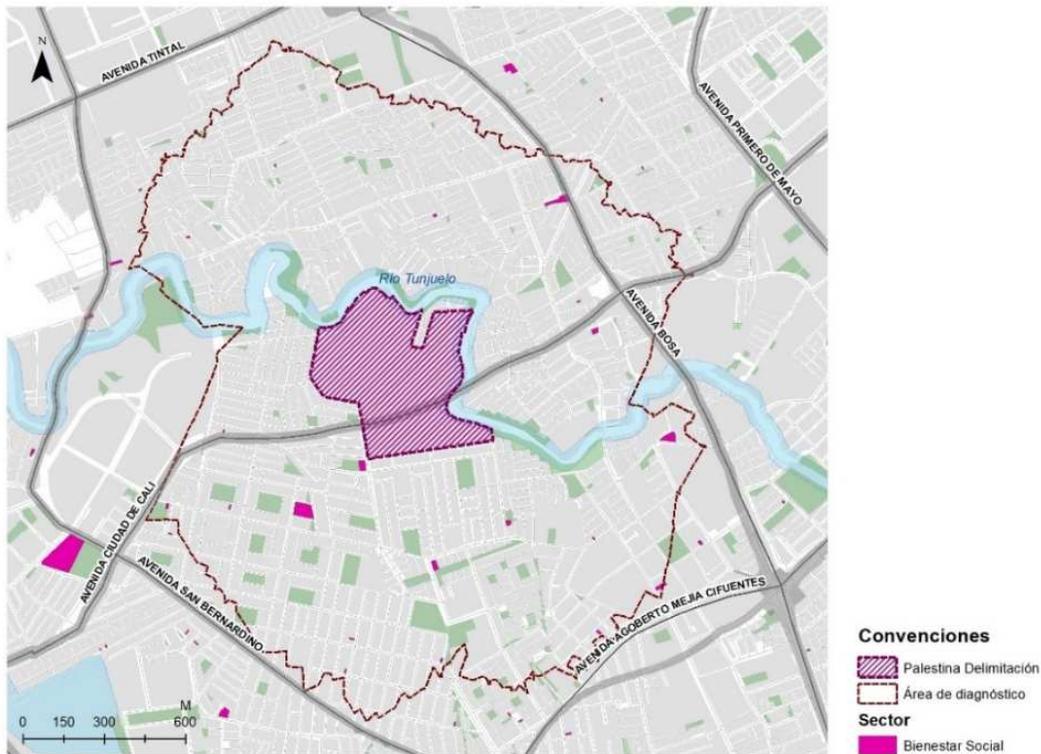
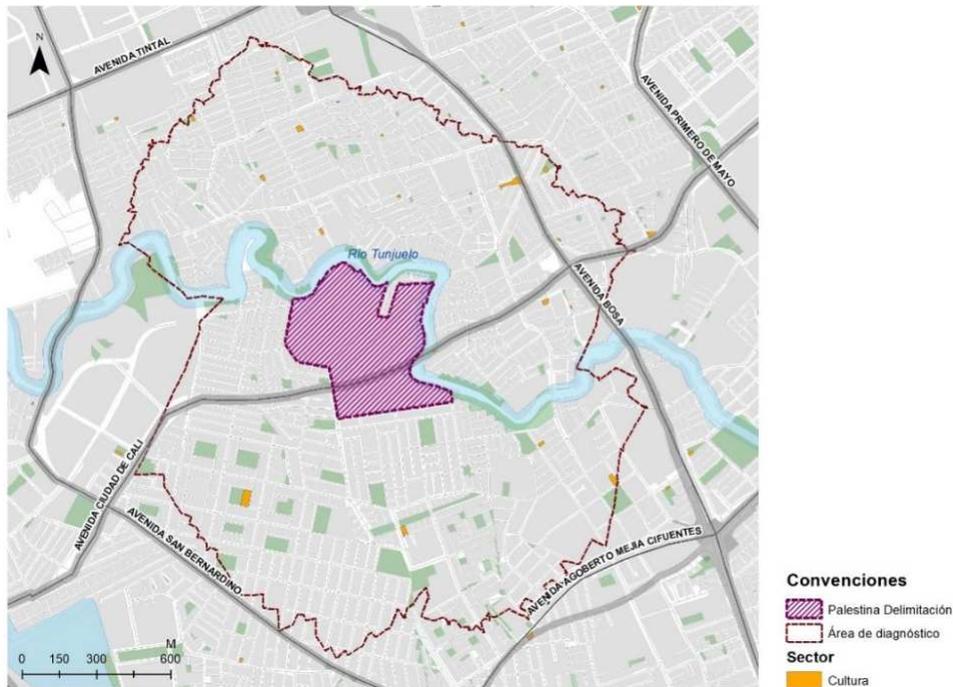


Ilustración 20. Sistema de equipamientos: Bienestar Social  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

## Cultura

En un análisis de mayor detalle de los equipamientos culturales en el área de diagnóstico, los resultados que se obtienen denotan la baja variabilidad en la oferta. Se identifica que 19 de los 20 equipamientos son salones comunales de los barrios San Joaquín, Laureles, Los Sauces, La Independencia, Antonio Santos, Asovivir, El Recuerdo de San Bernardino, Bosa Nova y otros; el equipamiento 20 corresponde a la Biblioteca Pública Distrital de Bosa.

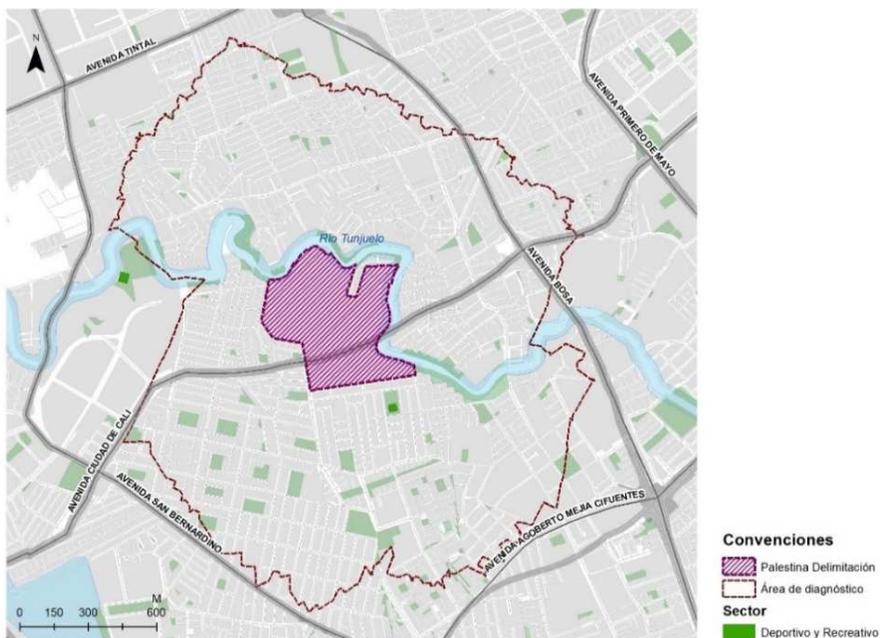
Como se evidencia en el siguiente mapa, por la naturaleza de su escala y el tipo de equipamiento, estos dotacionales presentan mayores dispersiones en el área de diagnóstico.



**Ilustración 21. Sistema de equipamientos: Cultura**  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

## Deportivo y Recreativo

El Coliseo La Palestina es el único equipamiento deportivo y recreativo del sector. Es de escala zonal y, como se evidencia en la siguiente gráfica, se ubica hacia el sur del ámbito del plan parcial.



**Ilustración 22. Sistema de equipamientos: Deportivo y Recreativo**  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

### Culto

La oferta de equipamientos de Culto se resume en cuatro equipamientos de escala zonal, y 9 de escala vecinal. Todos son de carácter privado, y sirven para el culto de iglesias católicas, cristianas, pentecostales, de testigos de Jehová, y otras.

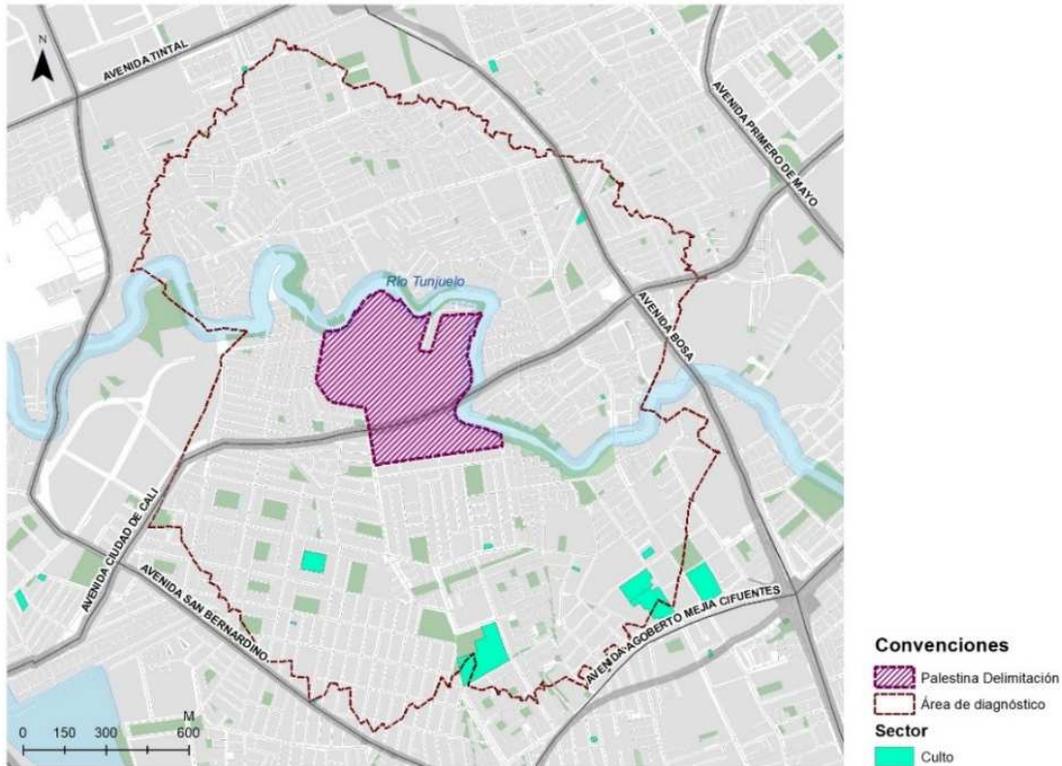


Ilustración 23. Sistema de equipamientos: Culto  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

### Sedes Administrativas

En lo que respecta a sedes administrativas, el único equipamiento que se encuentra en el área de diagnóstico corresponde a la Alcaldía Local de Bosa, ubicado aproximadamente a 1km de distancia del plan parcial hacia el suroriente.

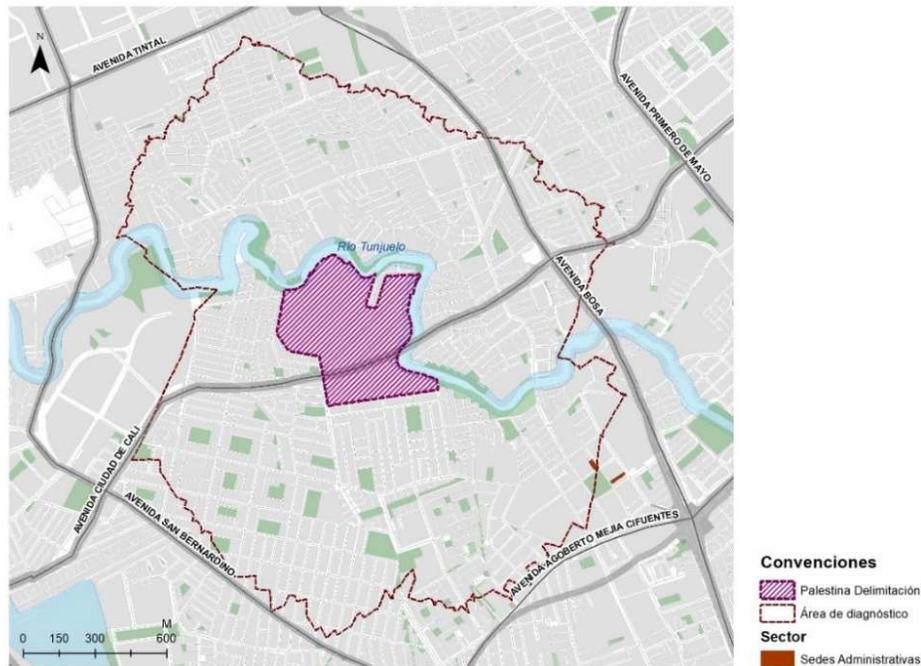


Ilustración 24. Sistema de equipamientos: Sedes Administrativas  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

### Seguridad Ciudadana, Defensa y Justicia

Se encuentra un equipamiento de seguridad, CAI Laureles, asociado al parque Gran Colombiano, y considerado de escala zonal, se localiza al sur del plan parcial. Hacia el oriente se encuentra la estación bomberos de Bosa y la Inspección de Bosa con la Unidad de Mediación y Conciliación.

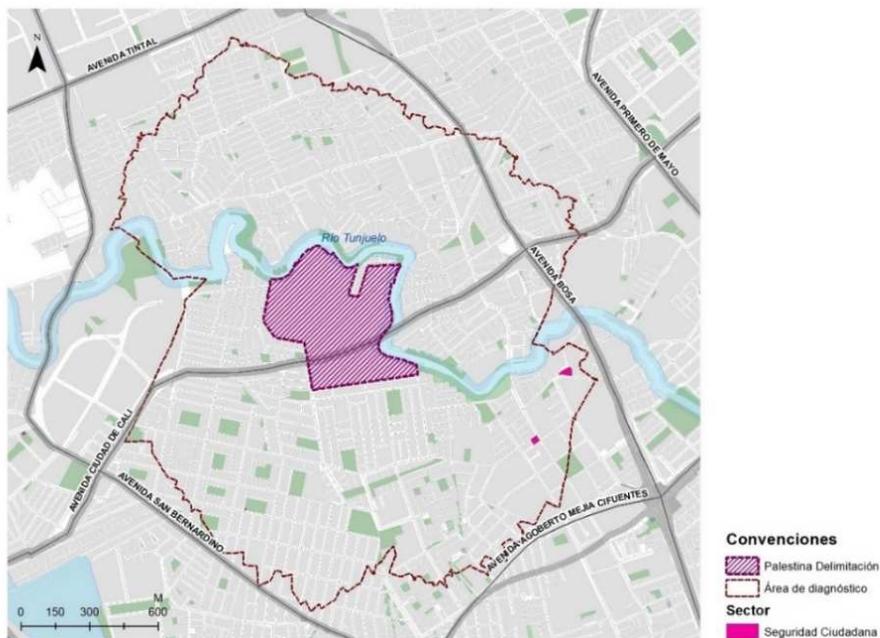


Ilustración 25. Sistema de equipamientos: Defensa y Justicia  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

## Cementerios y Servicios Funerarios

Como se evidencia en la siguiente gráfica, hacia el sur del área de influencia del plan parcial se encuentra el Cementerio de Bosa, como único equipamiento del sector para el préstamo de servicios funerarios y de cementerio. Está ubicado sobre la avenida Agoberto Mejía Cifuentes.

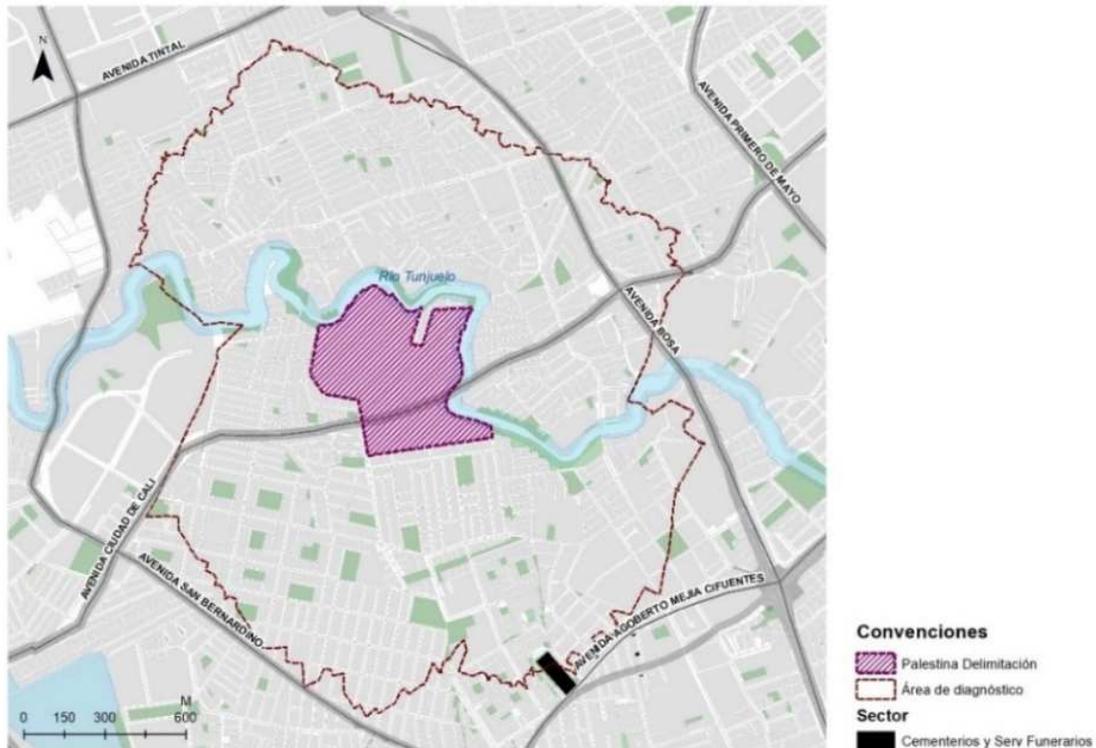
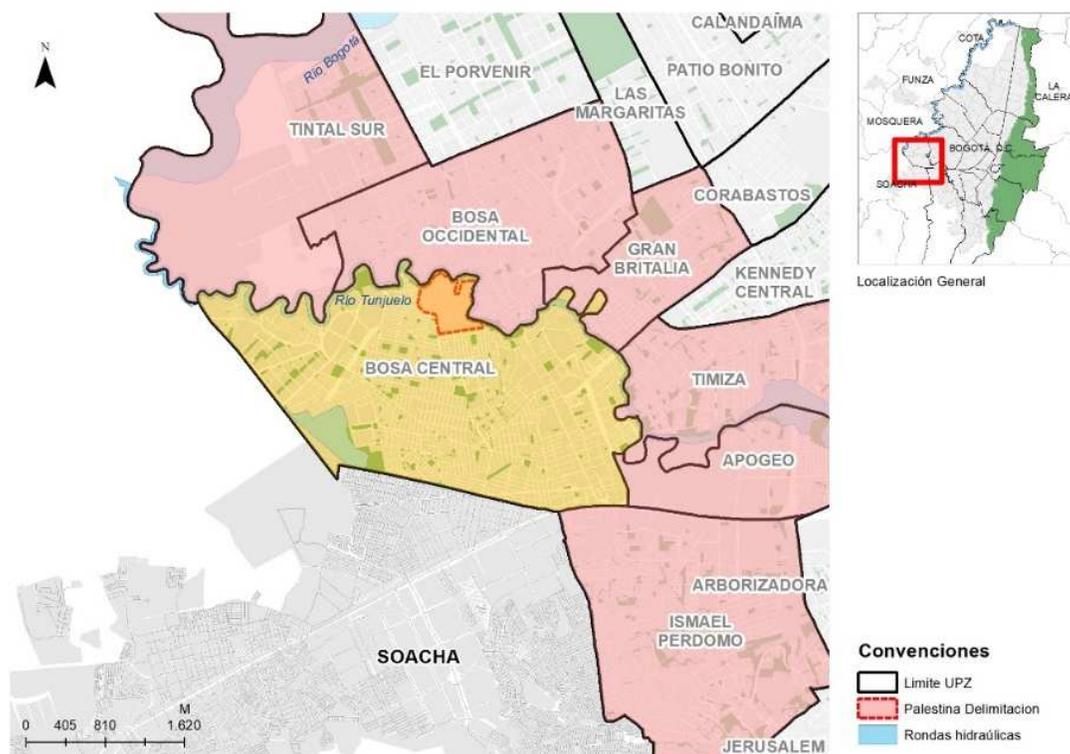


Ilustración 26. Sistema de equipamientos: Cementerios  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

Finalmente, no se encuentran equipamientos de abastecimiento, educación superior, ni recintos feriales.

## B. Déficit de equipamientos por UPZ

Para llevar a cabo la identificación de déficit de equipamientos por UPZ se analizaron las condiciones de la UPZ Bosa Central, en donde se encuentra el proyecto, y de las colindantes, presentadas en la siguiente imagen. A continuación, se presentan los resultados obtenidos por la SDP, en el marco de la construcción de la Plataforma de Territorial de Equipamientos de Bogotá D.C, cuyo estudio fue adelantado en 2012.



**Ilustración 27. colindantes con Bosa Central**  
 Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP.

Como se evidencia en la siguiente tabla, las UPZ de Bosa Central, Bosa Occidental e Ismael Perdomo son las que presentan mayores déficits de suelo para los usos dotacionales. Se destaca con atención las de Bosa Central y Occidental, en donde se señala la necesidad de habilitar suelo para dotacionales de salud, cultura, deportivos, recreativos, seguridad, abastecimiento, sedes administrativas y recintos feriales.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

Sector	Escala	49 - APOGEO	85 - BOSA CENTRAL	84 - BOSA OCCIDENTAL	81 - GRAN BRITANIA	69 - ISMAEL PERDOMO	48 - TIMIZA	87 - TINTAL SUR
Educación	Vecinal	Bajo	Alto	Alto	Bajo	Alto	Moderado	Medio - Bajo
	Zonal	Medio - Bajo	Superávit	Superávit	Superávit	Medio - Bajo	Alto	Superávit
	Urbana	Sin Requerimiento	Superávit	Superávit	Sin Requerimiento	Sin Requerimiento	Superávit	Sin Requerimiento
Salud	Vecinal	Bajo	Alto	Alto	Medio - Bajo	Alto	Alto	Medio - Bajo
	Zonal	Bajo	Alto	Moderado	Medio - Bajo	Alto	Moderado	Medio - Bajo
	Urbana	Sin Requerimiento	Moderado	Medio - Bajo	Sin Requerimiento	Medio - Bajo	Bajo	Sin Requerimiento
Integración Social	Vecinal	Bajo	Alto	Alto	Medio - Bajo	Alto	Alto	Medio - Bajo
	Zonal	Medio - Bajo	Medio - Bajo	Moderado	Superávit	Moderado	Superávit	Medio - Bajo
	Urbana	Sin Requerimiento	Alto	Moderado	Sin Requerimiento	Moderado	Medio - Bajo	Sin Requerimiento
Cultura	Vecinal	Superávit	Superávit	Superávit	Superávit	Superávit	Superávit	Moderado
	Zonal	Superávit	Alto	Alto	Medio - Bajo	Alto	Moderado	Medio - Bajo
	Urbana	Sin Requerimiento	Alto	Alto	Sin Requerimiento	Moderado	Medio - Bajo	Sin Requerimiento
Deportivo Recreativo y	Vecinal	Medio - Bajo	Alto	Alto	Medio - Bajo	Alto	Alto	Medio - Bajo
	Zonal	Bajo	Alto	Alto	Medio - Bajo	Alto	Superávit	Medio - Bajo
	Urbana	Sin Requerimiento	Alto	Moderado	Sin Requerimiento	Moderado	Medio - Bajo	Sin Requerimiento
Seguridad	Zonal	Bajo	Alto	Alto	Medio - Bajo	Alto	Alto	Medio - Bajo
	Urbana	Sin Requerimiento	Moderado	Moderado	Sin Requerimiento	Superávit	Medio - Bajo	Sin Requerimiento
Abastecimiento	Zonal	Bajo	Medio - Bajo	Alto	Medio - Bajo	Alto	Moderado	Medio - Bajo
	Urbana	Sin Requerimiento	Alto	Alto	Sin Requerimiento	Moderado	Medio - Bajo	Superávit
Sedes Administrativas	Zonal	Medio - Bajo	Superávit	Alto	Medio - Bajo	Alto	Alto	Superávit
	Urbana	Superávit	Alto	Superávit	Sin Requerimiento	Superávit	Medio - Bajo	Sin Requerimiento
Recintos Feriales	Urbana	Sin Requerimiento	Alto	Alto	Sin Requerimiento	Moderado	Medio - Bajo	Sin Requerimiento
Total Equipamientos	Vecinal	Medio - Bajo	Alto	Alto	Medio - Bajo	Alto	Alto	Medio - Bajo
	Zonal	Bajo	Superávit	Medio - Bajo	Bajo	Moderado	Medio - Bajo	Superávit
	Urbana	Superávit	Superávit	Superávit	Sin Requerimiento	Bajo	Superávit	Superávit

**Tabla 17.** Diagnóstico: Déficit de equipamientos por UPZ - 1  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP 2012

### 3.2.3. Sistema de movilidad

La caracterización del sistema de movilidad parte de identificar las condiciones actuales de la malla vial, las afectaciones por reserva vial que tiene el plan parcial y la cobertura del área de diagnóstico en transporte público.

Como datos generales, en Bosa se generan aproximadamente 886 mil viajes diarios, de los 15 millones de viajes diarios que ocurren en Bogotá. Estos viajes se presentan con las siguientes proporciones, según medio de transporte:<sup>3</sup>

Medio de transporte	Bogotá	Bosa
Peatón	31%	47%
Transporte público SITP y colectivo	24%	22%
Transmilenio	14%	10%
Automóvil	11%	3%
Bicicleta	4%	7%
Moto	5%	4%
Taxi	5%	1%
Alimentador	1%	2%
Otros	5%	4%

**Tabla 18.** Principales medios de transporte

Fuente: Elaboración propia a partir de Encuesta de Movilidad 2015

Resulta interesante destacar de esta tabla la proporción de viajes peatonales que se presentan en la localidad, valor que representa aproximadamente la mitad de viajes que tienen lugar en Bosa a diario. De la misma forma, se identifica un promedio de viajes en bicicleta superior al promedio de la ciudad, los cuales contrastan con la baja participación de viajes en Transmilenio, taxi, vehículo particular y moto; que se presentan por debajo de la media de la ciudad.

#### 3.2.3.1. Subsistema vial

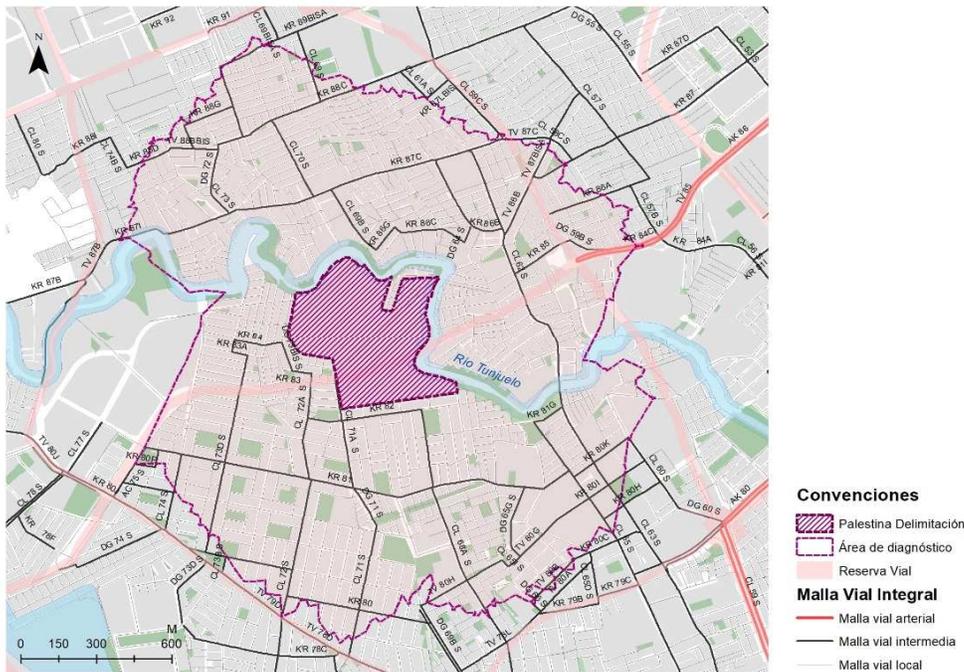
##### Malla vial actual

En el área de diagnóstico, actualmente está en proceso de construcción la infraestructura de la malla vial arterial entre la Avenida Bosa y la Avenida San Bernardino. Como se

<sup>3</sup> Ver Secretaría Distrital de Planeación “Revisión general Plan de Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Bosa, localidad 7.”, Agosto de 2017

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

evidencia en la siguiente imagen, se ha proyectado la continuidad de estas vías a través de reservas viales que aún no se han construido. Es el caso de la Av. Ciudad de Cali – Tv 85, la Av. Agoberto Mejía Cifuentes – AK 80, la Av. Circunvalar del Sur – TV 80, y la Av. Bosa – Calle 59 S. Por lo anterior, la movilidad vehicular, en estos sectores se recarga sobre malla vial local e intermedia, para suplir la función de la malla vial arterial.



**Ilustración 28. Sistema vial**  
Fuente: Elaboración propia a partir de UAED 2017

A partir de la imagen anterior es posible evidenciar el efecto del Río Tunjuelo como barrera natural para la continuidad de las redes viales. De acuerdo con los diagnósticos adelantados por la Secretaría Distrital de Planeación SDP<sup>4</sup> en el marco de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, los porcentajes de ejecución de malla vial en esta localidad son especialmente bajos, oscilando en el 70% de carriles viales proyectados sin construir. A continuación, se presentan las caracterizaciones del Análisis de Movilidad realizado por el promotor de la formulación para la modificación del Plan Parcial “La Palestina”, constructora Las Galias S.A.S., frente a las vías del área de estudio.

### Avenida Ciudad de Cali

La avenida Ciudad de Cali, es una vía arteria que recorre la ciudad de Bogotá de norte a sur en su zona occidental. Inicia en la calle 159 con carrera 104 entre los barrios Monarca y Turinga va como diagonal 127 y carrera 104, en la localidad de Suba. Desde Bosa y Engativá, es avenida 86 entre la diagonal 91, cerca al Club Los Lagartos hasta la calle 55 sur en Chicalá, para luego terminar como Transversal 86 y Carrera 84c en Bosa La Paz hasta el río Tunjuelo, que iría posteriormente en Palestina e Islandia como Carrera 82c y girando al sur en Laureles como Calle 75 sur hasta la frontera con Soacha. En general, la avenida se encuentra en buen estado en sus dos calzadas. Además, es importante resaltar

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

---

que esta vía en el tramo que se solapa con el ámbito del presente Plan Parcial se encuentra en construcción por parte del Distrito.

<sup>4</sup> Secretaría Distrital de Planeación, “Diagnóstico de Bosa, localidad 7.”

Disponible en: [http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT\\_2016/diagnostico\\_localidades](http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT_2016/diagnostico_localidades)



Ilustración 29. Avenida Ciudad de Cali  
Fuente: Tomado de Google Maps.

### Carrera 82 A

La carrera 82 A delimita la zona de influencia del proyecto, en el tramo comprendido entre la calle 69 Sur y la Calle 71 A Sur en la localidad de Bosa. Se puede observar un estado bueno de la vía pese a la falta de espacio peatonal en el costado norte.



Ilustración 30. Carrera 82A  
Fuente: Tomado de Google Maps.

### **Carrera 85**

La carrera 85 se encuentra entre las calles 67B Sur y 71S Sur (Rio Tunjuelo) y se evidencia que es un carreteable en afirmado, que no cumple con ninguna tipología de perfil vial.



**Ilustración 31. Carrera 85**  
Fuente: Tomado de Google Maps.

### **Carrera 81G**

Para efectos del proyecto, la carrera 81G cobra relevancia en el tramo comprendido entre la Avenida Bosa (Calle 63 Sur) y la calle 69 Sur. Se puede observar que la vía está adoquinada y se encuentra en mal estado presentando fallos en su estructura.



**Ilustración 32. Carrera 81G**  
Fuente: Tomado de Google Maps.

### Carrera 81

La zona de interés de la carrera 81 está comprendida entre las calles 63 Sur y 77 Sur, se observa que el estado de la vía es bueno, no presenta baches ni grietas.



**Ilustración 33. Carrera 81**  
Fuente: Tomado de Google Maps

### Avenida Agoberto Mejía

La Avenida Agoberto Mejía es una vía de la malla vial arterial de Bogotá, que conecta la Avenida Primero de Mayo con la Avenida Bosa. Inicia por el norte desde el barrio Castilla en la Avenida de las Américas, pasando por la transversal 80 y cruza por la plaza de mercado de Las Flores, el INEM Francisco de Paula Santander, el Humedal La Vaca, El parque Cayetano Cañizares y los barrios Villa Nelly, Ciudad Kennedy, Pastranita, Nueva Britalia, Casablanca, Britalia, Ciudad Roma y Class en Kennedy y José Antonio Galán, La Amistad y Bosa Central en la localidad de Bosa donde se bifurca entre las carreras 79 c a 80 bis. En términos generales, La avenida Carrera 80 se encuentra en buen estado a la altura de la calle 59 Sur.



**Ilustración 34. Carrera 80**  
Fuente: Tomado de Google Maps.

**Calle 71 A Sur**

El tramo analizado se ubica entre la carrera 85 y la Carrera 81, Cabe resaltar que entre la carrera 85 y la 82 A Sur, no se encuentre pavimentada, entre la 82 A Sur y la 85 se encuentra pavimentada y en buen estado.



**Ilustración 35. Calle 71 A Sur**  
Fuente: Tomado de Google Maps.

**Calle 69 Sur**

El tramo analizado se ubica entre la carrera 85 y la Carrera 81, Al igual que la calle 71 A Sur, la calle 69 Sur se encuentra pavimentada y en buen estado entre las carreras 82 A y la 81.



**Ilustración 36. Calle 69 Sur**  
Fuente: Tomado de Google Maps.

### Calle 63 Sur

El tramo de interés de la calle 63 Sur, se encuentra entre las carreras 86 A y 80, y opera actualmente en sentido oriente-occidente hasta la carrera 80K, a partir de allí se inicia un par vial hasta la autopista sur. La calle 65 Sur y la calle 63 sur se encuentran en buen estado.



Ilustración 37. Calle 63 Sur  
Fuente: Tomado de Google Maps.

### Sentidos viales en el área de influencia del Proyecto

En el siguiente esquema se indican los sentidos viales de la malla vial del área de influencia del proyecto.

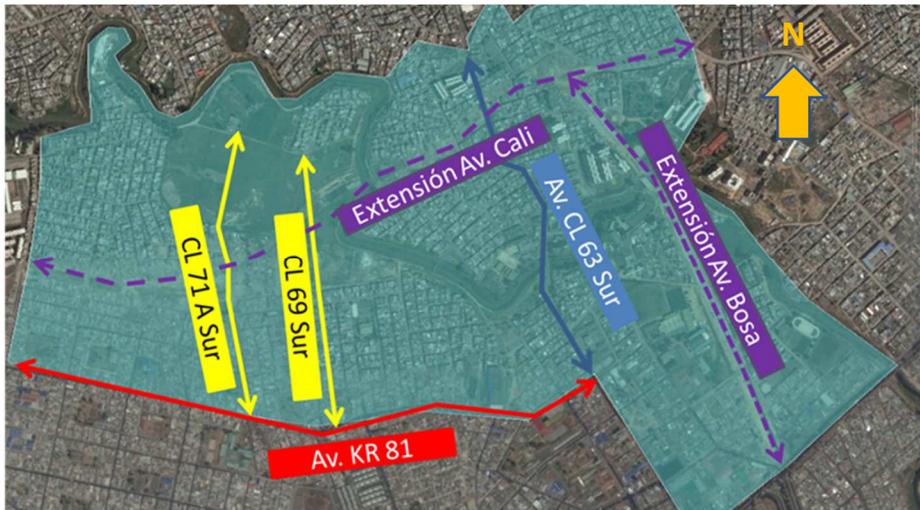


Ilustración 38. Sentidos viales en el área de influencia del proyecto  
Fuente: Elaboración propia. Mapa base de Google Maps.

### Reserva vial

El plan parcial La Palestina, contaba, según reza el decreto 575 de 2010, con una reserva vial de 18.710.943 m<sup>2</sup>, para la vía de malla vial arterial con denominada, Avenida Ciudad de Cali. Esta reserva fue modificada de acuerdo a la resolución 0692 de 2014 emitida por la Secretaría Distrital de Planeación SDP cambiando el área de reserva a 19.384,64 m<sup>2</sup>, debido a ajustes en el diseño. Con el ánimo de colaborar con el desarrollo de la ciudad, los predios que contienen dicha reserva vial, fueron entregados de manera anticipada al Instituto de Desarrollo Urbano IDU según Registros Topográficos RT 43967 y RT 43966, permitiendo el correcto desarrollo del contrato 1662 de 2014 cuyo objeto es la construcción del tramo de la Av Ciudad de Cali desde San Bernardino hasta el Río Tunjuelo. Por lo anterior, y teniendo en cuenta que se incrementaron las áreas de reserva para malla vial arterial, se modificaron los potenciales aprovechamientos de la propuesta urbanística para el Plan Parcial La Palestina.

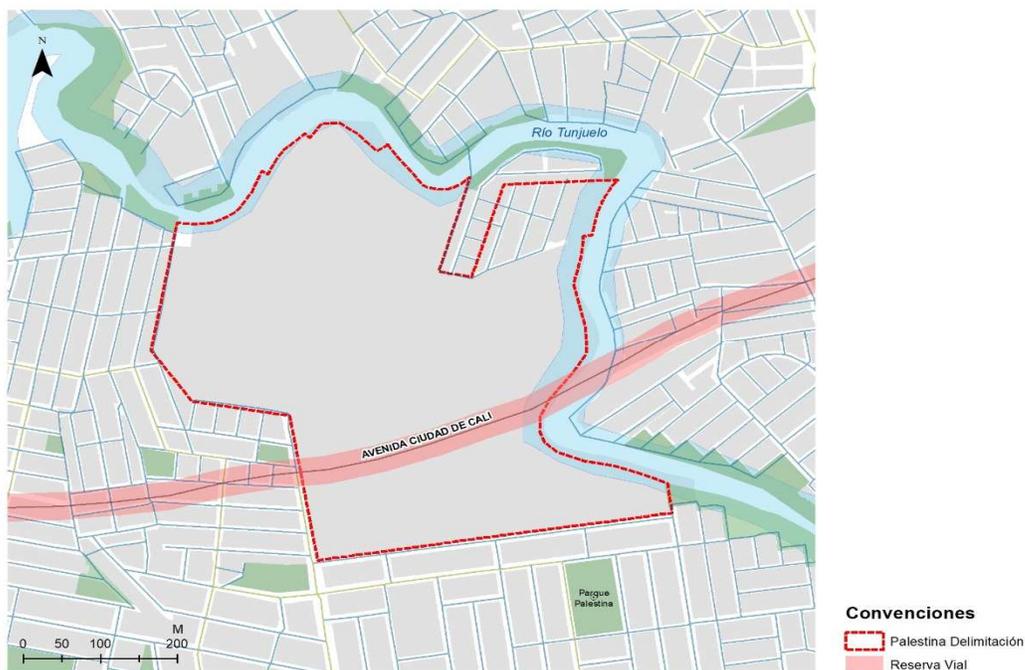


Ilustración 39. Afectación por reserva vial  
Fuente: Elaboración propia a partir de Decreto 190 de 2004

### Ancho de las vías

Tomando como referencia el análisis de movilidad realizado por Constructora Las Galias S.A. promotor de la presente modificación, se relaciona la tabla construida con el ancho y las características físicas de las vías que hacen parte del Plan Parcial “La Palestina”. Dicha tabla se presenta en la sección 3.1.4 del análisis de movilidad, anexo al presente documento técnico.

