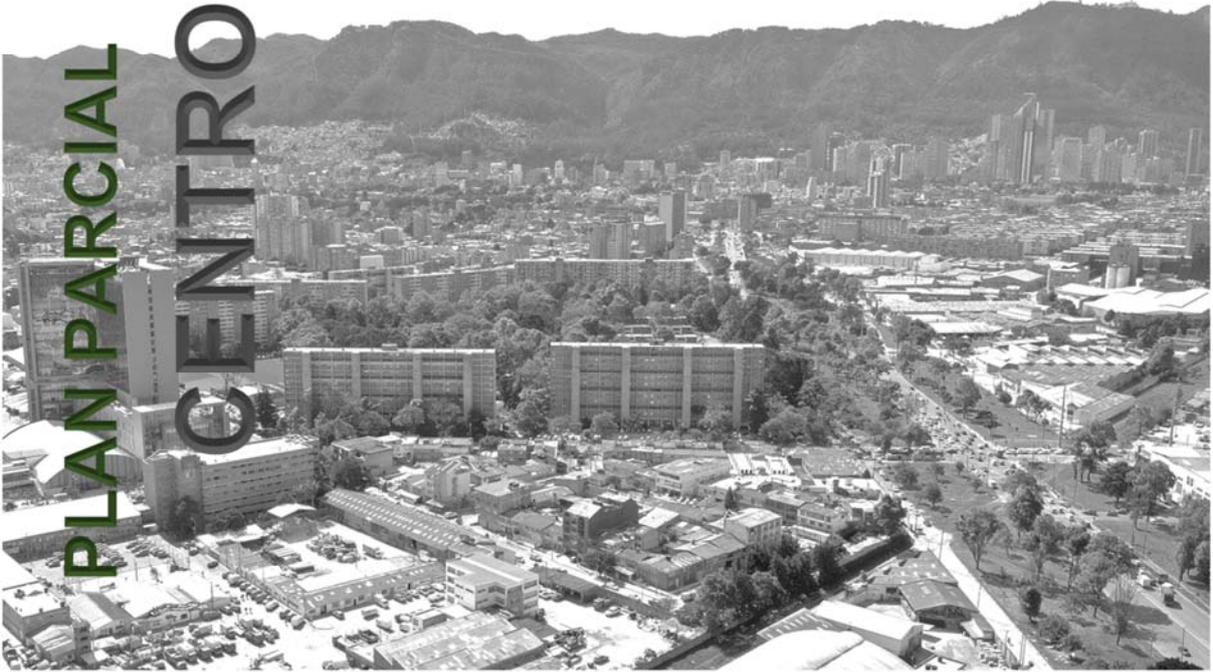
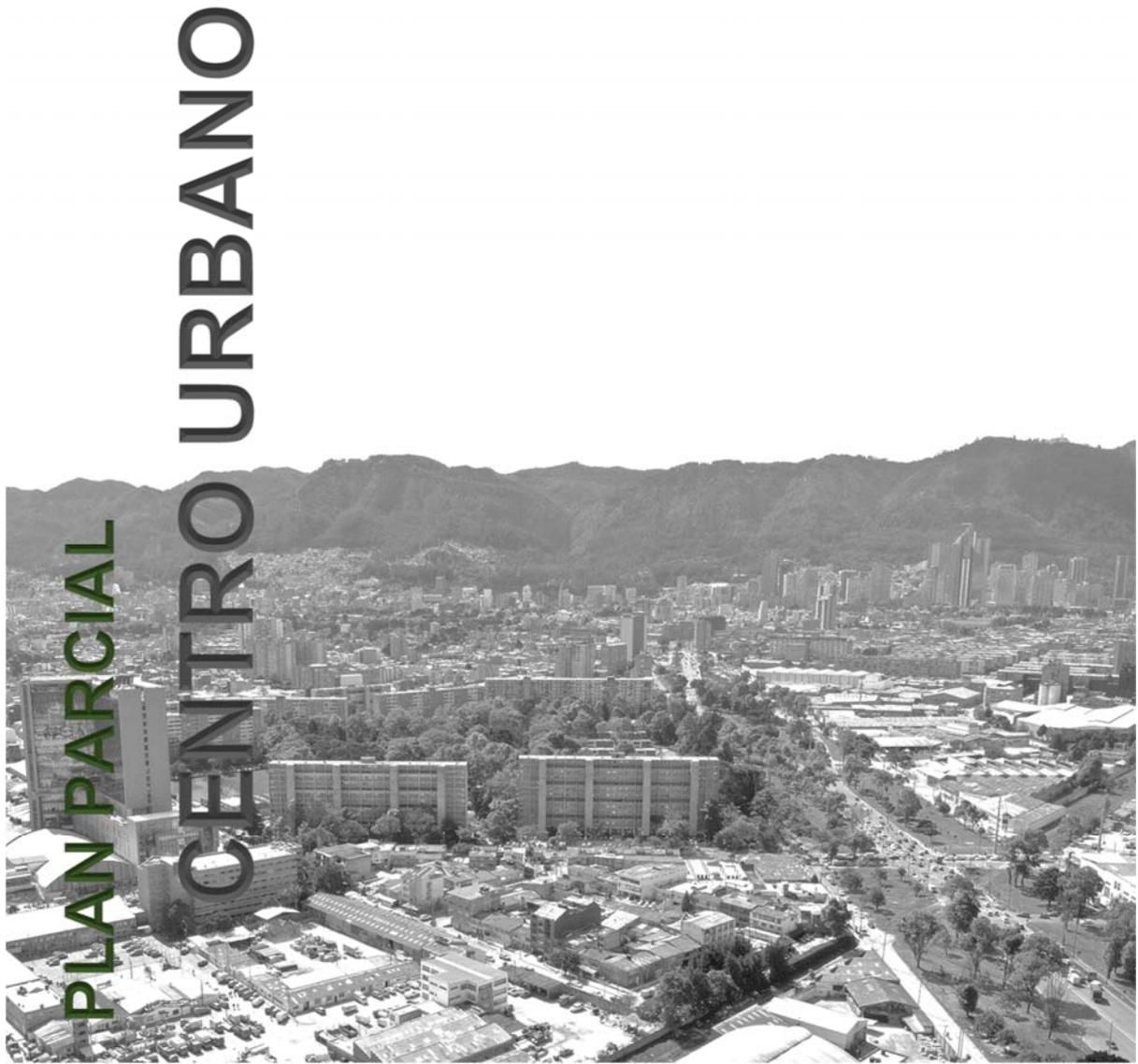


PLAN PARCIAL
CENTRO URBANO





DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

DICIEMBRE DE 2022

TABLA DE CONTENIDO

1. PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL.....	13
1.1 Introducción.....	13
1.2 Justificación.....	14
1.3 Objetivo General	15
1.4 Objetivos Específicos.....	16
1.5 Marco Normativo.....	17
2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	29
2.1 Localización y Contexto Urbano.....	29
2.2 El Territorio.....	32
2.3 Área De Planificación Del Plan Parcial	36
2.4 Área de Influencia del Plan Parcial	45
3. DIAGNÓSTICO.....	46
3.1 Diagnóstico de los Sistemas Estructurantes	46
3.1.1 Sistema Ambiental	46
3.1.2 Sistema de Espacio Público.....	98
3.1.3 Sistema de Movilidad	101
3.1.4 Sistema de Equipamientos.....	118
3.1.5 Bienes de Interés Cultural	121
3.1.6 Sistema Espacial.....	125
3.2 Conclusiones del Diagnóstico	131
4. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO.....	133
4.1. Objetivos	134
4.2. Metodología.....	134
4.3. Análisis del Contexto Local Y De La Upz.....	135
4.4. Análisis de Actores.....	140
4.5 Diagnóstico Socioeconómico	141
4.5.1 Cifras Generales	141
4.5.2 Características de los Hogares	144
4.5.3 Características de los Negocios	152
4.5.4 Características de Propietarios Rentistas	164
4.5.5 Análisis de la Relación con el Entorno	169
4.5.6 Análisis de Información sobre el Plan Parcial y las Expectativas de Traslado.....	178
4.5.7 Conclusiones.....	181
5. CARACTERIZACIÓN PREDIAL	182
5.1 Antecedentes Urbanísticos	182
5.2 Diagnóstico Predial para la Gestión del Suelo	183
5.2.1 Índice de Situación Jurídica (ISJ).....	184
5.2.2 Valor Promedio Metro Cuadrado de Terreno (VPM ²).....	184
5.2.3 Índice de Construcción Actual (ICA).....	185
5.2.4 Índice de Propietarios oor M ² de Terreno (IPM ²).....	186
5.2.5 Índice de Densidad Predial (IDP)	187
5.2.6 Índice de Terreno Afecto a Propiedad Horizontal (IPH)	188
5.2.7 Índices Ponderados.....	189
5.3 Estudio de Títulos.....	190
5.4 Estrategia de Saneamiento	192