### Infraestructura Peatones

Tal como se evidencia en el levantamiento de estado de la infraestructura, las aceras peatonales son mínimas en cada una de las vías internas del área de influencia del proyecto, notándose una infraestructura deficiente y de baja accesibilidad para la circulación peatonal.

### Infraestructura Ciclo inclusiva

De acuerdo con la SDP (2017), Bosa cuenta con aproximadamente 25 Km de ciclo rutas, las cuales permiten que el 7% de los viajes se hagan a través de la bicicleta.<sup>4</sup> La siguiente imagen señala las ciclo rutas construidas y las proyectadas, en ella se evidencia que en el área de diagnóstico actualmente no se cuenta con infraestructuras para bicicleta, pero se proyecta su construcción a través de la Av. Ciudad de Cali y en torno al parque lineal del río Tunjuelo. De acuerdo con el análisis de movilidad, “Esta zona del barrio Bosa tiene con perfiles viales muy estrechos, y por tal motivo no hay ciclo infraestructura segregada, sino hasta la Av. Carrera 80 con Av. Bosa. No obstante, el proyecto contempla desde su parte interna ciclo infraestructura la cual conectará con la ciclo ruta del borde occidental de la Av. Ciudad de Cali. (Las Galias S.A.S, 2017)”.

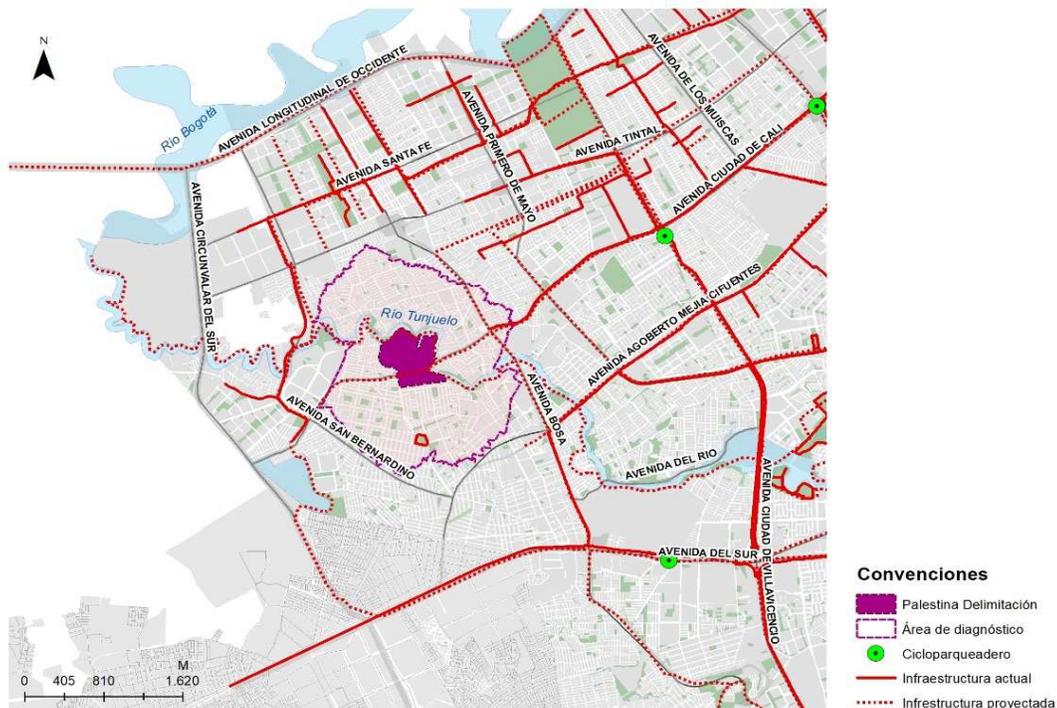


Ilustración 40. Infraestructura Cicloinclusiva  
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP

### 3.2.3.2. Subsistema de transporte público

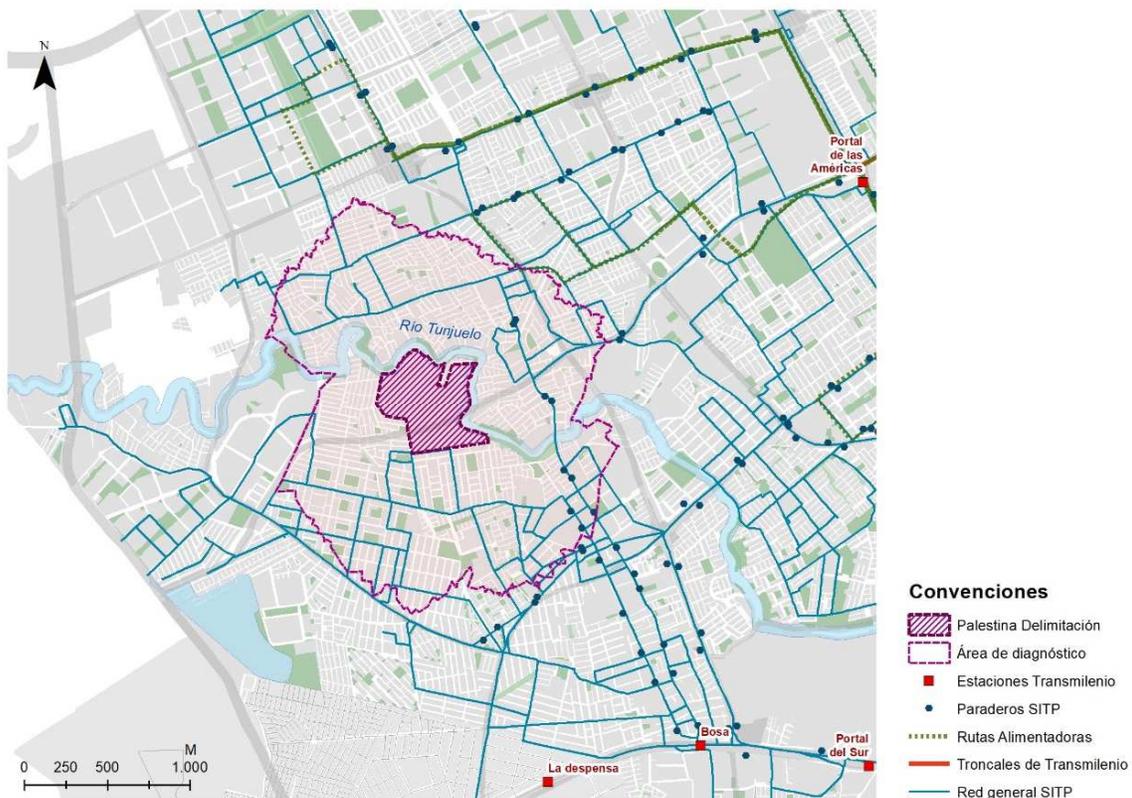
En la zona de estudio hay corredores viales importantes en relación con el transporte público. Este sistema está compuesto por el Sistema de Transporte Masivo de Bogotá Transmilenio, Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) y operadores de rutas de transporte colectivo (TPC). La oferta de transporte público en el entorno del plan parcial es limitada, como se evidencia en la siguiente ilustración. Los portales de Transmilenio se encuentran a más de 2km de distancia, las estaciones de servicio de alimentador más cercanas se encuentran a 1 km, en las rutas Franja Seca y Bosa La Libertad.

<sup>4</sup> Ver Secretaría Distrital de Planeación “Revisión general Plan de Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Bosa, localidad 7.”, agosto 2017

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

Por lo anterior, la oferta de transporte público se concentra en el Sistema Integrado de Transporte Público – SITP. Se identificaron aproximadamente 30 rutas que conectan el sector con el centro de la ciudad y otras localidades, se identificaron rutas hacia Suba, Usaquén, Chapinero, Usme, Fontibón, y otras. Las principales vías para esto son: la Av. Ciudad de Cali, la Av. Boyacá y Av. 68, para conectar al norte; en tanto la conexión con el oriente se lleva a cabo a través de la Av. Primero de Mayo principalmente y hacia el suroriente se destaca la Av. Tunjuelito. Sin embargo, en el área inmediata al plan parcial se evidencia que las rutas de SITP se movilizan especialmente por las vías de escala local e intermedia, ante la ausencia de vías principales en el sector. Al respecto, el análisis de movilidad menciona lo siguiente:

Los principales corredores viales de la zona de estudio cuentan con estaciones del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP). A continuación, se identificó de manera general la localización de los paraderos del SITP con mayor influencia en el proyecto. En función de los recorridos peatonales, se registraron puntos críticos peatonales, que se detallan en los puntos en donde se tomó información.



**Ilustración 41. Sistema de transporte público**  
Fuente: Elaboración propia a partir de UAECD 2017

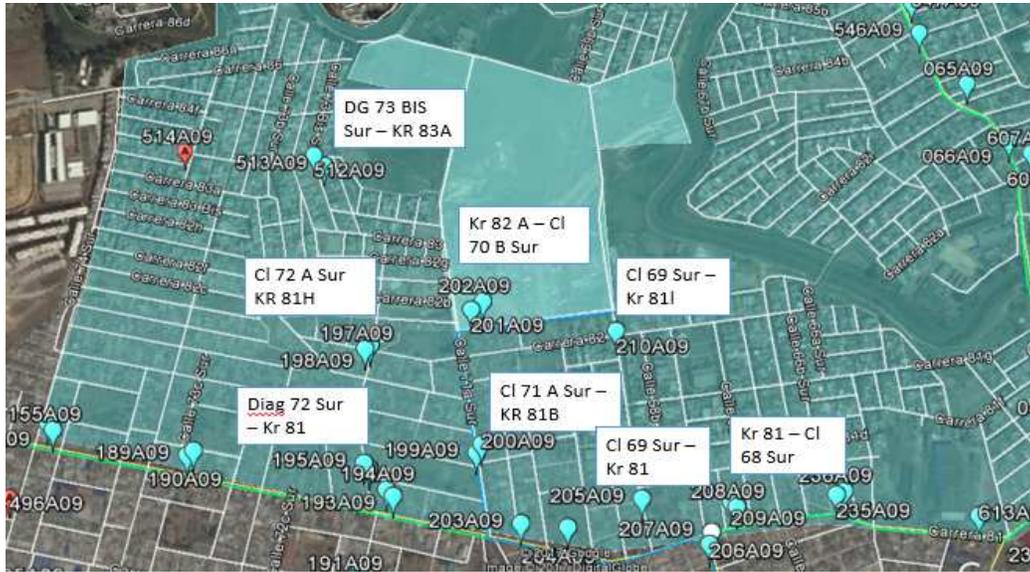


Ilustración 42. Localización de los paraderos del SITP en la zona de influencia.  
Fuente: Análisis de Movilidad para el Plan Parcial “La Palestina” (Las Galias S.A.S, 2017)

### 3.2.4. Sistema de servicios públicos

De acuerdo con la Encuesta Multipropósito de 2014, la localidad de Bosa presentaba en este año un 46% en cobertura de internet, 52% de servicios de telefonía fija, 95% de gas natural, 99% en los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, y 100% en recolección de basuras. Los siguientes planos presentan la condición actual de cobertura de las redes de acueducto y alcantarillado, y de telecomunicaciones.

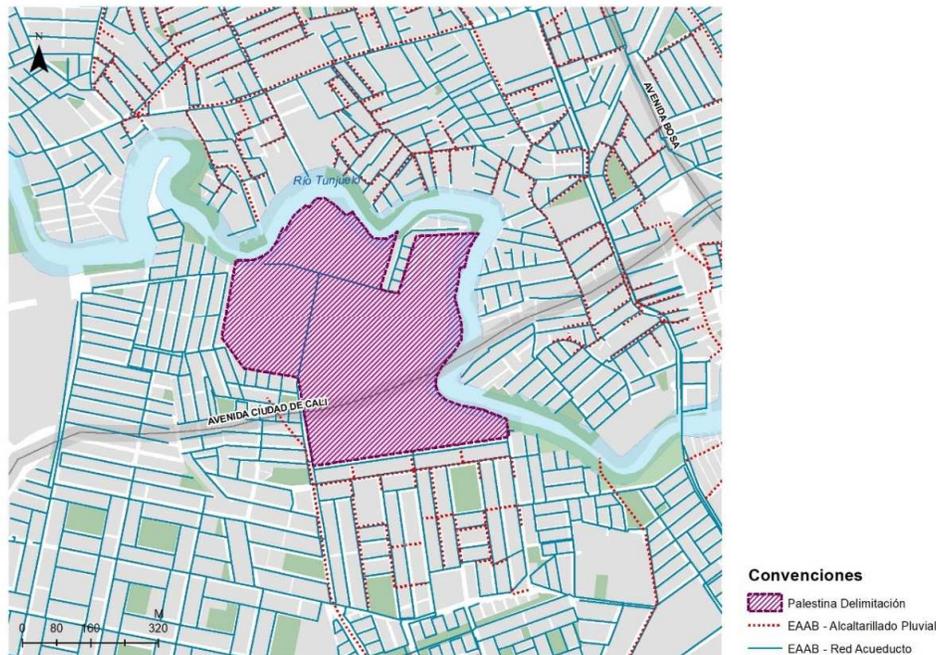
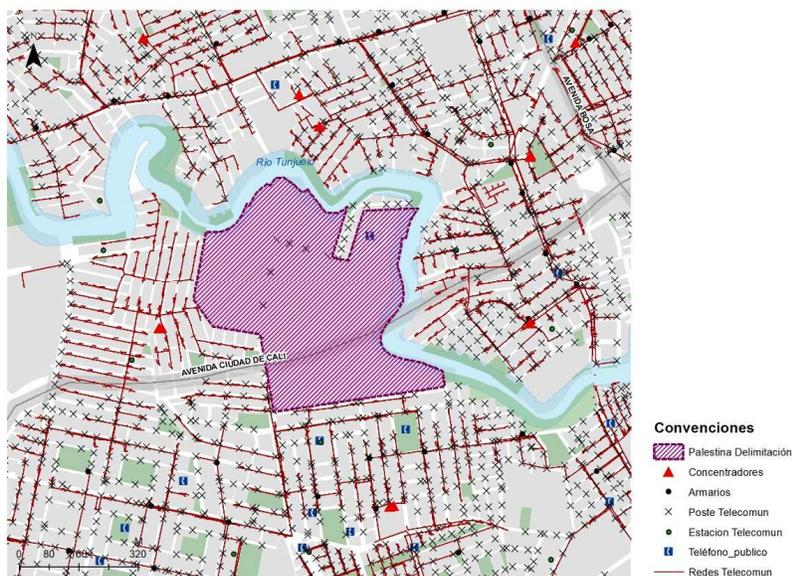


Ilustración 43. Redes de servicios públicos: Acueducto  
Fuente: Elaboración propia



**Ilustración 44. Redes de servicios públicos: Telecomunicaciones**  
Fuente: Elaboración propia

El proceso de reformulación del plan parcial cuenta con los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos que se relacionan a continuación y se anexan al presente Documento Técnico de Soporte. Se deberá dar cumplimiento a las recomendaciones indicadas en los conceptos señalados.

Empresa	Oficio
Codensa	Radicado SDP 1-2016-57092
ETB	Radicado SDP 1-2016-56113
Empresa de Acueducto de Bogotá	Factibilidad EAB-ESP No 10200-2015-1201/ S-2015-311138 del 16 de diciembre de 2015.  Oficio EAB-ESP 30500-2017-0418 / S-2017-067740 del 20 de abril de 2017.  Oficio EAB-ESP No S-2017-187942 del 13 de octubre de 2017 (Radicado SDP N° 1-2017-57947 del 17 de octubre de 2017)
Gas Natural - Fenosa	Radicado SDP 1- 2016-57460

**Tabla 19.** Conceptos de factibilidad de servicios públicos  
Fuente: Elaboración propia a partir de Encuesta realizada por la Secretaría de Movilidad 2015

Codensa S.A. E.SP en su oficio remitido a la Secretaría Distrital de Planeación con radicado N° 057 92632 de noviembre 21 de 2016, emitió observaciones al Plan Parcial “La Palestina” donde expresa que de acuerdo con la ubicación del Plan Parcial, existe disponibilidad del servicio de energía desde la subestación Chicalà y que en el momento de tramitar ante dicha entidad la prestación del servicio, se deberán presentar los estudios que soporten los requerimientos en cada proyecto a desarrollar. En su oficio radicado N° 063 99785 de agosto 30 de 2017, recomienda proyectar un cruce de vía (canalización de 6 Ø 6” + 2 Ø 3”) sobre la Av. Ciudad de Cali, uniendo las canalizaciones de la manzana 3 con la manzana 4. Al respecto debemos decir que las áreas de suelo destinadas a la Av. Ciudad de Cali, fueron entregadas de forma anticipada al IDU y es ésta entidad quien está adelantando la construcción de la misma a través del contrato IDU 1662 de 2014 en actual ejecución.

### 3.3. Estructura Ecológica Principal

La caracterización de la estructura ecológica principal evalúa cuáles son los elementos de importancia ambiental próximos al ámbito del plan parcial “La Palestina”. Además, se caracteriza estos suelos frente a las condiciones de amenaza por remoción en masa e inundación.

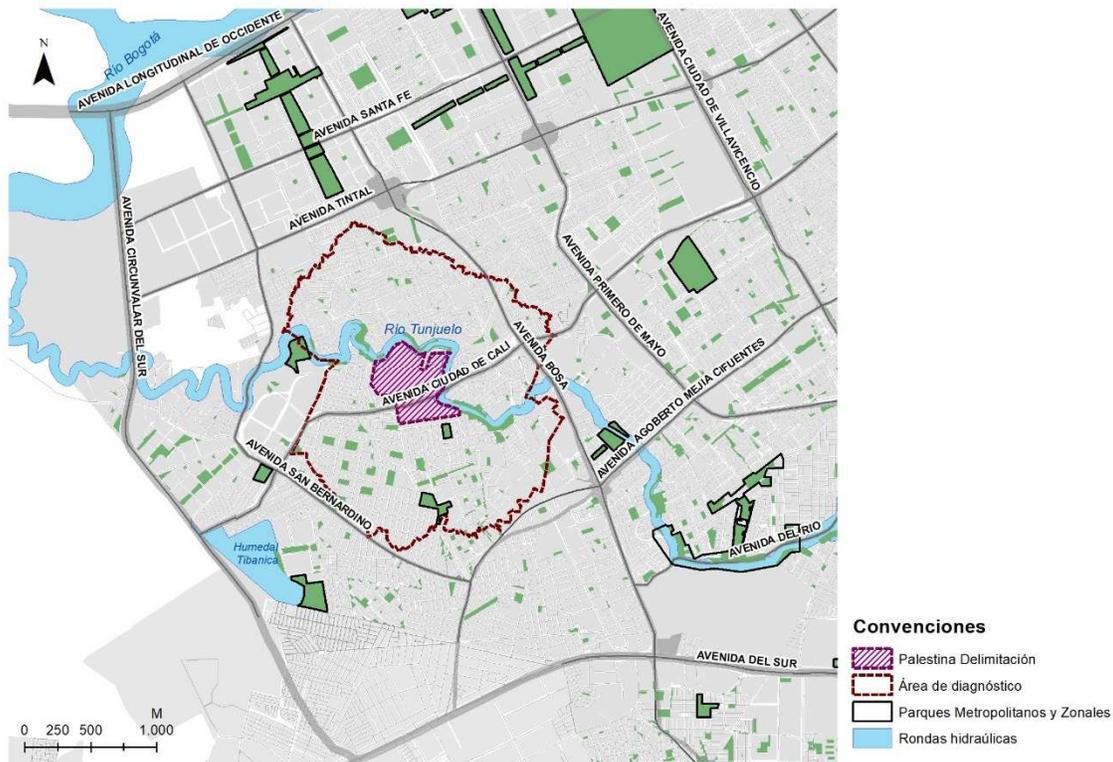
#### 3.3.1. Elementos de la Estructura Ecológica Principal

El elemento de mayor importancia ambiental en el área de diagnóstico es el Río Tunjuelo, que lo atraviesa en sentido oriente – occidente y define los límites norte y oriente del plan parcial. El Río Tunjuelo, cuenta con una ronda hidráulica y una zona de manejo y protección ambiental que delimita los suelos próximos al cuerpo de agua, requeridos para garantizar sus valores ambientales en materia de biodiversidad y calidad ambiental de las aguas.

Históricamente el Río Tunjuelo, ha sido reconocido por sus bajas condiciones ambientales, lo que ha derivado en la pérdida de flora y fauna. Esto ha resultado por las descargas de aguas residuales sin tratamiento previo en su cauce, las que se estima que provienen de las actividades residenciales y de tipo productivo que se localizan en torno al río; entre ellos se destaca las actividades de curtiembres, la extracción minera y la actividad industrial general. Sin embargo, en los últimos años desde la Administración Distrital se han adelantado acciones para propender por su recuperación, a través del cierre de canteras mineras, la regulación de actividades de curtiembres y la corrección de conexiones erradas a cargo de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Frente a las condiciones actuales de la Estructura Ecológica Principal, se identifica que en torno a la ronda hídrica de este río se articulan parques de distintas escalas, buscando generar corredores ecológicos que sirvan para la conectividad ambiental. Así mismo, se encuentran tres parques zonales que se señalaron anteriormente: Palestina, próximo al plan parcial, el Parque del Río, que se encuentra sobre el límite del área de influencia hacia el occidente, y el Parque Naranjos, al sur del área de diagnóstico.

Frente a la conectividad del sistema hídrico, es importante señalar la proximidad del humedal de Tibanica, en los límites con Soacha, así como la desembocadura del Río Tunjuelo en el Río Bogotá, a aproximadamente 6 kilómetros hacia el occidente, siendo el Río Tunjuelo uno de los principales afluentes del Río Bogotá en su cuenca media.



**Ilustración 45. Estructura Ecológica Principal**  
 Fuente: Elaboración propia a partir de información de SDP

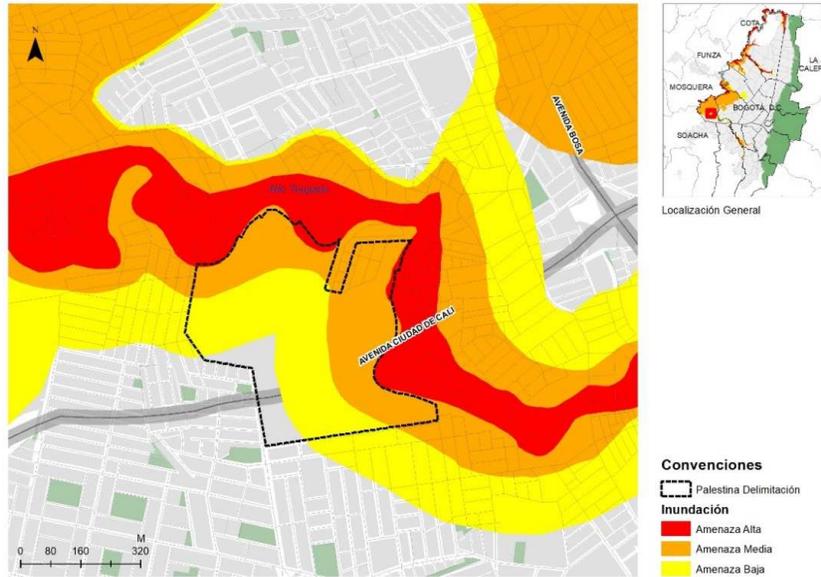
Para concluir, en el área de diagnóstico no se identificaron corredores ecológicos viales, en tanto la malla vial arterial se encuentra aún sin construir. Para el caso de la Avenida Ciudad de Cali se identifica un potencial de alta importancia como corredor ecológico vial, por conectar Río Tunjuelo con el Humedal Tibanica. Esto a la luz de que el único elemento de la Estructura Ecológica Principal que se encuentra en el ámbito del plan parcial es el Río Tunjuelo.

### 3.3.2. Riesgos y Amenazas

#### Amenaza por inundación

De acuerdo a lo señalado en el Documento Técnico de Soporte del 2010, las condiciones de amenaza por inundación que aplican al ámbito del plan parcial son las señaladas por el Decreto Distrital 190 de 2004, así lo ratifica el concepto remitido por el IDIGER con radicado RO-91006 2016EE13756 del 22 de noviembre de 2016 (SDP N° 1-2016-57493 del 23 de noviembre de 2016).

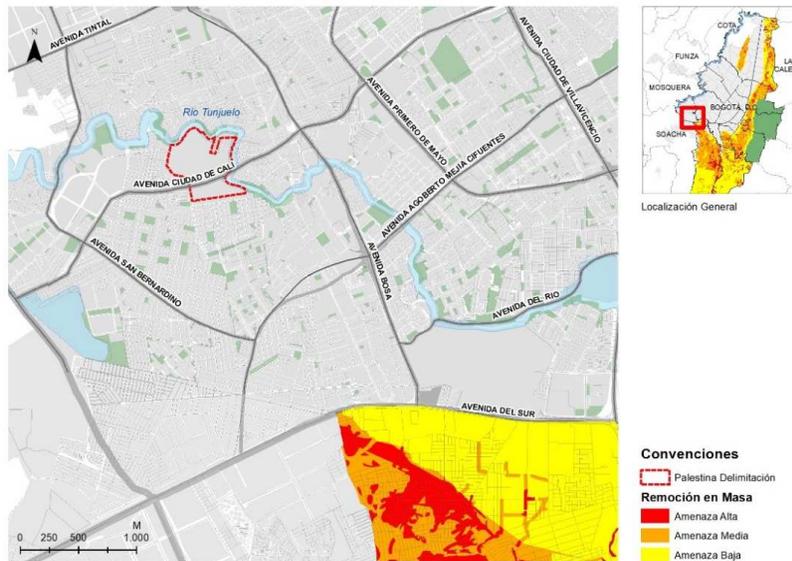
Con todo lo anterior se identifica que por su proximidad al Río Tunjuelo, el plan parcial “La Palestina” tiene suelo con clasificación de riesgo alto, medio y bajo por inundación. Se estima que 113.734,11 m<sup>2</sup>, que representan el 46% aproximadamente del ámbito tiene amenaza media; 105.314,36 m<sup>2</sup> que corresponde al 42% aproximadamente tiene amenaza baja y 4.569,28 m<sup>2</sup> (2% aproximadamente) presenta amenaza alta. La siguiente gráfica representa la distribución de áreas.



**Ilustración 46. Amenaza de inundación**  
 Fuente: Elaboración propia a partir de Decreto 190 de 2004

### Amenaza por remoción en masa

En términos generales la topografía del ámbito de intervención es plana, por lo cual no se asocian a él condiciones de riesgo por remoción en masa, tal como se observa en la siguiente imagen:



**Ilustración 47. Amenaza de remoción en masa**  
 Fuente: Elaboración propia a partir de Decreto 190 de 2004

Frente a otros riesgos, la evaluación de exposición a riesgos tecnológicos, asociados a alta tensión y transporte de hidrocarburos, no arrojó intersecciones. En el ámbito del Plan Parcial “La Palestina” no existen riesgos considerables en estas materias.

### 3.4. Estructura socioeconómica y espacial

#### 3.4.1. Densidad de población

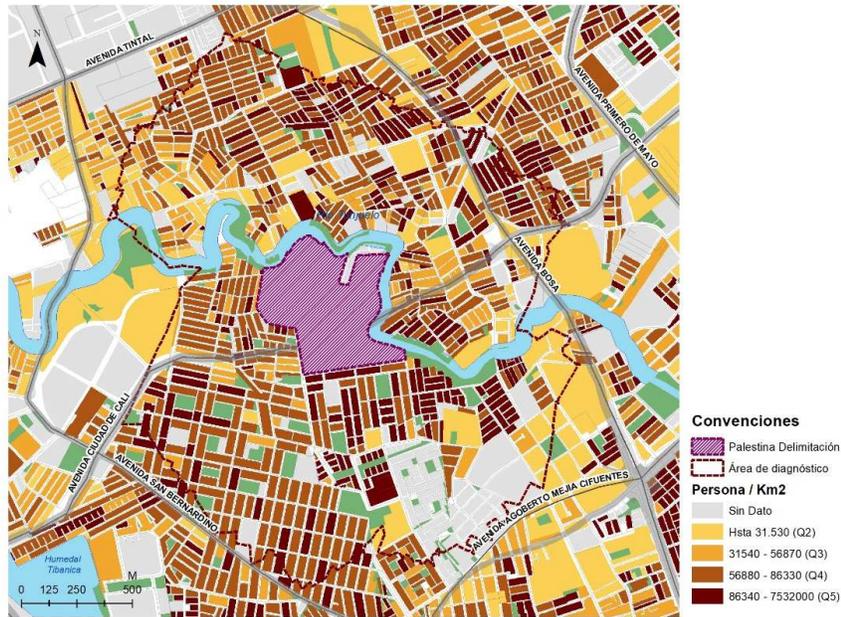
De acuerdo con la Encuesta Multipropósito de 2014, la localidad de Bosa es una de las que presenta un crecimiento demográfico más acelerado con un promedio de 2,4% anual entre 2005 y 2014. Solamente es superada por la localidad de Usme que tuvo un ritmo de 3,39% en el mismo periodo. La media de Bogotá se estimó en 1.5%, muy por debajo de estos valores.

Según los análisis de la Secretaría Distrital de Planeación (2017), Bosa es una localidad que ha experimentado un rápido crecimiento entre 2005 y 2016, con aproximadamente 200 mil habitantes adicionales. Se estima que los hogares en Bosa tienen una proporción de 3,4 personas por hogar, mientras que la media en Bogotá se encuentra en 3,13 personas por hogar. En ambos casos se identifica una tendencia de reducción de tamaño de hogar.<sup>5</sup> Frente a los crecimientos demográficos, de acuerdo con la Encuesta Multipropósito de 2014, en este año la localidad de Bosa tenía 627.098 personas, lo que representaba el 8% de la población de la ciudad, y aproximado de 181.073 hogares, 7,4% del total de Bogotá. Asimismo, se estimó un déficit cuantitativo de vivienda de 9,31% y 10% cualitativo.

Bosa se ha caracterizado por ser una de las localidades con mayor densidad poblacional, al igual que Engativá y Fontibón, en el borde occidente. El siguiente plano presenta los patrones de distribución de la población por manzana, datos obtenidos a partir del Censo del DANE del año 2005. Como se evidencia, las densidades en las áreas de diagnóstico son altas, con valores superiores a las 56 mil personas por kilómetro cuadrado. La densidad media de la ciudad para este año a nivel de manzana oscilaba en 55 mil personas por kilómetro cuadrado.

Frente a la tenencia de vivienda, esta misma encuesta estimó que las dinámicas de arrendamiento están incrementando en la localidad. En 2011 se estimó que el 47% de los hogares vivía en arriendo, cifra que se elevó a 53% en 2014, tendencia superior al promedio de la ciudad, que se estimó en 47% para el mismo año.

<sup>5</sup>Ver Secretaría Distrital de Planeación “Revisión general Plan de Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Bosa, localidad 7.”, agosto 2017.



**Ilustración 48. Densidad poblacional**  
Fuente: Elaboración propia a partir de DANE 2005

### 3.4.2. Usos

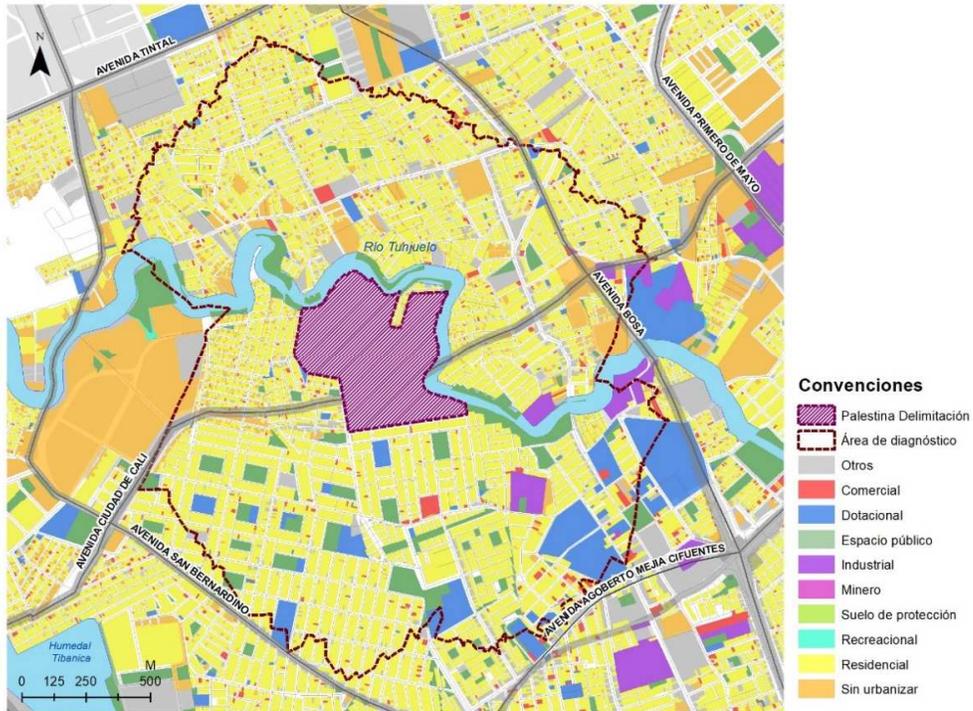
Según la Secretaría Distrital de Planeación -SDP (2017) en Bosa se encuentra el 1% de la oferta laboral formal de la ciudad, lo que asciende a 14.000 empleos, concentrando el 2% del consumo de energía industrial. Frente a la dinámica del sector de construcción, entre 2012 y 2016 en la localidad se aprobaron 1.898 licencias para obra nueva y ampliación, lo cual representa el 9,6% del total de la ciudad, siendo un dato que refleja la existencia de suelos para desarrollo en la localidad y la elevada actividad edificadora de su territorio.<sup>6</sup>

A continuación, se presenta una evaluación de los cambios en la destinación económica predial del área de influencia del plan parcial. Se consideran las condiciones previas a la adopción del Decreto Distrital 575 de 2010 y las que preceden este proceso de modificación para fijar puntos de comparación objetivos.

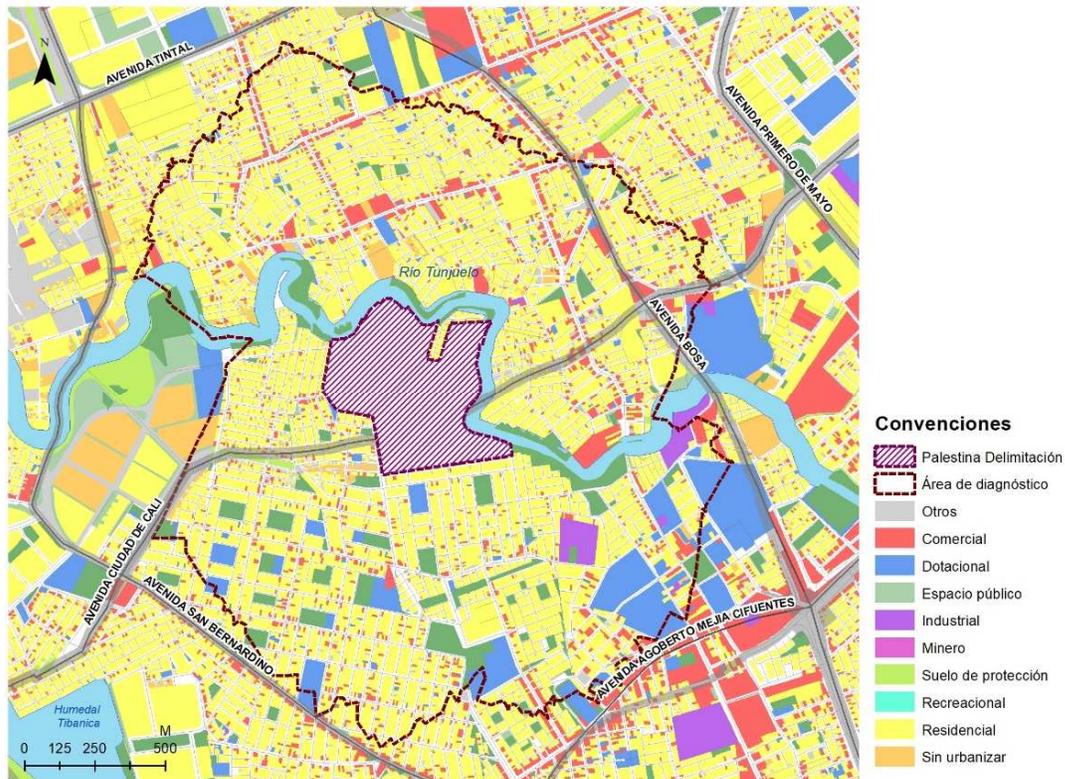
La dinámica de usos presentada en el año 2008 evidencia una predominancia de actividades residenciales, sobre las dotacionales y productivas. Estas actividades, como se identificó en 2010, se han desarrollado principalmente por medio de procesos de desarrollo progresivo y autoconstrucción, producto de urbanización informal. Para 2016 esta predominancia se mantiene, pero la participación de actividades comerciales se incrementa, y se incorporan suelos sin desarrollar a la actividad urbana, como se presenta en la siguiente gráfica.

<sup>6</sup> Ver Secretaría Distrital de Planeación “Revisión general Plan de Ordenamiento Territorial. Diagnóstico de Bosa, localidad 7.”, Agosto 2017

# MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”



**Ilustración 49. Usos predominantes 2008**  
Fuente: Elaboración propia a partir de UAED 2008



**Ilustración 50. Usos predominantes 2016**  
Fuente: Elaboración propia a partir de UAED 2016

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

Para 2016, como se evidencia en la gráfica anterior, esta predominancia se conserva, pero la participación de actividades comerciales se incrementa, y se incorporan suelos sin desarrollar a la actividad urbana.

Actualmente, la distribución de usos denota dos tendencias espaciales. Por una parte, hacia el sur del Río Tunjuelo se encuentran áreas predominantemente residenciales con cesiones para dotacionales y espacios públicos, las actividades comerciales se encuentran dispersas y en baja intensidad, y solo hacia la Avenida Agoberto Mejía se identifica un elemento de atracción de actividades productivas de mayor impacto.

Por otra parte, hacia el norte del río, en donde también predomina la actividad residencial, es posible evidenciar la existencia de corredores comerciales consolidados sobre los principales ejes viales; sin embargo, se destaca también la ausencia de espacios recreacionales y dotacionales, confirmando el diagnóstico presentado anteriormente.

### 3.4.3. Alturas

En el entorno del plan parcial, la tendencia de aprovechamientos del suelo presenta una condición independiente de la ciudad. No hay un ejercicio de planificación ordenado. Se identifican altos porcentajes de ocupación de suelo con bajas alturas. En síntesis, se evidencia un aprovechamiento poco eficiente del suelo.