5.4.1	Impedimentos Graves	193
5.4.2	Impedimentos Leves	196
5.5	Estudio de Títulos de Predios Públicos	202
6.	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	210
6.1	Descripción General	210
6.2	Propuesta General y Áreas del Plan Parcial	211
6.3	Estructura Ambiental	212
6.4	Sistema de Movilidad	214
6.5	Sistema de Espacio Público	223
6.6	Sistema de Equipamientos	235
7.	PLAN DE GESTIÓN SOCIAL	239
7.1	Objetivos	242
7.1.1	Objetivo General	242
7.1.2	Objetivos Específicos	242
7.2	Impactos Socioeconómicos	243
7.2.1	Identificación De Impactos	243
7.3	Programas y Proyectos	247
7.3.1	Programa de Mitigación de Impactos	248
7.3.2	Programas para la Construcción de Ciudad	259
7.4	Socialización y Diálogo con la Comunidad	¡Error! Marcador no definido.
8.	PROPUESTA NORMATIVA	263
8.1	Usos Permitidos	263
8.2	Edificabilidad Permitida	265
9.	DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	267
10.	ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN	274
10.1	Análisis de Cargas, Beneficios y Valor Residual del Suelo	274
10.1.1	Suelo Actual VS. Propuesta	274
10.1.2	Cargas	275
10.1.3	Beneficios	277
10.1.4	Costos de Construcción	278
10.1.5	Valor Residual del Suelo	279
10.2	Estrategia de Gestión	281
10.3	Estrategia para la Implementación del Plan Parcial	283
10.3.1	Condiciones de Partida	283
10.3.2	Estrategia de Implementación a través de Instrumentos de Gestión Territorial - Planeamiento	284
10.3.3	Estrategia de Implementación a través de Instrumentos de Gestión Territorial para la Gestión de Suelo	285
10.3.4	Estrategia de Gestión Financiera, Administración y Gobierno	287

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Corte hidrogeológico cercano al área de estudio	54
Gráfico 2. Precipitación máxima anual (2014 - 2018)	60
Gráfico 3. Precipitación	61
Gráfico 4. Temperatura promedio - multianual (2014 - 2018)	63
Gráfico 5. Temperatura multianual (2014 - 2018)	64
Gráfico 6. Temperatura máxima mensual - multianual (2014 - 2018)	65
Gráfico 7. Temperatura mínima mensual - multianual (2014 - 2018)	66
Gráfico 8. Dirección de los vientos Puente Aranda	72
Gráfico 9. Dirección de los vientos Min. Ambiente	73
Gráfico 10. Dirección de los vientos Puente Aranda	73
Gráfico 11. Dirección de los vientos Min. Ambiente	74
Gráfico 12. Velocidad de los Vientos	76
Gráfico 13. Personas promedio por hogar	137
Gráfico 14. Ingreso mensual promedio por hogar	137
Gráfico 15. Tasa de desempleo	138
Gráfico 16. Tenencia de la Vivienda	138
Gráfico 17. Percepción ciudadana	139
Gráfico 18. Distribución de tipos de unidades sociales censadas	143
Gráfico 19. Tenencia Hogares	144
Gráfico 20. Jefatura Hogares	145

Gráfico 21. Edad del jefe del hogar.....	146
Gráfico 22. Rango de edades de unidades sociales.....	146
Gráfico 23. Promedio de los ingresos mensuales del hogar.....	147
Gráfico 24. Proveniencia de los ingresos del hogar.....	148
Gráfico 25. Tipo de ahorros.....	149
Gráfico 26. En promedio los gastos mensuales del hogar ascienden a.....	150
Gráfico 30. Negocios de los propietarios.....	155
Gráfico 31. Negocios de los arrendatarios.....	156
Gráfico 32. Tiempo de funcionamiento del negocio en el predio.....	157
Gráfico 33. Tiempo de funcionamiento del negocio en el barrio.....	158
Gráfico 34. Tiempo de funcionamiento en Bogotá.....	158
Gráfico 35. Número de veces ha trasladado su negocio.....	159
Gráfico 36. Tiene el negocio sucursales.....	160
Gráfico 40. De donde son sus clientes.....	164
Gráfico 41. Estado Civil.....	165
Gráfico 42. Grado de escolaridad.....	166
Gráfico 43. Ocupación actual.....	166
Gráfico 44. En promedio los ingresos del hogar ascienden a.....	167
Gráfico 45. Razones por las cuales no reside en el inmueble.....	168
Gráfico 46. Número de arrendatarios.....	169
Gráfico 47. Razones por las cuales les gusta vivir en el barrio.....	170

Gráfico 50. Aspectos positivos del entorno	173
Gráfico 51. Aspectos que consideran negativos del entorno	174
Gráfico 52. Aspectos que consideran se pueden mejorar	175
Gráfico 53. Como son las relaciones con los vecinos del barrio.....	176
Gráfico 54. Identifica algún Líder en el sector.....	177
Gráfico 55. Que medio le parece más efectivo para recibir información sobre lo que sucede en el barrio	177
Gráfico 56. Percepción de los propietarios frente al Plan de renovación urbana.....	178
Gráfico 57. Percepción de los arrendatarios frente al plan de Renovación Urbana.....	179
Gráfico 59. Sabía que en este sector se está planeando realizar un Plan de Renovación Urbana	180
Gráfico 60. Índice de Situación Jurídica.....	184
Gráfico 61. Valor Promedio de Metro Cuadrado de Terreno	185
Gráfico 62. Índice de Construcción Actual	186
Gráfico 63. Índice de Propietarios por m ² de Terreno	187
Gráfico 64. Índice de Densidad Predial.....	188
Gráfico 65. Índice de Terreno Afecto a PH	189
Gráfico 66. Índices Ponderados.....	190
Gráfico 67. Distribución Predial.....	191
Gráfico 70. Atributos para la caracterización de impactos	244
Gráfico 71. Estructura Plan de Gestión Social	247
Gráfico 72. Enajenación voluntaria	281

Gráfico 73. Unidad de reposición.....	¡Error! Marcador no definido.
Gráfico 74. Esquema de instrumentos de gestión territorial	284
Gráfico 75. Esquema de instrumentos de gestión financiera.....	287
Gráfico 76. Esquema de administración	288
Gráfico 77. Esquema de gobierno.....	289

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. UPZ No 107 Quinta Paredes. Sector Barrio Centro Urbano	24
Imagen 2. Localización Plan Parcial Centro Urbano	29
Imagen 3. Corferias.....	30
Imagen 4. Ágora Bogotá	31
Imagen 5. Centro Urbano Antonio Nariño	31
Imagen 6. E.A.B.	32
Imagen 7. Av. de Las Américas	34
Imagen 8. Construcción del Centro Urbano Antonio Nariño	35
Imagen 9. Centro Internacional de Negocios y Exposiciones de Bogotá, Corferias	35
Imagen 10. Delimitación Plan Parcial Centro Urbano	37
Imagen 11. Identificación Predial	43
Imagen 12. Predios Públicos Plan Parcial Centro Urbano.....	44
Imagen 13. Área de Influencia Plan Parcial Centro Urbano.....	45
Imagen 14. Separador de la Av. de Las Américas.....	47
Imagen 15. Separador de la Av. de La Esperanza.	47
Imagen 16. Separador de la Av. Pedro León Trabuchy.	48
Imagen 17. Geomorfología del área de intervención del PPRU Centro Urbano.	50
Imagen 18. Hidrología del área de intervención del PPRU Centro Urbano.	53
Imagen 19. Dirección de los vientos	71
Imagen 21. Generadores de residuos hospitalarios más cercanos al área del proyecto. ...	96

Imagen 22. Generadores de residuos industriales más cercanos al área del proyecto.....	97
Imagen 23. Sistema de Espacio Público.....	99
Imagen 24. Plaza de Acceso a Corferías.....	100
Imagen 25. Plaza de Acceso a la EAB.....	100
Imagen 26. Plaza de Acceso a Ágora.....	101
Imagen 27. Subsistema Vial.....	102
Imagen 28. Sección Av. de Las Américas.....	104
Imagen 29. Av. de Las Américas.....	104
Imagen 36. Carrera 33.....	108
Imagen 38. Carrera 37.....	109
Imagen 61. Plano de Loteo Centro Urbano.....	183
Imagen 78. Equipamiento propuesto.....	235
Imagen 79. Unidad de Actuación Urbanística.....	273

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1. Cuadro de áreas Existente	38
TABLA 11. Equipamientos del Área de Influencia por Tipo	120
TABLA 12. Usos del Suelo en el Área de Influencia	126
TABLA 13. Usos del Suelo en el Área delimitada para el Plan Parcial	126
TABLA 14. Alturas en el Área delimitada para el Plan Parcial	128
TABLA 15. Demografía y Población.....	135
TABLA 16. Seguridad	140
TABLA 17. Análisis de actores.....	140
TABLA 18. Consolidado unidades sociales identificadas y censadas.	143
TABLA 19. Promedio ingreso y promedio utilidad actividades económicas.....	163
TABLA 21. Actos Jurídicos por Manzana.....	192
TABLA 22. Áreas Generales del Plan Parcial	211
Tabla 23. Tabla de estacionamientos propuestos.....	223
Tabla 24. Tabla de estacionamientos propuestos por manzana ¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 25. Cesiones de espacio público propuestas..... ¡Error! Marcador no definido.	
Tabla 26. Tabla indicativa de Áreas Privadas Afectas al Uso Público	225
Tabla 27. Tabla de indicador de espacio público por habitante	227
Tabla 28. Espacio Público a Público	231
Tabla 29. Espacio Privado a Público.....	231

Tabla 32. Valores de suelo y de área construida para equipamiento	236
TABLA 33. Balance hogares identificadas vs. censadas	240
TABLA 34. Balance actividades económicas identificadas vs. censadas	240
TABLA 35. Balance unidades rentistas identificadas vs. censadas	241
TABLA 36. Balance predios sin uso identificadas vs. censadas	241
TABLA 37. Caracterización de impactos.....	245
TABLA 38. Usos permitidos	263
TABLA 39. Edificabilidad Permitida.....	265
TABLA 42. Cronograma de ejecución del Plan Parcial.....	273
TABLA 43. Distribución por Usos.....	274
TABLA 44. Cargas Generales.....	275
TABLA 45. Cargas Locales.....	276
TABLA 46. Cargas Sociales.....	276
TABLA 47. Beneficios	278

1.

PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL

1.1 INTRODUCCIÓN

APROVECHAMIENTO EFICIENTE DEL SUELO

La renovación urbana se constituye en un mecanismo que además de detener procesos de deterioro físico y funcional de ciertas áreas de la ciudad, promueve el aprovechamiento eficiente del suelo urbano, impulsando la densificación racional con los soportes urbanos que se requieren para ello.

El Plan Parcial como instrumento de planeamiento y de gestión definido por la legislación nacional de ordenamiento territorial, modificó la forma de construir la ciudad al pasar del desarrollo predio a predio a la gestión asociada, y de la asignación gratuita de las normas de uso y edificabilidad, a la asignación condicionada a la financiación de las obras de infraestructuras, de espacio público y de equipamientos.

Los Planes Parciales como instrumento complementario a los planes de ordenamiento territorial, se incorporaron en el ordenamiento jurídico colombiano con la Ley 388 de 1997, para lo cual, su artículo 19 los define como “(...) *los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley (...)*”.

Sin embargo, desde la Ley 9 de 1989 en su artículo 39, se estableció un marco normativo reglamentario para las actuaciones de renovación urbana al definir los planes de renovación urbana como “(...) *aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad (...)*”.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, adoptado mediante el Decreto 619 de 2000, revisado mediante el Decreto 469 de 2003 y compilado mediante el

Decreto 190 de 2004, adoptó los planes parciales como instrumentos de gestión del suelo aplicables para alcanzar sus objetivos de ordenamiento. Estableció los casos en los que deben ser adoptados, incluyendo dentro de ellos, las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Es así como atendiendo la posibilidad que ofrecen las disposiciones normativas específicas para el barrio Centro Urbano establecidas en la UPZ No 107 Quinta Paredes, en cuanto a que para dicho sector se podrán obtener mayores aprovechamientos y desarrollar usos de mayor cobertura, superiores a los establecidos en la ficha normativa, mediante la formulación de un plan parcial de renovación urbana, se pone a consideración de la Administración Distrital el Plan Parcial Centro Urbano, el cual pretende propiciar un reordenamiento de la estructura urbana de dicho sector, dado que se encuentra con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación estratégica en la ciudad.

Con la formulación del Plan Parcial se pretende incrementar la edificabilidad del sector en proporción a los soportes urbanos que el mismo proyecto genera, y se plantea además de mantener el uso original de vivienda, la implantación de nuevos usos acordes con la dinámica que se está presentando en el área de influencia, para garantizar el mayor aprovechamiento del suelo en términos de edificabilidad y mezcla de usos, con los soportes urbanos que se requieran para ello.

1.2 JUSTIFICACIÓN

El área delimitada para el Plan Parcial se encuentra localizada inmediata a un sector que en los últimos años ha venido experimentando un desarrollo urbano acorde con las actividades que se localizan allí y que viabilizan la introducción de Bogotá de manera competitiva, en el mercado mundial de los grandes eventos, ferias y convenciones. La presencia de Corferias ha permitido en el sector, el desarrollo de proyectos que lo enriquecen de arquitectura, así como de espacios públicos que generan entornos equitativos, competitivos, funcionales y atractivos. El Centro Internacional de Convenciones Ágora Bogotá y el recientemente inaugurado Hotel Hilton Bogotá Corferias son algunas muestras de ello, sumado a la presencia del Centro Urbano Antonio Nariño, gran ejemplo conservado de la arquitectura moderna en Colombia, lo que hace que la incidencia de estos proyectos en la estructura urbana de la ciudad sea contundente.

Sin embargo, la poca asociación de actividades del área delimitada para el Plan Parcial respecto a la actividad de ferias, eventos y convenciones que la circundan, hacen que en la práctica y a pesar de su localización inmediata, paulatinamente haya venido siendo marginada y excluida del desarrollo urbano del sector.

La pertinencia de la propuesta del Plan Parcial para esta área delimitada consiste en comprender, que su desarrollo debe ser coherente y simétrico, en términos estructurales y formales, al desarrollo urbanístico, económico, social y cultural que experimenta su entorno, para promover un desarrollo integral pues la dinámica que el mismo seguramente va a determinar, requieren un entramado espacial y funcional que mantenga una tensión equiparable con su contexto.

De esta manera se debe empezar por definir el marco normativo que permita el desarrollo del tipo de actividades y por tanto de arquitecturas que van a conformar la morfología urbana que se integrará a un contexto en renovación, que garantice la extensión y la permanencia de las actividades económicas, sociales, culturales y urbanísticas para enmarcar y hacer sustentable el desarrollo del territorio en la cual se sitúa la propuesta.

Soportado en la política de renovación urbana establecida para la ciudad desde su Plan de Ordenamiento Territorial a través del Decreto 190 de 2004, se requiere propiciar un reordenamiento de la estructura urbana del barrio Centro Urbano por ser un sector estratégicamente ubicado que cuenta con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación dentro de la ciudad.

Siendo coherente además con la asignación del tratamiento urbanístico de renovación urbana para el barrio Centro Urbano a través del POT y de la UPZ No 107 Quinta Paredes, se busca la transformación de esta zona desarrollada de la ciudad que tiene condiciones de subutilización, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo.

1.3 OBJETIVO GENERAL

Generar un proceso de transformación y reordenamiento del Barrio Centro Urbano que permita hacer más eficiente el uso del suelo mediante la redensificación y la implantación de nuevas y mayores intensidades de actividades, garantizando la generación de estructuras de soporte urbano suficientes y su articulación con el Centro Urbano Antonio Nariño, declarado Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional.

1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

REDENSIFICACIÓN CON SOPORTES URBANOS

- Atraer e incentivar la inversión privada para consolidar el sector como centro de actividades empresariales, financieras y productivas, ligadas a los eventos, ferias y convenciones que ocurren en su contexto.
- Propiciar la mezcla de usos que complementen la dinámica urbana en su interior y con su entorno.
- Cualificar las condiciones urbanísticas y ambientales del área delimitada, con el potencial para integrarlo a un contexto que ha venido experimentando un proceso de renovación.
- Garantizar la sostenibilidad de los valores patrimoniales del Centro Urbano Antonio Nariño con el desarrollo inmobiliario del Plan Parcial, de modo que se preserven los valores arquitectónicos, simbólicos y paisajísticos del BIC y, a su vez, se garantice el desarrollo urbanístico de su área de influencia.
- Propender por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios del área delimitada.
- Garantizar el equilibrio entre las áreas construidas y libres, y entre la densidad poblacional y la capacidad de soporte urbano, mediante el mejoramiento de la calidad y la cantidad del espacio público del área delimitada.
- Generar una oferta habitacional de alta calidad en condiciones óptimas de arquitectura y urbanismo, y de acceso a los servicios públicos domiciliarios y sociales.
- Generar espacios adecuados física y funcionalmente para actividades de desplazamiento, recreación y esparcimiento, así como de encuentro social.
- Garantizar la accesibilidad y conectividad del área delimitada con su contexto inmediato y con la ciudad, garantizando condiciones óptimas de movilidad para los diferentes tipos de transporte.
- Proveer al sector de espacios para la prestación de servicios sociales, de acuerdo con las necesidades de sus habitantes y en función de las características particulares del contexto.
- Garantizar en el área delimitada, el acceso y cobertura de servicios públicos domiciliarios.

1.5 MARCO NORMATIVO

1.5.1 NORMA NACIONAL APLICABLE AL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CENTRO URBANO

Para la formulación del PPRU CENTRO URBANO se considerarán en general las normas nacionales aplicables en lo pertinente contenidas en el Plan Nacional de Desarrollo Ley 1955 de 2019, y normas de orden territorial contenidas en la Ley 388 de 1997 y compiladas en el Decreto 1077 de 2015 y los decretos que lo modifiquen y sustituyen, de las cuales a continuación se presentan los acápites más relevantes a considerar para la formulación del plan.

1.5.1.1 Ley 388 de 1997

En el artículo 119 de ésta ley, se definen las formas de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, las cuales son relevantes para el desarrollo del presente proyecto, dado que dentro de su ámbito predial, como más adelante se explica en el presente documento, se da cuenta de más de 140 unidades prediales incluidas propiedades horizontales identificadas, razón por la cual, para el PPRU se deben contemplar como mecanismos últimos de gestión, este tipo de enajenación o expropiación haciendo uso de la concurrencia de terceros a cargo de la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá- ERU, o la entidad distrital que ostente dicha facultad.

De otra parte, es importante advertir que el artículo 19 de la ley señala que los planes parciales desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento.

Así mismo, se considerará en la definición del modelo de gestión del PPRU lo establecido respecto del reparto de cargas y beneficios y el procedimiento de implementación de las Unidades de Actuación Urbanística – UAU o de Gestión Urbana, tópicos reglamentados en los artículos 38, 39, 40, 41 y 42 de la ley.

Para el PPRU CENTRO URBANO cobra importancia el artículo 40 de la norma en cita, el cual permite el desarrollo prioritario de las UAU según las prioridades del POT de la ciudad.

1.5.1.2 Ley 1185 de 2008

“Por la cual se modifica y adiciona la ley 397 de 1997 –Ley General de cultura- y se dictan otras disposiciones”, que modifica y adiciona la mayoría de los artículos relativos al Patrimonio Cultural de la Ley 397 de 1997.

Esta ley actualiza la definición de Patrimonio Cultural de la Nación que hace la Ley 397 de 1997, define un régimen especial de salvaguardia, protección, sostenibilidad, divulgación y estímulo para los BICs y las manifestaciones de la Lista Representativa, crea el Consejo Nacional de Patrimonio y define procedimientos para las declaratorias de BICs, para las intervenciones de BIC, para el diseño y aplicación de los Planes Especiales de Manejo y Protección de BIC.