Como se muestra en el siguiente plano, la tendencia general de alturas oscila entre 2 y 3 pisos, con algunos predios que sobresalen hasta con 4 pisos. Se evidencian las urbanizaciones formales, cuya huella de construcción permite observar la liberación de suelo para mayores aprovechamientos en altura que alcanzan hasta 6 pisos.

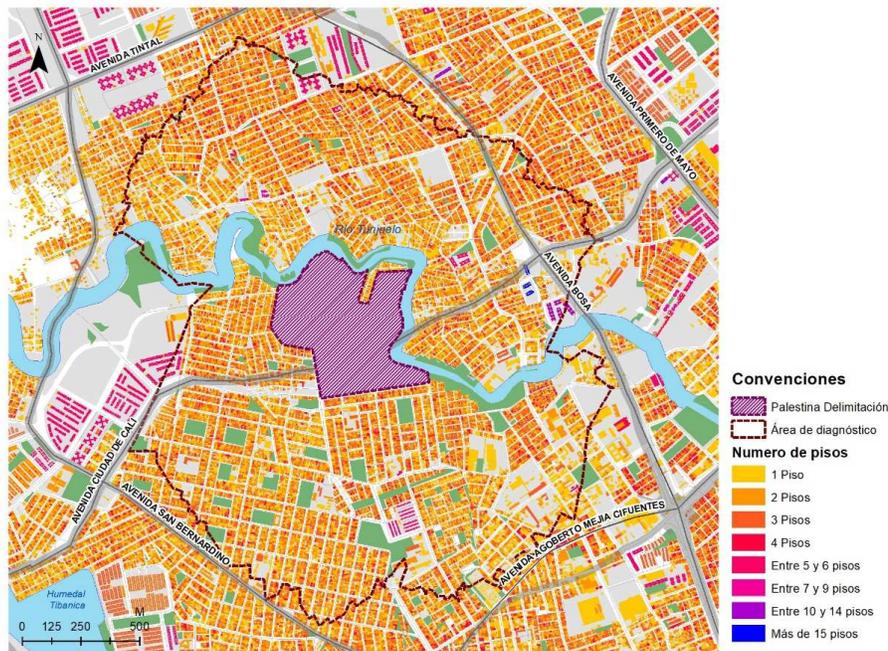


Ilustración 51. Alturas

Fuente: Elaboración propia a partir de UAED 2017

De acuerdo con la Encuesta Multipropósito de 2014, por lo menos el 51% de los hogares de la localidad de Bosa residía en apartamento. Estas edificaciones tienen altas ocupaciones y bajos aprovechamientos en altura y, seguramente se destinan a vivienda mediante la subdivisión por apartamentos.

### 3.4.4. Estratificación

El entorno del plan parcial es estrato 2 en su totalidad, clasificación que se deriva de su origen informal y la ausencia de cualificación de condiciones urbanísticas. El siguiente plano expone la tendencia general del entorno urbano en materia de estratificación.

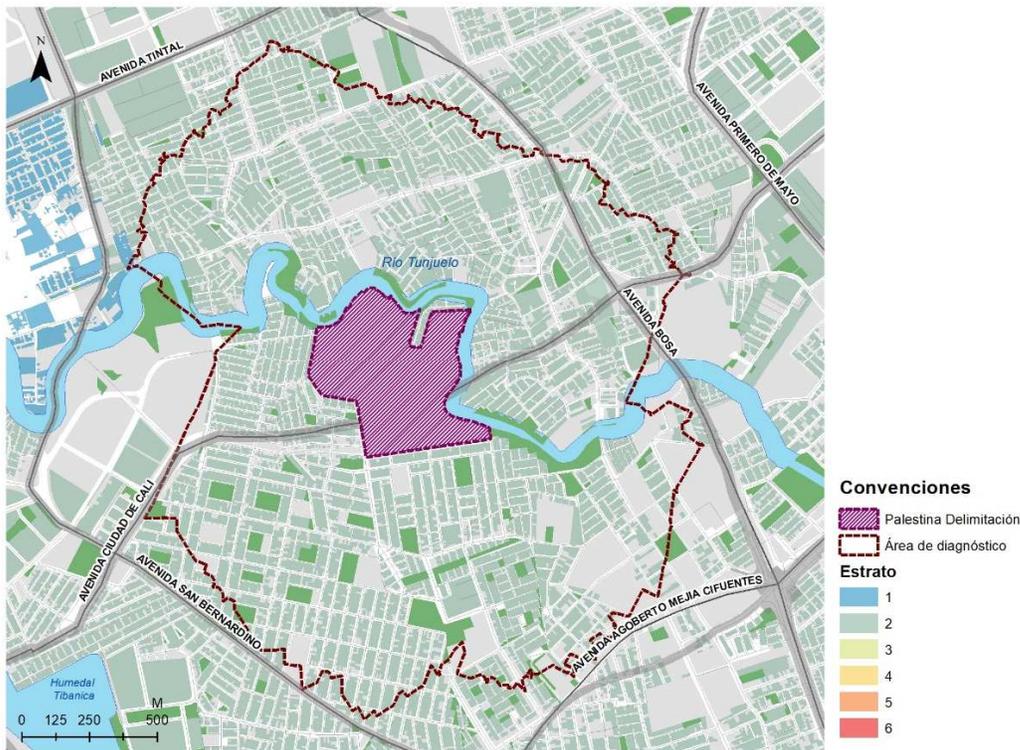


Ilustración 52. Estratificación  
Fuente: Elaboración propia a partir de UAECD 2017

### 3.5. Recomendaciones del diagnóstico

- **Sistema de espacio público y Estructura ecológica principal**

El diagnóstico permite identificar el potencial de río como elemento articulador de espacios públicos, sirviendo a la conectividad ambiental del sector. Se precisa considerar la integración de los espacios públicos con el río; así como proveer en los espacios públicos dotaciones para la recreación y el deporte de la población. De esta forma, se busca acercar la oferta de estos escenarios hacia el sector norte del Río Tunjuelo, en donde se encuentran las principales deficiencias de oferta. Estos elementos deben presentarse como lineamientos para la propuesta urbanística dentro de la formulación.

- **Sistema de equipamientos**

La evaluación de oferta dotacional señala que en el área de diagnóstico los sectores de cultura, recreación y deporte, salud, seguridad y las sedes administrativas son los que presentan las mayores deficiencias de oferta y cobertura para este sector de la ciudad.

Además, es importante resaltar la demanda de equipamientos educativos que predomina aun en los bordes de la ciudad, no sólo entendida desde la perspectiva de oferta de cupos sino desde la provisión de condiciones espaciales óptimas para la formación integral de los niños y jóvenes del Distrito Capital.

- **Sistema de movilidad**

El diagnóstico del sistema de movilidad destaca la proporción de viajes que se realizan de forma peatonal y en bicicleta en la localidad, lo cual señala la importancia de ofrecer condiciones propicias para la movilidad en estos medios a través de redes de andenes, ciclo rutas y bici parqueaderos.

Se destacan los viajes realizados por el sistema de transporte público SITP y colectivo, los cuales son aproximadamente el doble de los de Transmilenio. Se considera importante ofrecer infraestructura vial apta para el tránsito de buses urbanos y parqueaderos de SITP, articulados con los bici-parqueaderos para propiciar la inter-modalidad.

Finalmente, en ausencia de cobertura de malla vial arterial, se destaca la importancia de la construcción de las vías arteriales proyectadas en la reserva vial para facilitar la conexión de este sector con la ciudad.

- **Estructura socioeconómica**

Las condiciones de la estructura socioeconómica se definen principalmente por el origen informal del desarrollo urbanístico de este sector; lo cual genera aprovechamientos poco eficientes del suelo, con altas ocupaciones y bajos aprovechamientos en altura. Pese a esta última condición las densidades de la actividad residencial son altas; no obstante, no cuentan con los sistemas de soporte adecuados.

Frente a las condiciones demográficas de la localidad, estas presentan altas participaciones en la dinámica de la ciudad, con ritmos de crecimiento y densidades comparativamente más altos. Los déficits de vivienda en la localidad aún son importantes, tanto desde la perspectiva cuantitativa como cualitativa, lo cual demanda una reconfiguración en la oferta de vivienda en este sector. La vivienda formal, con aprovechamientos más eficientes del suelo y los sistemas de soporte adecuados debe ser la apuesta de intervención en el mediano y largo plazo para la localidad de Bosa.

## 4. PROPUESTA URBANÍSTICA: MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación que se presenta a continuación tiene como propósito fundamental construir una estrategia de gestión de suelo que permita desarrollar una propuesta de urbanismo de calidad en el sector de “*La Palestina*”, esto en concordancia con un modelo de ciudad compacto, que garantiza la sostenibilidad ambiental y óptimas condiciones de calidad de vida para los habitantes.

En ese sentido, esta iniciativa de planificación busca desarrollar apuestas por una ciudad verde, con espacios públicos de calidad, amigable con el peatón y orientado a garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad y movilidad, así como el desarrollo de infraestructuras que mejoren la sostenibilidad ambiental en el sector, a partir de la articulación de los espacios verdes con la estructura ambiental de la ciudad, la implementación de sistemas urbanos de drenajes sostenibles – SUDS, entre otros.

Además, se considera vital vincular los espacios públicos para el encuentro y la recreación con elementos de alta importancia ambiental, como lo es el río Tunjuelo; pues estos elementos sistemática y tendencialmente se han visto como barreras naturales a los que la ciudad ha dado su espalda. De esta manera, la presente iniciativa entiende que estos elementos son una oportunidad para planificar áreas urbanas en torno a elementos ambientales, permitiendo optimizar y consolidar espacios públicos de calidad que permitan mejorar la calidad de vida de los habitantes, y a su vez generen espacios para la apropiación y la construcción de capital social, de cara a una propuesta de ocupación más eficiente del territorio.

Así entonces, la presente modificación al contener implícitamente una visión integral de ciudad, busca superar los puntos según los cuales el plan parcial “*La Palestina*”, adoptado en 2010, no se logró ejecutar, solucionando las problemáticas que se han presentado durante el trámite de su ejecución y clarificando cada uno de los componentes de la fase de formulación y ejecución que se plantean en el presente Documento Técnico de Soporte.

A continuación, se presenta la estructura conceptual sobre la cual se formuló la presente propuesta de modificación, la cual parte de 5 pilares fundamentales, sobre los cuales se expone la propuesta de intervención:

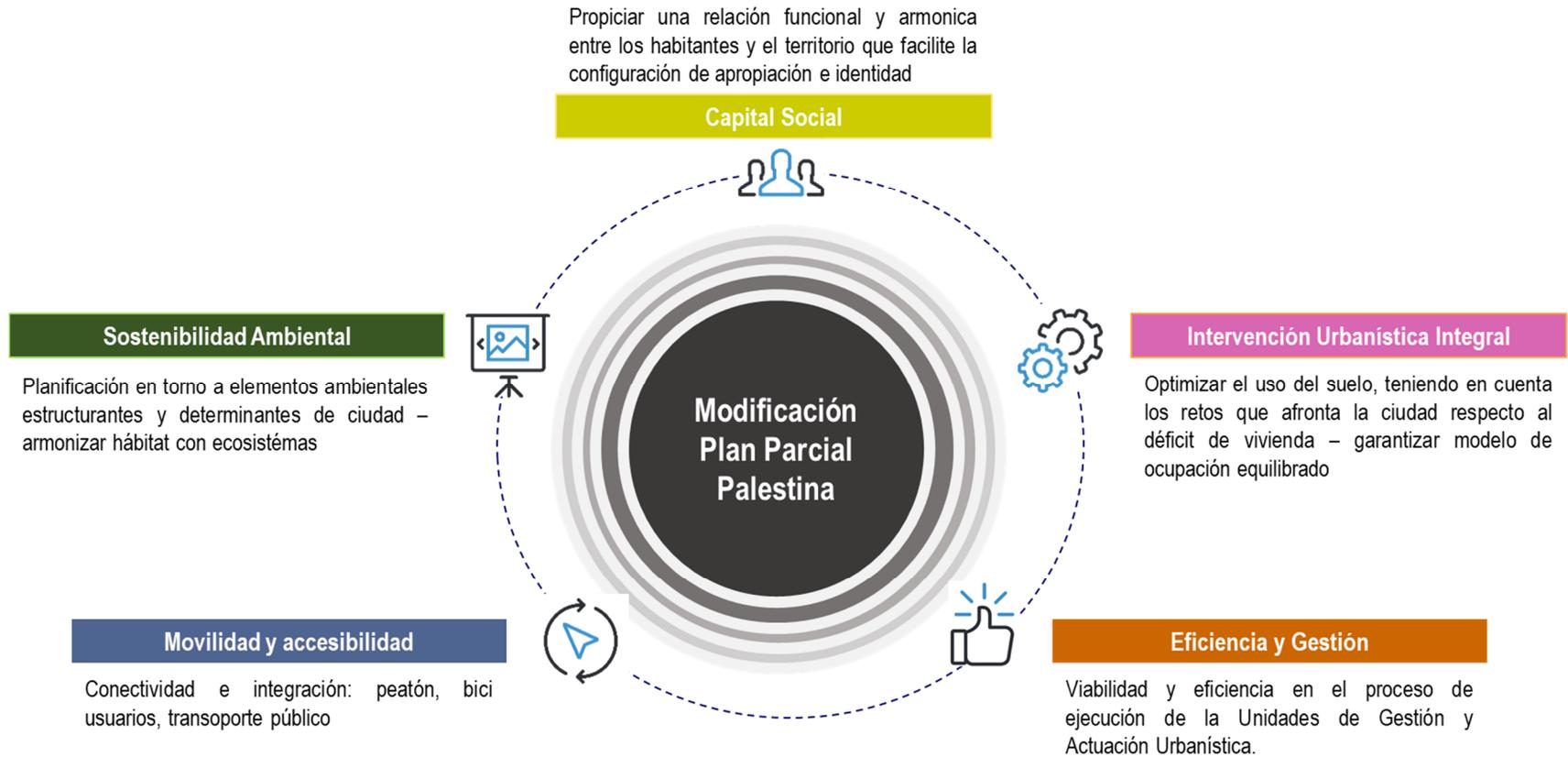


Ilustración 53. Modelo conceptual  
Fuente: Elaboración propia

**4.1. Delimitación**

De manera general, los límites del Plan Parcial no cambiaron respecto a lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 575 de 2010:

<b>Sector</b>	<b>Barrio</b>
<b>Norte</b>	Barrio La Esmeralda, La Paz, San Ignacio, Las Vegas de Bosa y el Río Tunjuelo.
<b>Oriente</b>	Río Tunjuelo, San Diego, La Paz IV Sector, Nuestra Señora de La Paz, Los Sauces Bosa, Los Sauces Cedros, Los Sauces, Villa de Sauita, Antonia Santos
<b>Sur</b>	Humberto Valencia II y La Palestina I
<b>Occidente</b>	Santa Lucía e Islandia

**Tabla 20.** Linderos del Plan Parcial vigente

Fuente: Decreto Distrital 575 de 2010

No obstante, como se señaló anteriormente, frente a esta delimitación se evidenciaron las siguientes condiciones que requieren del ajuste cartográfico:

- Se evidenció que los predios con matrícula inmobiliaria S50S-40604349 Y 50S-40604352 lindan con el río Tunjuelo, y por lo tanto no es posible la existencia de otro predio en ese espacio. Adicionalmente, el predio con matrícula inmobiliaria 50S - 40604351 corresponde a un predio ubicado en el costado nor-occidental del plan parcial, de acuerdo a lo explicado en el numeral 2.1.5 del presente documento.
- Los predios con matrícula inmobiliaria 50S-40604352 y 50S-40604349 incluyen parte de la Carrera 82A, la cual a su vez se sobrepone parcialmente con el desarrollo ““La Palestina” I”, legalizado mediante la Resolución 1126 de 1996 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy SDP) y plano B292/4-00.
- En el sector nor-occidental se ubica un predio que luego del estudio de títulos, se aclara que es un remanente del folio de matrícula inmobiliaria 50S-917046; por lo tanto, así se identifica actualmente. En la UAECD se adelanta un proceso para reincorporar dicho predio y asignarle cédula Catastral.
- Por otro lado, en el sector nor-occidental del plan parcial se identificaron 2 predios con matrícula inmobiliaria 50S-40242718 y 50S-40242684 pertenecientes a la Empresa de Acueducto de Bogotá -EAB que se excluyeron del ámbito de aplicación, ya que corresponden a predios públicos.

Conforme a lo anterior, se precisa delimitar nuevamente el área de intervención. La siguiente imagen señala la delimitación vigente con un área bruta de 249.288,48 m<sup>2</sup> de acuerdo a lo establecido en el Decreto Distrital 575 de 2010 y la propuesta de modificación de la delimitación con un área bruta de 249.957,72 m<sup>2</sup>.

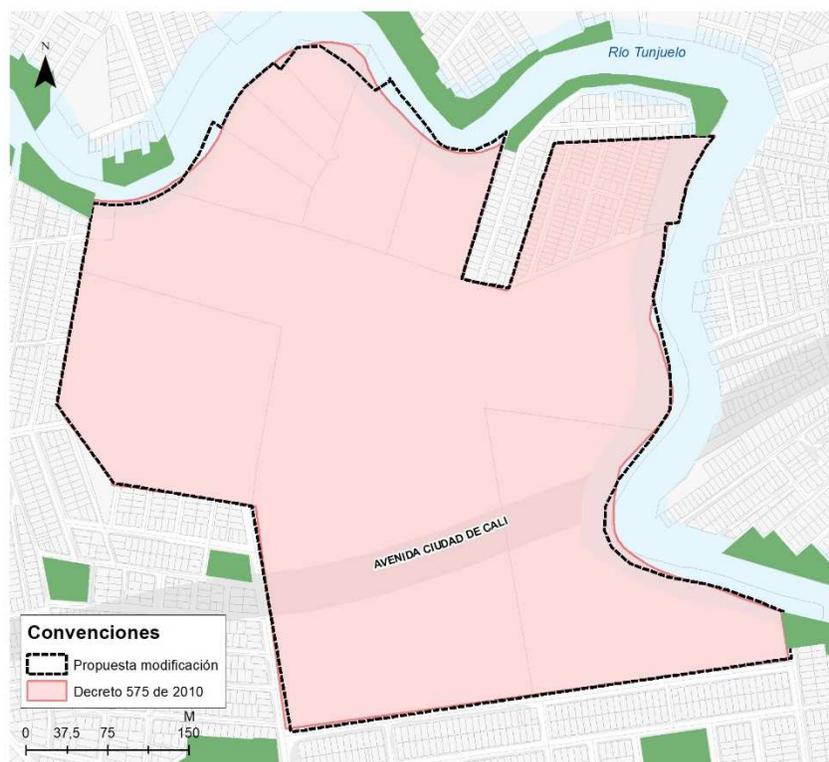


Ilustración 54. Ámbito plan parcial decreto 575 de 2010 vs modificación del plan parcial  
Fuente: Elaboración propia a partir de BDGC-SDP

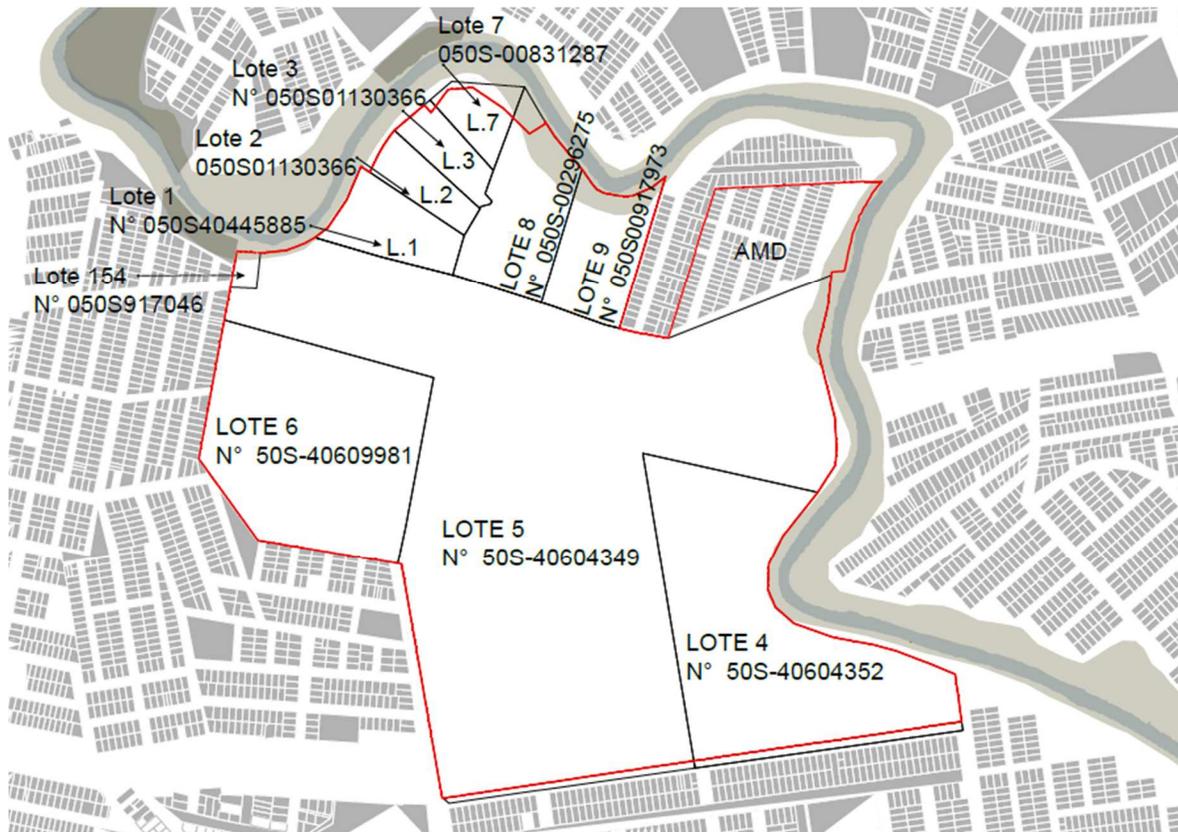
De acuerdo a lo anterior, la nueva delimitación el ámbito del Plan Parcial “La Palestina” se conforma por los siguientes predios:

No.	Ref.	Número Catastro	Dirección	CHIP	Matrícula Inmobiliaria
<b>UG 1/UAU 1</b>					
1	UG 1/UAU 1	0046420110	KR 82 A 69 25 SUR	AAA0229EYRJ	50S 40604352
2	UG1 /UAU 1	0046420111	CL 71A SUR 82A 10	AAA0229EYPA	50S 40604349
<b>UG 2/UAU 2</b>					
3	UG 2/UAU 2	0046420102	TV 86B 70B 50 SUR	AAA0149XLSK	50S 40445885
4	UG 2/UAU 2	0046420103	TV 86B 70A 50 SUR	AAA0149XLTO	50S 1130366
5	UG 2/UAU 2	0046420104	TV 86B 70A 14 SUR	AAA0149XLUZ	50S 557623
6	UG 2/UAU 2	0046420105	KR 86J 70 20 SUR	AAA0149XLWF	50S 831287
7	UG 2/UAU 2	0046420106	KR 85 69B 57 SUR	AAA0149XLXR	50S 296275
8	UG 2/UAU 2	0046420107	KR 85 69B 53 SUR	AAA0149XLYX	50S 00917973

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

9	UG 2/UAU 2	En proceso de incorporación ante la UAEDC	En proceso de incorporación ante la UAEDC	En proceso de incorporación ante la UAEDC	50S 917046
<b>UG 3/UAU 3</b>					
10	Pentecostés	0046420112	CL 71 A SUR 82 A 10	AAA0236BASK	50S 40609981
<b>Área de Manejo Diferenciado</b>					
	<b>AMD</b>	<b>Rincón Campestre</b> está constituido por 145 predios identificados como aparece en el numeral 4.3.4 en la tabla 35 del presente documento “Área de manejo Diferenciado AMD Rincón			

**Tabla 21.** Nueva conformación predial del Plan Parcial “*La Palestina*”  
Fuente: Elaboración propia



**Ilustración 55.** Identificación predial  
Fuente: Elaboración propia a partir de BDGC-SDP

### 4.2. Propuesta urbana

La ciudad de Bogotá actualmente afronta un reto importante respecto a la dificultad para identificar suelo urbanizable que permita satisfacer la demanda creciente de vivienda. Por lo cual, es fundamental desarrollar alternativas de solución que busquen optimizar los modelos de ocupación sobre el territorio, garantizando un proceso de crecimiento ordenado y armónico, que tenga en cuenta elementos ambientales como factores determinantes y estructurantes de ciudad.

#### 4.2.1. Propuesta urbanística

La propuesta urbanística general de esta modificación parte de reconocer en la medida posible los lineamientos que estructuraron la propuesta de intervención en el año 2010, retomando el valor que se otorga al proyecto en la reducción de déficits de vivienda y cualificación de estructuras urbanas en sectores en donde el crecimiento ha sido predominantemente informal.

El abordaje propuesto parte de cinco pilares señalados anteriormente, los cuales se abordarán con mayor detalle a través del presente apartado:

- **La sostenibilidad ambiental:** Planifica sus estructuras verdes con los elementos de alta importancia ambiental para potenciar su conectividad y las oportunidades de disfrute, armonizando el hábitat con los ecosistemas.
- **El capital social:** Propiciar relaciones armónicas entre los habitantes y el territorio, a partir de la generación de espacios para el encuentro y la oferta de servicios sociales, contribuyendo a la construcción de capitales sociales en la comunidad, que contribuyan a los sentidos de apropiación e identidad colectiva.
- **La movilidad y accesibilidad:** Promueve la movilidad no motorizada, y al mismo tiempo facilita las redes necesarias en su ámbito para el acceso al transporte público y la descongestión vehicular.
- **Las intervenciones urbanísticas integrales:** Promueven el uso eficiente y equilibrado del suelo para facilitar la generación de espacios públicos, su articulación con oferta dotacional y la provisión de infraestructura vial.
- **La eficiencia y la gestión:** Sobre la premisa fundamental de la viabilidad y la eficiencia en la ejecución del proyecto, se redefinen los instrumentos de gestión del suelo. (UG/ UAU).

Tomando todo lo anterior como punto de partida, en el siguiente capítulo se presenta la modificación de la propuesta urbanística del plan parcial “*La Palestina*”, estructurada a partir de 4 ítems:

- 1) Usos y aprovechamientos
- 2) Estructura ecológica principal
- 3) Sistema de espacio público y equipamientos
- 4) Sistema de movilidad

Las siguientes imágenes permiten comparar las propuestas urbanísticas del decreto vigente y la propuesta de modificación:



Ilustración 56. Propuesta urbanística Decreto Distrital 575 de 2010  
Fuente: Decreto Distrital 575 de 2010



Ilustración 57. Propuesta urbanística modificada - 1  
Fuente: Elaboración propia

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

Frente a la distribución de áreas, la siguiente tabla precisa comparativamente las diferencias entre los dos escenarios. En ella se identifica que en el escenario actual se disminuyen los suelos objeto de reparto por la consideración del sector “*Rincón Campestre*” como Área de Manejo Diferenciado, así mismo aumenta el suelo requerido para la reserva vial de la Avenida Ciudad de Cali, lo que reduce el área neta urbanizable.

ITEM		2010		2017	
		Área (m2)	% Área Bruta	Área (m2)	% Área Bruta
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL</b>	<b>249.288,5</b>	<b>100,00%</b>	<b>249.957,72</b>	<b>100,00%</b>
	Áreas de Reserva - Rondas Hidráulicas	11.246,09	4,51%	3.921,04	
	ZMPA Amenaza alta inundación	-		4.620,12	
	Área de Manejo Diferenciado	-		14.681,77	
<b>2</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>238.042,4</b>	<b>95,49%</b>	<b>226.734,79</b>	<b>90,71%</b>
	Sistema hídrico - Interceptor EAAB	8.113,81	3,25%	7.752,20	
	Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA del Río Tunjuelo	8.837,24	3,54%	7.352,10	
	Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA con Amenaza Alta por Inundación	619,71	0,25%	-	
	Malla Vial Arterial - Avenida Ciudad de Cali	18.710,94	7,51%	19.384,64	
<b>3</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE (AB-Cargas Generales)</b>	<b>201.760,7</b>	<b>80,93%</b>	<b>192.245,85</b>	<b>100%</b>
	<b>AREA BASE PARA CALCULO DE EDIFICABILIDAD (+50% de parque sobre ZMPA)</b>	203.970,0	81,82%	195.921,90	
	<b>AREA BASE CALCULO CESIONES (ANU sin control ambiental)</b>	193.613,7	77,67%	184.129,25	
	<b>CESIONES PUBLICAS</b>	90.683,73	36,38%	101.757,66	
	<b>Cesión malla vial intermedia y local</b>	29.651,08	14,69%	27.718,73	14,42%
	<b>Cesión para parques total</b>	36.271,18	18,73%	50.865,40	27,62%
	Cesión para equipamiento comunal público exigido	16.094,07	8,03%	14.796,47	8,04%
	Control Ambiental	8.147,00	3,27%	8.116,60	
	Cesiones adicionales	520,40	0,21%		
<b>4</b>	<b>AREA UTIL</b>	<b>115.495,6</b>	<b>46,33%</b>	<b>94.164,24</b>	<b>100%</b>
	Área útil vivienda de interés prioritario (VIP)	38.966,05	33,74%	2.725,00	2,89%
	Área útil vivienda de interés social (VIS)	76.529,54	66,23%	89.846,24	95,42%
	Comercio zonal	-	0,00%	1.593,00	1,69%

**Tabla 22.** Comparativo cuadro de áreas general Decreto Distrital 575 de 2010 y modificación.  
Fuente: Elaboración propia retomando datos del Decreto Distrital 575 de 2010

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

En términos globales, el área útil de la propuesta de modificación se redujo en más de 21.000 m<sup>2</sup>, esto se debe entre otras razones, a la reducción del suelo objeto de reparto en más de 11.000 m<sup>2</sup>, así como también al aumento de las cesiones de espacio público en aproximadamente 11.000 m<sup>2</sup>. En consecuencia, con la reducción de áreas netas urbanizables base para cálculo de cesiones se reduce la obligación de cesión de suelo para equipamiento público, la cual se redistribuyó con el fin de generar un globo de aproximadamente 10.000 m<sup>2</sup>, para implantación un dotacional de gran escala localizado contiguo al parque central; y se propuso un sistema de malla vial de menor extensión, debido a que las vías internas correspondientes al sector “*Rincón Campestre*” no se contabilizan en el cuadro de áreas general del plan parcial, ya que las mismas hacen parte del Área de Manejo Diferenciado.

Las siguientes imágenes hacen referencia a la modelación de la propuesta urbanística planteado para la modificación del Plan Parcial “*La Palestina*”:

ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	UG / UAU 1	UG / UAU 2	UG / UAU 3	AMD Rincón Campestre	Porcentaje de participación por área	
	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	%	
1	ÁREA BRUTA	249.957,72	166.954,86	36.321,08	32.000,01	14.681,77	100%
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	23.222,93	5.232,08	3.309,08	0	14.681,77	9,29%
2.1	Área de Manejo Diferenciado Sector “Rincón Campestre” - AMD.	14.681,77				14.681,77	
2.2	Ronda hidráulica del Río Tunjuelo	3.921,04	3.921,04				
2.3	ZMPA en amenaza alta por inundación (Nota N°1)	4.620,12	1.311,04	3.309,08			
3	SUELO OBJETO DE REPARTO	226.734,79	161.722,78	33.012,00	32.000,01	0	90,71%

3	SUELO OBJETO DE REPARTO	226.734,79	161.722,78	33.012,00	32.000,01	0	100,00%
4	SUELO CARGAS GENERALES	34.488,94	31.881,87	2.607,07	0	0	15,21%
4.1	Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo	7.752,20	7.752,20				
4.2	Reserva malla vial arterial Av. Ciudad de Cali	19.384,64	19.384,64				
4.3	ZMPA Río Tunjuelo	7.352,10	4.745,03	2.607,07			
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	192.245,85	129.840,91	30.404,93	32.000,01	0	84,79%

5	ÁREA NETA URBANIZABLE	192.245,85	129.840,91	30.404,93	32.000,01	0	100,00%
---	-----------------------	------------	------------	-----------	-----------	---	---------

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

6	<b>ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD</b>	195.921,90	132.213,43	31.708,46	32.000,01	0	
7	<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A</b>	8.116,60	8.116,60				4,22%
7.1	C.A- 1 (Av. Ciudad de Cali)	2.552,30	2.552,30				
7.2	C.A- 2 (Av. Ciudad de Cali)	1.563,30	1.563,30				
7.3	C.A- 3 (Av. Ciudad de Cali)	2.588,94	2.588,94				
7.4	C.A- 4 (Av. Ciudad de Cali)	1.412,06	1.412,06				
8	<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (Nota N°2)</b>	184.129,25	121.724,31	30.404,93	32.000,01	0	
9	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	65.922,33	47.048,38	11.290,60	7.583,35	0	34,29%
9.1	<b>TOTAL CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS (Nota N°2)</b>	51.125,86	34.710,46	8.832,05	7.583,35	0	
9.1.1	<b>Cesión para parques Públicos</b>	47.449,81	32.337,94	7.528,52	7.583,35	0	
9.1.1.1	CPZ - Cesión 50% (Nota N° 4)	15.660,00	15.660,00				
9.1.1.2	CP-1	1.754,45	1.754,45				
9.1.1.3	CP-2	1.541,58	1.356,45	185,13			
9.1.1.4	CP-3	7.343,39		7.343,39			
9.1.1.5	CP-4	4.692,31	4.692,31				
9.1.1.6	CP-5	3.014,73	3.014,73				
9.1.1.7	CP-6	4.484,15	4.484,15				
9.1.1.8	AL-1 (Alameda)	630,24	630,24				
9.1.1.9	AL-2 (Alameda)	485,15	485,15				
9.1.1.10	AL-3 (Alameda)	7.583,35			7.583,35		
9.1.1.11	ZV 1 - Adicional (Nota N°2)	260,46	260,46				
9.1.2	<b>Cesión para parques públicos válida en ZMPA (Nota N°2)</b>	3.676,05	2.372,52	1.303,53	0	0	
9.1.2.1	CP-ZMPA 1	75,83		75,83			
9.1.2.2	CP-ZMPA 2	220,33	220,33				
9.1.2.3	CP-ZMPA 3	740,79		740,79			
9.1.2.4	CP-ZMPA 4	371,12		371,12			
9.1.2.5	CP-ZMPA 5	115,79		115,79			
9.1.2.6	CP-ZMPA 6	318,22	318,22				
9.1.2.7	CP-ZMPA 7	1.833,97	1.833,97				

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

<b>9.2</b>	<b>Cesión para equipamientos públicos (Nota N°2)</b>	<b>14.796,47</b>	<b>12.337,92</b>	<b>2.458,55</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
9.2.1	CE-1	2.458,55		2.458,55			
9.2.2	CE-2	10.001,31	10.001,31				
9.2.3	CE-3	2.336,61	2.336,61				
<b>10</b>	<b>MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>27.718,73</b>	<b>20.930,92</b>	<b>214,13</b>	<b>6.573,68</b>	<b>0</b>	<b>14,42%</b>
10.1	VÍA 1 (V-5E)	4.119,12	3.904,99	214,13			
10.2	VÍA 2 (V-5E) CL 71A Sur	4.620,69	3.319,90		1.300,79		
10.3	VÍA 3 (V-5E) CL 71A Sur (parte del perfil)	1.120,57	1.120,57				
10.4	VÍA 4 (V-6E)	5.421,39	5.421,39				
10.5	VÍA 5 (V-6E) CL 73 Sur	2.290,26	279,65		2.010,61		
10.6	VÍA 6 (V-6E) DG 72 Sur	1.370,99			1.370,99		
10.7	VÍA 7 (V-6E) KR 83B	1.891,29			1.891,29		
10.8	VÍA 8 (V-6E)	2.669,42	2.669,42				
10.9	VÍA 9 (V-6E)	3.023,24	3.023,24				
10.10	VÍA 10 (V-7) KR82E(parte del perfil)	1.191,76	1.191,76				
<b>11</b>	<b>TOTAL DE CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>101.757,66</b>	<b>76.095,90</b>	<b>11.504,73</b>	<b>14.157,03</b>	<b>0</b>	
<b>12</b>	<b>AREA ÚTIL TOTAL (Nota N° 3)</b>	<b>94.164,24</b>	<b>56.117,53</b>	<b>20.203,73</b>	<b>17.842,98</b>	<b>0</b>	<b>48,98%</b>
<b>12</b>	<b>AREA ÚTIL TOTAL (Nota N° 3)</b>	<b>94.164,24</b>	<b>56.117,53</b>	<b>20.203,73</b>	<b>17.842,98</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>
12.1	Mz-1 VIS	4.033,31		4.033,31			4,28%
12.2	Mz-2 VIS	14.275,47	14.275,47				15,16%
12.3	Mz-3 VIS	9.026,31	9.026,31				9,59%
12.4	Mz-4 VIS	10.418,72	10.418,72				11,06%
12.5	Mz-5 VIS	14.788,58	14.788,58				15,71%
12.7	MZ-6 Lote_6A VIS	4.616,12			4.616,12		4,90%
12.8	MZ-6 Lote_6B Comercio Zonal	1.593,00			1.593,00		1,69%
12.10	MZ-7 Lote_7A VIP	2.725,00			2.725,00		2,89%
12.11	MZ-7 Lote_7B VIS	8.908,86			8.908,86		9,46%
12.12	Mz-8 VIS	7.608,45	7.608,45				8,08%
12.13	Mz-9 VIS	16.170,42		16.170,42			17,17%

**Nota N° 1.** La Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA del Río Tunjuelo se tiene en cuenta como carga general para obtener el Área Neta Urbanizable del plan parcial; no obstante, no se contabiliza como carga general a cambio de mayor edificabilidad en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios, ya que la misma es utilizada para la localización de cesiones públicas para parques, en el marco del literal d) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

**Nota N° 2.** El cumplimiento de las cesiones públicas obligatorias correspondientes al 17% del A.N.U para parques y el 8% del A.N.U para equipamiento del plan parcial, se da de la siguiente manera:

	Total área plan parcial (m2)	Participación área
Área base cálculo de cesiones plan parcial	184.129,25	100,00%
Cesión parques públicos*	50.865,40	27,62%
Cesión para equipamientos públicos	14.796,47	8,04%

\*La cesión para parques incluye el área válida como parque en ZMPA en una proporción 1 a 2, de acuerdo al literal d) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004. La Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo localizada en el ámbito del plan parcial corresponde a 11.972,22 m2, de los cuales 7.352,10 m2 pueden ser destinados para la localización de cesiones públicas obligatorias para parques en la proporción anteriormente mencionada. Por otra parte, no se contabiliza para el cálculo de cesiones públicas para parques la zona verde denominada "ZV 1 -Adicional", por no cumplir con las condiciones de área y configuración geométrica establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004.

**Nota N° 3.** El área útil se obtiene de descontar al Área Neta Urbanizable A.N.U. (192.245,85 m2) el área total de cesiones públicas (101.757,66 m2) y a esto sumarle el área válida como parque en ZMPA (3.676,05 m2).

**Nota N° 4.** La obligación de localizar el 50% del área de cesión para parques en un solo globo se cumple para la totalidad del plan parcial en la UG/UAU N° 1, con el parque zonal denominado "CPZ - Cesión 50%" de 15.660,00 m2.

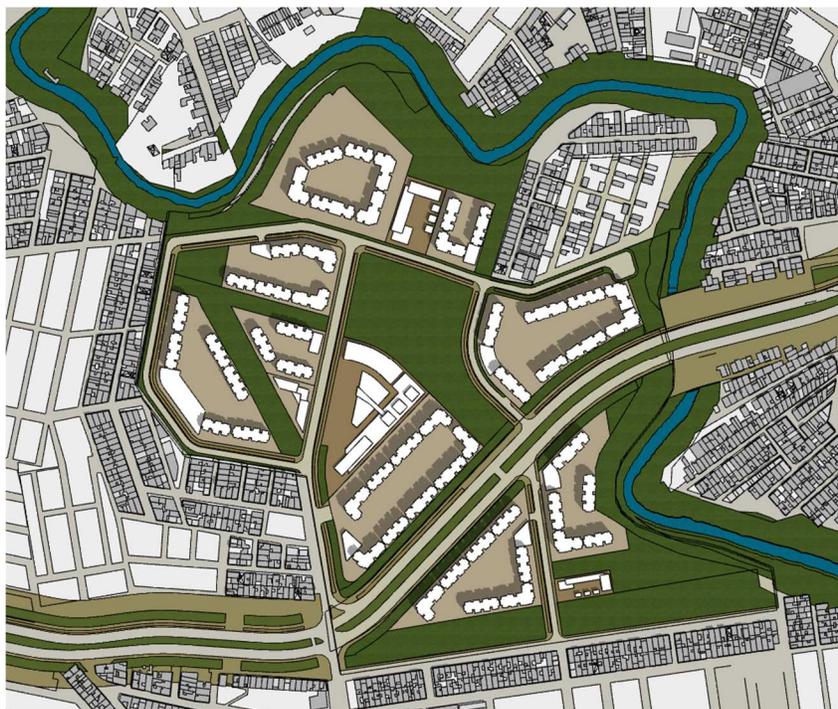


Ilustración 58. Propuesta urbanística modificada - 2  
Fuente: Elaboración propia



Ilustración 59. Propuesta urbanística modificada -3  
Fuente: Elaboración propia

#### 4.2.2. Usos y aprovechamientos

La distribución de usos y aprovechamientos en la formulación para la modificación del Plan Parcial “*La Palestina*” continúa considerando el uso residencial como la actividad predominante, de la misma manera que el plan parcial lo consideró en el año 2010.

Adicionalmente, se propone un lote para actividad comercial, con el fin de suplir las necesidades de residentes y vecinos, así como organizar la oferta de actividades productivas en el sector.

En lo que se refiere a los usos dotacionales, se generan tres polígonos destinados a equipamientos, los cuales se proponen dispersos en el ámbito del plan y articulados con los espacios públicos, retomando la premisa de aportar a la construcción de capitales sociales en la ciudad. De estos dotacionales, se destaca uno de gran escala que se prevé se destinará a un dotacional educativo, según lo solicitado por la Secretaría de Educación.

La siguiente gráfica señala la distribución de usos.

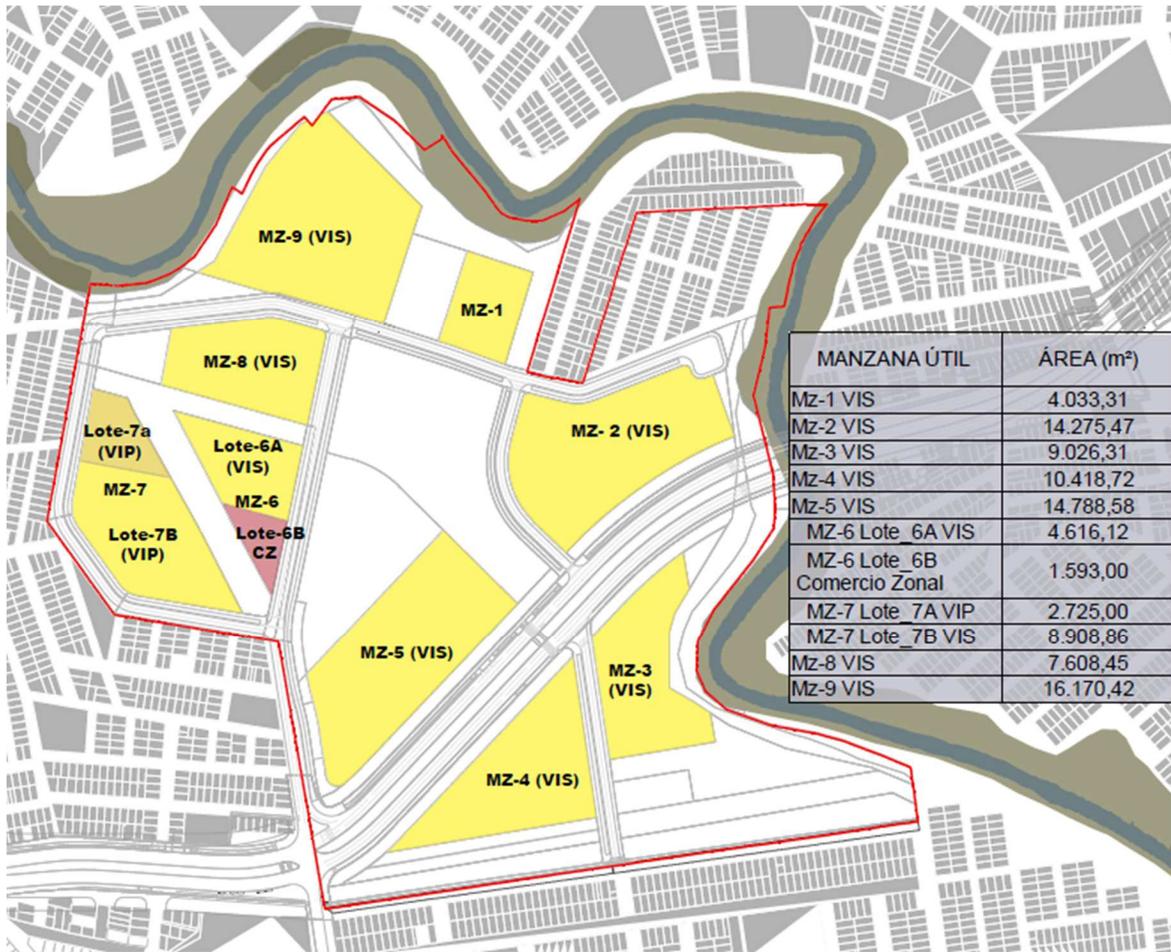


Ilustración 60. Usos y aprovechamientos  
Fuente: Elaboración propia

El tipo de vivienda predominante en el plan parcial corresponde a a Vivienda de Interés Social, a excepción del Lote 7 A, localizado en la manzana 7 de la unidad de gestión o actuación urbanística N° 3 que será destinada a Vivienda de Interés Prioritario y del lote 6B de la manzana 6 de la misma Unidad, la cual se destinará a uso comercial de escala zonal.

La siguiente tabla presenta los índices de edificabilidad propuestos en la presente modificación, en comparación con los definidos en el año 2010; es importante señalar que, con el propósito de promover una **actuación urbana más integral**, el modelo urbano plantea un aumento de edificabilidad que permite liberar en mayor medida suelo para espacio público.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la norma urbanística del tratamiento de desarrollo permite tener mayores índices de construcción en las manzanas que tienen frente sobre las vías de la malla vial arterial principal, la propuesta urbanística plantea mayor densidad en las manzanas N° 2, 3, 4 y 5 de la Unidad de Gestión o actuación urbanística N° 1, lo cual está en concordancia con los preceptos del desarrollo urbano orientado al transporte sostenible (DOTS), contribuyendo así a la reducción de distancias peatonales entre los futuros sistemas de transporte y las áreas de vivienda, generando un aislamiento que mitiga el impacto de la vía sobre los parques de carácter local y zonal propuestos.

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

Decreto Distrital 575 de 2010				Modificación			
Mz	Edificabilidad	Tipo de vivienda	IC	Mz	Edificabilidad	Tipo de vivienda	IC
Mz-1	8.140,65	VIS	1.35	Mz-1	14.685,77	VIS	1,75
Mz-2i		VIP	1.20	Mz-2	67.126,78	VIS	2,26
Mz-3	33.846,54	VIS	1.35	Mz-3	42.256,13	VIS	2,25
Mz-4	21.839,11	VIS	1.35	Mz-4	50.075,27	VIS	2,31
Mz-7	25.067,12	VIS	1.35	Mz-5	72.001,13	VIS	2,34
Mz-8	40.982,26	VIS	1.35	Mz-6 Lote_6A	16.807,85	VIS	1.75
Mz-9	30.222,53	VIP	1.10	Mz-7 Lote_7B	32.438,23	VIS	1.75
				Mz-7 Lote_7A	9.922,05	VIP	1,75
				Mz-8	27.703,28	VIS	1.75
Mz-10	29.594,36	VIP	1.10	Mz-9	58.878,44	VIS	1,75
Mz-11	39.523,25	VIS	1.35	Mz-6 Lote_6B	1.982,05	Comercio zonal	0.60
Mz-5	4.263,05	VIS	0.80				
Mz-6	3.475,88	VIS	0.80				
Mz-2A,Mz-2B,Mz-2C,Mz-2D,Mz-2E,Mz-2F,Mz-2G,Mz-2H	17.324,01	VIP	1.20	Hacen parte del área de manejo diferenciado “Rincón Campestre”.			
<b>Total</b>	<b>254.278,77</b>				<b>393.876,99</b>		

**Tabla 23. Comparativo edificabilidad Decreto Distrital 575 de 2010 y modificación.**  
Fuente: Elaboración propia retomando datos del Decreto Distrital 575 de 2010

En busca de garantizar la eficiencia en la gestión, este aumento en los índices de edificabilidad permite obtener un equilibrio entre las cargas y beneficios propuestos.

El Decreto Distrital 575 de 2010 planteaba la construcción de 1.515 Viviendas de Interés Prioritario (VIP) con un área de 77.140,9 m2 de construcción y 3.045 Viviendas de Interés Social (VIS), equivalente a 177.137.86 m2 de construcción.

La propuesta de modificación del plan parcial propone la construcción de 155 Viviendas de Interés Prioritario (VIP), lo que equivale a 9.922,05 m2 construidos y 5.968 Viviendas de Interés Social (VIS), lo que equivale a 381.972,89 m2 de construcción más 1.982,05 m2 destinados para locales comerciales para uso de residentes y vecinos del Plan Parcial “La Palestina”.

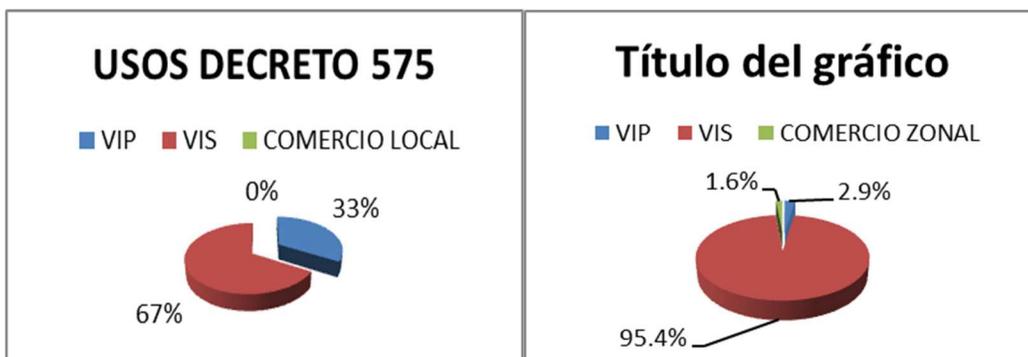


Ilustración 61. Gráfica comparación Usos Decreto 575 de 2010 vs Modificación  
Fuente: Elaboración propia

#### 4.2.2.1. Cumplimiento de la obligación VIS y VIP

Para el cumplimiento de la obligación de suelo útil para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, la formulación para la modificación del Plan Parcial “La Palestina” tiene como sustento normativo el artículo 350 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004, los cuales establecen lo siguiente:

##### Porcentajes mínimos de VIS y VIP en el tratamiento de desarrollo

Para el tratamiento de desarrollo, se exige que se destine para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social (VIS) subsidiable, o bien, alternativamente, para el desarrollo de programas de Vivienda de interés Prioritaria (VIP), los siguientes porcentajes mínimo:

Tipo de suelo	Alternativas	
	Porcentaje VIS subsidiable	Porcentaje VIP
Suelo de expansión norte	20	15
Suelo de expansión sur y occidente	50	30
Suelo urbano	20	15

Tabla 24. Obligación VIS y VIP, artículo 350 decreto 190 de 2004.  
Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto 190 de 2004

“Las obligaciones mínimas señaladas en el cuadro anterior podrán cumplirse al interior de los predios objeto del tratamiento de desarrollo o trasladarse a otras zonas dentro de la misma área de expansión o urbana, o en proyectos de Metrovivienda, en los términos en que defina la reglamentación.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

En las zonas con tratamiento de desarrollo se establecerán las proporciones de VIP o VIS, las cuales deberán señalarse en los planos que se aprueben en las licencias de urbanismo que expidan los Curadores Urbanos y en los permisos de venta que expida la autoridad correspondiente”.

En este contexto, la propuesta de modificación del plan parcial “*La Palestina*” plantea un ajuste en la distribución de los productos inmobiliarios referidos a la VIS y VIP, considerando el incremento de la oferta VIS en el ámbito del plan parcial, en la perspectiva de elevar la calidad de la oferta de vivienda y propendiendo por una mejor rentabilidad del proyecto, que permita costear las nuevas condiciones del urbanismo del ámbito de intervención.

La siguiente tabla señala las diferencias de suelo destinado a VIS y VIP, entre el Decreto Distrital 575 de 2010 y la propuesta de modificación.

Suelo útil para:	Decreto Distrital 575 de 2010		Modificación	
	Área útil	%	Área útil	%
VIS	76.529,54	66.26%	89.846,24	95%
VIP	38.966,05	33.74%	2.725,00	3%

**Tabla 25. Comparativo VIS y VIP, entre el Decreto Distrital 575 de 2010 y su modificación.**  
Fuente: Elaboración propia retomando datos del Decreto Distrital 575 de 2010

Dando cumplimiento de sobra a la norma señalada, la propuesta de modificación plantea el 95% del suelo útil para VIS. Con este ajuste, el plan parcial asume un incremento en las cargas locales, bajo el entendido de que se construirá VIS en las manzanas Mz-1, Mz-2, Mz-3, Mz-4, Mz-5, Mz-6 Lote\_6A, Mz-7 Lote\_7B, Mz-8 y Mz-9.

La siguiente tabla señala las manzanas objeto de redefinición de productos inmobiliarios, precisando que la Mz-7 lote\_7A, será destinada para Vivienda de Interés prioritario -VIP.

Decreto Distrital 575 de 2010		Modificación	
Mz	Tipo de vivienda	Mz	Tipo de vivienda
Mz-1	VIS	Mz-1	VIS
Mz-2A, Mz-2B, Mz-2C, Mz-2D, Mz-2E, Mz-2F, Mz-2G, Mz-2H – Mz-2I	VIP		
Mz-3	VIS	Mz-2	VIS
Mz-4	VIS	Mz-3	VIS
Mz-5	VIS		
Mz-6	VIS		
Mz-7	VIS	Mz-4	VIS
Mz-8	VIS	Mz-5	VIS

Mz-9	VIP	Mz-6 Lote_6A	VIS
Mz-9		Mz-7 Lote_7B	VIS
		Mz-7 Lote_7A	VIP
Mz-10	VIP	Mz-8	VIS
Mz-11	VIS	Mz-9	VIS

**Tabla 26.** Cambio en la destinación de manzanas VIS - VIP  
Fuente: Elaboración propia retomando datos del Decreto Distrital 575 de 2010

En lo que respecta a la manzana Mz-7 Lote\_7A, destinada para VIP, está se proyecta para la Fase 1 del plan de ejecución; la cual, como se señala en el siguiente apartado, se ejecutará de manera paralela a las demás Unidades de gestión y fases del proyecto, habilitando su desarrollo desde 2018 y con una proyección máxima de ejecución del año 2022.

#### **4.2.3. Estructura ecológica principal**

La estructura ecológica principal, según el POT de Bogotá se define como:

“(…) la red de espacios y corredores que sostienen y conducen la biodiversidad y los procesos ecológicos esenciales a través del territorio, en sus diferentes formas e intensidades de ocupación, dotando al mismo de servicios ambientales para su desarrollo sostenible”. Decreto Distrital 190 de 2004.

En este sentido, y retomando el pilar de la **sostenibilidad ambiental**, la estructura ecológica se entiende como un elemento estructurante en el presente plan parcial, constituyéndose en un elemento orientador para la localización de espacios urbanos integrados e incluyentes, que generan actividad urbana, promueven la interacción en el espacio público y elevan la calidad de vida.

Asimismo, este hecho en particular permite que los habitantes asuman una identidad colectiva sustentada en la apropiación del territorio, por cuanto el espacio dará cuenta de una armonía entre el modelo de ocupación y los distintos elementos de la Estructura Ecológica Principal.

#### **Estructura Ecológica Río Tunjuelo**

La propuesta de modificación del Plan Parcial “*La Palestina*” respeta la Estructura Ecológica existente, y referentes especiales como es el caso del Río Tunjuelo. En este sentido, se respeta el corredor ecológico definido en el POT y se acogen las coordenadas que definen la ronda hidráulica y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA- del Río Tunjuelo, acorde a la información suministrada por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá – EAB- en el concepto técnico N° S-2017-079625 de mayo 10 de 2017. De esta manera, se garantiza que las actuaciones urbanísticas permitan la planificación y ordenación del territorio en torno a un elemento vital como es el Río Tunjuelo.



## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

precisan las estrategias para dar cumplimiento a lo señalado en el Decreto Distrital 436 de 2006, frente al cumplimiento del estándar de espacio público.

La Modificación del Plan Parcial “*La Palestina*” considera la construcción de 5.968 viviendas de interés social, las cuales de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 17 del decreto 436 de 2006, deben participar en la consolidación de las metas del Plan Maestro de Espacio Público para el Distrito Capital.

Para calcular dicha obligación, se debe tener en cuenta una densidad poblacional de 3.44 habitantes por vivienda, lo que implica 20.588,5 habitantes para la totalidad del plan parcial y 4 m2 de zonas verdes por habitante, dando un total para la propuesta de modificación de 82.124,17 m2 de obligación para la consolidación del Estándar del Espacio Público. De dicha área, la propuesta urbanística del plan parcial prevé la localización de 62.658,05 m2 de espacio público en el sitio y la diferencia se pagará a través de la figura de pago compensatorio al Instituto Distrital de Recreación y Deporte -IDRD, lo cual asciende a la suma de \$ 10.146.545.164.19 (Pesos colombianos a 2017), según se calcula en el reparto de cargas y beneficios adjunto al presente documento.

VIVIENDAS PROPUESTAS VIS	5.968.33
HABITANTES POR VIVIENDA	3.44
TOTAL HABITANTES PROPUESTO	20.531.05
ZONAS VERDES REQUERIDAS PARA CUMPLIR 4 M2 POR HAB.	82.124.22
ZONAS VERDES PROPUESTAS (PARQUES + C.A.)	62.658.05
ESTÁNDAR DE Z.V./ HAB. PROPUESTA	3.05
METROS CUADRADOS A COMPENSAR PARA COMPLETAR ESTÁNDAR	19.466.17

**Tabla 27.** Estándar Espacio Público

Fuente: Elaboración propia

Como se señaló anteriormente, el sistema de espacios públicos y suelos para dotacionales tienen una intención específica en la provisión de espacios para la construcción de **capitales sociales** y la cualificación para la vida en comunidad, siendo ese el horizonte proyectado en la urbanización de estos suelos.

La siguiente imagen señala la distribución de los espacios públicos y su articulación con la estructura ambiental y la oferta dotacional propuesta.



Ilustración 63. Espacio público y equipamientos  
Fuente: Elaboración propia

### Espacios públicos

En lo que respecta al sistema de espacio público el plan parcial genera 62.658.05 m<sup>2</sup> de espacios públicos verdes, distribuidos en parques de escala zonal y vecinal, alamedas, controles ambientales y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental -ZMPA, los cuales no sólo ofrecen espacios para el encuentro, la recreación y el deporte, sino también amenidades para la movilidad peatonal y mejoran las condiciones ambientales de éste sector de la ciudad, al articularse especialmente con los suelos de protección del Río Tunjuelo, garantizando además la continuidad al sistema de espacios públicos del sector en el que se desarrolla.

Frente a los parques locales, se generaron 22.830.60 m<sup>2</sup> de cesión, distribuidos en 6 polígonos, los cuales cumplen la normatividad vigente y para su desarrollo y construcción se guiarán por los lineamientos dados por el IDR, el Jardín Botánico y la UAESP:

Identificación de cesiones para parque	Área (m <sup>2</sup> )
CP-1	1.754,45
CP-2	1.541,58
CP-3	7.343,39
CP-4	4.692,31
CP-5	3.014,73
CP-6	4.484,15
<b>Total</b>	<b>22.830,61</b>

Tabla 28. Parques locales  
Fuente: Elaboración propia

El parque zonal propuesto se localiza estratégicamente contiguo al equipamiento de mayor escala, comprende 15.660 m<sup>2</sup>, que en su diseño deberán articularse con la actividad dotacional propuesta, potenciando las oportunidades para la recreación y el disfrute de la ciudad.



**Ilustración 64. Parques zonales**  
Fuente: Elaboración propia

Se debe tener en cuenta que, por su escala, este parque requiere la formulación de un Plan Director que deberá regirse por la normatividad vigente y cumplirá con los lineamientos de la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA, el Jardín Botánico, el Instituto Distrital de Recreación y Deporte -IDRD y el Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación, y deberá ser formulado por los desarrolladores del plan parcial.

Parque Zonal	Área (m <sup>2</sup> )
CP Zonal 50%	15.660,00
<b>Total</b>	<b>15.660,00</b>

**Tabla 29. Parques zonales**  
Fuente: Elaboración propia



**Ilustración 65. Parques Locales**  
Fuente: Elaboración propia

Las alamedas propuestas, las mismas tienen un área aproximada de 8.698,74 m<sup>2</sup> y tienen una intención similar a los parques en la provisión de suelos que incentivan la movilidad peatonal en el ámbito del plan, y en su desarrollo deberán cumplir con las normas y especificaciones que a ellas les compete. Frente a la Alameda N°3, es importante señalar que se encuentra sobre el paso actual del interceptor Humberto Valencia en la UG/UAU 3, el cual se prevé saldrá de funcionamiento cuando se ponga en marcha el interceptor Tunjuelo Bajo; por lo tanto, su localización corresponde a condiciones técnicas y urbanísticas.

Identificación de alamedas	Área (m <sup>2</sup> )
AL-1 (Alameda 1)	630,24
AL-2 (Alameda 2)	485,15
AL-3 (Alameda 3)	7.583,35
<b>Total</b>	<b>8.698,74</b>

**Tabla 30. Alamedas**  
Fuente: Elaboración propia

Adicionalmente a lo anterior, se trasladaron aproximadamente 3.676,05 m<sup>2</sup> de parques a la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo, teniendo en cuenta que en el ámbito de la propuesta de delimitación ajustada del plan parcial se encuentran 7.352,10 m<sup>2</sup> de ZMPA y que es posible, en el marco del artículo 13 del decreto 327 de 2004, trasladar

hasta el 30% de la cesión obligatoria para parques a esta zona, en una proporción de 1 a 2, tal como se señala a continuación:

“La localización de las cesiones destinadas a parques se podrá hacer en las zonas de manejo y preservación ambiental, en un porcentaje de hasta el 30% del área a ceder, la cual deberá incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de cesión a trasladar, se contabilizarán dos (2) metros en la zona de manejo y preservación ambiental. Las zonas de manejo y preservación ambiental a las que hace referencia el presente literal deben estar incluidas o colindar con el proyecto objeto del proceso de urbanización”

<b>Parques trasladados a ZMPA del Río Tunjuelo</b>	<b>Área (m2)</b>
CP-ZMPA 1	75.83
CP-ZMPA 2	220.33
CP-ZMPA 3	740.79
CP-ZMPA 4	371.12
CP-ZMPA 5	115.79
CP-ZMPA 6	318.22
CP-ZMPA 7	1.833.97
<b>Total</b>	<b>3.676.05</b>

**Tabla 31. Parques trasladados a ZMPA**  
Fuente: Elaboración propia

Es importante señalar que en el marco de esta modificación la propuesta de áreas verdes se incrementa en aproximadamente 8.673 m2 en parques y llega a tener aprox. 62.658,05 m2 de zonas verdes contando la totalidad de la ZMPA y el área del control ambiental que son áreas verdes al servicio de la comunidad; dichas áreas surgieron de reducir el tamaño de las áreas útiles y cambiar la destinación de los suelos de las anteriores manzanas N° 5 y 6, (destinadas para uso residencial en el marco del Decreto Distrital 575 de 2010) a zona verde para parque, con el fin de complementar el sistema de espacios públicos.

En su estructura espacial, es importante señalar que los espacios públicos se dispusieron estratégicamente para facilitar su articulación con los suelos de control ambiental permitiendo mitigar los impactos de la Av. Ciudad de Cali, y propendiendo por su conexión con los suelos de protección del río Tunjuelo, de manera que todos los suelos de ZMPA contaran con dotaciones óptimas para la recreación y el esparcimiento, actividades que se considera que debe rescatar en la ciudad, en torno a sus principales atributos ambientales.

El Plan Parcial “*La Palestina*”, en su modificación amplió los perfiles viales de las vías tipo V-6 (De 16.0 metros a 16.5 metros) y las vías V-5 (De 18 a 19 mt), con el fin de implementar ciclorrutas de 3 metros de ancho, recorridos peatonales y mejorar las curvas de las vías, optimizando la movilidad en el sector.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

Estas ciclorrutas y áreas peatonales se conectan mediante pompeyanos en las vías locales, y con la Avenida Ciudad de Cali, formando una red que conecta el plan parcial con la Ciudad.



Ilustración 66. Propuesta Ciclorrutas Plan Parcial “La Palestina”  
Fuente: Elaboración propia

### Equipamientos

En lo que se refiere a las cesiones para equipamientos, se habilitarán aproximadamente 14.796.47 m<sup>2</sup> de suelo para actividad dotacional. Se ha previsto que una de las cesiones (CE – 2) se destine para la implantación de un equipamiento de escala metropolitana, destinado a un plantel educativo distrital, según solicitud de la Secretaría de Educación y la Alcaldía Distrital, dando respuesta a las demandas actuales de equipamientos educativos y las futuras que se prevén con la generación de nuevas viviendas en el sector.

Las otras dos áreas para equipamiento, son de menor escala y quedan a disposición del Distrito para definir su uso final, teniendo en cuenta las recomendaciones previas señaladas en el diagnóstico de este documento.

Equipamiento	Área
CE-1	2.458,55
CE-2	10.001,31
CE-3	2.336,61
<b>Total</b>	<b>14.796,47</b>

Tabla 32. Equipamientos  
Fuente: Elaboración propia

Como se ha señalado anteriormente, es importante propender porque estos equipamientos en su diseño final aprovechen la circunstancia de localización próxima a espacios públicos, facilitando las sinergias entre las dinámicas de encuentro que tienen lugar en los espacios públicos y la oferta de servicios sociales y básicos.

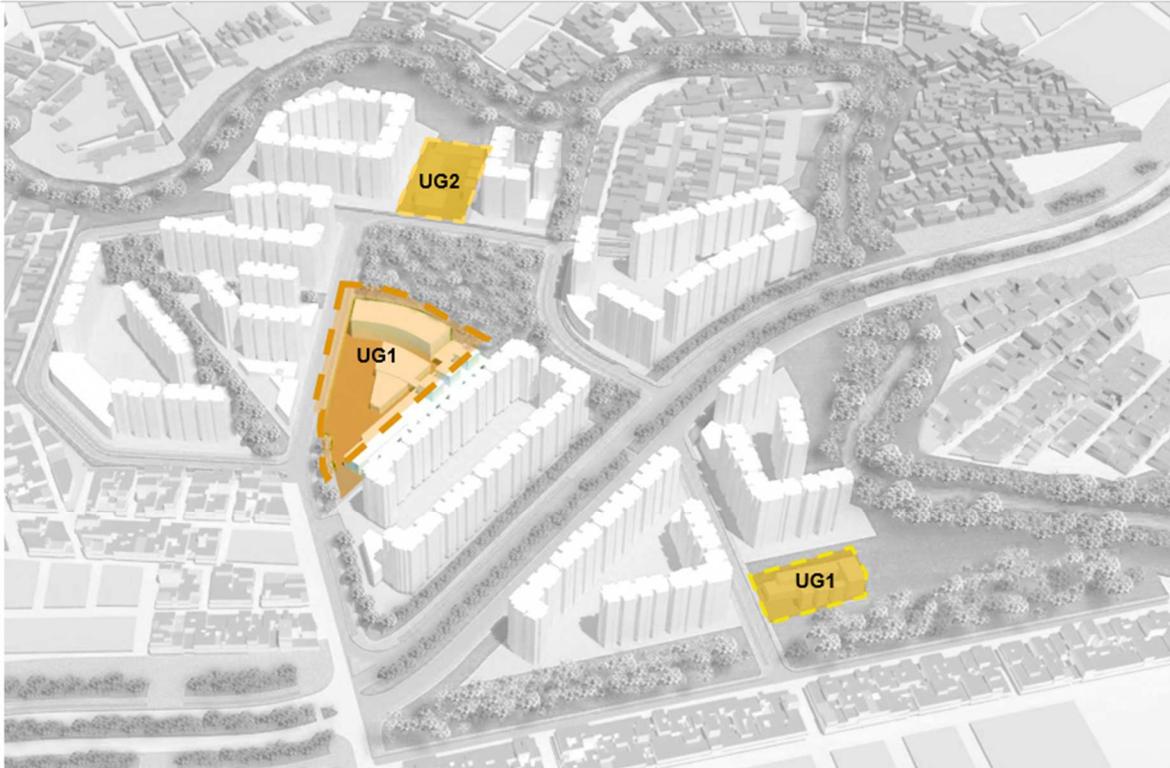


Ilustración 67. Equipamientos  
Fuente: Elaboración propia

### 4.2.5. Sistema de movilidad

Para definir la mejor estrategia de atención a las problemáticas de movilidad desde una perspectiva integral, se realizó un estudio para identificar los impactos derivados de la implantación urbana del plan parcial “*La Palestina*”. De esta manera, se proponen soluciones que complementan el planteamiento urbanístico y garantizar la integración plena del plan parcial a la estructura socioeconómica de la ciudad en materia vial, teniendo como guía el pilar de **movilidad y accesibilidad**.

El estudio desarrollado en el análisis de movilidad, el cual se anexa al presente Documento técnico de Soporte –DTS–, se llevó a cabo mediante tres actividades:

1. Se construyó un inventario de las vías afectadas por el proyecto, registrando sus características físicas, sus perfiles transversales y su tipología de acuerdo con el POT.
2. Se recopiló y procesó información primaria y secundaria para caracterizar los flujos y la demanda de tránsito sobre los tramos ubicados en el ámbito del proyecto y su zona de influencia.
3. Después de haber recopilado y procesado esta información, se realiza el planteamiento del modelo de movilidad por medio de la verificación de la capacidad

de las vías. El modelo se complementa con una evaluación de capacidad y los niveles de servicio de la propuesta en relación con su entorno.

De acuerdo con lo consignado en el estudio, el objetivo del análisis de movilidad es:

[...] determinar el comportamiento del tránsito vehicular, peatonal y de bicicletas en la zona de influencia del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “La Palestina” haciendo un análisis de la situación actual y proyectando el tránsito generado por el proyecto. (Estudio de tránsito, 2017)

Para esto, el análisis de movilidad definió un área de influencia con las siguientes condiciones:

El área de influencia se definió de acuerdo con las condiciones de la zona aledaña al proyecto. El polígono está establecido entre la Calle 74 sur y la Calle 58 sur a la altura de la Carrera 80 y la Calle 57b sur, y la Carrera 86 a y la Transversal 86 Bis y la carrera 81. y la Carrera 68 (ver ilustración). Esta área recibirá los efectos debido a los cambios en las actividades sociales y económicas en razón a la implantación de las fases de proyecto.



Ilustración 68. Área de Influencia Plan Parcial “La Palestina”  
Fuente: Análisis de Movilidad Plan Parcial “La Palestina” (Las Galias S.A.S, 2017)

### 4.2.5.1. Generalidades para la propuesta del proyecto en materia de movilidad

Una vez realizado el análisis de movilidad y de acuerdo a las acciones de mitigación identificadas, se puede concluir que el sistema de movilidad del proyecto estará enfocado a sistemas de movilidad activa y sostenible como los siguientes:

- **Bicicleta:** Se planteará ciclo infraestructura en la propuesta vial, con el fin de incentivar el uso de la bicicleta a los habitantes del proyecto.

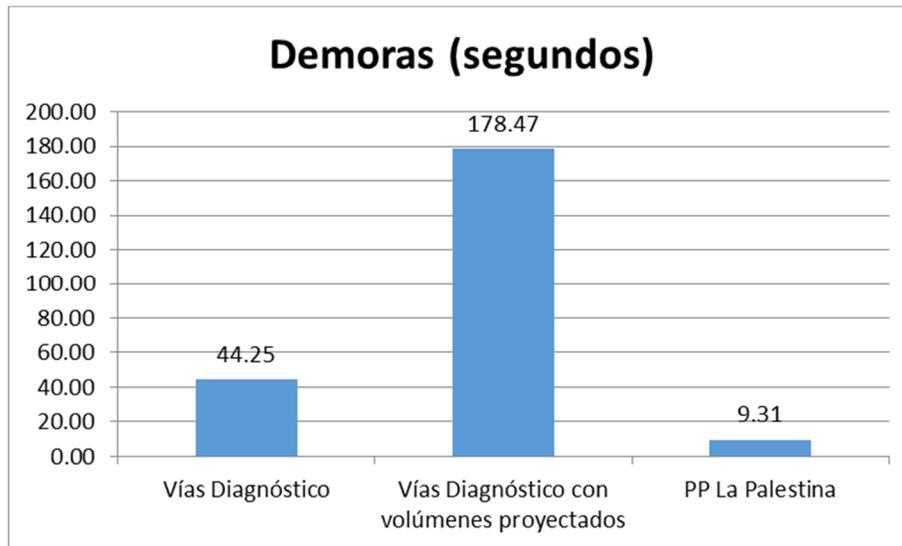
- **SITP y Transmilenio:** Se plantean andenes peatonales con anchos mínimos de acuerdo a las necesidades identificadas en cada manzana del proyecto, esto con el fin de que los peatones tengan espacios lo suficientemente amplios para acceder al Sistema de Transporte Público.
- **Conectividad peatonal:** Se plantean andenes conectados a través de rampas peatonales con el fin de brindar conectividad y accesibilidad peatonal a cada uno de los equipamientos y áreas del proyecto.

Se analizaron cada uno de los modos de transporte del plan parcial, identificándose lo siguiente:

- El plan parcial propone perfiles viales con anchos suficientes para la circulación de vehículos y peatones. Estos perfiles cuentan con ciclorrutas y andenes para la libre circulación de personas, a diferencia de los existentes en la zona de influencia del proyecto que tienen anchos de andén muy angostos que difícilmente permiten el tránsito de peatones.
  - El ancho efectivo para tránsito de peatones es de 2.0 y 3.0 metros en los perfiles propuestos, contrastando con andenes de 0.80m de ancho de los existentes.
  - Los perfiles viales propuestos para tránsito vehicular tienen carriles de circulación amplios que permiten el tráfico de buses del SITP, sin generar maniobras inseguras.
  - Adicionalmente se mitiga el riesgo de seguridad vial de los peatones con pasos peatonales y pompeyanos.
- En cuanto a ciclorrutas el proyecto plantea 1.3 kilómetros de ciclorrutas nuevas segregadas, que darán conectividad de la ciclorruta al resto de la ciudad, a través de la futura Avenida Ciudad de Cali.
  - Actualmente no se cuenta con ciclorrutas segregadas en el sector de Bosa -La Palestina, el proyecto ofrecerá 1.3 kilómetros de ciclorrutas nuevas.
- Se dan lineamientos para la propuesta de rutas de transporte público en el numeral 6.5 del presente documento, con el fin de mitigar al máximo el riesgo de vehículo al peatón.

De los análisis realizados en las modelaciones se logró concluir en cuanto a demoras y velocidades lo siguiente:

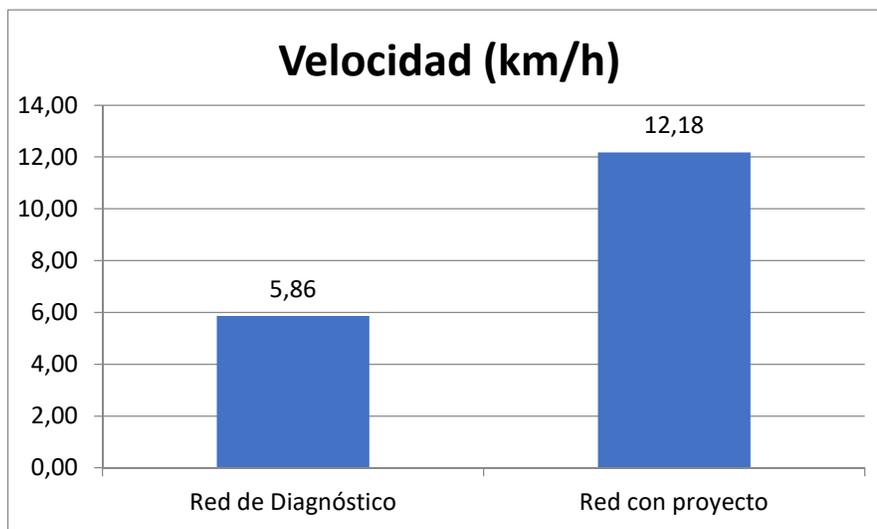
- Demoras:



Demoras de puntos de aforo y puntos del Plan Parcial “La Palestina”  
Fuente: Elaboración propia

- Velocidades:

Se compararon las velocidades de operación de la red de situación actual modelada y la de situación futura con el proyecto incluido y se notó una mejora en la velocidad:



Cuadro comparativo de velocidad Plan Parcial “La Palestina”  
Fuente: Elaboración propia

De acuerdo al anterior gráfico, la velocidad de operación es notablemente mejor en la red con proyecto, esto debido a que los perfiles viales del proyecto cuentan con una mayor y mejor capacidad vehicular.

Adicionalmente, se realizaron conclusiones más específicas, tales como los radios de giro para los buses del SITP, la operación de la futura Avenida Ciudad de Cali, los semáforos propuestos, y el transporte activo (bicicletas y peatones), los cuales se detallan a continuación:

### **4.2.5.2. Radios de giro:**

Los radios de giro permiten el tránsito de buses de SITP, con un nivel de riesgo mínimo dado que la infraestructura vial se proyectó, teniendo en cuenta las trayectorias de los vehículos tipo bus del SITP, con 10 metros de largo.