1.5.1.3 Decreto 1077 de 2015

El artículo 2.2.1.1. define el tratamiento de renovación urbana modalidad de redesarrollo como aquel que corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos.

Conforme a lo anterior, el tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo está dirigido a promover la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura existente.

De esta forma, la aplicación del tratamiento de renovación urbana implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público, redes de infraestructura y manejo ambiental, en consonancia con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo y las características ambientales de la zona. Implica además la formulación de estrategias sociales que permitan atender a las demandas de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

De otra parte, el artículo 2.2.2.1.5.2.1. del Decreto 1077 de 2015 que establece los “Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo”, los cuales deben al tenor de éste decreto ser reglamentados por el POT.

Y es en el Subtítulo 4 de Instrumento de Planeación y Gestión del Desarrollo Territorial del decreto en mención, donde en su Capítulo 1 se reglamentan los planes parciales.

El artículo 2.2.4.1.1. del decreto reglamenta el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales, y el artículo 2.2.4.1.1.3 define las determinantes para su formulación y el procedimiento optativo establecido para

obtenerlas, por último se tiene que los artículos subsiguientes del Subtítulo 4 dan cuenta del procedimiento para adopción de un plan parcial.

Es importante señalar que para la definición del modelo de gestión del PPRRU CENTRO URBANO deberá contemplarse lo señalado en la Sección 6 del Decreto 1077 de 2015 respecto de las Unidades de Actuación Urbanística y su procedimiento para su definición y para su implementación.

1.5.1.4 Decreto 583 de 2017

Con éste decreto se modificó el Decreto 2218 de 2015 y el artículo 2.2.2.1.5.2.2. del Decreto 1077 de 2015, y define las características de la VIS en tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, así:

“ El valor de la vivienda de interés social que se podrá desarrollar en los suelos de que trata el artículo anterior es la prevista en los párrafos 1 y 2 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, y su cumplimiento sólo se hará exigible en proyectos de redesarrollo previstos en los respectivos planes parciales para programas de renovación urbana.

En todo caso, cuando se trate de planes de Vivienda de Interés Social (VIS) que superen los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv), en el respectivo plan parcial se deberá verificar el cumplimiento de lo siguiente:

1. Características básicas de la vivienda. Sin perjuicio de lo definido por los Plan de Ordenamiento Territorial, las características básicas de las viviendas de este valor deben ser las siguientes:

1.1 El área construida de la vivienda y la cuota de estacionamientos privados serán las que defina el correspondiente plan parcial.

1.2 Áreas de equipamiento comunal privado (destinado al servicio de los copropietarios) según los requerimientos definidos por los Plan de Ordenamiento Territorial. No se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a las unidades privadas, cuando se sometan al régimen de propiedad horizontal.

2. Requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana. Los planes de vivienda de interés social que se desarrollen en las áreas con tratamiento de renovación urbana modalidad de redesarrollo, deberán articularse al planteamiento general de la operación prevista en el respectivo plan parcial, propendiendo por el mejoramiento de la calidad urbanística del área, para lo cual deberán cumplir, por lo menos, con las siguientes condiciones:

2.1 Promover la densificación de aquellas áreas reguladas por el citado tratamiento con proyectos integrales que garanticen la construcción de equipamientos y servicios complementarios, así como la disponibilidad de las redes de servicios públicos.

2.2 Prever un adecuado uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales disponibles.

2.3 Promover la protección e integración de las áreas de conservación y protección ambiental, de acuerdo con lo que defina el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial.

2.4 Cuando vinculen Bienes de Interés Cultural se deberá garantizar la adopción de las normas urbanísticas propias del régimen aplicable a este tipo de inmuebles, de conformidad con lo previsto en la Ley General de Cultura, sin perjuicio de que se pueda promover su rehabilitación bien sea para vivienda o para sostenibilidad del Patrimonio Cultural.

2.5 Fomentar el reúso y rehabilitación de edificaciones bien sea para vivienda o para otros usos complementarios en el marco de las dinámicas económicas de las zonas objeto del plan parcial.

2.6 Articular la vivienda de interés social con la infraestructura para el sistema vial de transporte, preferiblemente con los corredores troncales de transporte masivo, con el fin de facilitar el acceso de la población de menores ingresos al servicio organizado de transporte.

2.7 Promover y generar redes de movilidad accesibles para personas con discapacidad y dificultades de locomoción a partir de la eliminación de barreras físicas.

2.8 Mejorar los estándares cualitativos de espacio público, buscando incrementar la calidad, dotación y mejor aprovechamiento de los espacios públicos existentes. Se podrán incorporar al sistema de espacio público zonas privadas con vocación a uso público, y estas se contabilizarán como parte del espacio público requerido para el desarrollo del proyecto.

2.9 Garantizar los sistemas de equipamientos colectivos que suplan las necesidades de la nueva población que se incorpora a la zona por el desarrollo del proyecto.

2.10 Incorporar determinantes de gestión y prevención del riesgo, para lo cual no se podrán adelantar proyectos de renovación urbana en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, sin incorporar las medidas de prevención y mitigación cuya responsabilidad está en cabeza de los diseñadores y urbanizadores.

3. Condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda. Las viviendas de interés social, cuyo valor exceda los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv), no serán objeto de la aplicación del subsidio familiar de vivienda, sin perjuicio de los demás beneficios otorgados para el desarrollo de este tipo de vivienda.

Parágrafo. Las condiciones de que trata el numeral 2 del presente artículo serán igualmente exigibles a cualquier plan parcial de renovación urbana, aun cuando contemplen proyectos de vivienda de interés social que no superen los ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 smlmv)."

1.5.1.5 Decreto 2358 de 2019

Por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, decreto único reglamentario del sector cultura en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial, precisando para los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) sus competencias, procedimientos, contenidos y componentes.

1.5.2 NORMA DISTRITAL APLICABLE AL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CENTRO URBANO

1.5.2.1 Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto 190 de 2004.

El artículo 32 del POT del Distrito Capital define los casos en los cuales deben ser adoptados planes parciales, señalando en su numeral 3 que este instrumento de planeamiento está determinado para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, hecho que aplica para el ámbito especial del PPRU CENTRO URBANO.

El artículo 36 *Ibíd*em da cuenta de la distribución de cargas en otros tratamientos o en otros instrumentos de planeamiento, en su parágrafo señala que se implementará el reparto de cargas y beneficios en los instrumentos de planificación aplicables entre otros tratamientos urbanísticos al de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, esto con el propósito de contribuir a la adecuación de las infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, a la dotación de equipamientos y a la generación y recuperación del espacio público.

El artículo 37 del POT define como criterio para definir el Sistema de reparto en el desarrollo de predios con tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo, el hecho de que los propietarios de los predios participen en los costos de construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios que no estén

incluidos en los programas de inversión financiadas por tarifas o valorización, lo cual se define de acuerdo con metodologías establecidas por el Alcalde Mayor de Bogotá de manera general o adoptadas de manera específica en el respectivo Plan Parcial o instrumento de planeamiento.

En el artículo 184 del POT se establece que, para el desarrollo de redes técnicas e instalaciones en el espacio público, en los PPRU se deberán prever los espacios para las instalaciones técnicas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones, en caso de requerir predios para ellos, las empresas de servicios públicos deberán adquirir los mismos.

Para el desarrollo del PPRU CENTRO URBANO, cobra relevancia de la normatividad del POT lo establecido en el artículo 280 para la redefinición del espacio público en proyectos de renovación urbana mediante redesarrollo, así:

“En los proyectos de renovación urbana o de redesarrollo, que se definan mediante Planes Parciales que sean ejecutados a través de unidades de actuación por el sistema de integración inmobiliaria, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores.

Si para formalizar el acto de integración, no se cuenta con los títulos ni con la información necesaria para incluir en el englobe las zonas de uso público, a solicitud de los interesados, el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, podrá autorizar y aprobar el levantamiento topográfico del globo resultante de la proyectada integración y de los predios que lo conforman, a fin de que con base en la información contenida en ese levantamiento, proceda el otorgamiento de la escritura y el registro inmobiliario del acto jurídico de la integración. Esta autorización no procede respecto de áreas de uso público que hagan parte del sistema vial arterial de la ciudad, ni de las que correspondan a las redes matrices de servicios públicos, ni de las destinadas a equipamientos colectivos de escala urbana.

En todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en el inciso primero del artículo 6º de la ley 9 de 1.989”

Lo anterior, por cuanto dentro del ámbito espacial del PPRU CENTRO URBANO se identificaron seis (6) predios públicos, los cuales ya están incorporados dentro del Inventario del Patrimonio Distrital a cargo del DADEP y cuentan con su código RUPI, tal como se especifica en el componente predial del presente documento.

La definición del tratamiento de renovación urbana se establece en el artículo 373 del POT, el cual señala que éste pretende la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo.

Las zonas de renovación urbana deben dar cuenta de una de las siguientes variables:

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

En el artículo 376 *Ibídem* se definen las normas generales para el tratamiento de renovación urbana, a saber:

- Definición de usos en el PPRU, de conformidad con las nuevas condiciones y con el potencial de desarrollo que permitan el reordenamiento de dichas zonas, debidamente sustentadas en los estudios específicos que soporten tal decisión.
- Desarrollo de fichas normativas en los PPRU.
- La norma específica la define el PPRU.
- La exigencia de estacionamientos en los proyectos de renovación urbana formará parte de la reglamentación urbanística PPRU. Se permitirá el pago compensatorio de estacionamientos a los fondos creados para tal fin y, previo estudio de cada caso, se podrá plantear la localización de estacionamientos en el área de influencia que defina las fichas normativas o los planes parciales.