Los andenes, rampas, paraderos y demás elementos del espacio público deben construirse acorde a la Cartilla de andenes del IDU (Decreto 561 del 2015), y la resolución 264 de 2015, que reglamenta la accesibilidad a los paraderos del SITP-

En cuanto al análisis vehicular, se identificaron los puntos críticos de circulación y puntos clave en los que se debe intervenir con pompeyanos y resaltos en concreto (Ver Manual de Señalización Vial del 2015)

Adicionalmente se encontró que en algunos casos los niveles de servicio se vieron afectados por la infraestructura de cruces de ciclorrutas y cruces peatonales, registrando demoras en algunas intersecciones; se concluyó que los sentidos viales propuestos junto con el urbanismo son funcionales y suficientes, en cuanto a infraestructura para la demanda proyectada de vehículos, peatones y bicicletas.

Teniendo en cuenta que el proyecto tendrá solo una vía conectando hacia el Norte por la Avenida Ciudad de Cali, se planteó infraestructura con dos carriles de salida y uno de entrada, como se muestra en la ilustración 69.

Los radios de curvatura en las esquinas se modelaron para vehículos tipo bus de longitud máxima de 11 mts y vehículos de recolección de basuras tipo C3.

Adicionalmente el proyecto al estar cerca de una vía arterial con proyección futura al Transmilenio, como es la Avenida Ciudad de Cali y por encontrarse en un área aferente inferior a mayor 500 mts, no requiere vehículos de servicios públicos de tipo padrón.

### **4.2.5.3. Avenida Ciudad de Cali.**

Actualmente la Avenida Ciudad de Cali está en construcción entre la Avenida Bosa y la Avenida San Bernardino, esta vía será el eje principal de entradas y salidas al proyecto del plan parcial “*La Palestina*”. La accesibilidad del proyecto depende en gran medida de la entrega de la obra final y entrada en operación de la Avenida Ciudad de Cali.



Ilustración 69. Esquema de Entrada y Salida al proyecto y necesidad de carriles.  
Fuente: Elaboración propia

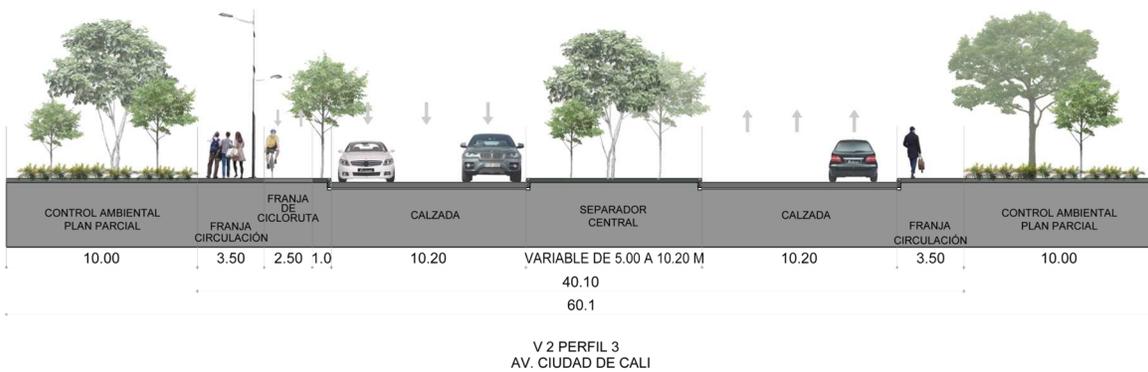


Ilustración 70. Perfiles viales: Av. Ciudad de Cali  
Fuente: Elaboración propia

#### 4.2.5.4. Semáforos.

De acuerdo con los planos aprobados por el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU y la Secretaría Distrital de Movilidad -SDM para la construcción de la Avenida Ciudad de Cali, (contrato IDU 1662 de 2014), se propone la instalación de dos semáforos localizados en la intersección de la Calle 71 Sur con Av. Ciudad de Cali y la Calle 69 Sur con Av. Ciudad de Cali, como se muestra en la siguiente ilustración:



Ilustración 71. Semáforos Propuestos según contrato IDU 1662 de 2014  
Fuente: Elaboración propia.

La construcción de estos semáforos es de gran importancia para la conectividad y seguridad de los actores no motorizados como peatones y de bici-usuarios

#### 4.2.5.5. Recomendación en la zona escolar

En la zona escolar, se propone hacer una reducción de carril, con el propósito de evitar maniobras de giro en U, y ofrecer seguridad a los peatones. En el modelo se realizó una reducción de carril:

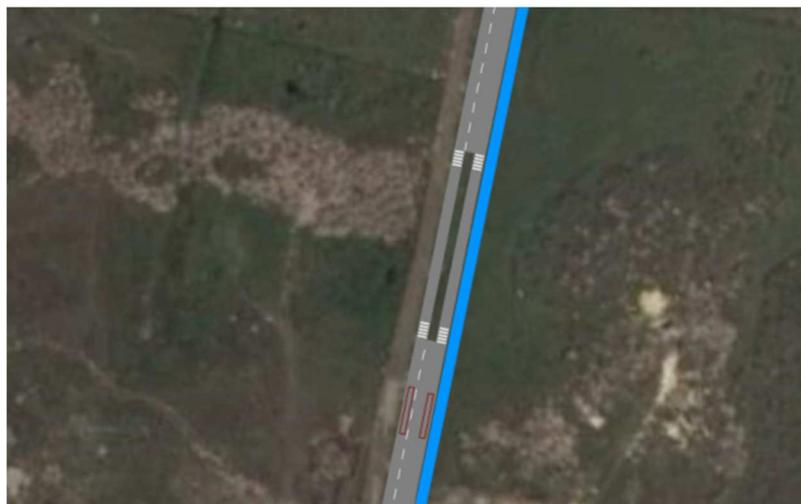


Ilustración 72. Reducción de carril en zona escolar.  
Fuente: Elaboración propia.

La reducción del carril se hace con el fin de disminuir el conflicto entre los peatones (en este caso, estudiantes) y los vehículos. A continuación, se muestra un ejemplo existente en la Calle 73 entre Carrera 9 y Carrera 10 de la ciudad de Bogotá.



**Ilustración 73. Fotografías de reducción de carril vehicular en la Calle 73.**

**Fuente:** Redes sociales, secretaria de movilidad de Bogotá. Tomado del Análisis de movilidad del Plan Parcial “La Palestina”

### 4.2.5.6. Recomendaciones en las zonas de los paraderos y andenes

En las zonas de los paraderos, el ancho de andén efectivo se verá afectado fuertemente al implantar los módulos, por tal razón se recomienda lo siguiente:

- Si no se implantan módulos de paraderos, no habrá inconveniente en cuanto al ancho efectivo, no obstante, los pasajeros no tendrán una zona de abordaje que los cubra de las lluvias.
- Al optar por dejar paraderos con módulo, en el costado estrecho de los perfiles viales (ver círculo rojo) quedará en la parte posterior un ancho efectivo de 1.0 metros el cuál es suficiente, teniendo en cuenta la localización planteada de los paraderos del presente informe.
- La solución del perfil en ciclorruta se hará reduciendo el perfil de ciclorruta a 2.5 metros de ancho (con el fin que las bicicletas reduzcan velocidad y que esta zona quede en texturizado o con adoquín de andén peatonal solamente para que las bicicletas den prelación a los peatones), y tener como mínimo 1.5 m. de ancho efectivo para peatones. Ver anexos de perfiles viales.

# MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”



Ilustración 74. Sección transversal con paraderos  
Fuente: Elaboración Propia.

A continuación, se presentan los perfiles de vía propuestos en la implantación urbanística:

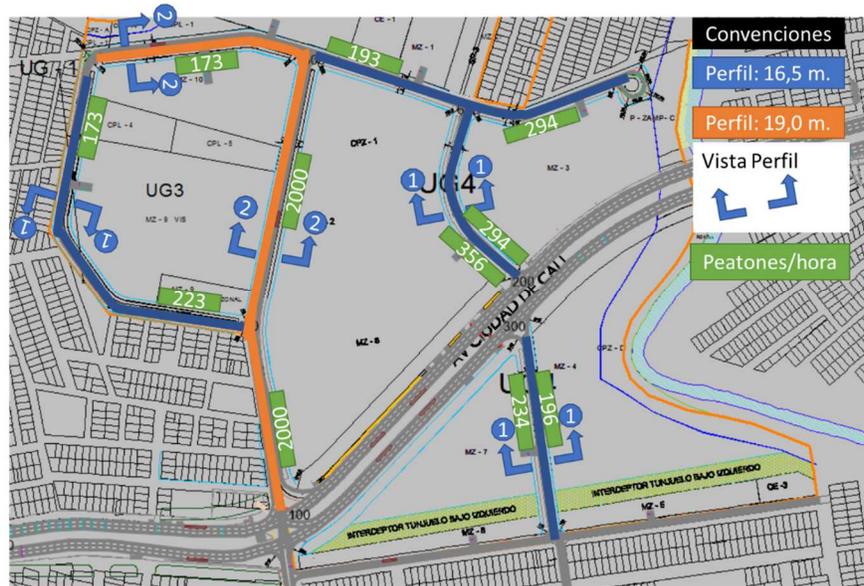


Ilustración 75. Circulaciones peatonales.  
Fuente: Elaboración propia.

#### 4.2.5.7. Recomendaciones de rutas que ingresan al proyecto del SITP.

Dentro del alcance del presente análisis se establece la circulación de rutas del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP, con el fin de generar el mínimo impacto de seguridad vial.

Para ello se plantean rutas de circulación como se muestran a continuación:

Ruta propuesta N° 1: circular que entra y sale del proyecto, pueden ser rutas complementarias o del SITP, que ingresan por la Av. Ciudad de Cali hacia el Sur y retornar por la Av. Ciudad de Cali hacia el Norte.



Ilustración 76. Ruta 1 de circulación propuesta con destino Av. Ciudad de Cali hacia el Norte.  
Fuente: Elaboración propia.

Ruta propuesta N° 2: Con cabecera en el sector del proyecto, pueden ser rutas del SITP, que inician el recorrido en el proyecto y salen hacia el norte por la Av. Ciudad de Cali.



Ilustración 77. Ruta 2 de circulación propuesta con origen destino dentro del proyecto, hacia Bogotá.  
Fuente: Elaboración Propia

El segundo trazado, corresponde a una ruta que conecte el proyecto con la ciudad, por medio de la Av. Ciudad de Cali. Se recomienda que cuando la ruta entre por el Norte, no lo haga por la vía principal sino por la vía secundaria (circulo azul) que queda más al Norte como lo muestra la imagen derecha, con el fin de evitar la entrada de los buses del SITP,

sobre la vía que tiene acceso al colegio (cuadro verde). Con el fin de minimizar el conflicto bus peatón – estudiantes.

Ruta propuesta N° 3: Con cabecera en el sector del proyecto, pueden ser rutas del SITP, que inician el recorrido en el proyecto y salen hacia el sur por la Av. Ciudad de Cali.



Ilustración 78. Ruta 3 de circulación propuesta con origen destino dentro del proyecto hacia Soacha.  
Fuente: Elaboración Propia.

El trazado propuesto N° 3, corresponde a una ruta que se origina en el proyecto hacia Soacha, esta ruta requerirá menores frecuencias que las requeridas hacia Bogotá. La ruta que viene de Soacha y llega al proyecto es la única ruta que pasa por el frente del colegio, minimizando el efecto de conflicto de buses de SITP con el cruce escolar.

#### 4.2.5.8. Localización de paraderos, pompeyanos, pasos peatonales y paraderos del SITP.

Los anteriores trazados, se proponen con el fin de hacer una circulación que minimiza los conflictos de los actores viales.

Los puntos críticos identificados en el proyecto son las intersecciones, en las cuales se recomiendan:

- 13 paraderos de SITP.
- 11 pompeyanos.
- 1 zona Escolar.
- 10 pasos peatonales.

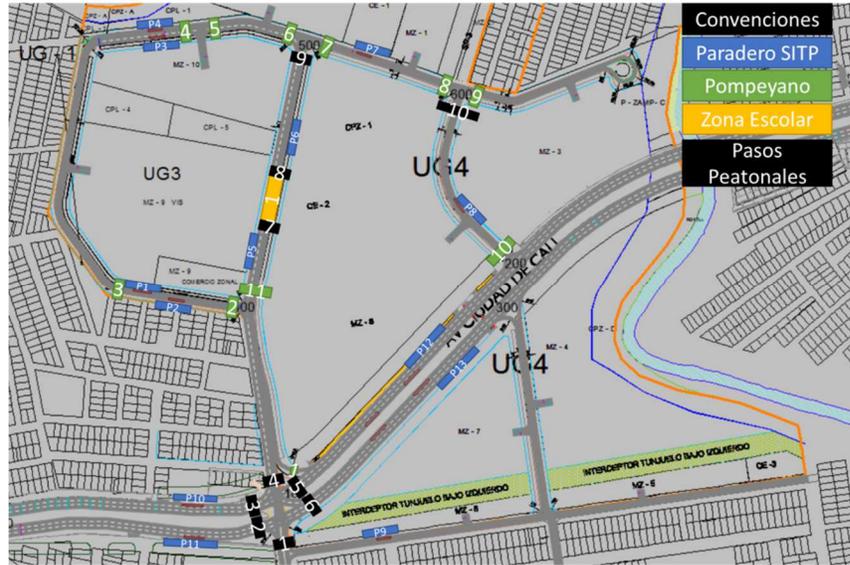


Ilustración 79. Esquema de paraderos, pompeyanos y zona escolar.  
Fuente: Elaboración Propia.

Los paraderos deben cumplir con lo reglamentado por la Resolución N° 264 de 2015 "Por la cual se fijan las condiciones técnicas y de accesibilidad para los paraderos de transporte público en el marco del Sistema Integrado de Transporte Público - SITP, así como los criterios y procedimientos para su ubicación dentro del área urbana del Distrito Capital".

Con el fin de que los paraderos del SITP no irrumpen con los flujos de vehículos se recomienda seguir la siguiente directriz:

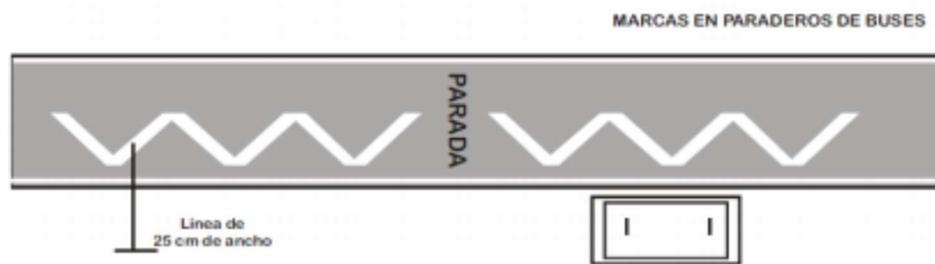
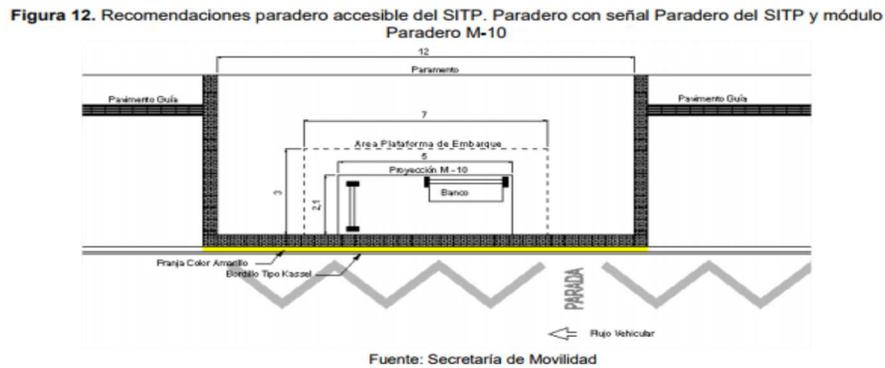
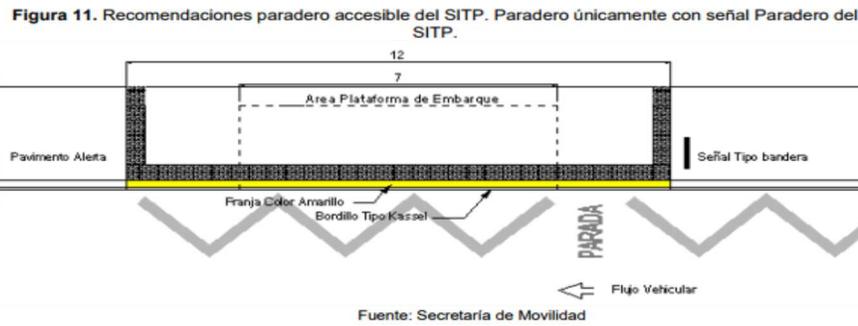


Ilustración 80. Esquema de paradero sobre acera  
Fuente: Manual de Señalización Vial, Capítulo 3.



Fuente: Anexo técnico resolución 264 de 2015.

Los Paraderos del SITP, deben ser accesibles por tanto se sugiere la localización de pasos a nivel de andén en los puntos verdes, adicionalmente rampas peatonales en las esquinas, con el fin de garantizar la movilidad peatonal.



Ilustración 81. Esquema de pompeyano.  
Fuente: Diseño de ciudades sostenibles WRI.

Figura 3-36 Dimensiones de Resalto Trapezoidal

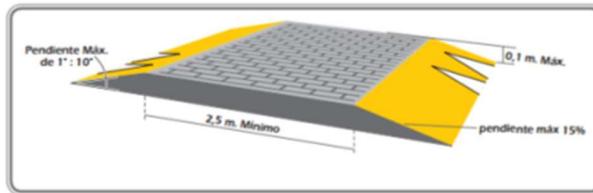


Figura 3-37 Cruce con Resalto Trapezoidal

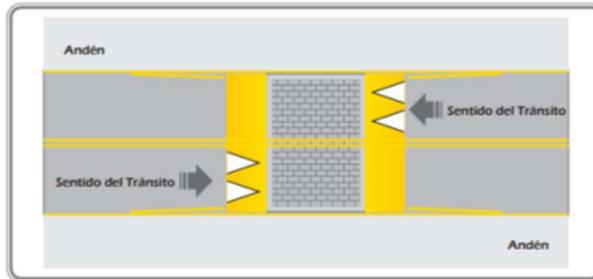


Ilustración 82. Dimensiones pompeyano  
Fuente: Manual de señalización vial de 2015.

La pendiente recomendada es del 15%, es decir la máxima para garantizar la disminución de velocidad de los vehículos. Adicionalmente, el ancho mínimo de la superficie del pompeyano para el plan parcial debe ser de 3.0 metros de ancho.

#### 4.2.5.9. Resaltos portátiles y pompeyanos.

En la siguiente ilustración se muestra el esquema general de la circulación propuesta de ciclo infraestructura del proyecto Plan Parcial “*La Palestina*”. Este proyecto tiene concebido como principio la movilidad activa, priorizando la movilidad peatonal y de bici usuarios. En el esquema se muestran las medidas de pacificación del tránsito para que los bici usuarios y peatones circulen con prioridad, estos son los ya mencionados pompeyanos y los resaltos portátiles, que han sido muy efectivos para que los vehículos se detengan y permitan el paso de las bicicletas.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

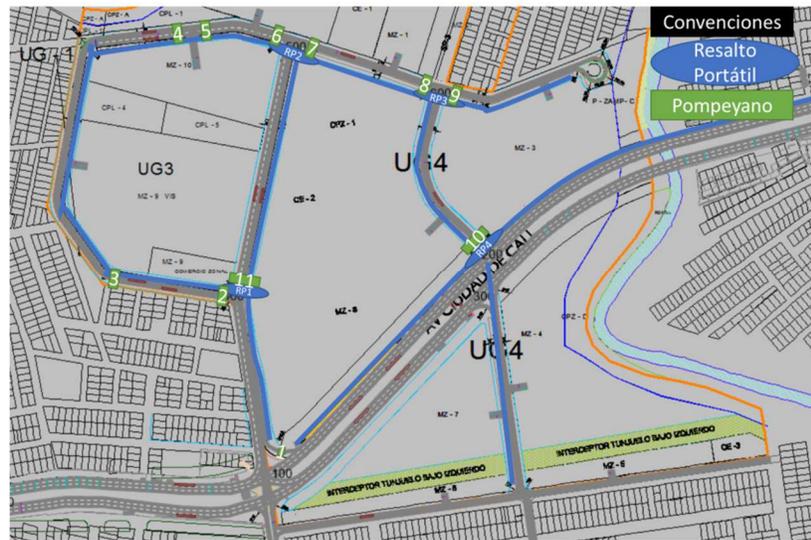


Ilustración 83. Esquema de ciclo infraestructura, con pompeyanos y resaltes portátiles (tráfico calmado). Fuente: Elaboración propia.

Se plantea infraestructura de bicicletas con segregación dura en andén (Manual de Cicloinfraestructura - 2016), con andenes amplios, como se muestra a continuación:

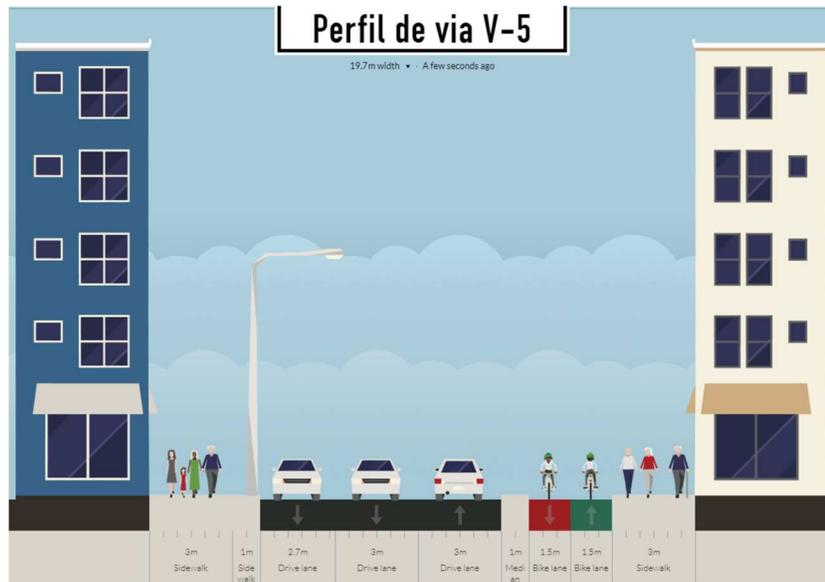


Ilustración 84. Ejemplo de perfil de vía de ciclorruta (Vía V-5) Entrada al Plan Parcial. Fuente; Elaboración propia.

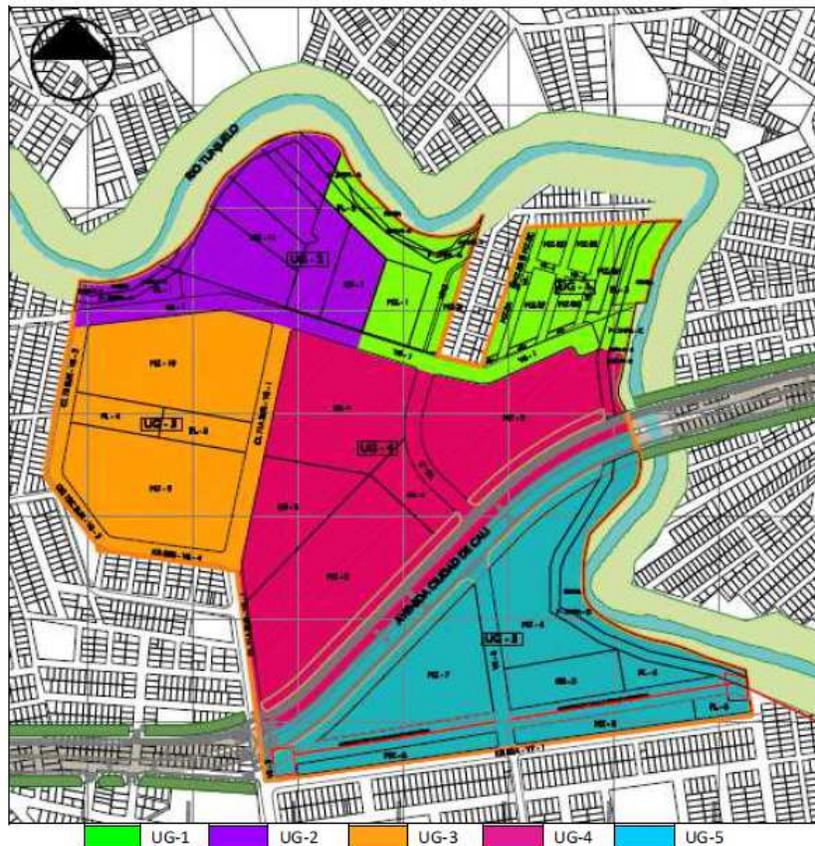
Finalmente, no se requiere un perfil de ciclorruta más ancho que los 3.0 metros, dado que 212 bicicletas es apenas un 10% de lo que se identificó en la hora de máxima demanda en un corredor muy cargado como es el de la Avenida Ciudad de Cali con Av. Américas.

### **4.3. Unidades de gestión o actuación urbanística.**

#### **4.3.1. Redelimitación de las Unidades de gestión –UG/UAU -.**

Como se explicó en la justificación, las Unidades de gestión o actuación urbanística previstas en el Decreto Distrital 575 de 2010 tenían dificultades para su gestión; por lo tanto, se evidenció la necesidad de reconfigurarlas, en busca de un modelo de gestión más efectivo.

La propuesta de modificación en este aspecto considera la delimitación de tres Unidades de gestión o actuación urbanística (UG/UAU) y un área de manejo diferenciado (AMD), que corresponde al asentamiento “*Rincón Campestre*”, frente a las cinco UG/UAU definidas en el Decreto Distrital 575 de 2010. La siguiente imagen señala las diferencias de delimitación:



**Ilustración 85. Unidades de Gestión Decreto Distrital 575 de 2010**  
Fuente: Decreto Distrital 575 de 2010

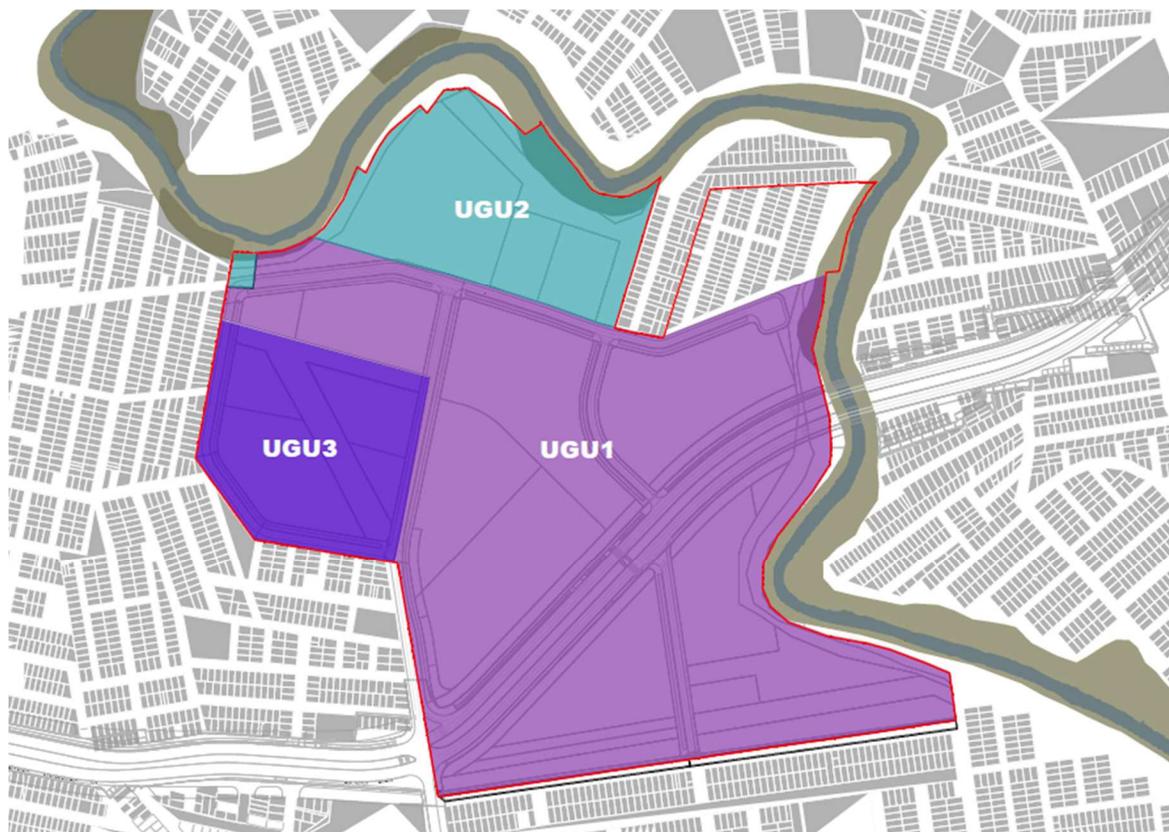


Ilustración 86. Unidades de Gestión Modificación  
Fuente: Elaboración propia

A continuación, se precisan las consideraciones que orientaron la re-delimitación de las Unidades de gestión o actuación urbanística (UG/UAU) en la propuesta de modificación del plan parcial:

- **La UG/UAU N° 1** definida en el Decreto Distrital 575 de 2010 corresponde al desarrollo Rincón Campestre que, como se explicó en la justificación, será tratada como un Área de Manejo Diferenciado (AMD) en miras a adelantar su legalización. Adicionalmente, es importante resaltar que el sector “*Rincón Campestre*” podrá beneficiarse de las infraestructuras que generará el plan parcial como: espacios públicos, vías, redes de acueducto, alcantarillado residual y alcantarillado pluvial, Centro de Educación Distrital, parque zonal, alamedas y en general todos los beneficios que conlleva el desarrollo planificado.
- **La UG/UAU N° 2** definida en el Decreto Distrital 575 de 2010, continúa siendo denominada de la misma manera en la propuesta de modificación y se encuentra conformada por los siguientes predios:

UG/UAU N° 2 - Área bruta total: 36.321,08 m2			
Predio	Dirección	CHIP	Matrícula
1	TV 86B 70B 50 SUR	AAA0149XLSK	50S 40445885
2	TV 86B 70A 50 SUR	AAA0149XLTO	50S 01130366
3	TV 86B 70A 14 SUR	AAA0149XLUZ	50S 00557623
4	KR 86J 70 20 SUR	AAA0149XLWF	50S 00831287
5	KR 85 69B 57 SUR	AAA0149XLXR	50S 00296275
6	KR 85 69B 53 SUR	AAA0149XLYX	50S 00917973
7	En proceso de incorporación ante la UAEDC		50S-00917046

**Tabla 33.** Identificación predial UG/UAU 2. Modificación  
Fuente: Elaboración propia

Asimismo, la delimitación de la Unidad de Gestión o actuación urbanística N° 2 se ajusta debido a la re-delimitación de la ronda hidráulica y la ZMPA del Río Tunjuelo, de acuerdo a la información suministrada por la Empresa de Acueducto de Bogotá -EAB, y a los predios propiedad de la misma empresa de Servicios Públicos.

- **La UG/UAU 3** definida en el Decreto Distrital 575 de 2010 estaba constituida por las manzanas N° 9 y 10 con un área de 45.521,19 m2. Esta unidad se ajusta acorde a la delimitación del predio con matrícula inmobiliaria 50S-40609981, y el segundo predio que integraba esta unidad, de acuerdo a títulos prediales, pasa a ser parte de la nueva UG/UAU 1.

Su denominación continúa siendo UG 3/UAU 3, y su área se reduce a 32.000,01 m2.

Frente a los aprovechamientos económicos, esta UG/UAU estaba destinada a la producción de vivienda de Interés Prioritario –VIP, en el marco del Decreto Distrital 575 de 2010. Sin embargo, dadas las mayores cargas urbanísticas impuestas al plan parcial para esta UG/UAU, se plantea conservar 2.725 m2 de su suelo útil para la construcción de Vivienda de Interés Prioritario -VIP, 1.593,00 m2 para la construcción de comercio zonal y el resto del suelo útil se destinará a Vivienda de Interés Social -VIS, con el propósito de buscar equilibrio económico.

Es importante tener en cuenta que el trazado del interceptor Humberto Valencia, atraviesa por este polígono. Este interceptor se prevé que saldrá de funcionamiento una vez entre en marcha el interceptor Tunjuelo Bajo, por lo cual la presente modificación propone habilitar en este suelo una alameda, que permita la inspección y mantenimiento de dicho interceptor, hasta cuando salga de servicio, y a la vez genere óptimas condiciones de espacio público que permitan la circulación peatonal e incrementen el estándar de espacio público requerido por dicha unidad y por el plan parcial.

Con todo lo anterior, la propuesta urbanística de la UG/UAU 3 se modifica desde la perspectiva de las cargas y los aprovechamientos, los cuales se reflejan principalmente en la ampliación de los perfiles de las vías V-5 (18 a 19 m) y V-6 (16 a 16.50 m), el área destinada para parques y la reconfiguración de las zonas útiles.

- **Las UG/UAU N° 4 y UG/UAU 5** definidas en el Decreto Distrital 575 de 2010 también se modifican. En el marco de la propuesta de modificación estos polígonos se unen, junto con un sector de la UG 3/UAU 3, una parte de la antigua UG/UAU 2 y una parte de la antigua UG/UAU 1, en una misma unidad que será denominada UG/UAU 1, lo anterior debido al cambio de propietario de los predios que se encuentran en estos polígonos.

La UG/UAU 1 tiene un área bruta aproximada de 166.954,86 m<sup>2</sup>, y en ella las principales modificaciones de la propuesta urbanística se concentran en: 1) el cambio geométrico de la Avenida Ciudad de Cali, 2) la inclusión del tramo de vía (antigua V-6, hoy V-5-1 y V-6-1) que colinda con la UG/UAU 2 y con la antigua UG/UAU 1 actualmente AMD “Rincón Campestre”, 3) la ampliación a los perfiles de las vías V-5 (18 a 19m) y de las vías V-6 (16 a 16.50m) con el propósito de incluir ciclo vías en sus perfiles; 4) disminución de las áreas útiles correspondientes a las antiguas manzanas denominadas N° 5 y 6 para habilitar espacios públicos, 5) ajustes en los parques, inclusión de alamedas, ajustes en áreas útiles y equipamientos.

A su vez se realizaron ajustes debido a la delimitación de la Ronda y la ZMPA en el Corredor Ecológico del Río Tunjuelo acorde a la información suministrada por la EAB.

La nueva UG 1/UAU 1, se alindera según títulos de propiedad correspondientes a las matrículas inmobiliarias 50S-40604349 y 50S-40604352 cuya cabida y linderos fue certificada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y excluyendo las áreas que corresponden a la carrera 82<sup>a</sup>, por tratarse de suelos pertenecientes a procesos de legalización anteriores y que se transferirán al DADEP.



Ilustración 87. Unidades de Actuación o Gestión  
Fuente: Elaboración propia

### 4.3.2. Área de manejo diferenciado Rincón Campestre (AMD)

En lo que respecta a las disposiciones específicas del asentamiento “Rincón Campestre”, se plantea un manejo diferenciado para este sector, en concordancia con las conclusiones derivadas de los estudios de títulos y los conceptos emitidos por la Secretaría Distrital de Hábitat y la dirección de legalización y mejoramiento de barrios de la Secretaría Distrital de Planeación, como se resume a continuación:

#### Estudio de títulos:

Los estudios de títulos han sido fundamentales en la identificación de las condiciones de tenencia de los lotes del barrio Río Campestre; de acuerdo con este estudio, que compone los anexos técnicos de esta propuesta, se identificó que la presente área de terreno tiene la siguiente tradición:

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

- La señora **María Consolación González de Cantor** vendió al señor **Rafael González Téllez**, mediante escritura pública No. 5238 de 27 de diciembre de 1967, de la Notaría 2ª del Circulo de Bogotá, escritura registrada en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-1130367** en la **Anotación No. 001**, el predio denominado inicialmente Rincón Santo, y actualmente Rincón Campestre.
- Dicha área de terreno según la escritura pública No. 5238 de 27 de diciembre de 1967, de la Notaría 2ª del Círculo de Bogotá, tiene un área aproximada de 2 fanegadas y contaba con los siguientes linderos: Por el Norte: Con el Río Bosa. Por el Sur: Con fincas de Aquilino González. Por el Oriente: Con tierras que fueron de Úrsula hoy Hacienda “La Palestina”. Por el Occidente: Con tierras de Felipe y Anacleta González.
- Con posterioridad encontramos que se llevó a cabo juicio de sucesión de señor **Rafael Gonzalez Téllez**, ante el Juzgado 8º Civil del Circuito de Bogotá, **anotación No. 002**, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria **50S-1130367**, el día 08 de septiembre de 1987, dentro del cual se profirió sentencia de fecha 31 de marzo de 1987, mediante dicha sucesión se adjudicó el derecho de dominio radicado en cabeza del señor **Rafael Gonzalez Téllez**, a las siguientes personas:
  - o Hilga González de González.
  - o Yolanda González de León.
  - o Eulalia González González.
  - o Griselda González González.
  - o Orlando González González.
- De acuerdo a la sentencia proferida por el Juzgado 8º Civil del Circuito de Bogotá, de fecha 31 de marzo de 1987, se abrieron los siguientes folios, del folio matriz **50S-1130367**, adjudicándose dichos lotes, de acuerdo a la partición, así:

FOLIO	DENOMINACIÓN	ADJUDICATARIO
50S-1136225	Lote # 5	Yolanda González de León.
50S-1136226	Lote # 4	Eulalia González González.
50S-1136227	Lote # 3	Griselda González González.
50S-1136228	Lote # 2	Orlando González González.
50S-1136229	Lote # 1	Hilga González de González.

**Tabla 34.** Distribución predial del sector “Rincón Campestre” - AMD  
Fuente: Juzgado 8 Civil del Circuito de Bogotá DC.

Los anteriores predios sufrieron una modificación de acuerdo con la sentencia proferida por el juzgado 19 de familia de Bogotá, mediante la cual rehízo el trabajo de partición del predio dentro denominado “*Rincón Santo*”, adjudicándosele a los causahabientes una mayor área, lo cual quedo registrado en los folios de matrícula inmobiliaria No. 50S-1136225, 50S-1136226, 50S-1136227, 50S-1136228 y 50S-1136229 en la anotación No. 002 de estas.

- Posteriormente en las mentadas matricula, por medio de la escritura pública N° 745 de la notaria 39 del Circulo de Bogotá de fecha 06 de abril de 1998, inscrita en la anotación No. 3 de estos folios, se hizo aclaración de cabida y linderos de los predios.
- Luego de los señores, Hilga González de González, Yolanda González de León, Eulalia González González, Griselda González González, Orlando González González, vendieron, mediante escritura pública No. 08 del 08 de octubre de 1998 de la Notaría 39 del Circulo de Bogotá, sus respectivos predios adjudicados, a los señores Jaime Garzón González y Cristóbal Pérez Salgado, lo cual quedo registrado en la anotación N° 004 de los folios antes señalados para los lotes # 1, 2, 3,4 y 5.
- Ya mediante escritura pública 902 del 11 de diciembre de 1998, de la notaria 65 del Circulo de Bogotá, los señores Jaime Garzón González y Cristóbal Pérez Salgado, englobaron los lotes # 5, 4, 3, 2, y 1, con matrículas inmobiliarias No. 50S-1136225, 50S-1136226, 50S-1136227, 50S-1136228 y 50S-

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

---

1136229, respectivamente, cerrando estos folios y surgiendo de este englobe el folio con matrícula inmobiliaria No. 50S-40316450.