En cuanto, al equipamiento comunal privado, el artículo 388 del POT señala que para el tratamiento de renovación urbana deberá observarse lo siguiente:

- Para proyectos V.I.S. subsidiables: La misma exigencia señalada para el tratamiento de Desarrollo.
- Para proyectos no V.I.S.: 10 m² por cada 80 m² de construcción.
- Para proyectos con usos diferentes de vivienda: 10 m² por cada 120 m² de construcción neta.

1.5.2.2 UPZ 107 Quinta Paredes – Decreto 086 de 2011.

El POT establece que el instrumento de carácter reglamentario mediante el cual se determina las normas urbanísticas para determinados sectores de la ciudad en donde coincide un tratamiento urbanístico con un área de actividad, se denomina Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ).

En cumplimiento del citado decreto, el Alcalde Mayor de Bogotá D.C. expidió el Decreto 086 de 2011, por medio del cual reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal No 107 Quinta Paredes, quien delimita el área para el Plan Parcial dentro del Sector Normativo No 8 en Área de Actividad Comercio y Servicios y Tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Reactivación y/o Desarrollo.

Imagen 1. UPZ No 107 Quinta Paredes. Sector Barrio Centro Urbano



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación

Al respecto, el artículo 6 del referido Decreto señala que el sector normativo No. 8 se incorporó al tratamiento de Renovación urbana en la modalidad de Reactivación, sin perjuicio de que se adopten posteriormente planes parciales de redesarrollo. Señala además que en este sector se podrá obtener mayor aprovechamiento y desarrollar usos de mayor cobertura, superiores a los establecidos en la ficha normativa, quedando sujetos al reparto de cargas y beneficios que determine el respectivo plan parcial de Renovación urbana.

Así mismo, el decreto reglamentario de la UPZ No 107 Quinta Paredes, señala en sus considerandos, que el sector normativo No 8, y su directa injerencia con el proyecto INNOBO, fue susceptible de ser incorporado al tratamiento de Renovación urbana, dentro del cual se podrá promover iniciativas de inversión públicas o privadas o de asociación público - privada, para aprovechar las áreas subutilizadas y consolidar la Operación Estratégica Anillo de Innovación.

1.5.2.3 Decreto 448 de 2014.

Con este decreto se establecen los incentivos para la generación de proyecto de renovación urbana que promuevan la protección a los propietarios y moradores originales, definiendo también formas de vinculación de éstos a dichos proyectos, esto en concordancia con lo establecido en los artículos 34 y 44 de la Ley 9 de 1989.

El artículo 1 del decreto en mención señala como incentivos:

- Derecho de preferencia para propietarios originales.
- Compensaciones sociales.
- Conservación del estrato para inmuebles de reemplazo.
- Subsidio distrital de vivienda para arrendatarios.

De la normatividad contemplada en el presente decreto además del desarrollo de cada uno de los incentivos y su forma de aplicación cobra relevancia lo señalado en su artículo 3 respecto de la definición de los proyectos asociativos, y lo establecido en el artículo 6 respecto de las viviendas de reemplazo en proyectos de renovación urbana.

Respecto de la definición de proyecto asociativos, el decreto señala que estos deben cumplir con una de las siguientes variables:

- Que los propietarios originales permanezcan.
- Vinculación de inversionistas y constructores con participación de la Administración Distrital.
- Aplicación del derecho de preferencia al recibir la restitución del inmueble aportado con uno o varios inmuebles resultantes del proyecto.

Señalando claramente el párrafo 2 del artículo 3 que estos mecanismos o variables deben definirse en el proyecto de Decreto del PPRU.

Lo anterior, debe en la propuesta de formulación del PPRU concordarse con lo señalado en el artículo 6 del decreto Ibídem, que define la obligación de prever inmuebles de reemplazo con el mismo uso a los aportados por los propietarios originales, o con otros usos como medio de reemplazo de dicho aporte, o participando de las utilidades del proyecto deducidas previamente las cargas y las plusvalías.

Para el desarrollo del PPRU CENTRO URBANO cobra relevancia lo establecido en el artículo 12 del decreto en mención que permite el uso de la expropiación en la gestión de los PPRU, esto para proyectos asociativos según la definición del decreto y para aquellos proyectos que incluyan inmuebles que requieren algún tipo de saneamiento predial.

1.5.2.4 Decreto 080 de 2016.

En el Capítulo VI de éste decreto, se definen las normas para la formulación y adopción de los planes parciales de renovación. En el artículo 20 se definen las obligaciones urbanísticas que deben considerar estos planes, así:

“Son un mecanismo de gestión y financiación mediante el cual se garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficios y tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones físicas de edificabilidad contenidas en el plan parcial y las cargas derivadas de las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos, en el marco del plan parcial.

Estas obligaciones corresponden a las que se deriven del reparto de cargas y beneficios específicos de cada Plan Parcial.

Parágrafo. Los proyectos asociativos, de que trata el artículo 3 del Decreto Distrital 448 de 2014, que se desarrollen en el marco de un plan parcial pueden reducir el porcentaje mínimo de destinación de suelo para VIP en un cuarenta por ciento 40%.” (Negrilla y subrayado fuera de texto).

En cuanto al cumplimiento de la obligación de cesiones urbanísticas, el artículo 21 *Ibíd*em señala que:

“Las cesiones de suelo derivadas de los porcentajes de las obligaciones urbanísticas determinadas en el reparto de cargas y beneficios de cada Plan Parcial, se deben entregar en sitio.

La obligación de suelo para equipamientos puede cumplirse total o parcialmente en área construida, entregando los metros cuadrados de área construida por cada metro de suelo a ceder que se determinen según el reparto de cargas y beneficios, sin perjuicio que la Secretaria Distrital de Planeación determine las condiciones para el cumplimiento de la equivalencia. Los índices de ocupación y construcción de los usos dotacionales localizados en las cesiones públicas para equipamientos, son los establecidos en el artículo 262 del Decreto Distrital 190 de 2004, los definidos en el respectivo plan maestro o en su efecto los que determine el respectivo plan parcial. El área construida cedida deberá tener acceso directo e independiente desde el espacio público. La SDP definirá el o los tipos de equipamientos a construir en estas áreas y el DADEP en coordinación con las entidades del Distrito a que haya lugar, deberá definir los requisitos para la entrega material y jurídica de dichas áreas.”

La formulación del PPRU CENTRO URBANO, deberá atender el procedimiento previsto en el Subcapítulo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016, que remite al

establecido en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012 y el Decreto 1077 de 2015.

De lo dispuesto en el Decreto Distrital 080 de 2016, resulta relevante el establecimiento del principio de subsunción de instrumentos de planeamiento, el cual establece que para la implantación y regularización de usos dotacionales y de comercio localizados en el ámbito de un PPRU, una vez adoptado el PPRU, no se exigirá ni requerirá la formulación y/o adopción de Planes Complementarios, como quiera que el PPRU asumirá las condiciones y soluciones que pudieran requerirse en el ámbito de los citados Planes Complementarios (PRM o PI).

Cobra relevancia el requisito establecido en el artículo 24 respecto de incluir el estudio de títulos respectivo y la estratégica de saneamiento predial de ser necesaria, la cual para el caso del PPRU CENTRO URBANO se hace parte del presente documento:

“Para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana, el Documento Técnico de Soporte debe incluir el estudio de títulos y la estrategia para el saneamiento de los que lo requieran, relacionados con los predios públicos y privados incluidos en la delimitación del proyecto, con la finalidad de determinar el ámbito del plan, la delimitación de la Unidades de Actuación y/o gestión y el cronograma de gestión y ejecución del plan”.

En cuanto, a la gestión social en los PPRU, el artículo 25 del decreto señala que el Documento Técnico de Soporte o DTS debe incluir un plan social que busque la permanencia de los actores y actividades presentes en la zona del plan parcial, esta normativa es relevante para la formulación del PPRU CENTRO URBANO, toda vez que el ámbito espacial del mismo involucra más de un predio, y que es claro según el trabajo previo realizado para el componente social, que se busca que el plan sea un proyecto asociativo.

Sobre el estudio de tránsito y acciones para la movilidad aplicables a los PPRU, la norma exige que en el DTS del plan se deberá incluir el estudio de tránsito o el estudio de demanda y atención a usuarios, cuando se requiera, según las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto Distrital 596 de 2007, o las normas que los modifiquen o sustituyan.

Adicionalmente se establece que la formulación del PPRU deberá determinar las acciones para la movilidad, aplicables a los equipamientos y al uso comercial y de servicios que se desarrollen dentro de la propuesta urbanística, así como el número máximo de estacionamientos que se pueden localizar dentro del área del plan, indistintamente de los usos que se pretendan desarrollar.

El artículo 27 del decreto Ibídem, señala también que el DTS de formulación del PPRU deberá contener también la factibilidad de servicios de redes de acueducto y

alcantarillado sanitario y pluvial del prestador de servicios. La factibilidad podrá considerar la implementación de métodos no convencionales en redes internas para dar viabilidad a la propuesta de expansión, aprovechando la capacidad remanente en horas valle.

El artículo 29 del decreto, reglamenta el manejo de la información pública y la citación a propietarios y vecinos, y determina las acciones mínimas a considerar dentro del procedimiento de formulación del PPRU:

- Publicar en su página web la documentación presentada por el formulador del Plan Parcial, garantizando que la misma sea de fácil consulta por parte de la comunidad en general.
- Convocar a los propietarios y vecinos colindantes para que conozcan la propuesta del proyecto, una vez radicada la formulación del Plan Parcial, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
- Dar a conocer a los interesados la propuesta urbanística modificada, en aquellos casos en los cuales se realicen ajustes a la propuesta de formulación del Plan Parcial en los términos del artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el artículo 5 del Decreto Nacional 1478 de 2013, compilado por el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

El artículo 30 del decreto plantea la redefinición de espacio público en planes parciales de renovación urbana, norma relevante para la formulación del PPRU CENTRO URBANO, toda vez que dentro del ámbito espacial planteado hay espacio público existente a redefinir.