- Del folio con matrícula inmobiliaria No. 50S-40316450, que englobo los lotes # 5, 4, 3, 2, y 1, y por medio de la escritura pública N° 902 del 11 de diciembre de 1998, de la notaría 65 del Circulo de Bogotá, los señores Jaime Garzón González y Cristóbal Pérez Salgado, además de englobar, hicieron división material del predio, distribuyéndolo en áreas de para vías de uso público y zonas de cesión, el área restante lo subdividieron en las manzanas y lotes así: Manzana A, compuesta por 14 lotes; Manzana B, compuesta por 5 lotes; Manzana C, compuesta por 6 lotes; Manzana D, compuesta por 30 lotes; Manzana E, compuesta por 15 lotes; Manzana F, compuesta por 19 lotes; Manzana G, compuesta por 19 lotes, Manzana H, compuesta por 35 lotes, para un total de 143 predios.

Al momento de adoptarse el Plan Parcial “*La Palestina*”, mediante el Decreto Distrital 575 de 2010, el asentamiento “*Rincón Campestre*” se constituía como un área de loteo, con una subdivisión de 143 lotes y con algunas construcciones informales.

### Tratamiento

Respecto a las transformaciones que ha tenido este territorio en el transcurso de los años, debido especialmente a la proliferación de construcciones de origen informal, la Subdirección de Gestión del Suelo de la SDHT, mediante el radicado SDP 1-2017-00946 del 10 de enero de 2017, remitió memorando emitido por la Subdirección de Barrios de la misma entidad, a través del cual informa, entre otros asuntos lo siguiente:

“1. Conforme el estudio preliminar realizado en las copias de los archivos de Barrios legalizados, urbanísticos y Planes Parciales de la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación- SDP, los archivos gráficos y alfanuméricos del Distrito del mapa de referencia versión 03.16 y Google Earth, y la visita técnica efectuada el día 27 de junio de 2016, el sector determinado podría ser susceptible de iniciar la etapa previa al proceso de legalización de 143 predios, en el entendido que el polígono (...) está consolidado urbanísticamente con vivienda de interés social. (...)

La relación de los CHIPS susceptibles de iniciar el proceso de legalización urbanística de predios, una vez se tramite la modificación del plan parcial son los siguientes:

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

PREDIOS SECTOR RINCÓN CAMPESTRE					
N.º	CHIP	N.º	CHIP	N.º	CHIP
1	AAA0040NFFT	38	AAA0153MNNN	74	AAA0153MOBS
2	AAA0228XWTD	39	AAA0153MNMMS	75	AAA0153MSPA
3	AAA0153MMOM	40	AAA0153MNLW	76	AAA0153MSOM
4	AAA0153MMPA	41	AAA0153MNKL	77	AAA0153MSNX
5	AAA0153MMMR	42	AAA0153MNJH	78	AAA0153MSMR
6	AAA0153MMRJ	43	AAA0153MTJH	79	AAA0153MSLF
7	AAA0153MTYX	44	AAA0153MTHY	80	AAA0153MSKC
8	AAA0153MMSY	45	AAA0153MTFT	81	AAA0153MSJZ
9	AAA0153MTXR	46	AAA0153MTEA	82	AAA0153MSHK
10	AAA0153MMTD	47	AAA0153MTDM	83	AAA0153MOTD
11	AAA0153MMNX	48	AAA0153MTCX	84	AAA0153MOSY
12	AAA0153MTWF	49	AAA0153MTBR	85	AAA0153MORJ
13	AAA0153MMUH	50	AAA0153MTAF	86	AAA0153MOPA
14	AAA0153MTUZ	51	AAA0153MOAW	87	AAA0153MOOM
15	AAA0153MMWW	52	AAA0153MNZM	88	AAA0153MONX
16	AAA0153MMYN	53	AAA0153MNYX	89	AAA0153MOMR
17	AAA0153MMXS	54	AAA0153MNXR	90	AAA0153MOLF
18	AAA0153MTTO	55	AAA0153MNWF	91	AAA0153MSFZ
19	AAA0153MNHY	56	AAA0153MNUZ	92	AAA0153MSEP
20	AAA0153MNFT	57	AAA0153MNTO	93	AAA0153MSDE
21	AAA0153MNEA	58	AAA0153MNSK	94	AAA0153MSCN
22	AAA0153MNDM	59	AAA0153MSZE	95	AAA0153MSBS
23	AAA0153MNCX	60	AAA0153MSYN	96	AAA0153MSAW
24	AAA0153MNBR	61	AAA0153MSXS	97	AAA0153MRZM
25	AAA0153MNAF	62	AAA0153MSWW	98	AAA0153MRYS
26	AAA0153MMZE	63	AAA0153MSUH	99	AAA0153MPCX
27	AAA0153MTSK	64	AAA0153MSTD	100	AAA0153MPBR
28	AAA0153MTRU	65	AAA0153MSSY	101	AAA0153MPAF
29	AAA0153MTPP	66	AAA0153MSRJ	102	AAA0153MOZE
30	AAA0153MTOE	67	AAA0153MOKC	103	AAA0153MOYN
31	AAA0153MTNN	68	AAA0153MOJZ	104	AAA0153MOXS
32	AAA0153MTMS	69	AAA0153MOHK	105	AAA0153MOWW
33	AAA0153MTLW	70	AAA0153MOFZ	106	AAA0153MOUH
34	AAA0153MTKL	71	AAA0153MOEP	107	AAA0153MRXR
35	AAA0153MNRU	72	AAA0153MODE	108	AAA0153MRWF
36	AAA0153MNPP	73	AAA0153MOCN	109	AAA0153MRUZ
37	AAA0153MNOE			110	AAA0153MRTO
				111	AAA0153MRSK
				112	AAA0153MRRU
				113	AAA0153MRPP
				114	AAA0153MRQE
				115	AAA0153MPMS
				116	AAA0153MPLW
				117	AAA0153MPKL
				118	AAA0153MPJH
				119	AAA0153MPHY
				120	AAA0153MPFT
				121	AAA0153MPEA
				122	AAA0153MPDM
				123	AAA0153MRNN
				124	AAA0153MRMS
				125	AAA0153MRLW
				126	AAA0153MRKL
				127	AAA0153MRJH
				128	AAA0153MRHY
				129	AAA0153MRFT
				130	AAA0153MREA
				131	AAA0153MRDM
				132	AAA0153MRXC
				133	AAA0153MRBR
				134	AAA0153MRAF
				135	AAA0153MPZM
				136	AAA0153MPYX
				137	AAA0153MPXR
				138	AAA0153MPWF
				139	AAA0153MPUZ
				140	AAA0153MPTO
				141	AAA0153MPSK
				142	AAA0153MPRU
				143	AAA0153MPPP
				144	AAA0153MPOE
				145	AAA0153MPNN

**Tabla 35. Listado de CHIP que conforman el AMD.  
Fuente: Elaboración propia**

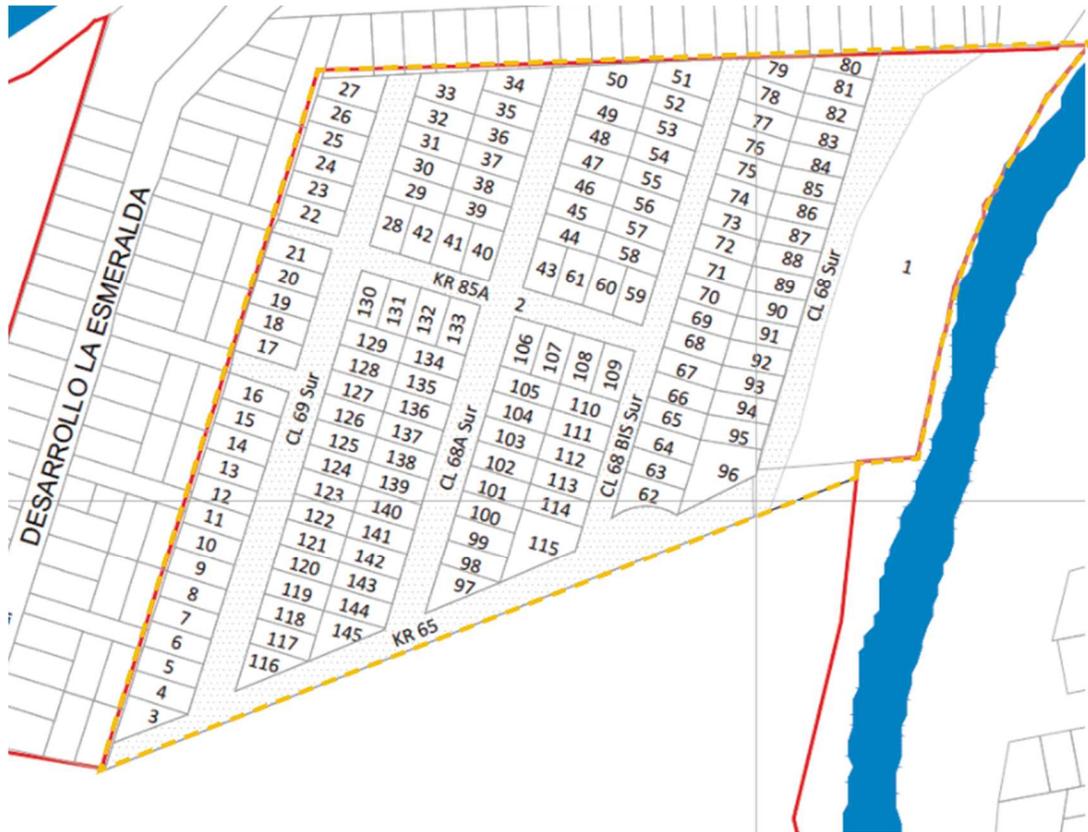


Ilustración 88. : Listado y localización de CHIP que conforman el AMD.  
Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, de acuerdo con el concepto emitido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se adiciona el predio con CHIP AAA0228XWTD. Es importante señalar que el estudio de títulos concluye que dicho predio figura con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40316450 (vigente), correspondiente al área de las vías locales del asentamiento “*Rincón Campestre*”.

Teniendo en cuenta que actualmente este barrio tiene un alto grado de consolidación y no se encuentra en suelos de protección, rurales o de expansión urbana, ni en áreas de reserva para la construcción de infraestructura de servicios públicos o áreas de afectación para el desarrollo y funcionamiento de los sistemas generales, la Secretaria Distrital de Hábitat conceptuó que es viable iniciar el proceso de legalización urbanística para el asentamiento “*Rincón Campestre*”; por lo tanto, el trato que se le dará a dicha área, en el marco de la modificación del plan parcial “*La Palestina*”, es el de “**Área de manejo Diferenciado**”, de acuerdo a lo establecido en el artículo 6 del Decreto Distrital 436 de 2006, asignándole el tratamiento de mejoramiento integral, con miras a legalizar su situación actual, en aplicación de las normas urbanísticas vigentes sobre la materia.

Esta propuesta de tratamiento especial, se alinea con lo señalado por la SDHT en el informe de viabilidad de la etapa previa del trámite de legalización del 13 de junio de 2017, en donde consignó lo siguiente:

“Cumple, porque la consolidación del asentamiento es del 60% y su fundación es mayor a 15 años, lo anterior de acuerdo a lo reportado [en] la ficha del análisis geográfico del sector, en

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

el informe de campo y a la fecha de inscripción de los predios que hacen parte del asentamiento en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).”

En este mismo informe en la verificación de las condiciones del asentamiento respecto al uso, materiales y altura de las edificaciones, se señaló lo siguiente, por parte de la SDHT:

“Para los predios con uso residencial, estructuras en concreto, mampostería en bloque y/o ladrillo, fachadas en pañete con acabados en vinilo, las cubiertas en placa y tejas en Zinc, las puertas y ventanas metalizas.

Se encontró un predio con destinación exclusiva de comercio de bajo impacto utilizado como bodega de almacenamiento, con estructuras en concreto, mampostería en bloque y/o ladrillo, fachadas en pañete con acabados en vinilo, las cubiertas en placa y tejas de Zinc, con puerta en doble altura, el cual no corresponde a vivienda de interés social, sin embargo, no se excluye del estudio toda vez que se encuentra al interior del polígono susceptible de dar inicio al proceso de legalización.

(...)

Cumple, para las construcciones con destinación económica residencial o con usos mixtos de residencial con comercio de bajo impacto, toda vez que su edificabilidad es de tipo permanente (no desmontable) y con materiales de construcción convencionales.”

Es importante señalar que esta área de manejo diferenciado, se tratará como un área independiente, en la que su proceso de legalización se realizará de manera autónoma al desarrollo de las Unidades de gestión o actuación urbanística del plan parcial “*La Palestina*”.

No obstante, es importante señalar que esta área se beneficiará de la provisión de redes de servicios públicos y de la malla vial arterial y local que asume el plan parcial, así como de la generación de espacios públicos y servicios dotacionales servirán para elevar la calidad de vida de los residentes de este sector.

La siguiente gráfica señala la delimitación del área de manejo diferenciado, con un área de 14.681,77 m<sup>2</sup>

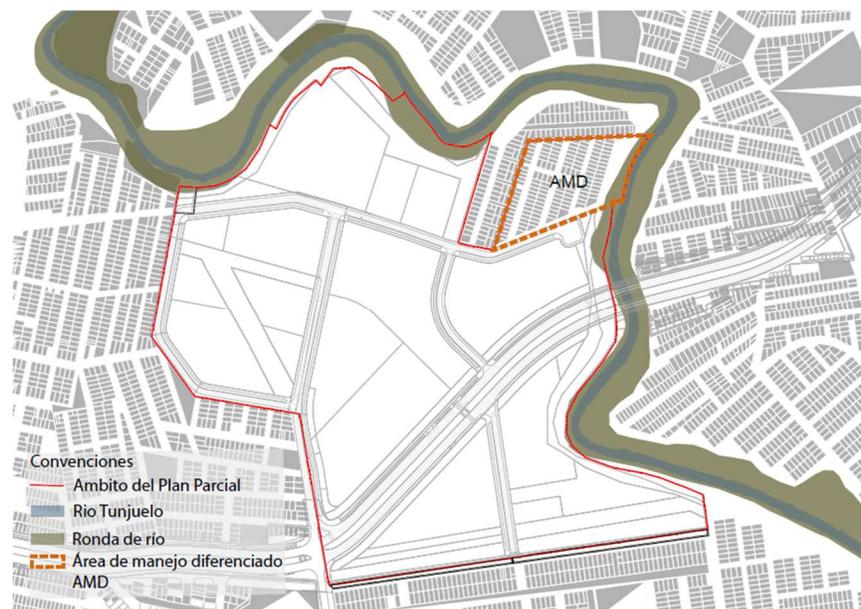


Ilustración 89. Área de Manejo Diferenciado (AMD)  
Fuente: Elaboración propia

En la siguiente imagen se observa la situación actual de consolidación de la zona denominada “*Rincón Campestre*”:



**Ilustración 90. Situación actual Rincón Campestre**  
Fuente: Elaboración propia

### 4.3.3. Etapas de ejecución

La secuencia de ejecución de las UG/ UAU definidas se adelantará de la siguiente manera:

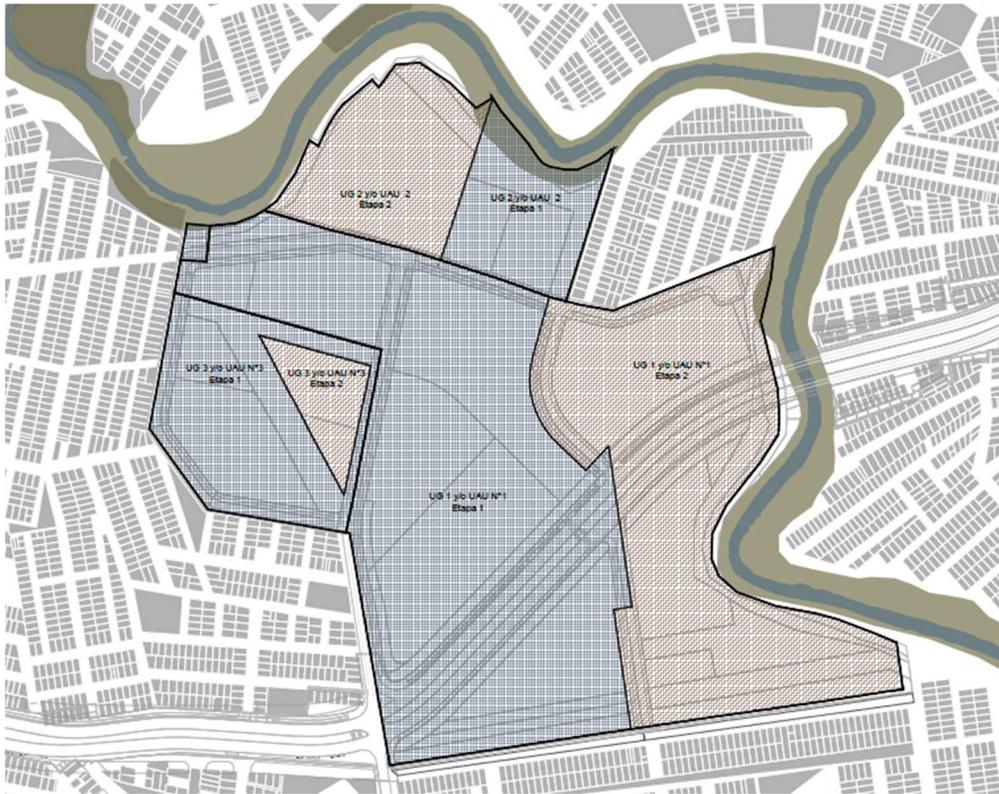
- **Etapas 1:** Corresponde al desarrollo de las manzanas Mz-1, Mz-4, Mz-5, Mz-7 y Mz-8.
- **Etapas 2:** Corresponde al desarrollo de las manzanas Mz-2, Mz-3, Mz-6 y Mz-9.

Avenida Ciudad de Cali: Actualmente en proceso de desarrollo.

<b>Etapas</b>	<b>Manzanas</b>	<b>Periodo de ejecución</b>
Etapas 1	Mz-1, Mz-4, Mz-5, Mz-7 y Mz-8	0 a 10 años
Etapas 2	Mz-2, Mz-3, Mz-6 y Mz-9	3 a 20 años
Avenida Ciudad de Cali		0 a 3 años

**Tabla 36.** Propuesta Etapas de ejecución  
Fuente: Elaboración propia

Lo anterior se puede identificar en la siguiente imagen:



**Ilustración 91. Etapas de ejecución**  
Fuente: Elaboración propia

No obstante a las etapas de ejecución planteadas, se debe tener en cuenta que las mismas se podrán desarrollar en forma simultánea y su secuencia será el resultado de las necesidades del sector.

Respecto a la ejecución de la Calle 71A Sur, localizada en el lindero entre la UG 1/UAU 1 y la UG 3/UAU 3 de la propuesta de modificación, se desarrollará una vez se obtenga licencia de urbanismo para cada una de las UG/UAU y se obtengan las aprobaciones de los diseños y trámites respectivos frente a los entes distritales correspondientes. Cada UG/UAU se responsabilizará de ejecutar el área que le corresponde.

#### 4.4. Estrategia de financiación y gestión de los instrumentos

##### • Financiación

Como se describe en el presente documento, se optimizan los esfuerzos y recursos disponibles con el fin de lograr integrar y estructurar una solución que garantice el desarrollo del presente proyecto bajo una lógica más eficiente y efectiva, mejorando la calidad de vida

de quienes habitan el sector, y estructurando una solución integral que prevea no sólo la ejecución de los productos inmobiliarios de VIS y VIP, sino la configuración de un proyecto de ciudad que garantice óptimas condiciones de hábitat.

Por lo anterior y buscando solucionar las dificultades descritas en el presente documento y que han impedido el desarrollo de este plan parcial, se propone considerar a “*Rincón Campestre*” como un Área de Manejo Diferenciado, la cual no participa del sistema de reparto de cargas y beneficios, y se reconfiguran las Unidades de Gestión o actuación Urbanística, redistribuyéndose las cargas urbanísticas como alternativa de gestión y financiación.

En el capítulo de Reparto de Cargas y Beneficios se darán a conocer las cargas locales, cargas generales, aprovechamientos, compensaciones y balance.

### • Gestión

En el evento en que se requiera de la subdivisión de una o más unidades prediales como resultado de la delimitación de una unidad de actuación urbanística o de la gestión directa, a través de unidades de actuación o gestión, tal circunstancia se entenderá autorizada en la licencia de urbanización de la unidad.

El procedimiento de delimitación de UG/UAU es el establecido por los artículos 39 a 44 de la Ley 388 de 1997 y artículo 19 del decreto 2181 de 2006, las normas que lo reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 del Decreto Distrital 190 de 2004, las licencias que se expidan en desarrollo de las autorizaciones contenidas en el presente plan parcial, incluyen los compromisos resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las Unidades de Gestión o actuación Urbanística pueden desarrollarse paralelamente, siempre y cuando cumplan con las obligaciones urbanísticas que le correspondan, de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios planteado en la presente modificación. Así mismo, las obligaciones urbanísticas para cada una de las UG/UAU se relacionan en el reparto de cargas y beneficios.

### 4.5. Edificabilidad total

El Decreto Distrital 575 de 2010 consideró las UG/UAU N° 1 y 3 como áreas para viviendas de interés prioritario (VIP) y a las UG/UAU N° 2, 4 y 5 como áreas para Viviendas de Interés Social (VIS).

En la presente modificación y dadas las circunstancias ya descritas, teniendo en cuenta que el Área de Manejo Diferenciado “*Rincón Campestre*” tendría un manejo independiente, el resto del suelo se destina mayoritariamente a VIS, con excepción de dos áreas localizadas en la Unidad de gestión/actuación N° 3, que se destinarán para Vivienda de interés Prioritario y para comercio zonal.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

Manzana	Producto inmobiliario	Total área útil VIP	Total área útil VIS	área construcción
Mz-1	VIS		3.414,48	8.140,65
Mz-3	VIS		14.196,44	33.846,54
Mz-4	VIS		9.160,10	21.839,11
Mz-7	VIS		10.514,04	25.067,12
Mz-8	VIS		17.189,42	40.982,26
Mz-9	VIP	15.557,41		30.222,53
Mz-10	VIP	15.234,05		29.594,36
Mz-11	VIS		16.577,46	39.523,25
Mz-5	VIS		3.017,38	4.263,05
Mz-6	VIS		2.460,22	3.475,88
Rincón Campestre	VIP	8.174,60		17.324,01
<b>Totales</b>		<b>38.966,05</b>	<b>76.529,54</b>	<b>254.278,77</b>
<b>Porcentajes</b>		<b>33,74%</b>	<b>66,26%</b>	

**Tabla 37.** Cuantificación de edificabilidad total según uso o destino. Decreto Distrital 575 de 2010.  
Fuente: Elaboración propia a partir del Decreto Distrital 575 de 2010

Manzana	Producto Inmobiliario	Total área útil Comercio Local	Total área útil VIS	Total área Útil VIP	Área de construcción
Mz-1	VIS Multifamiliar		4,033.31		14,685.77
Mz-2	VIS Multifamiliar		14,275.47		67,126.78
Mz-3	VIS Multifamiliar		9,026.31		42,256.13
Mz-4	VIS Multifamiliar		10,418.72		50,075.27
Mz-5	VIS Multifamiliar		14,788.58		72,001.13
Mz-6A	VIS Multifamiliar		4,616.12		16,807.85
Mz-7B	VIS Multifamiliar		8,908.86		32,438.23
Mz-7A	VIP Multifamiliar			2,725.00	9,922.05
Mz-8	VIS Multifamiliar		7,608.45		27,703.28
Mz-9	VIS Multifamiliar		16,170.42		58,878.44
Mz-6B	Comercio Zonal	1,593.00			1,982.05
<b>Total</b>		<b>1,593.00</b>	<b>89,846.24</b>	<b>2,725.00</b>	<b>393,876.99</b>

**Tabla 38.** Modificación de la cuantificación de la edificabilidad total según uso y destino  
Fuente: Elaboración propia

### 4.6. Servicios públicos

- **Aplicación de normas sobre redes subterráneas de las Empresas de Servicios públicos.**

De acuerdo a los programas de subterranización de redes de servicios públicos en Bogotá, Decreto 087 de 2010, y resolución 011 de 2013, “*Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la portería y la subterranización de redes de los*

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y las comunicaciones, ubicadas en el espacio público de la ciudad de Bogotá, Distrito Capital.” se prevé que los diseños de redes para el presente plan parcial, cumplan dicha normatividad. El urbanizador responsable, realizará los diseños y los presentará a los diferentes entes, para su revisión y aprobación.

### - Red de Acueducto:

El concepto técnico C.T 2010-380951 de 2010 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAB en el marco de la adopción del Decreto Distrital 575 de 2010, planteaba la conexión a las redes de acueducto en la intersección de la Carrera 82 con Calle 71 A sur (Esquina Sur-occidental del plan parcial) en tuberías de 8” para el anillo perimetral y de 5” y 4” para las redes que de allí se derivaban.

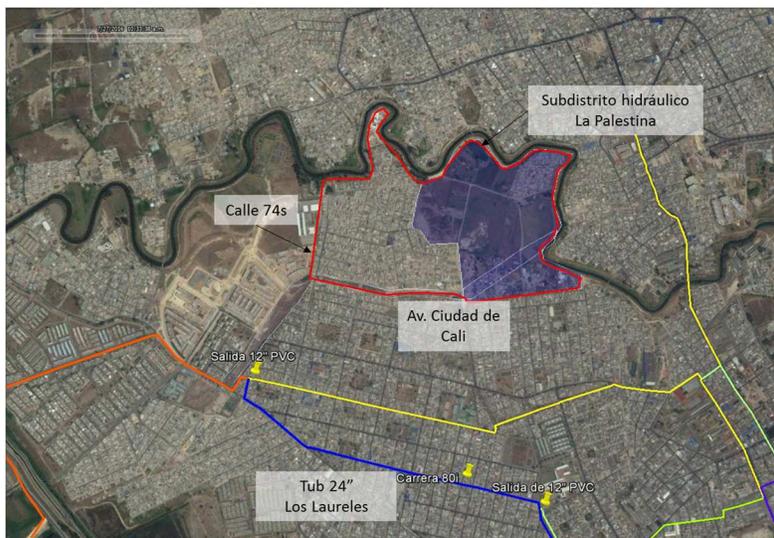
No obstante, en la Factibilidad de servicios emitida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá - EAB según oficio 10200-2015-1201 en diciembre 16 de 2015 y atendiendo las observaciones del oficio 30500-2017-0418/S-2017-067740 de abril 20 de 2017, se hizo necesario ajustar el diseño de las redes de acueducto, cumpliendo con el punto de conexión sugerido en las recientes comunicaciones correspondiente a la estación Bosa Laureles, localizada a más de 1 kilómetro de distancia del ámbito del plan parcial. Por lo anterior, para la presente propuesta de modificación se realizó el estudio y pre-diseño hidráulico, el cual se anexa al presente documento. El costo de esta red se evalúa en el capítulo correspondiente al Sistema de Cargas y Beneficios.

En concordancia con lo anterior, se realizó la identificación del catastro de redes del sector, con el fin de identificar las redes matrices mencionadas por la EAB, de lo cual se obtuvo la siguiente imagen:



Ilustración 92. Redes Principales del sistema maestro de Acueducto  
Fuente: GIS EAB

Como se observa en la figura anterior, existe una tubería de 24” denominada *línea Bosa – Laureles de 24”*, al sur del plan parcial sobre la Carrera 80i, sobre la cual se debe proyectar una nueva salida para la alimentación del plan Parcial, y la que a su vez debe alimentar un subdistrito hidráulico que se delimitará con la proyección de la Avenida Ciudad de Cali, tal como se muestra en la siguiente imagen:



**Ilustración 93. Subdistrito hidráulico propuesto**  
**Fuente: Estudio de Redes**

Para el manejo del Subdistrito hidráulico propuesto se plantea como división la proyección de la Avenida Ciudad de Cali por el Sur, y por el Occidente la Calle 74 Sur. Las características de este subdistrito son las siguientes:

- Área de zona urbana consolidada: 19.10 Hectáreas
- Densidad de viviendas en zona urbana consolidada: 120 viv/Ha
- Número de viviendas Zona Urbana Consolidada: 2.292 viviendas
- Población Zona Urbana Consolidada: 9.168 habitantes
- Área del Plan Parcial: 24.9 Hectáreas
- Número de viviendas del plan parcial: 8.405 viviendas
- Población Plan Parcial: 33.620 habitantes

En el documento anexo denominado “*Informe de Factibilidad Redes Hidrosanitarias*”, se desarrolla en mayor detalle la propuesta presentada, con las correspondientes memorias y cálculos de factibilidad planteada como una línea de acueducto expresa que transportará el agua desde la línea “*Los Laureles*” hasta el plan parcial, creándose así un nuevo subdistrito.

De ello se puede concluir, que después de analizar varias alternativas de conexión, el recorrido de la línea de abastecimiento propuesta debe iniciar en la intersección de la Carrera 80m con Calle 74d Sur, y luego se va paralelo por la Avenida Ciudad de Cali, hasta llegar al plan parcial; aprovechando el control ambiental de la Avenida Ciudad de Cali, esto teniendo en cuenta que en el sector las vías son muy estrechas y no hay una ruta adicional por donde se pueda instalar esta nueva línea. La longitud total de la línea es de 1.140 metros, inicia con una altura de 2548 m.s.n.m y termina en una elevación de 2550 m.s.n.m, para lo cual se plantea la instalación de una tubería de 12” en PVC.



**Ilustración 94. Línea propuesta de abastecimiento**  
Fuente: Elaboración propia en Google Earth

### - Red de Alcantarillado Residual:

El concepto técnico N° 2010-380951 de 2010 expedido por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá –EAB- para la adopción del plan parcial, consideraba que la conexión a la red de alcantarillado residual se debía hacer a una distancia aproximada de 300 mt del ámbito del plan parcial.

No obstante, de acuerdo a la factibilidad de servicios emitida por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá –EAB- mediante el oficio 10200-2015-1201 de 16 de diciembre de 2015 y atendiendo a las observaciones realizadas en el oficio 30500-2017-0418/S-2017-067740 de abril 20 de 2017, se plantean para la presente propuesta de modificación dos opciones de conexión así: la primera en el pozo TB 14 del Interceptor Tunjuelo Canoas y la otra conectarse a la Estación Gran Colombiano. Ambas posibilidades se analizaron, se estudiaron y se adjuntan como anexo al presente documento.

Adicionalmente, se generan 2 posibilidades de conexión de aguas residuales así: a) Conexión del 100% de las aguas residuales que generarán los proyectos a desarrollar sobre las áreas útiles y de equipamientos del Plan Parcial al Interceptor Tunjuelo Bajo y b) Conexión del sector ubicado al norte de la Av. Ciudad de Cali a la Estación Gran Colombiano y el sector localizado al sur de la Av. Ciudad de Cali al Interceptor Tunjuelo Bajo en el TB 14.

La decisión final se tomará en el momento de realizar los diseños detallados de cada área, acorde a los lineamientos dados por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá acerca de las capacidades y programación real de entrada en funcionamiento del interceptor Tunjuelo Bajo o una planta intermedia que en la actualidad se encuentra en diseño. Los costos asociados se evalúan en el reparto de Cargas y Beneficios teniendo en cuenta el valor más alto arrojado por los presupuestos realizados según los pre-diseños iniciales realizados basados en la factibilidad dada por la EAB.

**- Alcantarillado Pluvial:**

El concepto técnico N° 2010-380951 de 2010 que expidió por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá –EAB- en el marco de la adopción del Decreto Distrital 575 de 2010 consideró como punto de conexión para las aguas lluvias el colector Piamonte en la intersección de la Carrera 82 con la Calle 71ª sur.

En la Factibilidad de servicio N° 10200-2015-1201 de 16 de diciembre de 2016 y atendiendo a las observaciones contenidas en el oficio 30500-2017-0418/S-2017-067740 de abril 20 de 2017 emitido por la EAB, se encontró coincidencia en el punto de conexión con el anterior concepto técnico; sin embargo, la mencionada solución técnica obliga a prever un relleno general en el ámbito del plan parcial, que cambia de espesores de acuerdo a los niveles finales que salgan del diseño definitivo de las redes de aguas lluvias, pero que inicialmente se considera que inicia en 30 cm en la UG/UAU 3 y puede llegar a 80 cm en la UG/UAU 1, ya que al no poder sacar de funcionamiento las redes de aguas residuales que van por la calle 71ª sur, las redes que se diseñen de aguas lluvias deberán pasar por encima de las redes de aguas residuales existentes.

Lo anterior se consigna en el estudio que se anexa al presente DTS denominado “*Informe de Factibilidad Redes Hidrosanitarias*”, y sus costos se evalúan en el reparto de Cargas y Beneficios.

**- Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible - SUDS:**

Teniendo en cuenta que en Bogotá se presentan normalmente dos temporadas invernales, una durante el primer semestre del año correspondiente a los meses de marzo, abril y mayo; y la segunda se presenta durante el segundo semestre del año en los meses de septiembre, octubre y noviembre, con una precipitación aproximada de 69 mm en el sector de Bosa. Con el ánimo de evitar escorrentías superficiales desmedidas, desbordamientos en los sistemas de drenaje y el desbordamiento de los ríos que pueden ocasionar daños materiales y hasta poner en peligro las vidas humanas, en la modificación del Plan Parcial se piensa en disminuir los posibles impactos negativos generados por las aguas lluvias en las temporadas invernales y para ello se plantea el uso de SUDS, cuya función consiste en regular la cantidad y calidad de la escorrentía del sector, recogiendo las aguas lluvias de los parques en canales, produciendo retención e infiltración de las mismas.

Así mismo, se propone que en los conjuntos residenciales, se realicen diseños de las redes de aguas lluvias que permitan su reutilización parcial con el objeto de disminuir el caudal de escorrentía directa al sistema de alcantarillado pluvial de la Ciudad y mejorar la infiltración en el subsuelo.

Adicionalmente, se propone la construcción de sistemas de Cunetas verdes para manejar la escorrentía producida en las zonas verdes. Las cunetas propuestas, se conectarán al sistema de alcantarillado pluvial, por medio de unas tuberías de 6” PVC, lo que obliga a la cuneta a retener el agua por más tiempo, las dimensiones de la cuneta verde, se plantean de 50 cm de base, un metro de altura y taludes, en el diseño final se precisarán sus medidas

De esta manera el plan parcial plantea el uso de SUDS, recogiendo las aguas lluvias de los parques en canales, produciendo retención para ayudar a la infiltración.

En el Estudio que se adjunta al presente DTS “*Informe de Factibilidad Redes Hidrosanitarias*”, se puede ver en forma detallada la propuesta.

- **Sistema de Energía Eléctrica y Alumbrado Público:**

El Plan Parcial cuenta con concepto favorable por parte de la Empresa Codensa. Adicionalmente se realizó estudio de redes existentes en las zonas aledañas y se proyectaron las redes para el plan parcial “*La Palestina*”. Se adjunta la presente el estudio realizado.

- **Sistema de Telecomunicaciones:**

La empresa Claro da concepto favorable que garantiza el servicio para el área del plan parcial y hace un detalle de punto de conexión, el cual se anexa al presente.

- **Sistema de Gas Natural Domiciliario:**

Gas Natural da concepto favorable el 22 de mayo de 2017, el cual se anexa al presente documento, garantizando prestar el servicio en el área cubierta por el plan parcial “*La Palestina*”.

- **Sistemas de Manejo y Aprovechamiento de Residuos Sólidos:**

Se adjunta al presente estudio del sistema del manejo y aprovechamiento de residuos sólidos para el Plan Parcial “*La Palestina*”. Los diseños de cada una de las redes, será realizado con el compromiso del urbanizador responsable de atender la normatividad vigente.

#### 4.7. Reparto de cargas y beneficios

De acuerdo a la Ley 388 de 1997 artículos 2 y 38, y en los Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006, el presente plan parcial establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios del suelo del área beneficiaria, y señala los derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios incluidos en el ámbito de aplicación del plan parcial.

Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por los titulares del derecho de dominio, dentro de la vigencia de la licencia de urbanización y construcción, o como pre-requisito en el momento de expedir la licencia de construcción.

Los porcentajes de zonas de cesión adoptados para cada una de las UG/UAU en el marco del presente Decreto, serán las que den cumplimiento a lo previsto en el artículo 2.2.6.1.2.4.2. Del Decreto Nacional 1077 de 2015, las cuales serán exigidas por los Curadores Urbanos al momento de la expedición de las respectivas licencias.

##### 4.7.1. Cuadro de áreas

Teniendo en cuenta los elementos ecológicos existentes, la división predial, la situación jurídica de los predios y otras situaciones que se han desarrollado a lo largo Documento Técnico de Soporte, en la presente modificación del plan parcial “*La Palestina*”, se ajusta el área a intervenir pasando de 249.288, 48 m<sup>2</sup> a 249.957,72 m<sup>2</sup>.

En la siguiente tabla se presenta el área bruta total del plan parcial, el área de manejo diferenciado y el área por UG / UAU.

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

Descripción	Área Total	%	UG 1/UAU 1 Las Galias	UG 2/UAU 2 Otros Prop.	UG 3/UAU 3 Pentecostés	AMD
Área Bruta	249.957,72	100,00%	166.954,86	36.321,08	32.000,01	14.681,77

**Tabla 39. Área por UG / UAU y AMD**  
Fuente: Elaboración propia

Sobre esta se obtiene el siguiente cuadro general de áreas:

ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	UG / UAU 1	UG / UAU 2	UG / UAU 3	AMD Rincón Campestre	Porcentaje de participación por área	
	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	%	
1	ÁREA BRUTA	249.957,72	166.954,86	36.321,08	32.000,01	14.681,77	100%
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	23.222,93	5.232,08	3.309,08	0	14.681,77	9,29%
2.1	Área de Manejo Diferenciado Sector "Rincón Campestre" - AMD.	14.681,77				14.681,77	
2.2	Ronda hidráulica del Río Tunjuelo	3.921,04	3.921,04				
2.3	ZMPA en amenaza alta por inundación (Nota N°1)	4.620,12	1.311,04	3.309,08			
3	SUELO OBJETO DE REPARTO	226.734,79	161.722,78	33.012,00	32.000,01	0	90,71%

3	SUELO OBJETO DE REPARTO	226.734,79	161.722,78	33.012,00	32.000,01	0	100,00%
4	SUELO CARGAS GENERALES	34.488,94	31.881,87	2.607,07	0	0	15,21%
4.1	Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo	7.752,20	7.752,20				
4.2	Reserva malla vial arterial Av. Ciudad de Cali	19.384,64	19.384,64				
4.3	ZMPA Río Tunjuelo	7.352,10	4.745,03	2.607,07			
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	192.245,85	129.840,91	30.404,93	32.000,01	0	84,79%

5	ÁREA NETA URBANIZABLE	192.245,85	129.840,91	30.404,93	32.000,01	0	100,00%
6	ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	195.921,90	132.213,43	31.708,46	32.000,01	0	
7	ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A	8.116,60	8.116,60				4,22%
7.1	C.A- 1 (Av. Ciudad de Cali)	2.552,30	2.552,30				

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

7.2	C.A- 2 (Av. Ciudad de Cali)	1.563,30	1.563,30				
7.3	C.A- 3 (Av. Ciudad de Cali)	2.588,94	2.588,94				
7.4	C.A- 4 (Av. Ciudad de Cali)	1.412,06	1.412,06				
<b>8</b>	<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (Nota N°2)</b>	<b>184.129,25</b>	<b>121.724,31</b>	<b>30.404,93</b>	<b>32.000,01</b>	<b>0</b>	
<b>9</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>65.922,33</b>	<b>47.048,38</b>	<b>11.290,60</b>	<b>7.583,35</b>	<b>0</b>	<b>34,29%</b>
<b>9.1</b>	<b>TOTAL CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS (Nota N°2)</b>	<b>51.125,86</b>	<b>34.710,46</b>	<b>8.832,05</b>	<b>7.583,35</b>	<b>0</b>	
<b>9.1.1</b>	<b>Cesión para parques Públicos</b>	<b>47.449,81</b>	<b>32.337,94</b>	<b>7.528,52</b>	<b>7.583,35</b>	<b>0</b>	
9.1.1.1	CPZ - Cesión 50% (Nota N° 4)	15.660,00	15.660,00				
9.1.1.2	CP-1	1.754,45	1.754,45				
9.1.1.3	CP-2	1.541,58	1.356,45	185,13			
9.1.1.4	CP-3	7.343,39		7.343,39			
9.1.1.5	CP-4	4.692,31	4.692,31				
9.1.1.6	CP-5	3.014,73	3.014,73				
9.1.1.7	CP-6	4.484,15	4.484,15				
9.1.1.8	AL-1 (Alameda)	630,24	630,24				
9.1.1.9	AL-2 (Alameda)	485,15	485,15				
9.1.1.10	AL-3 (Alameda)	7.583,35			7.583,35		
9.1.1.11	ZV 1 - Adicional (Nota N°2)	260,46	260,46				
<b>9.1.2</b>	<b>Cesión para parques públicos válida en ZMPA (Nota N°2)</b>	<b>3.676,05</b>	<b>2.372,52</b>	<b>1.303,53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
9.1.2.1	CP-ZMPA 1	75,83		75,83			
9.1.2.2	CP-ZMPA 2	220,33	220,33				
9.1.2.3	CP-ZMPA 3	740,79		740,79			
9.1.2.4	CP-ZMPA 4	371,12		371,12			
9.1.2.5	CP-ZMPA 5	115,79		115,79			
9.1.2.6	CP-ZMPA 6	318,22	318,22				
9.1.2.7	CP-ZMPA 7	1.833,97	1.833,97				
<b>9.2</b>	<b>Cesión para equipamientos públicos (Nota N°2)</b>	<b>14.796,47</b>	<b>12.337,92</b>	<b>2.458,55</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
9.2.1	CE-1	2.458,55		2.458,55			
9.2.2	CE-2	10.001,31	10.001,31				
9.2.3	CE-3	2.336,61	2.336,61				

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

<b>10</b>	<b>MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>27.718,73</b>	<b>20.930,92</b>	<b>214,13</b>	<b>6.573,68</b>	<b>0</b>	<b>14,42%</b>
10.1	VÍA 1 (V-5E)	4.119,12	3.904,99	214,13			
10.2	VÍA 2 (V-5E) CL 71A Sur	4.620,69	3.319,90		1.300,79		
10.3	VÍA 3 (V-5E) CL 71A Sur (parte del perfil)	1.120,57	1.120,57				
10.4	VÍA 4 (V-6E)	5.421,39	5.421,39				
10.5	VÍA 5 (V-6E) CL 73 Sur	2.290,26	279,65		2.010,61		
10.6	VÍA 6 (V-6E) DG 72 Sur	1.370,99			1.370,99		
10.7	VÍA 7 (V-6E) KR 83B	1.891,29			1.891,29		
10.8	VÍA 8 (V-6E)	2.669,42	2.669,42				
10.9	VÍA 9 (V-6E)	3.023,24	3.023,24				
10.10	VÍA 10 (V-7) KR82E(parte del perfil)	1.191,76	1.191,76				
<b>11</b>	<b>TOTAL DE CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>101.757,66</b>	<b>76.095,90</b>	<b>11.504,73</b>	<b>14.157,03</b>	<b>0</b>	
<b>12</b>	<b>AREA ÚTIL TOTAL (Nota N° 3)</b>	<b>94.164,24</b>	<b>56.117,53</b>	<b>20.203,73</b>	<b>17.842,98</b>	<b>0</b>	<b>48,98%</b>
<b>12</b>	<b>AREA ÚTIL TOTAL (Nota N° 3)</b>	<b>94.164,24</b>	<b>56.117,53</b>	<b>20.203,73</b>	<b>17.842,98</b>	<b>0</b>	<b>100,00%</b>
12.1	Mz-1 VIS	4.033,31		4.033,31			4,28%
12.2	Mz-2 VIS	14.275,47	14.275,47				15,16%
12.3	Mz-3 VIS	9.026,31	9.026,31				9,59%
12.4	Mz-4 VIS	10.418,72	10.418,72				11,06%
12.5	Mz-5 VIS	14.788,58	14.788,58				15,71%
12.7	MZ-6 Lote_6A VIS	4.616,12			4.616,12		4,90%
12.8	MZ-6 Lote_6B Comercio Zonal	1.593,00			1.593,00		1,69%
12.10	MZ-7 Lote_7A VIP	2.725,00			2.725,00		2,89%
12.11	MZ-7 Lote_7B VIS	8.908,86			8.908,86		9,46%
12.12	Mz-8 VIS	7.608,45	7.608,45				8,08%
12.13	Mz-9 VIS	16.170,42		16.170,42			17,17%

**Tabla 40. Cuadro de áreas**  
Fuente: Elaboración Propia

Nota N° 1. La Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA del Río Tunjuelo se tiene en cuenta como carga general para obtener el Área Neta Urbanizable del plan parcial; no obstante, no se contabiliza como carga general a cambio de mayor edificabilidad en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios, ya que la misma es utilizada para la localización de cesiones públicas para parques, en el marco del literal d) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

**Nota N° 2.** El cumplimiento de las cesiones públicas obligatorias correspondientes al 17% del A.N.U para parques y el 8% del A.N.U para equipamiento del plan parcial, se da de la siguiente manera:

	Total área plan parcial (m2)	Participación área
Área base cálculo de cesiones plan parcial	184.129,25	100,00%
Cesión parques públicos*	50.865,40	27,62%
Cesión para equipamientos públicos	14.796,47	8,04%

\*La cesión para parques incluye el área válida como parque en ZMPA en una proporción 1 a 2, de acuerdo al literal d) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004. La Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo localizada en el ámbito del plan parcial corresponde a 11.972,22 m2, de los cuales 7.352,10 m2 pueden ser destinados para la localización de cesiones públicas obligatorias para parques en la proporción anteriormente mencionada. Por otra parte, no se contabiliza para el cálculo de cesiones públicas para parques la zona verde denominada "ZV 1 -Adicional", por no cumplir con las condiciones de área y configuración geométrica establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004.

**Nota N° 3.** El área útil se obtiene de descontar al Área Neta Urbanizable A.N.U. (192.245,85 m2) el área total de cesiones públicas (101.757,66 m2) y a esto sumarle el área válida como parque en ZMPA (3.676,05 m2).

**Nota N° 4.** La obligación de localizar el 50% del área de cesión para parques en un solo globo se cumple para la totalidad del plan parcial en la UG/UAU N° 1, con el parque zonal denominado “CPZ - Cesión 50%” de 15.660,00 m2.

Frente a esta distribución es importante señalar de manera preliminar que ante la imposibilidad de generar la totalidad de espacio público requerido por el Decreto 436 de 2006 al interior del Plan Parcial, se decide no hacer uso de la totalidad de Índice de construcción a que tienen derecho los predios ubicados sobre la Av. Ciudad de Cali.

### 4.7.2. Cargas urbanísticas

De acuerdo con lo estipulado en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 190 de 2004 el Plan Parcial debe garantizar la cesión de suelo para cargas generales, locales y para la provisión de VIS, según lo establecido en la norma. A continuación, se exponen las obligaciones que cumplirá el plan parcial:

#### 4.7.2.1. Cargas urbanísticas generales

Las cargas urbanísticas generales que debe asumir el plan parcial son de tres tipos, los cuales se señalan a continuación:

- **Infraestructura vial arterial** (Decreto 436 art 13 literal a numeral 1):

El Plan Parcial “La Palestina” cuenta con el paso de la Avenida Ciudad de Cali por sus predios, con un área de 19.384,64 m2

- **Suelo para redes matrices** (Decreto 436 art 13 literal a numeral 2):

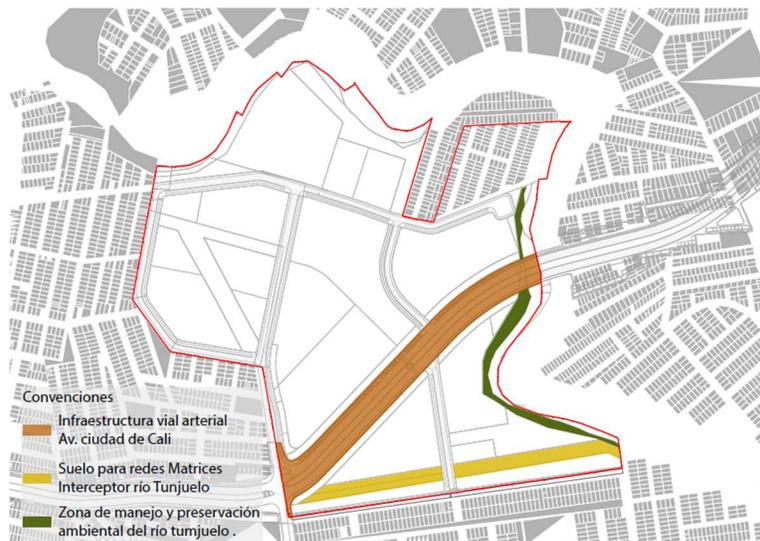
En el ámbito del Plan Parcial “La Palestina” cruza la red del interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo, pasando por su predio con un área de 7.752,20 m2. La construcción de las redes

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

- **Suelo para elementos de estructura ecológica principal:** (Decreto 436 art 13 literal a numeral 3):

El Plan Parcial “La Palestina” cuenta con el corredor ecológico del Río Tunjuelo que tiene 3.921,04 m2 de ronda, y 7.352,10 m2 de Zona de manejo y preservación ambiental ZMPA que no está en alto riesgo de inundación y además cuenta con 4.620,12 m2 de ZMPA en alto riesgo de inundación. Esta última no se tiene en cuenta para compensación de ninguna índole. De igual forma, es de anotar que el área de ZMPA 7.352,10 m2 se utiliza en este plan parcial como área válida como parque, en una proporción 1 a 2 de acuerdo al literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2014, por lo cual no se considera como cesión de carga general a cambio de mayor edificabilidad.



**Ilustración 95. Cargas urbanísticas generales**  
Fuente: Elaboración propia

De este modo la estimación de áreas de cesión de carga general a cambio de mayor edificabilidad se presenta a continuación

Descripción	Área Total	Residencial UG 1/UAU 1	Residencial UG 2/UAU 2	Residencial + Comercio zonal UG 3/UAU 3
		Las Galias	Otros Prop.	Pentecostés
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo	7752,20	7752,20		
Afectación malla vial arterial Avenida Ciudad de Cali	19384,64	19384,64		
<b>total</b>	<b>27.136,84</b>	<b>27.136,84</b>	-	-

**Tabla 41. Cesión de suelo para carga general a cambio de mayor edificabilidad.**  
Fuente: Elaboración propia

**Cuantificación para componente de carga general por edificabilidad resultante.**

En el marco del artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, la cesión obligatoria de suelo para componente de carga general por edificabilidad resultante es la siguiente:

1 Cuantificación de Cesiones adicionales para componentes de cargas generales en función del producto inmobiliario					
Producto inmobiliario tipo		Área neta Urbanizable (M2)	I.C Resultante	Factor cesión de suelo para componentes de cargas generales (M2/ha ANU)	Cesión de suelo para componentes de cargas generales por I.C. Resultante (M2)
UG / UAU	Producto Inmobiliario				
<b>UG-1 / UAU-1</b>		116.760,39			<b>0,00</b>
Mz-2	VIS Multifamiliar	29.702,12	0,80	0	0,00
Mz-3	VIS Multifamiliar	18.780,50	0,80	0	0,00
Mz-4	VIS Multifamiliar	21.677,61	0,80	0	0,00
Mz-5	VIS Multifamiliar	30.769,71	0,80	0	0,00
Mz-8	VIS Multifamiliar	15.830,45	0,80	0	0,00
<b>UG-2 / UAU-2</b>		42.036,69			<b>0,00</b>
Mz- 1	VIS Multifamiliar	8.391,87	0,80	0	0,00
Mz- 9	VIS Multifamiliar	33.644,83	0,80	0	0,00
<b>UG-3 / UAU-3</b>		37.124,82			<b>331,45</b>
Mz-6 Lote_6A	VIS Multifamiliar	9.604,48	0,80	0	0,00
Mz-7 Lote_7B	VIS Multifamiliar	18.536,13	0,80	0	0,00
Mz-7 Lote_7A	VIP Multifamiliar	5.669,74	1,00	0	0,00
Mz-6 Lote_6B	Comercio Zonal	3.314,46	0,40	1.000	331,45
<b>TOTAL</b>		<b>195921,9</b>			<b>331,45</b>

Tabla 42. Cuantificación para componente de carga general por edificabilidad resultante.  
Fuente: Elaboración propia

**Cuantificación para componente de carga general por edificabilidad adicional.**

En el marco del artículo 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, la cesión obligatoria de suelo para componentes de carga general por edificabilidad adicional es la siguiente:

**2 Cuantificación de Cesiones adicionales de suelo para acceder a edificabilidad adicional**

Producto inmobiliario tipo		Área Neta Urbanizable (m2)	Índice de Construcción final	Índice de Construcción Resultante	Índice de Construcción Adicional	Factor de edificabilidad adicional	Cesión adicional de suelo por índice de construcción adicional (m2)
UG / UAU	Producto Inmobiliario						
<b>UG-1 / UAU-1</b>		<b>116.760,39</b>					<b>34.532,14</b>
Mz-2	VIS Multifamiliar	29.702,12	2,26	0,80	1,46	4,80	9.034,39
Mz-3	VIS Multifamiliar	18.780,50	2,25	0,80	1,45	4,80	5.673,28
Mz-4	VIS Multifamiliar	21.677,61	2,31	0,80	1,51	4,80	6.819,41
Mz-5	VIS Multifamiliar	30.769,71	2,34	0,80	1,54	4,80	9.871,95
Mz-8	VIS Multifamiliar	15.830,45	1,75	0,80	0,95	4,80	3.133,11
<b>UG-2 / UAU-2</b>		<b>42.036,69</b>					<b>8.319,76</b>
Mz- 1	VIS Multifamiliar	8.391,87	1,75	0,80	0,95	4,80	1.660,89
Mz- 9	VIS Multifamiliar	33.644,83	1,75	0,80	0,95	4,80	6.658,87
<b>UG-3 UAU-3</b>		<b>37.124,82</b>					<b>6.674,15</b>
Mz-6 Lote_6A	VIS Multifamiliar	9.604,48	1,75	0,80	0,95	4,80	1.900,89
Mz-7 Lote_7B	VIS Multifamiliar	18.536,13	1,75	0,80	0,95	4,80	3.668,61
Mz-7 Lote_7A	VIP Multifamiliar	5.669,74	1,75	1,00	0,75	4,80	885,90
Mz-6 Lote_6B	Comercio Zonal	3.314,46	0,60	0,40	0,20	3,00	218,75
<b>TOTAL</b>		<b>195.921,90</b>					<b>49.526,05</b>

Tabla 43. Cuantificación para componente de carga general por la edificabilidad adicional.  
Fuente: Elaboración propia

Los artículos 14 y 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, establecen de forma explícita que los suelos requeridos para la construcción de algunos elementos que se localizan dentro del ámbito de un plan parcial y que pertenecen a infraestructura vial arterial, redes matrices o son elementos de estructura ecológica principal, podrán ser objeto de cesión a cambio de mayor edificabilidad, así mismo, el artículo 24 del Decreto Distrital 436 de 2006, advierte que pueden haber otros elementos no contemplados en el artículo 14 que también pueden ser objeto de cesión adicional a cambio de mayor edificabilidad. En el caso del Plan Parcial “*La Palestina*” las áreas correspondientes a cargas generales le permiten acceder a beneficios adicionales de edificabilidad.

En virtud del Artículo 25 del Decreto Distrital 436 de 2006, cuando en el respectivo plan parcial no existan suelos requeridos para cargas generales o su cuantía resulte inferior a la que determine el presente sistema de reparto, la cesión adicional de suelo podrá cumplirse en suelos pertenecientes a cargas generales identificados en el artículo 14 del mismo Decreto, o mediante su pago compensatorio en dinero, de conformidad con las reglas establecidas para tal efecto.

Cuando no sea posible hacer efectiva la cesión adicional de suelo en el mismo plan parcial y el propietario prefiera cumplir su obligación urbanística mediante el pago en dinero, éste se realizará, previa solicitud, en los respectivos Fondos Compensatorios de que trata el artículo 436 del Decreto Distrital 190 de 2004, aplicando el procedimiento prescrito en el subcapítulo 3 de este título.

Cuando las obligaciones urbanísticas resultado del presente reparto se cumplan mediante cesiones adicionales de suelo por fuera del plan parcial, tales cesiones deberán garantizar la equivalencia entre los valores, de manera tal que el valor en pesos de la cesión en suelo sea igual al valor del terreno donde se propone trasladar la cesión, tal y como se establece en el Artículo 26 del Decreto 436 de 2006.

En caso de ejecutarse obras civiles en espacios públicos externos al área del plan parcial que no sean de uso o beneficio exclusivo de las construcciones a desarrollar en las áreas útiles del plan parcial “*La Palestina*” o en el caso de importar, suministrar y/ o instalar equipos que permitan el mejor funcionamiento de una estación de bombeo o cualquier otra obra de beneficio a la comunidad externa a las áreas útiles del plan parcial, los valores de éstas inversiones se podrán cruzar con el pago compensatorio, por la falta de suelo para carga general que está obligado el proyecto, y su distribución se realizará acorde a los porcentajes a que tenga derecho cada UG/UAU en el reparto de cargas y beneficios. Lo anterior, con el aval de las entidades Distritales pertinentes.

Cada UG/UAU, hará el pago compensatorio acorde a lo establecido en el presente reparto.

### **Valoración Cesiones de suelo para cargas urbanísticas generales:**

A continuación, se presentan tablas en las que se evalúan las compensaciones por cargas generales para la totalidad del plan parcial y por cada UG / UAU.

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

<b>VALORACIÓN CARGAS GENERALES PLAN PARCIAL</b>			
<b>Uso</b>	<b>Área carga general</b>		<b>Total</b>
	<b>Por edificabilidad resultante</b>	<b>Por edificabilidad adicional</b>	
VIP		885,90	885,90
VIS		48.640,16	48.640,16
Comercio Zonal	331,45		331,45
<b>Cesión Obligatoria Cargas Generales</b>	<b>331,45</b>	<b>49.526,05</b>	<b>49.857,50</b>
Carga general Avenida Ciudad de cali			19.384,64
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			7.752,20
<b>Total Área de Carga Geográfica en el plan parcial (m2)</b>			<b>27.136,84</b>
<b>Área de suelo faltante para cargas generales en el plan parcial (m2)</b>			<b>22.720,66</b>
Valor residual de m2 SOR antes de descontar cargas generales			\$ 158.353,77
<b>Valor de la Compensación por concepto de carga general</b>			<b>\$ 3.597.902.318,62</b>

**Tabla 44.** Valoración cargas generales Plan Parcial  
Fuente: Elaboración propia

<b>VALORACIÓN CARGAS GENERALES UG/UAU 1</b>			
<b>Uso</b>	<b>Área carga general</b>		<b>Total</b>
	<b>Por edificabilidad resultante</b>	<b>Por edificabilidad adicional</b>	
VIP			
VIS		34.532,14	<b>34.532,14</b>
Comercio Zonal			-
<b>Cesión Obligatoria Cargas Generales</b>	<b>0,00</b>	<b>34.532,14</b>	<b>34.532,14</b>
Carga general Avenida Ciudad de cali			19.384,64
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			7.752,20
<b>Total Área de Carga Geográfica en la UG/UAU 1 (m2)</b>			<b>27.136,84</b>
<b>Área de suelo faltante para cargas generales en la UG/UAU 1 (m2)</b>			<b>7.395,30</b>
Valor residual de m2 SOR antes de descontar cargas generales			\$ 158.353,77
<b>Valor de la Compensación por concepto de carga general</b>			<b>\$ 1.171.074.234,07</b>

**Tabla 45.** Valoración cargas generales UG 1/UAU 1  
Fuente: Elaboración propia

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

VALORACIÓN CARGAS GENERALES UG/UAU 2			
Uso	Área carga general		Total
	Por edificabilidad resultante	Por edificabilidad adicional	
VIP			
VIS		8.319,76	8.319,76
Comercio Zonal			-
<b>Cesión Obligatoria Cargas Generales</b>	<b>0,00</b>	<b>8.319,76</b>	<b>8.319,76</b>
Carga general Avenida Ciudad de cali			
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			
<b>Total Área de Carga Geográfica en la UG/UAU 2 (m2)</b>			<b>0,00</b>
<b>Área de suelo faltante para cargas generales en la UG/UAU 2 (m2)</b>			<b>8.319,76</b>
Valor residual de m2 SOR antes de descontar cargas generales			\$ 158.353,77
<b>Valor de la Compensación por concepto de carga general</b>			<b>\$ 1.317.465.697,31</b>

**Tabla 46.** Valoración cargas generales UG 2/UAU 2  
Fuente: Elaboración propia

VALORACIÓN CARGAS GENERALES UG / UAU 3			
Uso	Área carga general		Total
	Por edificabilidad resultante	Por edificabilidad adicional	
VIP		885,90	885,90
VIS		5.788,25	5.788,25
Comercio Zonal	331,45		331,45
<b>Cesión Obligatoria Cargas Generales</b>	<b>331,45</b>	<b>6.674,15</b>	<b>7.005,59</b>
Carga general Avenida Ciudad de cali			
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			
<b>Total Área de Carga Geográfica en la UG/UAU 3 (m2)</b>			<b>0,00</b>
<b>Área de suelo faltante para cargas generales en la UG/UAU 3 (m2)</b>			<b>7.005,59</b>
Valor residual de m2 SOR antes de descontar cargas generales			\$ 158.353,77
<b>Valor de la Compensación por concepto de carga general</b>			<b>\$ 1.109.362.387,24</b>

**Tabla 47.** Valoración cargas generales UG 3/UAU 3  
Fuente: Elaboración propia

En el marco del proceso de formulación para la modificación del plan parcial “La Palestina”, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá -EAB- expresó la necesidad que, en caso de que el plan parcial requiera realizar la entrega de las aguas residuales a la Estación “Gran Colombiano” se requiere de la instalación de un tornillo en dicha estación, con el fin de mejorar la capacidad de la planta y garantizar un mejor servicio a esta zona de la ciudad.

En tal sentido, el plan parcial podrá suministrar e instalar dicho equipo el cual, de acuerdo a cotización dada por Electro Hidráulica S.A., (adjunta al presente DTS en el anexo N° 7), tiene un valor aproximado de \$ 1.404.227.600,86. (Pesos colombianos a 2017).

Este valor se podrá cruzar con el valor a compensar por carga general en las unidades de Gestión. (UG/UAU 1, UG/UAU 2 y UG/UAU 3). Los valores a aportar por cada una de ellas se podrán convenir entre la UG y/o UAU. La primera opción de financiación podrá ser así: La UG/UAU 1 aportará aproximadamente la suma de \$ 1.102.631.500,61 (78.52% aprox. de su valor) y la UG 3/UAU 3 aportará aproximadamente \$ 301.596.100,25 (21.48% aprox. de su valor).

En caso de que el valor del tornillo en el momento de ejecución sea diferente, cada unidad de gestión asumirá el porcentaje que le corresponda y podrá aportar hasta el valor máximo a compensar por carga general.

### **Cargas urbanísticas locales**

Las cargas locales están definidas en el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004, las cuales son objeto de reparto entre los propietarios de los predios del plan parcial, de acuerdo a lo establecido en el presente reparto. A continuación, se señalan las obligaciones de carácter local:

- **Sistema Vial intermedio y Local** (Decreto 436 art 13 literal b numeral 1)

El plan parcial debe ceder suelo y ejecutar obras para dotar el área de vías, las cuales contarán con zona vehicular, andenes y ciclo vía.

- **Cesión de suelo y construcción de redes secundarias de servicios públicos locales y domiciliarias** (Decreto 436 art 13 literal b numeral 2)

El plan parcial debe ceder suelo, diseñar y construir redes de acueducto, alcantarillado residual y alcantarillado pluvial, para dotar de estos servicios el proyecto.

- **Cesiones para equipamientos** (Decreto 436 art 13 literal b numeral 3)

El plan parcial cede y adecua el suelo para equipamientos, acorde a lo estipulado por la normatividad vigente.

- **Costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.** (Decreto 436 art 13 literal b numeral 4)

Estos costos, acorde a la normatividad vigente, se valoraron y se introdujeron en las cargas locales de la presente modificación.

- **La cesión de suelo para espacio público, su adecuación y dotación.** (Decreto 436 art 13 literal b numeral 4)

En función de esto, el plan parcial cede suelo para parques y zonas verdes, en cumplimiento de obligaciones urbanísticas, los cuales deben ser diseñados acorde los requisitos impartidos por el Jardín Botánico, el IDRD y la UAESP, luego de aprobados los diseños, deben ser construidos y dotados; en tanto, el control ambiental de la Av. Ciudad de Cali debe ser acondicionado. Todo lo anterior se constituye como una carga local al plan parcial “La Palestina” que debe ser asumida por los propietarios de la tierra, conforme se especifica en el presente reparto.

La siguiente imagen presenta las cargas locales que debe asumir el plan parcial.

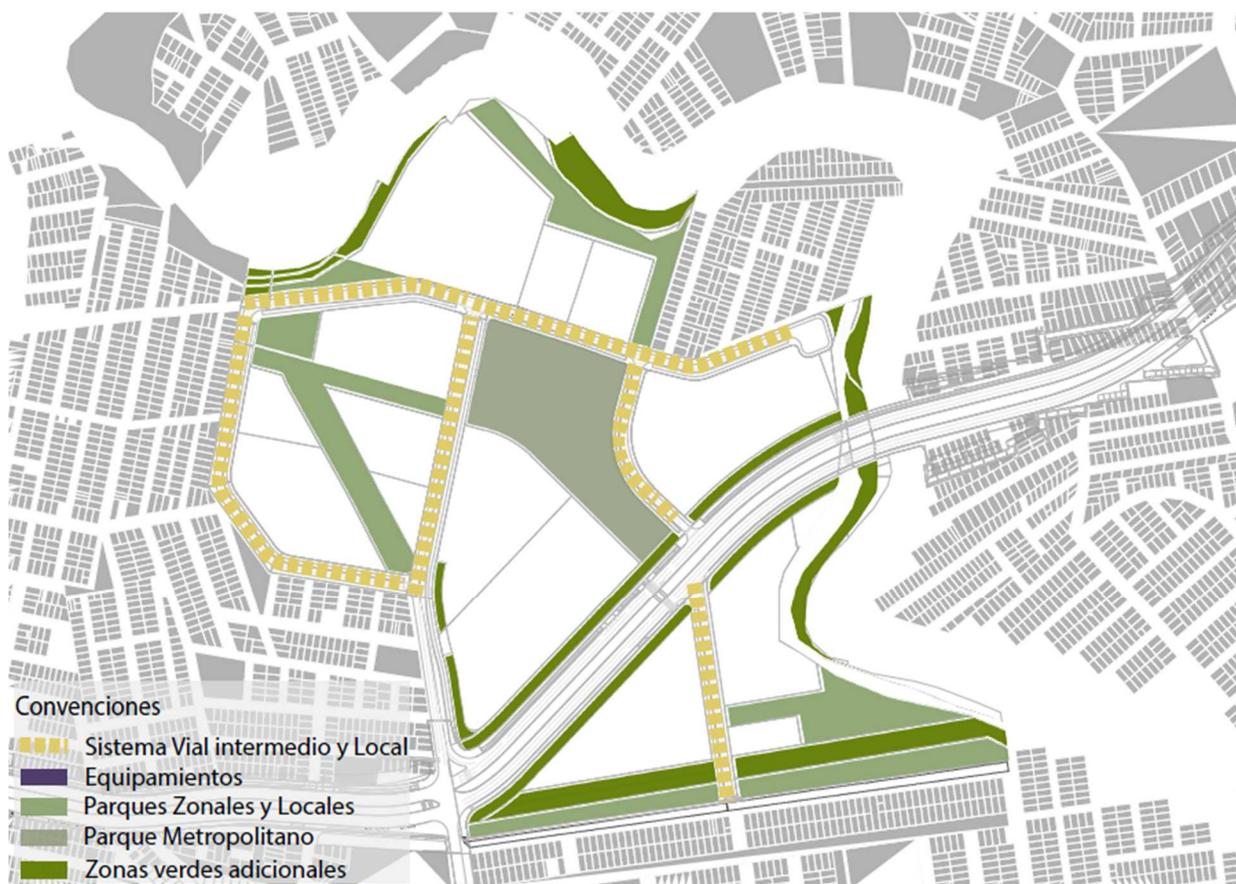


Ilustración 96. Cargas urbanísticas locales  
Fuente: Elaboración propia

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

**Cuantificación y valoración costos directos e indirectos de las cargas locales.**

CARGAS LOCALES	VALOR	UG-1 Las Galias		UG-2/UAU-2 Otros Propietarios		UG-3 Pentecostés		Area Total	TOTAL
	M2	AREA	VALOR	AREA	VALOR	AREA	VALOR	M2	
<b>Costos Directos</b>									
<b>Parques , Zonas Verdes y equipamiento</b>		<b>49.420,90</b>	<b>3.831.330.625,00</b>	<b>12.594,14</b>	<b>1.024.344.325,00</b>	<b>7.583,35</b>	<b>720.418.250,00</b>		<b>5.576.093.200,00</b>
Cesión para parques*	95.000,00	37.082,98	3.522.882.625,00	10.135,59	962.880.575,00	7.583,35	720.418.250,00	54.801,91	5.206.181.450,00
Cesión equipamientos empradización	25.000,00	12.337,92	308.448.000,00	2.458,55	61.463.750,00	-	-	14.796,47	369.911.750,00
<b>Redes</b>			<b>15.123.735.636,12</b>		<b>1.148.897.655,63</b>		<b>1.735.910.617,50</b>		<b>18.008.543.909,25</b>
Redes acueducto y alcantarillado vías intermedias y locales	115.789,47	20.930,92	2.423.580.210,53	214,13	24.794.000,00	6.573,68	761.162.947,37	27.718,73	3.209.537.157,89
Alumbrado público de vías intermedias, locales y parques	14.603,87	58.013,90	847.227.398,90	10.349,72	151.145.895,63	14.157,03	206.747.430,13	82.520,64	1.205.120.724,66
Acueducto externo			934.882.040,97					-	934.882.040,97
Alcantarillado Residual externo			1.338.889.779,39					-	1.338.889.779,39
Alcantarillado Pluvial externo			4.385.519.806,33					-	4.385.519.806,33
Rellenos Predios requeridos por nivel de alcantarillado Pluvial e=0,3 Manzanas 9A - 9B	24.000,00					32.000,01	768.000.240,00	32.000,01	768.000.240,00
Rellenos Predios requeridos por nivel de alcantarillado Pluvial e=0,4	32.000,00			30.404,93	972.957.760,00			30.404,93	972.957.760,00
Rellenos Predios requeridos por nivel de alcantarillado Pluvial e=0,5	40.000,00	129.840,91	5.193.636.400,00					129.840,91	5.193.636.400,00
<b>Malla vial intermedia y local + Control Ambiental</b>		<b>29.047,52</b>	<b>7.145.681.458,82</b>	<b>214,13</b>	<b>69.781.188,24</b>	<b>6.573,68</b>	<b>2.142.246.305,88</b>		<b>9.357.708.952,94</b>
Control Ambiental empradización y árboles	40.000,00	8.116,60	324.664.000,00					8.116,60	324.664.000,00
Cesión malla vial intermedia y local	325.882,35	20.930,92	6.821.017.458,82	214,13	69.781.188,24	6.573,68	2.142.246.305,88	27.718,73	9.033.044.952,94
Total Costo Directo Cargas Locales - Obras			26.100.747.719,94		2.243.023.168,87		4.598.575.173,38		32.942.346.062,19
<b>Costos Indirectos</b>									
Fiduciaria Formulación (36 meses)			26.557.812,00				26.557.812,00	-	53.115.624,00
Fiduciaria Gestión (60 meses)			44.263.020,00		44.263.020,00		44.263.020,00		132.789.060,00
Estudios y Diseños Por Modificación			700.000.000,00				200.000.000,00	-	900.000.000,00
<b>Total Costos Indirectos Cargas Locales</b>			<b>770.820.832,00</b>		<b>44.263.020,00</b>		<b>270.820.832,00</b>		<b>1.085.904.684,00</b>
<b>TOTAL cargas locales</b>			<b>26.871.568.551,94</b>		<b>2.287.286.188,87</b>		<b>4.869.396.005,38</b>		<b>34.028.250.746,19</b>

**Tabla 48.** Cuantificación y valoración de costos directos e indirectos de cargas locales.  
Fuente: Elaboración propia. Presupuestos Constructora Las Galias S.A. (Ver anexo 7)

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

### Cesiones de suelo en zonas verdes

En lo que se refiere a cesión de suelo de zona verde, y en virtud de lo dispuesto en el Decreto Distrital 436 de 2006, los planes parciales deben participar en la consolidación de las metas del Plan Maestro de Espacio Público. Las zonas del plan parcial definidas como Vivienda de Interés Social –VIS- deben cumplir con la obligación de ceder 4.00 m2 de zonas verdes y parques por habitante. A continuación, se presentan la cuantificación y valoración de las compensaciones de la propuesta de modificación del plan parcial.

Dado que las cesiones propuestas corresponden a un área de 62.658,05 m2, en la modificación del plan parcial “La Palestina” se generan 3.05 m2 de zonas verdes y parques por habitante, lo que significa que de acuerdo con lo establecido en la norma, (4m2/habitante), se requiere compensar mediante pago en dinero al Fondo Compensatorio del IDRD, el valor de \$ 10.146.545.164,19 señalado en la siguiente tabla. (Pesos colombianos a 2017)

El valor del m2 de pago al IDRD se calculó utilizando la fórmula establecida en el Decreto Distrital 323 de 2004, modificado por el Decreto Distrital 328 de 2013 ( $V_c = V_1 (AB/AU) + V_u$ ), tal como se puede ver en el reparto.

Consolidación de las metas del Plan Maestro del espacio Público										
Cuantificación							valoración			
Producto inmobiliario tipo		cantidad de viviendas*	Cantidad de habitantes por vivienda	cantidad total de habitantes	Estándar de zona verde por habitante	total estandar de zona verde	Compensación Zonas verdes disponibles en el PPLP	Saldo	Valor M2 para pago al IDRD	Valor Total para pago al IDRD
UG / Manzana	Producto Inmobiliario									
<b>Total en el PPLP</b>		<b>5,968.33</b>		<b>20,531.04</b>		<b>82,124.17</b>	<b>62,658.05</b>			<b>10,146,545,164.19</b>
<b>UG-1</b>		4,049.42		13,929.99		55,719.96	44,939.12	10,780.84	521,241.24	5,619,420,392.08
Mz-2	VIS Multifamiliar	1,048.86	3.44	3,608.06	4	14,432.26				
Mz-3	VIS Multifamiliar	660.25	3.44	2,271.27	4	9,085.07				
Mz-4	VIS Multifamiliar	782.43	3.44	2,691.55	4	10,766.18				
Mz-5	VIS Multifamiliar	1,125.02	3.44	3,870.06	4	15,480.24				
Mz-8	VIS Multifamiliar	432.86	3.44	1,489.05	4	5,956.21				
<b>UG-2 / UAU-2</b>		1,149.44		3,954.08		15,816.31	10,135.59	5,680.72	521,241.24	2,961,025,752.53
Mz- 1	VIS Multifamiliar	229.47	3.44	789.36	4	3,157.44				
Mz- 9	VIS Multifamiliar	919.98	3.44	3,164.72	4	12,658.87				
<b>UG-3</b>		769.47		2,646.98		10,587.91	7,583.35	3,004.56	521,241.24	1,566,099,019.59
Lote 6A	VIS Multifamiliar	262.62	3.44	903.42	4	3,613.69				
Lote 7B	VIS Multifamiliar	506.85	3.44	1,743.55	4	6,974.22				

\*El número de viviendas no incluye las viviendas VIP

**Tabla 49.** Consolidación de metas del plan maestro de espacio público

Fuente: Elaboración propia

Nota: El soporte del valor de \$521.241,24 pesos colombianos de 2017 como valor por m2 para la compensación del IDRD se presenta en el Excel Anexo al presente DTS, en el cual se presenta toda la información relacionada al reparto de cargas y beneficios.

### 4.7.3. Aprovechamientos

#### Beneficios del plan parcial

Los beneficios de la propuesta de modificación del plan parcial “La Palestina”, se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa entre los propietarios del suelo y que corresponden a metros cuadrados de construcción según usos autorizados en este plan parcial, los cuales se podrán utilizar en apartamentos de diferentes áreas según diseños arquitectónicos aprobados en las licencias de construcción; en caso de concretarse la edificabilidad adicional, según las condiciones establecidas por el Decreto Distrital 436 de 2006 y las condiciones específicas establecidas para este plan parcial.