1.5.2.5 Decreto 221 de 2020.

De igual forma, para la formulación del PPRU CENTRO URBANO se considerará lo establecido en el Decreto Distrital 221 de 2020 *“Por medio del cual se establecen los porcentajes mínimos de suelo destinado a la construcción de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), las condiciones e incentivos para su cumplimiento, en desarrollo del artículo 75 del Acuerdo Distrital 761 de 2020 (...)”*.

De manera específica, lo señalado en sus artículos 4 y 6 en cuanto al establecimiento de porcentajes obligatorios de suelo útil y urbanizado para VIS en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, porcentajes que corresponden a los que se definan o se tengan como resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios y se establecerá en el decreto de adopción del plan parcial respectivo.

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

2.1 LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO URBANO

El área delimitada para el Plan Parcial se encuentra localizada en el Barrio Centro Urbano de la Localidad No 13 Teusaquillo, en la UPZ No 107 Quinta Paredes, en un sector de acceso desde la Av. De Las Américas a Corferias. Es un sector de la ciudad que se encuentra en Tratamiento de Renovación Urbana y por ello se permite la formulación de un Plan Parcial de Renovación Urbana para propiciar un reordenamiento de su estructura urbana, dado que se encuentra con un aprovechamiento muy bajo en relación con su potencial, asociado a su ubicación estratégica en la ciudad.

El Plan Parcial se encuentra dentro de los siguientes límites:

Norte:	Carrera 37
Sur:	Av. de Las Américas -AC 23-
Oriente:	Av. de La Esperanza -AK 36-
Occidente:	Av. Ferrocarril de Occidente -AC 22-

Imagen 2. Localización Plan Parcial Centro Urbano



Fuente: Elaboración Propia

En el marco del Decreto 190 de 2004, el sector se encuentra dentro de la Operación Estratégica Anillo de Innovación, cuya principal directriz para su desarrollo es consolidar un espacio óptimo para la localización de actividades empresariales, financieras, dotacionales, productivas y ligadas a la innovación y la tecnología. Así mismo, el sector se encuentra dentro de la centralidad de integración nacional Salitre-Zona Industrial.

Dentro del área de influencia del sector se encuentra el Centro Internacional de Negocios y Exposiciones de Bogotá - Corferias, dedicado a la organización de ferias, exposiciones, eventos y convenciones, impulsando con ello, el desarrollo industrial, social, cultural y comercial en Bogotá. Además, se encuentra dentro del área de influencia, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y el Centro Urbano Antonio Nariño, conjunto residencial declarado Bien de Interés Nacional de Carácter Nacional.

Imagen 3. Corferias



Fuente: <https://eldorado.aero>

Imagen 4. Ágora Bogotá



Fuente: www.isover.com.co

Imagen 5. Centro Urbano Antonio Nariño



Fuente: www.eltiempo.com

Imagen 6. E.A.B.



Fuente: www.semanariovoz

2.2 EL TERRITORIO

El área delimitada para el Plan Parcial se encuentra en Teusaquillo, localidad creada mediante el Acuerdo 26 de 1972, que creó 16 Alcaldías Menores del Distrito Especial de Bogotá, con lo cual pasó a integrar, con otros barrios circunvecinos, la Alcaldía Menor del mismo nombre, administrada por el alcalde menor, correspondiéndole como nomenclatura el número 13, con límites determinados, y siendo ratificada mediante el Acuerdo 8 de 1977. Posteriormente, la Constitución de 1991 le dio a Bogotá el carácter de Distrito Capital; en 1992 la Ley 1ª. reglamentó las funciones de las Juntas Administradoras Locales, de los Fondos de Desarrollo Local y de los alcaldes locales, y determinó la asignación presupuestal de las localidades. Por medio de los Acuerdos 2 y 6 de 1992, el Concejo Distrital definió el número, la jurisdicción y las competencias de las JAL. Bajo esta normativa se constituyó la localidad de Teusaquillo, conservando sus límites y nomenclatura, administrada por el alcalde local y la Junta Administradora Local, con un total de 9 ediles. Finalmente, el Decreto-Ley 1421 determinó el régimen político, administrativo y fiscal bajo el cual operan hasta hoy las localidades del Distrito¹.

¹ Recorriendo Teusaquillo. Diagnóstico físico y socioeconómico de las localidades de Bogotá, D.C. Alcaldía Mayor De Bogotá D.C., 2004

El Centro Urbano Antonio Nariño fue un extraño objeto urbano que divergía de lo tradicional tanto para la ciudad como para sus habitantes, pero adquirió especial importancia; pues si bien era el resultado formal de la agrupación de espacios habitacionales, también tuvo una condición generadora de morfología urbana. Implicó un nuevo rol que contrastaba con las condiciones de las anteriores propuestas y con la tradicional vida urbana y doméstica de la sociedad bogotana temerosa del cambio. Finalmente, esta tipología de vivienda se estandarizó e industrializó y entró al mercado como propiedad horizontal. El proyecto en su forma urbana y arquitectónica se convirtió en un hito y terminó por ser aceptado por la ciudad y la sociedad tradicionalista, evidencia de ello es su actual vigencia².

El barrio Centro Urbano se localiza en un sector que ha sido creado basado en conceptos nuevos, con el propósito en su momento, de darle a la ciudad una imagen moderna. La primera de las grandes obras realizadas en el sector fue la Avenida de Las Américas, construida finalizando la primera mitad del siglo XX y considerada *“como la primera vía totalmente moderna con que contó la ciudad”*³. Esta avenida se ideó con la finalidad de descongestionar el tránsito de la capital hacia los municipios de occidente y *“hacer que las nuevas urbanizaciones se orienten nuevamente hacia el río, y no sigan dispersándose a lo largo de las estribaciones de Monserrate y Guadalupe”*⁴.

A comienzos de 1951, durante el gobierno de Laureano Gómez y bajo su iniciativa, el Ministro de Obras Públicas adelantó la construcción de una gran unidad habitacional de carácter *‘moderno’* dentro de los conceptos más innovadores que se aplicaban en aquel entonces. El Centro Urbano Antonio Nariño se construyó al occidente de la ciudad, en un sector que se extendía hacia la Sabana y que comenzaba a urbanizarse a lo largo de la recién construida Avenida de las Américas.

² El Centro Urbano Antonio Nariño, un nuevo concepto de vivienda y vida urbana. Ana Patricia Montoya Pino.

³ Atlas histórico de Bogotá 1911-1948. Alcaldía Mayor de Bogotá, Ed. Planeta, 2006.

⁴ Ibidem.



Imagen 7. Av. de Las Américas
Fuente: Planeación Distrital.

“El Centro Urbano Antonio Nariño fue un extraño objeto urbano que divergía de lo tradicional tanto para la ciudad como para sus habitantes, pero adquirió especial importancia; pues si bien era el resultado formal de la agrupación de espacios habitacionales, también tuvo una condición generadora de morfología urbana. Implicó un nuevo rol que contrastaba con las condiciones de las anteriores propuestas y con la tradicional vida urbana y doméstica de la sociedad bogotana temerosa del cambio. Finalmente, esta tipología de vivienda se estandarizó e industrializó y entró al mercado como propiedad horizontal. El proyecto en su forma urbana y arquitectónica se convirtió en un hito y terminó por ser aceptado por la ciudad y la sociedad tradicionalista, evidencia de ello es su actual vigencia”⁵.

El Centro Internacional de Negocios y Exposiciones de Bogotá, Corferias, fue creado el 8 de junio de 1954 y abrió sus puertas el 29 de octubre del mismo año, cuando se inició la primera Feria de Exposición Internacional, la cual se convertiría en la Feria Internacional de Bogotá, Exposición Industrial.

Desde 1954 Corferias tiene como propósito unir a las economías, dar una buena imagen de Colombia e impulsar el desarrollo de la industria nacional, de allí su interés en acondicionar cada vez más su infraestructura a los estándares internacionales⁶.

⁵ El Centro Urbano Antonio Nariño, un nuevo concepto de vivienda y vida urbana. Ana Patricia Montoya Pino.

⁶ <http://www.corferias.com>.

Imagen 8. Construcción del Centro Urbano Antonio Nariño



Fuente: German Telléz 1954.

Imagen 9. Centro Internacional de Negocios y Exposiciones de Bogotá, Corferias



Fuente: <http://www.corferias.com>

Es así como el área delimitada para el Plan Parcial, se localiza en un sector que a lo largo del tiempo se ha venido consolidando con construcciones realizadas bajo la idea de progreso y modernidad. Las profundas transformaciones que trajo la ciudad moderna se hicieron a partir de una serie de grandes proyectos que tenían como bandera simbolizar su progreso. Este sector como pocos en la ciudad, construido con elementos modificadores de la vida urbana y más específicamente como agentes de inducción de la vida moderna, representa la idea de progreso. Por lo tanto, con la formulación del Plan Parcial se pretende continuar con este proceso, consolidando esta pieza urbana y fortaleciendo su imagen ya no de ciudad capital, sino de ciudad global.