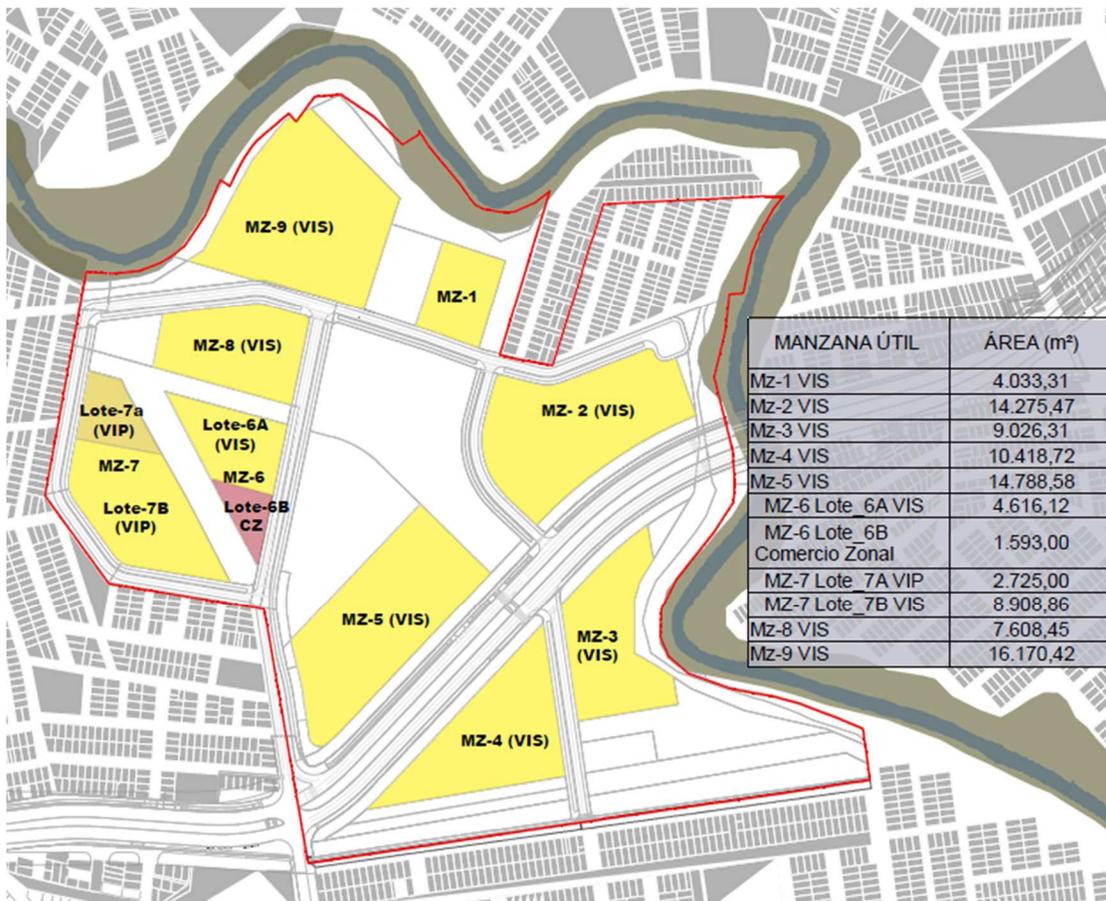


Ilustración 97. Usos y aprovechamientos  
Fuente: Elaboración propia

**Edificabilidad resultante en el plan parcial.** De conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial y el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006, para los suelos sujetos a plan parcial en Tratamiento de Desarrollo se ha calculado una edificabilidad resultante según producto inmobiliario tipo, la cual permite a los propietarios del suelo, en

proporción a los beneficios urbanísticos autorizados, la financiación de las cargas locales. La edificabilidad resultante permitida en el plan parcial, será la que resulte de aplicar los siguientes índices:

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO		I.C. Resultante / ANU	Cesiones urbanísticas obligatorias	
			Cesión mínima local	Cesión de suelo para componentes de cargas generales
VIVIENDA	PRECIO VIVIENDA SMMLV			
VIVIENDA MINIMA	0      50	1	25% del ANU	0
VIP	50      65	1	25% del ANU	0
VIS	65      135	0,8	25% del ANU	0
<b>COMERCIO</b>				
ZONAL	Hasta 2.000 m2	0,4	25% del ANU	1000 m2/ha. ANU

**Tabla 50.** Edificabilidad resultante en el plan parcial.  
Fuente: Elaboración propia

**Índice de Ocupación y Construcción:**

El índice de ocupación será el resultando la aplicación de normas volumétricas y de aislamientos requeridos, en tanto los índices máximos de construcción serán los señalados en el apartado de norma urbana desarrollado en este capítulo.

Es importante señalar que, de acuerdo con el artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004, para calcular el índice de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos.

**Porcentajes mínimos de VIS - VIP**

Como se señaló anteriormente, el plan parcial cumple con la obligación de habilitación de suelo para VIS, estimada en mínimo 20% del área útil, según lo establecido en el artículo 350 del Decreto Distrital 190 de 2004 –Plan de Ordenamiento Territorial. Dado que el plan parcial se dirige para ese segmento de vivienda, alrededor del 95% de la oferta habitacional será de esta condición.

**Edificabilidad adicional a la resultante.**

De acuerdo con lo señalado en el artículo 22 del Decreto Distrital 436 de 2006 que establece:

**La edificabilidad adicional a la edificabilidad resultante.** Corresponde a la asignación de un índice de construcción adicional al índice de construcción resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios, que podrá autorizarse directamente en el plan parcial o en las licencias de urbanización y/o construcción, de acuerdo con lo establecido en este instrumento, siempre que los sistemas públicos estén en capacidad de soportar la mayor edificabilidad, de acuerdo con las normas sobre habitabilidad y estándares urbanísticos definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, los Planes Maestros y el presente Decreto.

El Plan Parcial propone un incremento en el Índice de Construcción, en la UG/UAU 1 y UG/UAU 2 para viviendas de interés social y en la UG/UAU 3 para vivienda VIS, VIP y Comercio zonal.

Para concretar y acceder a tal edificabilidad adicional, en el momento de solicitar la licencia de construcción, el Curador Urbano deberá verificar la cesión del suelo correspondiente a las cargas generales, que permiten el acceso a esta mayor edificabilidad, para lo cual tendrá en cuenta que quien tiene derecho de preferencia a usar ese suelo para cederlo a cambio de mayor edificabilidad es el propietario de la correspondiente unidad, independientemente del orden cronológico como se desarrollen las unidades.

Cuantificación y Valoración de los Aprovechamientos

Aprovechamientos										
UG / Manzana	Producto Inmobiliario	Area Util	%	Área Neta Urbanizable (M2) Nota 1 Nota 2	ANU BCC	IC Propuesto	Area Construida (M2)	area de cada inmueble	Cantidad de inmuebles	Densidad inmuebles/Ha Util
<b>Total Plan Parcial</b>		<b>94.164,24</b>	<b>97,11%</b>	<b>195.921,90</b>	<b>184.129,25</b>		<b>393.876,99</b>		<b>6.217,12</b>	<b>660,24</b>
	Vis Multifamiliar	89.846,24	95,41%	28.140,62	26.446,82		381.972,89	64,00	5.968,33	664,28
	VIP Multifamiliar	2.725,00	2,89%	5.669,74	5.328,48		9.922,05	64,00	155,03	568,93
	Comercio Zonal	1.593,00	1,69%	3.314,46	3.114,96		1.982,05	21,14	93,76	588,56
<b>UG-1 / UAU-1</b>		<b>56.117,53</b>					<b>259.162,60</b>		<b>4.049,42</b>	<b>721,60</b>
Mz-2	VIS Multifamiliar	14.275,47	15,16%	29.702,12	27.914,33	2,26	67.126,78	64,00	1.048,86	734,73
Mz-3	VIS Multifamiliar	9.026,310	9,59%	18.780,50	17.650,09	2,25	42.256,13	64,00	660,25	731,48
Mz-4	VIS Multifamiliar	10.418,720	11,06%	21.677,61	20.372,82	2,31	50.075,27	64,00	782,43	750,98
Mz-5	VIS Multifamiliar	14.788,580	15,71%	30.769,71	28.917,67	2,34	72.001,13	64,00	1.125,02	760,73
Mz-8	VIS Multifamiliar	7.608,450	8,08%	15.830,45	14.877,60	1,75	27.703,28	64,00	432,86	568,93
<b>UG-2 / UAU-2</b>		<b>20.203,73</b>					<b>73.564,21</b>		<b>1.149,44</b>	<b>568,93</b>
Mz- 1	VIS Multifamiliar	4.033,31	4,28%	8.391,87	7.886,76	1,75	14.685,77	64,00	229,47	568,93
Mz- 9	VIS Multifamiliar	16.170,42	17,17%	33.644,83	31.619,72	1,75	58.878,44	64,00	919,98	568,93
<b>UG-3/ UAU-3</b>		<b>17.842,98</b>					<b>61.150,18</b>		<b>1.018,26</b>	<b>570,68</b>
Mz-6 Lote_6A	VIS Multifamiliar	4.616,12	4,90%	9.604,48	9.026,39	1,75	16.807,85	64,00	262,62	568,93
Mz-7 Lote_7B	VIS Multifamiliar	8.908,86	9,46%	18.536,13	17.420,43	1,75	32.438,23	64,00	506,85	568,93
Mz-7 Lote_7A	VIP Multifamiliar	2.725,00	2,89%	5.669,74	5.328,48	1,75	9.922,05	64,00	155,03	568,93
Mz-6 Lote_6B	Comercio Zonal	1.593,00	1,69%	3.314,46	3.114,96	0,60	1.982,05	21,14	93,76	588,56

Nota 1: El área neta urbanizable para el cálculo índice de construcción y las cesiones de suelo para componentes generales se obtiene a partir del área base cálculo de edificabilidad (ver cuadro de áreas).

Nota 2: El área neta urbanizable por manzana para la aplicación de índices se obtiene proporcionalmente a su participación en el área útil del plan parcial

**Tabla 51. Cuantificación de Aprovechamiento**

Fuente: Elaboración propia

Es de tener en cuenta que para el cálculo de aprovechamientos, las Viviendas de Interés Prioritario fueron consideradas con la misma área de construcción, la misma área privada, los mismos costos y la misma utilidad que las Viviendas de Interés Social, por solicitud de los desarrolladores de la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística N° 3 –Unión Temporal Pentecostés- a la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio con radicado SDP N° 1-2017-43605 del 08 de agosto de 2017.

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

### Valor de las Ventas

Aprovechamientos						Ventas				
UG / Manzana	Producto Inmobiliario	Area Util	Area Construida (M2)	Cantidad de inmuebles	Densidad inmuebles/Ha Util	Valor venta M2	Factor área Vendible	Vr Venta cada inmueble	Vr Venta cada inmueble en SMMLV	valor total ventas
<b>Total Plan Parcial</b>		<b>94,164.24</b>	<b>393,876.99</b>	<b>6,217.12</b>	<b>660.24</b>					<b>611,148,891,033.93</b>
	Vis Multifamiliar	89,846.24	381,972.89	5,968.33	664.28	1,650,000.00	94.00%	99,264,000.00	134.56	592,439,951,690.43
	VIP Multifamiliar	2,725.00	9,922.05	155.03	568.93	858,380.82	94.00%	51,640,190.00	70.00	8,005,885,804.58
	Comercio Zonal	1,593.00	1,982.05	93.76	588.56	6,000,000.00	90.00%	114,156,000.00	154.74	10,703,053,538.92
<b>UG-1</b>		<b>56,117.53</b>	<b>259,162.60</b>	<b>4,049.42</b>	<b>721.60</b>					<b>401,961,191,298.72</b>
Mz-2	VIS Multifamiliar	14,275.47	67,126.78	1,048.86	734.73	1,650,000.00	94.00%	99,264,000.00	134.56	104,113,640,107.73
Mz-3	VIS Multifamiliar	9,026.310	42,256.13	660.25	731.48	1,650,000.00	94.00%	99,264,000.00	134.56	65,539,260,839.98
Mz-4	VIS Multifamiliar	10,418.720	50,075.27	782.43	750.98	1,650,000.00	94.00%	99,264,000.00	134.56	77,666,748,269.30
Mz-5	VIS Multifamiliar	14,788.580	72,001.13	1,125.02	760.73	1,650,000.00	94.00%	99,264,000.00	134.56	111,673,752,192.85
Mz-8	VIS Multifamiliar	7,608.450	27,703.28	432.86	568.93	1,650,000.00	94.00%	99,264,000.00	134.56	42,967,789,888.86
<b>UG-2 / UAU-2</b>		<b>20,203.73</b>	<b>73,564.21</b>	<b>1,149.44</b>	<b>568.93</b>					<b>114,098,091,675.87</b>
Mz- 1	VIS Multifamiliar	4,033.31	14,685.77	229.47	568.93	1,650,000.00	94.00%	99,264,000.00	134.56	22,777,624,435.55
Mz- 9	VIS Multifamiliar	16,170.42	58,878.44	919.98	568.93	1,650,000.00	94.00%	99,264,000.00	134.56	91,320,467,240.32
<b>UG-3</b>		<b>17,842.98</b>	<b>61,150.18</b>	<b>1,018.26</b>	<b>570.68</b>					<b>95,089,608,059.34</b>
Lote 6A	VIS Multifamiliar	4,616.12	16,807.85	262.62	568.93	1,650,000.00	94.00%	99,264,000.00	134.56	26,068,972,558.38
Lote 7B	VIS Multifamiliar	8,908.86	32,438.23	506.85	568.93	1,650,000.00	94.00%	99,264,000.00	134.56	50,311,696,157.47
Lote 7A	VIP Multifamiliar	2,725.00	9,922.05	155.03	568.93	858,380.82	94.00%	51,640,190.00	70.00	8,005,885,804.58
Lote 6B	Comercio Zonal	1,593.00	1,982.05	93.76	588.56	6,000,000.00	90.00%	114,156,000.00	154.74	10,703,053,538.92

**Tabla 52. Valoración de ventas**

Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta el oficio N° 1-2017-43605 del 08 de agosto de 2017 radicado ante la SDP por parte de la Sociedad Pentecostés que son sus desarrolladores, los apartamentos de VIP se van a vender al valor tope que permite la ley o sea 70 SMMLV, y con el área antes mencionada entonces, el valor de venta por m2 es \$ 858.380,82, como se puede ver en la tabla 52.

El valor de venta de los apartamentos VIS y los locales comerciales obedecen al estudio de mercado en el sector, el cual se adjunta al presente documento.

El 6% que se descuenta a los m2 de edificabilidad corresponden a las áreas para equipamientos y áreas comunes requeridas

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

### Total Egresos

UG / Manzana	Producto Inmobiliario	costo Construcción (M2)		Costo indirecto inmueble		Costo Urbanismo Interno		Costos Financieros		Utilidad		Valor total egresos
<b>UG-1 / UAU-1</b>		204.738.453.337,19		62.855.029.127,77		7.984.635.652,80		24.117.671.477,92		48.235.342.955,85		347.931.132.551,53
Mz-2	VIS Multifamiliar	790.000,00	53.030.158.404,32	15.522.000,00	16.280.342.538,61	142.284,16	2.031.173.266,58	6%	6.246.818.406,46	12%	12.493.636.812,93	90.082.129.428,90
Mz-3	VIS Multifamiliar	790.000,00	33.382.344.335,00	15.522.000,00	10.248.432.531,01	142.284,16	1.284.300.941,96	6%	3.932.355.650,40	12%	7.864.711.300,80	56.712.144.759,16
Mz-4	VIS Multifamiliar	790.000,00	39.559.465.591,71	15.522.000,00	12.144.818.530,75	142.284,16	1.482.418.830,06	6%	4.660.004.896,16	12%	9.320.009.792,32	67.166.717.641,00
Mz-5	VIS Multifamiliar	790.000,00	56.880.892.477,34	15.522.000,00	17.462.523.991,95	142.284,16	2.104.180.692,24	6%	6.700.425.131,57	12%	13.400.850.263,14	96.548.872.556,24
Mz-8	VIS Multifamiliar	790.000,00	21.885.592.528,82	15.522.000,00	6.718.911.535,45	142.284,16	1.082.561.921,96	6%	2.578.067.393,33	12%	5.156.134.786,66	37.421.268.166,23
<b>UG-2 / UAU-2</b>		58.115.726.901,31		17.841.620.113,97		2.874.670.762,14		6.845.885.500,55		13.691.771.001,10		99.369.674.279,08
Mz- 1	VIS Multifamiliar	790.000,00	11.601.755.837,58	15.522.000,00	3.561.757.399,34	142.284,16	573.876.125,37	6%	1.366.657.466,13	12%	2.733.314.932,27	19.837.361.760,69
Mz- 9	VIS Multifamiliar	790.000,00	46.513.971.063,74	15.522.000,00	14.279.862.714,62	142.284,16	2.300.794.636,77	6%	5.479.228.034,42	12%	10.958.456.068,84	79.532.312.518,39
<b>UG-3 / UAU-3</b>		48.308.641.304,55		15.805.434.748,61		2.538.773.432,48		5.705.376.483,56		11.410.752.967,12		83.768.978.936,32
Mz-6 Lote_6A	VIS Multifamiliar	790.000,00	13.278.200.078,09	15.522.000,00	4.076.428.433,78	142.284,16	656.800.759,58	6%	1.564.138.353,50	12%	3.128.276.707,01	22.703.844.331,96
Mz-7 Lote_7B	VIS Multifamiliar	790.000,00	25.626.202.427,08	15.522.000,00	7.867.284.692,90	142.284,16	1.267.589.667,29	6%	3.018.701.769,45	12%	6.037.403.538,90	43.817.182.095,61
Mz-7 Lote_7A	VIP Multifamiliar	790.000,00	7.838.421.707,58	15.522.000,00	2.406.407.866,79	142.284,16	387.724.337,72	6%	480.353.148,27	12%	960.706.296,55	12.073.613.356,92
Mz-6 Lote_6B	Comercio Zonal	790.000,00	1.565.817.091,80	15.522.000,00	1.455.313.755,13	142.284,16	226.658.667,89	6%	642.183.212,34	12%	1.284.366.424,67	5.174.339.151,83

**Tabla 53. Egresos**  
Fuente: Elaboración propia

De igual forma, las viviendas VIP tienen la misma área, costos y utilidad que la VIS debido a que la sociedad de desarrolladores Pentecostés lo solicitó así mediante el radicado 1-2017-43805 ante la SDP.

### Valor Residual Del Suelo

La estimación del valor del suelo parte de implementar el método de valor residual. Tomando esto como referencia, la valoración económica de los aprovechamientos urbanísticos se estima a partir de su incidencia o repercusión sobre el suelo, a partir del precio comercial por metro cuadrado construido.

Esta valoración da como resultado el valor del suelo urbanizado con norma y autorización específica, el cual comprarán los interesados en desarrollar los proyectos inmobiliarios de acuerdo con lo establecido en este plan parcial. Así, la venta de este suelo urbanizado cubrirá los aportes de suelo bruto y la financiación de las cargas locales del plan parcial imputadas al sistema de reparto.

Para la estimación de los beneficios de construcción resultante y el uso definido para cada una de las manzanas. En caso de concretarse, se deberá también tener en cuenta el índice de construcción adicional luego de ceder suelo para las cargas generales.

El cálculo de los beneficios se deberá hacer a través del método residual, incluyendo el costo de las cargas que se presentó anteriormente.

UG / Manzana	Producto Inmobiliario	Vr Suelo Urbanizado	% respecto a la unidad	% Vr Suelo Urbanizado respecto al Vr. total Plan Parcial	Vr Suelo M2 Util
<b>Total Plan Parcial</b>		<b>80.079.105.267,00</b>		105,08%	
	Vis Multifamiliar	78.618.118.429,70		98,18%	<b>875.029,59</b>
	VIP Multifamiliar	-4.067.727.552,34	-35,93%	-5,08%	<b>-1.492.744,06</b>
	Comercio Zonal	5.528.714.387,09		6,90%	<b>3.470.630,50</b>
<b>UG-1 / UAU-1</b>		<b>54.030.058.747,19</b>		67,47%	
Mz-2	VIS Multifamiliar	14.031.510.678,83	25,97%	17,52%	
Mz-3	VIS Multifamiliar	8.827.116.080,82	16,34%	11,02%	
Mz-4	VIS Multifamiliar	10.500.030.628,30	19,43%	13,11%	
Mz-5	VIS Multifamiliar	15.124.879.636,60	27,99%	18,89%	
Mz-8	VIS Multifamiliar	5.546.521.722,63	10,27%	6,93%	
<b>UG-2 / UAU-2</b>		<b>14.728.417.396,79</b>		18,39%	
Mz- 1	VIS Multifamiliar	2.940.262.674,86	19,96%	3,67%	
Mz- 9	VIS Multifamiliar	11.788.154.721,94	80,04%	14,72%	
<b>UG-3/ UAU-3</b>		<b>11.320.629.123,02</b>		19,22%	
Mz-6 Lote_6A	VIS Multifamiliar	3.365.128.226,42	29,73%	4,20%	
Mz-7 Lote_7B	VIS Multifamiliar	6.494.514.061,85	57,37%	8,11%	
Mz-7 Lote_7A	VIP Multifamiliar	-4.067.727.552,34	-35,93%	-5,08%	
Mz-6 Lote_6B	Comercio Zonal	5.528.714.387,09	48,84%	6,90%	

**Tabla 54.** Valor Residual del suelo urbanizado.  
Fuente: Elaboración propia

<b>Valor Residual del Suelo Bruto sin descontar Cargas Generales</b>	
Valor Residual suelo Urbanizado	80,079,105,267.00
Costo Cargas Locales	34,028,250,746.19
Valor total para pago al IDRD	10,146,545,164.19
Vr Residual del Suelo bruto sin cargas generales	35,904,309,356.62
<b>Valor residual bruto sin cargas generales</b>	<b>158,353.77</b>

**Tabla 55.** Valor Residual del suelo bruto sin descontar Cargas Generales.  
Fuente: Elaboración propia

<b>Valor Residual del Suelo Bruto descontando Cargas Generales</b>	
Valor Residual suelo Urbanizado	80,079,105,267.00
Costo Cargas Locales	34,028,250,746.19
Valor total para pago al IDRD	10,146,545,164.19
Costo Cargas Generales	\$ 3,597,902,318.62
Valor residual suelo Bruto final	32,306,407,037.99
<b>Valor residual bruto descontando cargas generales</b>	<b>142,485.44</b>

**Tabla 56.** Valor Residual del suelo descontando Cargas Generales.  
Fuente: Elaboración propia

#### **4.7.4. Reparto equitativo de cargas y beneficios entre unidades de actuación o gestión.**

Para el reparto de cargas y beneficios de cada unidad se calcula el porcentaje de aportes en suelo y cargas de cada unidad y se compara con su porcentaje de participación en aprovechamientos. De conformidad con lo señalado en el artículo 42 del Decreto Distrital 190 de 2004, la valoración de los aprovechamientos urbanísticos se hará teniendo en cuenta su incidencia o repercusión sobre el suelo a partir del precio comercial por metro cuadrado construido.

#### **Relación de cargas y beneficios entre propietarios de las unidades de actuación y/o gestión.**

De acuerdo con los resultados del reparto de cargas y beneficios para las unidades de actuación o gestión del Plan Parcial “La Palestina”, se identificó que se producen desequilibrios entre las cargas y los beneficios, los cuales pueden señalarse en términos porcentuales de la siguiente manera:

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”

Descripción	Área Total	UG1 Las Galias	UG2 / UAU-2 Otros predios	UG3 Pentecostés
<b>Aportes</b>				
Suelo Objeto de Reparto (m2)	226,734.79	161,722.78	33,012.00	32,000.01
Valor del SOR (\$/m2)		\$ 142,485.44	\$ 142,485.44	\$ 142,485.44
Valor del suelo aportado (\$)	\$ 32,306,407,037.99	\$ 23,043,141,980.97	\$ 4,703,729,450.33	\$ 4,559,535,606.69
Cargas Locales (\$)	\$ 34,028,250,746.19	\$ 26,871,568,551.94	\$ 2,287,286,188.87	\$ 4,869,396,005.38
Cargas Generales (\$)	\$ 3,597,902,318.62	\$ 1,171,074,234.07	\$ 1,317,465,697.31	\$ 1,109,362,387.24
Pago estandar espacio público (\$)	\$ 10,146,545,164.19	\$ 5,619,420,392.08	\$ 2,961,025,752.53	\$ 1,566,099,019.59
<b>Total Aportes (\$)</b>	<b>\$ 80,079,105,267.00</b>	<b>\$ 56,705,205,159.06</b>	<b>\$ 11,269,507,089.04</b>	<b>\$ 12,104,393,018.90</b>
<b>Participación Aportes</b>	<b>100.00%</b>	<b>70.81%</b>	<b>14.07%</b>	<b>15.12%</b>

**Tabla 57. Reparto de cargas y beneficios**

Fuente: Elaboración propia

Debido a que la UG / UAU 2 presenta un porcentaje mayor de beneficios respecto a su porcentaje de aportes, deberá compensar el desequilibrio de la UG 1/UAU 1 y la UG 3/UAU 3 por tener menor participación en beneficios respecto a sus cargas.

Descripción	Área Total	UG1 Las Galias	UG2 / UAU-2 Otros predios	UG3 Pentecostés
<b>Total Aportes (\$)</b>	<b>\$ 80,079,105,267.00</b>	<b>\$ 56,705,205,159.06</b>	<b>\$ 11,269,507,089.04</b>	<b>\$ 12,104,393,018.90</b>
<b>Participación Aportes</b>	<b>100.00%</b>	<b>70.81%</b>	<b>14.07%</b>	<b>15.12%</b>
<b>Aprovechamientos</b>				
<b>Total Aprovechamientos</b>	<b>\$ 80,079,105,267.00</b>	<b>\$ 54,030,058,747.19</b>	<b>\$ 14,728,417,396.79</b>	<b>\$ 11,320,629,123.02</b>
<b>Participación Aprovechamientos</b>	<b>100.00%</b>	<b>67.47%</b>	<b>18.39%</b>	<b>14.14%</b>
<b>Desbalance Aprovechamiento menos aporte</b>		<b>-\$ 2,675,146,411.87</b>	<b>\$ 3,458,910,307.75</b>	<b>-\$ 783,763,895.88</b>
		<b>-3%</b>	<b>4%</b>	<b>-1%</b>

**Tabla 58. Desbalance**

Fuente: Elaboración propia

Formas de Pago	Valores en pesos año 2017	SMMLV
		\$ 737,717
La UG-2 paga a la UG-1	\$ 2,675,146,411.87	3,626.25
La UG-2 paga a la UG-3	\$ 783,763,895.88	1,062.42

**Tabla 59. Equilibrio**

Fuente: Elaboración propia

El pago entre UG/UAU deberá realizarse en el momento de solicitar la respectiva licencia de construcción y su pago se hará exigible por el curador

en proporción al área de cada etapa licenciada.

En caso de que los Fideicomisos propietarios de algunos de los predios que conforman el plan parcial que recibirán el pago, se hayan liquidado, y ya no cuentan con personería jurídica, dicho pago deberá hacerse a los fideicomitentes que conformaron cada fiducia, en

proporción al porcentaje de participación en dichos fideicomisos, y si los fideicomitentes son personas jurídicas, las cuales ya se han liquidado para dicho momento del pago y no cuenta con personería jurídica, se hará el pago a los últimos socios que constituían la persona jurídica, en proporción al porcentaje accionario, por otro lado de ser los fideicomitentes personas naturales, el pago se hará conforme las reglas del Código Civil para la distribución hereditaria a sus causahabientes.

#### 4.8. Participación en Plusvalía

En el marco de las competencias asignadas en el artículo 18º del Decreto Distrital 020 de 2011, “*Por medio del cual se definen los lineamientos y las competencias para regular la operatividad del cálculo y liquidación de la participación del efecto plusvalía*”, la determinación del hecho generador de plusvalía, ya sea por la autorización de usos más rentables o por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad, es producto de la comparación entre las normas que especifican la situación normativa anterior y la norma actual asignada (Decreto 190 de 2004 - POT y Decretos Reglamentarios). En síntesis, se compara el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

La definición de “**hecho generador de plusvalía**”, aprovechamiento del suelo y cambio de uso, se fundamenta en lo señalado por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por el Acuerdo Distrital 352 de 2008. En este sentido, el artículo 74º Ley 388 de 1997 expresa lo siguiente:

**“Artículo 74 Ley 388 de 1997- Hechos Generadores “.***Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen” formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.*” Son hechos generadores los siguientes:

1. *La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
2. *El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
3. *La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.*

Por lo anterior, en la adopción de la modificación del Plan Parcial “La Palestina”, la configuración de hechos generadores de plusvalía, será el resultado del estudio técnico y análisis comparativo de norma elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaria Distrital de Planeación

De esta forma, cuando en la acción urbanística que se concreta con la adopción del Plan Parcial se determinen hechos generadores de plusvalía, la Secretaria Distrital de Planeación solicitará la liquidación definitiva del efecto plusvalía a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

En este orden de ideas, en el proceso de cálculo y liquidación del efecto plusvalía, le corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en el ámbito de sus competencias, articular en la metodología de avalúo el mecanismo de reparto de cargas y beneficios, descontando las cargas generales en las que incurre para acceder al máximo beneficio permitido.

Se hará exigible de manera proporcional al área de la etapa según licencia de construcción o las obras se desarrollarán de acuerdo a la programación y al valor correspondiente para la etapa respectiva.

La plusvalía se pagará sobre las áreas útiles de cada predio, luego de descontar el área de cesiones urbanísticas para espacio público y protección y soporte ambiental, descontar el área de afectaciones de las redes viales primarias y secundarias, y otras obras como redes primarias de servicios públicos e infraestructura de transporte

La Plusvalía se podrá pagar haciendo uso de las formas contenidas en la ley:

- Pagar en efectivo
- Transfiriendo una porción de terreno
- La transferencia en terreno podrá canjearse por terreno ubicados en áreas de zonas urbanas calculando los valores equivalentes de cada una o por compensación
- Mediante la ejecución de obras de infraestructura para malla vial arterial, cesión de suelo para malla vial arterial, servicios públicos domiciliarios, áreas de equipamiento etc, con un monto que se convendrá con el distrito en el momento de realizarse alguno de estos tipos de pago

#### **4.9. Norma urbana**

Esta propuesta de modificación se sujeta a lo dispuesto en el marco normativo vigente para la modalidad de desarrollo dentro del suelo urbano. A continuación, en las dos tablas siguientes, se describen las normas urbanas adoptadas. Las reglamentaciones específicas, como las generales, fueron incorporadas en el presente Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial “La Palestina”. Los beneficios, como muestra de los cambios en la edificabilidad, y las cargas, representadas en la distribución de cesiones obligatorias y costos de la infraestructura, fueron detallados en apartados anteriores de la propuesta aquí desarrollada.

<b>Normas de desarrollo por Urbanización</b>	
No se adoptó reglamentación específica mediante decreto de incorporación.	Cesión Parques y Equipamiento: 25% del área neta urbanizable, distribuidas así: 17% del área neta urbanizable, para parque y el 8% del área neta urbanizable para equipamiento comunal público.

**Tabla 60.** Norma de desarrollo por Urbanización.

Fuente: Elaboración propia

Se adoptaron las normas pertinentes frente a las modificaciones en las actividades del suelo. La siguiente tabla expone algunas de las condiciones básicas para el desarrollo por construcción, reflejados en los usos y las normas de ocupación del territorio.

<b>Normas de desarrollo por Construcción</b>	
<b>USOS</b>	
<b>AGROPECUARIOS Y FORESTALES</b> No se adoptó reglamentación específica mediante decreto de incorporación, durante la vigencia del Acuerdo 6 de 1990.	Decreto 327 de 2004 Uso principal: Residencial Los usos diferentes de la vivienda no podrán superar el 35% del área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico según reglamentación específica.
<b>Norma volumétrica</b>	
No se adoptó reglamentación específica mediante decreto de incorporación.	Índice de Ocupación Uso Vivienda: 0,28 ANU para multifamiliar y 0,33 para unifamiliar I.C. Resultante / ANU para VIP de acuerdo con el decreto 436 de 2006: 1,0 I.C. Resultante / ANU para VIS de acuerdo con el decreto 436 de 2006: 0,8

**Tabla 61.** Norma de desarrollo por Construcción.

Fuente: Elaboración propia

Otro de los cambios relevantes en materia de norma urbana para el suelo objeto del Plan Parcial es la asignación del tratamiento de Mejoramiento Integral para la urbanización informal Rincón Campestre. Esta medida es necesaria para comenzar con el proceso de regularización y formalización para los propietarios de los predios.

#### **4.10. Obligaciones del urbanizador**

El urbanizador será el responsable de ejecutar las obras de urbanismo, con las especificaciones técnicas y en los tiempos requeridos para la habilitación del suelo útil, esto deberá quedar consignado en el Decreto de modificación.

Son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

1. Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, control ambiental de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia.
1. Para efectos de la entrega al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP y escrituración a nombre del Distrito Capital de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004.
2. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD).

3. Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y las normas del Decreto Distrital 602 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
4. Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
5. Ejecutar las obras, de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
6. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
7. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
8. Implementar las recomendaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.
9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
10. Cumplir con las obligaciones para VIS – VIP de conformidad con lo previsto en este Decreto.
11. Cumplir con las recomendaciones establecidas por el entonces DPAAE, posteriormente FOPAE y hoy IDIGER en el concepto técnico No. 5863 del 13 de julio de 2010 y seguir las directrices para adelantar procesos de urbanismo y construcción establecidos en el artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004.
12. Estas obligaciones se consideran incluidas en las correspondientes licencias de urbanización, aun cuando en ellas no queden estipuladas expresamente.
13. El pago de las compensaciones del suelo para cargas generales al IDU y para parques o zonas verdes al IDRD, o a los fondos que se indique por las autoridades distritales corresponden a obligaciones del urbanizador, cuyo cumplimiento debe realizarse durante la vigencia de las licencias de urbanización o previo a la expedición de la licencia de Construcción de cada etapa a desarrollar en el porcentaje que le corresponda según la etapa a licenciar.

**4.11. Vigencia:** Las normas aquí contenidas son aplicables al área del Plan Parcial “La Palestina”. Rigen a partir de su publicación en un diario de cubrimiento distrital y durante un período de 20 años. Los temas requeridos para su desarrollo y que no estén contenidos en el presente documento, se resolverán según el contenido del Decreto Distrital 190 de 2004 y los demás que lo complementen o sustituyan.

**4.12. Licencias de Urbanismo y/o construcción:** Deberán tramitarse ante las curadurías urbanas, basadas en el decreto que sea aprobado para la presente modificación del Plan Parcial “La Palestina”, aportando los documentos y llenando los requerimientos de los formularios contenidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y/o las normas que lo reglamenten o modifiquen. Las UG o UAU se podrán desarrollar en etapas según se defina en la respectiva licencia de urbanismo y/o construcción.

**4.13. Cronograma de ejecución:** El cronograma de ejecución de obras de urbanismo y financiación del Plan Parcial será determinado por el urbanizador para cada una de las licencias de urbanismo, teniendo presente que dentro de la primera Licencia de Urbanismo de la UG 1/UAU 1, se incluirá el área correspondiente al parque zonal de 15600 m<sup>2</sup> y al equipamiento comunal de 10 000 m<sup>2</sup>.

## 5. ANEXOS

Los documentos relacionados en los siguientes numerales se entienden incorporados a este documento técnico de soporte, y en consecuencia hacen parte integral del mismo.

### 5.1. Planos de diagnóstico y formulación de la propuesta urbanística

PL		CONSECUTIVOS CARTOGRÁFICOS
		CONTENIDO
FORMULACIÓN	1	SISTEMAS GENERALES
	2	PLANTEAMIENTO URBANISTICO
	3	RED VIAL Y PERFILES VIALES
	4	ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS
	5	USOS Y APROVECHAMIENTOS
	6	CARGAS URBANISTICAS GENERALES
	7	CARGAS URBANISTICAS LOCALES
	8	UNIDADES DE GESTION
	9	IDENTIFICACIÓN PREDIAL
	10	ETAPAS DE EJECUCIÓN
DIAGNOSTICO	1	RED LLUVIAS
	2	REDES ACUEDUCTO
	3	RED RESIDUALES ALT 1
	4	RED RESIDUALES ALT 2
	5	RED RESIDUALES ALT 3
	6	RED ELECTRICAS EXISTENTES
	7	REDES ELECTRICAS PROPUESTAS
	8	RED DE GAS

**Tabla 62.** Anexo. Listado de planos de diagnóstico formulación  
Fuente: Elaboración propia.

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

5.2. Reparto de cargas y beneficios.

5.3. Conceptos técnicos.

5.3.1. Conceptos de las entidades públicas.

ENTIDAD/ DEPENDENCIA	CONCEPTOS TÉCNICOS				SDP	
	Nº	RADICADO	FECHA	FOLIOS	RADICADO	FECHA
<b>ETB</b>	1	AIRP-OIEP 14409-2016	15/11/16	1	1-2016-56113	16/11/16
<b>EAB</b>	2	S 2016-172092	22/07/16	2	1-2016-37154	29/07/16
	3	S 2016-250235	17/11/16	2	1-2016-56810	21/11/16
	4	S 2017-073425	28/04/17	2	1-2017-22728	02/05/17
	5	S 2017-079625	10/05/17	2	1-2017-24762	11/05/17
<b>CODENSA</b>	6	05992632	21/11/16	2	01-2016-57092	22/11/16
<b>GAS NATURAL</b>	7	10150224-57-2016	21/11/16	2	01-2016-57460	23/11/16
<b>IDIGER</b>	8	RO-910062016EE13756	22/11/16	1	1-2016-57493	23/11/16
<b>UAECD</b>	9	2016EE61714	28/11/16	2	1-2016-58366	29/11/16
	10	2016EE	22/11/16	3	1-2016-58689	30/11/16
	11	2016EE62964	01/12/16	4	1-2016-59530	06/12/16
	12	2016EE67141	23/12/16	2	1-2016-62228	26/12/16
<b>SDHT</b>	13	2-2017-00995	06/01/17	5	1-2017-00946	10/01/17
	14	2-2017-33348	8/05/17	1	1-2017-24480	10/10/17
<b>SDA</b>	15	2017EE12334	20/01/17	2	1-2017-04077	26/01/16
<b>IDU</b>	16	20172250206051	23/03/17	10	1-2017-16590	29/03/17
<b>SDM</b>	17	SDM-DSCT-5835-17	23/01/17	6	1-2017-03551	24/01/17
<b>DTEP</b>	18	-----	-----	7	3-2016-22037	14/12/16
<b>DAR</b>	19	-----	-----	2	3-2016-22348	20/12/16
	20			1	3-2017-02700	21/02/16
<b>DLYMIB</b>	21	-----	-----	1	3-2016-22380	20/12/16
<b>DVTYSP</b>	22	VTSP-2017-0187	18/01/2017	13	3/2017-00624	18/01/17
	23	VTSP-2017-0480		4	3/2017-02579	17/02/17

**MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “LA PALESTINA”**

<b>DPMYC</b>	24	-----	-----	7	3-2017-00671	19/01/17
	25			3	3-2017-03100	27/02/17

**Tabla 63.** Anexo. Conceptos de entidades públicas  
Fuente: Elaboración propia.

**5.3.2.** Estudios y conceptos de soporte.

<b>N.º</b>	<b>Tipo de Estudio</b>	<b>Elaborado por:</b>
1	Sistema para el Manejo y Aprovechamiento de Residuos sólidos.	Fundación Planeta Vivo
2	Sistema de Acueducto, Alcantarillado Sanitario, Pluvial y SUD.	Planeación y Diseño Integral de Redes S.A.S.
3	Sistema de Movilidad	FS Ingeniería S.A.S.
4	Sistema de Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Redes subterráneas y comunicaciones.	Diseños Eléctricos Julio Cesar García y Asociados.
5	Estudio topográfico	DTC Ingeniería
6	RT- 43967 RT-43966	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU.
7	Presupuestos	Constructora Las Galias S.A.

**Tabla 64.** Anexo. Estudios y conceptos técnicos anexados  
Fuente: Elaboración propia.