2.3 ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La información catastral del área delimitada para el Plan Parcial Centro Urbano, es la que se señala a continuación:

Localidad:	13 Teusaquillo
Barrio:	Urbanización Centro Urbano
Código del Sector:	6208
Número de Manzanas:	3
Números de Manzana:	04, 05 y 41
Número de Predios:	180

El plan parcial está conformado por las manzanas 04, 05 y 41 del sector catastral Ortezal. Según los datos consignados en la base catastral vigencia 2021, cuya fuente es la UAECD, estas tres manzanas agrupan en total 53 lotes distribuidos así:

Manzana 04: 20 lotes
 Manzana 05: 18 lotes
 Manzana 41: 15 lotes

Igualmente, y según la base catastral antes mencionada, el plan parcial está conformado por 180 predios, distribuidos por manzana así:

Manzana 04: 61 predios
 Manzana 05: 64 predios
 Manzana 41: 55 predios

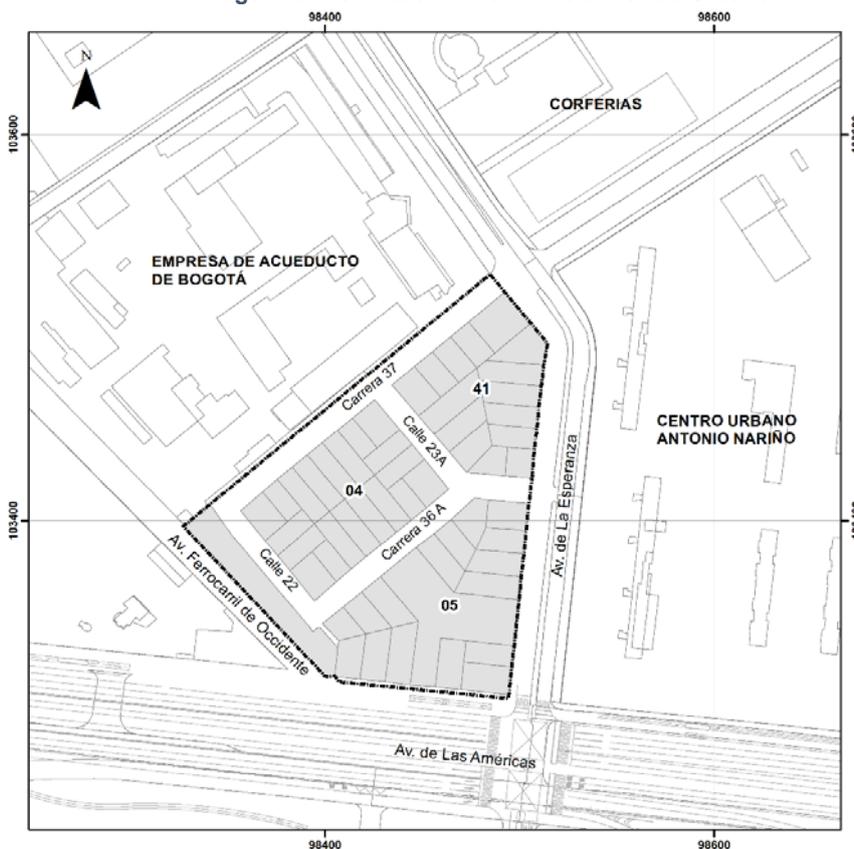
Respecto de los propietarios de los predios, según la base catastral vigencia 2021, un total de 287 personas (naturales o jurídicas) son propietarios de los 180 predios que conforman el plan parcial. Los mismos están distribuidos por manzana así:

Manzana 04: 104 propietarios
 Manzana 05: 93 propietarios
 Manzana 41: 90 propietarios

Es importante tener en cuenta que, aunque la base catastral alfanumérica registra un total de 60 lotes, en terreno solo se encuentran 53 unidades. Esto se explica porque en la base catastral registra en la manzana 04, 5 predios numerados del 95 al 99, que son clasificadas como vías.

Esto mismo ocurre en la manzana 5, que según la base catastral alfanumérica reporta 20 lotes, de los cuales 18 son identificados en terreno. Los predios restantes, numerados como 98 y 99, son clasificados como vías.

Imagen 10. Delimitación Plan Parcial Centro Urbano



Fuente: Elaboración Propia

El Plan Parcial Centro Urbano está conformado por los siguientes elementos con sus respectivas áreas:

TABLA 1. Cuadro de áreas Existente

	ÁREA m2	
ÁREA BRUTA	24.277,36	100%
ZONA VERDE	1.318,61	5%
Zona Verde	1.318,61	
ZONA VIAL DE CESIÓN	208,67	1%
Zona Verde	208,67	
MALLA VIAL LOCAL	5.615,18	23%
Calle 23 A	1.125,16	
Carrera 36 A	1.247,38	
Calle 22	799,54	
Carrera 37	2.443,10	
AREA UTIL	17.134,90	71%
Manzana 1	7.043,51	
Manzana 2	5.399,94	
Manzana 3	4.691,44	

Fuente: Elaboración Propia

Dentro del área delimitada para el Plan Parcial se encuentran los siguientes predios:

TABLA 2. Identificación Predial

• **Manzana 04**

Código Lote	CHIP	Dirección	Matrícula
006208004001	AAA0073SXJZ	KR 36A 22 11 GJ 11	050C00797973
006208004001	AAA0073SXKC	KR 36A 22 11 GJ 2	050C00797974
006208004001	AAA0073SXLF	KR 36A 22 11 AP 101	050C00797975
006208004001	AAA0073SXMR	KR 36A 22 11 AP 201	050C00797976
006208004001	AAA0073SXNX	KR 36A 22 11 AP 202	050C00797977
006208004001	AAA0073SXOM	KR 36A 22 11 AP 301	050C00797978
006208004001	AAA0073SXPA	KR 36A 22 11 AP 302	050C00797979
006208004001	AAA0073SXRJ	KR 36A 22 11 AP 401	050C00797980
006208004002	AAA0073XSXY	AC 22 36A 28	050C00474271
006208004003	AAA0073SXTD	AC 22 36A 36	050C00090088
006208004004	AAA0073SXUH	AC 22 36A 52	050C00203636
006208004005	AAA0073SXWW	KR 37 22 20	050C00595003
006208004006	AAA0073SXXS	KR 37 22 32 AP	050C01316418

006208004006	AAA0073SXYN	KR 37 22 28 AP 201	050C01316419
006208004006	AAA0073SXZE	KR 37 22 28 AP 301	050C01316420
006208004007	AAA0073SYAF	KR 37 22 38 AP 201	050C01421326
006208004007	AAA0073SYBR	KR 37 22 38 AP 202	050C01421327
006208004007	AAA0073SYCX	KR 37 22 38 AP 301	050C01421328
006208004007	AAA0073SYDM	KR 37 22 38 AP 302	050C01421329
006208004007	AAA0073SYEA	KR 37 22 38 AP 401	050C01421330
006208004007	AAA0073SYFT	KR 37 22 38 AP 402	050C01421331
006208004007	AAA0073SYHY	KR 37 22 38 AP 501	050C01421332
006208004007	AAA0073SYJH	KR 37 22 38 AP 502	050C01421333
006208004008	AAA0073SYKL	KR 37 22 50	050C00821921
006208004009	AAA0073SYLW	KR 37 22 60	050C01478783
006208004010	AAA0073SYMS	KR 37 22 70	050C00468873
006208004011	AAA0073SYNN	CL 23A 36A 49 AP 101	050C00568319
006208004011	AAA0073SYOE	CL 23A 36A 49 AP 102	050C00568320
006208004011	AAA0073SYPP	CL 23A 36A 49 AP 201	050C00568321
006208004011	AAA0073SYRU	CL 23A 36A 49 AP 202	050C00568322
006208004011	AAA0073SYSK	CL 23A 36A 49 AP 203	050C00568323
006208004011	AAA0073SYTO	CL 23A 36A 49 AP 301	050C00568324
006208004011	AAA0073SYUZ	CL 23A 36A 49 AP 302	050C00568325
006208004011	AAA0073SYWF	CL 23A 36A 49 AP 401	050C00568326
006208004011	AAA0073SYXR	CL 23A 36A 49 AP 402	050C00568327
006208004011	AAA0073SYYX	CL 23A 36A 49 AP 403	050C00568328
006208004011	AAA0073SYZM	CL 23A 36A 49 GJ 1	050C00568329
006208004011	AAA0073SZAW	CL 23A 36A 49 GJ 2	050C00568330
006208004011	AAA0073SZBS	CL 23A 36A 49 GJ 3	050C00568331
006208004011	AAA0073SZCN	CL 23A 36A 49 GJ 4	050C00568332
006208004011	AAA0073SZDE	CL 23A 36A 49 GJ 5	050C00568333
006208004011	AAA0073SZEP	CL 23A 36A 49 GJ 6	050C00568334
006208004012	AAA0073SZFZ	CL 23A 36A 35	050C01352762
006208004013	AAA0073SZHK	CL 23A 36A 25	050C00019932
006208004014	AAA0073SZJZ	CL 23A 36A 09	050C00326776
006208004015	AAA0074JBDE	KR 36A 22 73 AP 101	050C00287421
006208004015	AAA0073SZLF	KR 36A 22 73 GJ 102	050C00287422
006208004015	AAA0073SZMR	KR 36A 22 73 GJ 103	050C00287423
006208004015	AAA0073SZNX	KR 36A 22 73 AP 201	050C00287424
006208004015	AAA0074JBEP	KR 36A 22 73 AP 301	050C00287425
006208004015	AAA0073SZPA	KR 36A 22 73 AP 401	050C00287426
006208004016	AAA0073SZRJ	KR 36A 22 63	050C00355792
006208004017	AAA0073SZSY	KR 36A 22 47	050C00443197
006208004018	AAA0073SZTD	KR 36A 22 39	050C00263958
006208004019	AAA0074JBHK	KR 36A 22 27	050C00252999
006208004020	AAA0073SZUH	KR 36A 22 21	050C00613891
006208004095	AAA0184XJNX	KR 37 22 98	050C01617781
006208004096	AAA0184XJOM	KR 37 22 04	050C01617784
006208004097	AAA0184XJPA	KR 36A 22 05	050C01617782
006208004098	AAA0184XJRJ	AC 22 36A 02	050C01617780
006208004099	AAA0184XJSY	AK 36 23 99	050C01617779

- Manzana 05

Código Lote	CHIP	Dirección	Matrícula
006208005001	AAA0073SZWW	AC 23 36 22	050C00114255
006208005002	AAA0074JBOM	AC 23 36 30	050C01246001
006208005003	AAA0073SZZE	AC 23 36 44	050C01524884
006208005004	AAA0073TAAW	AC 23 36 56 AP 101	050C00933128
006208005004	AAA0073TABS	AC 23 36 56 AP 102	050C00933129
006208005004	AAA0073TACN	AC 23 36 56 GJ 1	050C00933119
006208005004	AAA0073TADE	AC 23 36 56 GJ 2	050C00933120
006208005004	AAA0073TAEP	AC 23 36 56 GJ 3	050C00933121
006208005004	AAA0073TAFZ	AC 23 36 56 GJ 4	050C00933122
006208005004	AAA0073TAHK	AC 23 36 56 AP 202	050C00933124
006208005004	AAA0073TAJZ	AC 23 36 56 AP 201	050C00933123
006208005004	AAA0073TAKC	AC 23 36 56 AP 301	050C00933125
006208005004	AAA0073TALF	AC 23 36 56 AP 302	050C00933126
006208005005	AAA0073TANX	AC 23 36 70	050C00130467
006208005006	AAA0073TAOM	AC 23 36 88	050C00230372
006208005007	AAA0073TAPA	AC 22 36 96 AP 101	050C00707203
006208005007	AAA0074JBMR	AC 22 36 96 AP	050C00707465
006208005007	AAA0074JBNX	AC 22 36 96 GJ	050C00707204
006208005007	AAA0073TARJ	AC 22 36 96 AP 201	050C00555001
006208005007	AAA0073TASY	AC 22 36 96 AP 301	050C00554999
006208005007	AAA0073TATD	AC 22 36 96 AP 302	050C00555002
006208005008	AAA0073TAUH	KR 36A 22 20	050C00562952
006208005009	AAA0073TAWW	KR 36A 22 32 AP 101	050C00861870
006208005009	AAA0073TAXS	KR 36A 22 32 AP 201	050C01212139
006208005009	AAA0073TAYN	KR 36A 22 32 AP 202	050C00476453
006208005009	AAA0073TAZE	KR 36A 22 32 AP 301	050C01429098
006208005009	AAA0073TBAF	KR 36A 22 32 AP 302	050C00510649
006208005010	AAA0073TBBR	KR 36A 22 68	050C00527371
006208005011	AAA0073TBCX	KR 36A 22 80	050C00487224
006208005012	AAA0073TBDM	KR 36A 22 86	050C00108244
006208005013	AAA0073TBEA	AK 36 23 85 LC	050C01092384
006208005013	AAA0073TBFT	AK 36 23 87 LC	050C01092385
006208005013	AAA0073TBHY	AK 36 23 91 LC	050C01092386
006208005013	AAA0073TBJH	CL 23A 36 15 AP 101	050C01092387
006208005013	AAA0073TBKL	CL 23A 36 15 AP 201	050C01092388
006208005013	AAA0073TBLW	CL 23A 36 15 AP 202	050C01092389
006208005013	AAA0073TBMS	CL 23A 36 15 AP 302	050C01092391
006208005013	AAA0073TBNN	CL 23A 36 15 AP 301	050C01092390
006208005014	AAA0073TBOE	AK 36 23 83 LC	050C00601284
006208005014	AAA0073TBPP	AK 36 23 79 LC	050C00601283
006208005014	AAA0073TBRU	AK 36 23 81 AP 101	050C00601285
006208005014	AAA0073TBSK	AK 36 23 81 AP 201	050C00060903
006208005014	AAA0073TBTO	AK 36 23 81 AP 202	050C00601287

006208005014	AAA0073TBUZ	AK 36 23 81 AP 301	050C00601288
006208005014	AAA0073TBWF	AK 36 23 81 AP 302	050C00601289
006208005015	AAA0073TBXR	AK 36 23 63 LC	050C00189081
006208005015	AAA0073TBYX	AK 36 23 69 LC	050C00054549
006208005015	AAA0073TBZM	AK 36 23 67 AP 101	050C00054553
006208005015	AAA0073TCAW	AK 36 23 67 AP 102	050C00031599
006208005015	AAA0073TCBS	AK 36 23 67 AP 201	050C00054554
006208005015	AAA0073TCCN	AK 36 23 67 AP 202	050C00054552
006208005015	AAA0073TCDE	AK 36 23 67 AP 301	050C00054551
006208005015	AAA0073TCEP	AK 36 23 67 AP 302	050C00019015
006208005016	AAA0074JBUH	AK 36 23 59 LC	050C00869887
006208005016	AAA0074JBWW	AK 36 23 55 GJ 1	050C00869882
006208005016	AAA0073TCFZ	AK 36 23 55 AP 101	050C00869900
006208005016	AAA0073TCHK	AK 36 23 55 AP 201	050C00869902
006208005016	AAA0073TCJZ	AK 36 23 55 AP 202	050C00869912
006208005016	AAA0073TCKC	AK 36 23 55 AP 301	050C00869915
006208005016	AAA0073TCLF	AK 36 23 55 AP 302	050C00869984
006208005017	AAA0073TCMR	AK 36 23 19	050C01242995
006208005018	AAA0200ROLF	AC 22 36A 87	050C01693245
006208005098	AAA0238SXNN	AC 23 36 02	050C01617783
006208005099	AAA0074JBXS	AC 23 36 98	050C00000000

- **Manzana 41**

Código Lote	CHIP	Dirección	Matrícula
006208041001	AAA0074JBCN	AK 36 23A 01 LC	050C01109255
006208041001	AAA0074AXJH	CL 23A 36 06 AP 201	050C00218020
006208041001	AAA0074AXKL	CL 23A 36 06 AP 301	050C01441889
006208041002	AAA0074AXLW	CL 23A 36 20 AP 101	050C00300444
006208041002	AAA0074AXMS	CL 23A 36 20 AP 201	050C01370411
006208041002	AAA0074AXNN	CL 23A 36 20 AP 301	050C00142389
006208041003	AAA0074AXOE	CL 23A 36A 10	050C01081987
006208041004	AAA0074AXPP	CL 23A 36A 18	050C00226528
006208041005	AAA0074AXRU	CL 23A 36A 34 AP 101	050C00348215
006208041005	AAA0157ZFFZ	CL 23A 36A 34 GJ 1	050C01354093
006208041005	AAA0157ZFHK	CL 23A 36A 34 GJ 2	050C01353074
006208041005	AAA0157ZFJZ	CL 23A 36A 34 GJ 3	050C01354094
006208041005	AAA0157ZFKC	CL 23A 36A 34 GJ 4	050C01353075
006208041005	AAA0074AXSK	CL 23A 36A 34 AP 102	050C00025105
006208041005	AAA0074AXTO	CL 23A 36A 34 AP 201	050C00015247
006208041005	AAA0074AXUZ	CL 23A 36A 34 AP 204	050C00045643
006208041005	AAA0074AXWF	CL 23A 36A 34 AP 203	050C00054371
006208041005	AAA0074AXXR	CL 23A 36A 34 AP 202	050C00452920
006208041005	AAA0074AXYX	CL 23A 36A 34 AP 301	050C00018149
006208041005	AAA0074AXZM	CL 23A 36A 34 AP 304	050C00090173
006208041005	AAA0074AYAW	CL 23A 36A 34 AP 303	050C00409376
006208041005	AAA0074AYBS	CL 23A 36A 34 AP 302	050C00528622

006208041005	AAA0074AYCN	CL 23A 36A 34 AP 401	050C00332320
006208041005	AAA0074AYDE	CL 23A 36A 34 AP 402	050C01092364
006208041006	AAA0074AYEP	KR 37 23A 04 CN 1	050C00098493
006208041006	AAA0074AYFZ	KR 37 23A 04 AP 201	050C00100003
006208041006	AAA0074AYHK	KR 37 23A 04 AP 301	050C00100004
006208041006	AAA0074AYJZ	KR 37 23A 04 AP 401	050C00100005
006208041007	AAA0074AYKC	KR 37 23A 18	050C00545199
006208041008	AAA0074AYLF	KR 37 23A 36	050C00790121
006208041009	AAA0074AYNX	KR 37 23A 46	050C00864209
006208041010	AAA0074AYOM	KR 37 23A 60	050C00238276
006208041011	AAA0074AYPA	AK 36 23A 63 LC	050C01468517
006208041011	AAA0074AYRJ	AC 24 36 09 LC	050C01468518
006208041011	AAA0074AYSJ	AC 24 36 05 AP 201	050C01468519
006208041011	AAA0074AYTD	AC 24 36 05 AP 301	050C01468520
006208041013	AAA0074AYWW	AK 36 23A 39 LC	050C01004617
006208041013	AAA0074AYXS	AK 36 23A 45 AP 101	050C01004618
006208041013	AAA0074AYYN	AK 36 23A 45 AP 201	050C01004619
006208041013	AAA0074AYZE	AK 36 23A 45 AP 202	050C01004620
006208041013	AAA0074AZAF	AK 36 23A 45 AP 301	050C01004621
006208041013	AAA0074AZBR	AK 36 23A 45 AP 302	050C01004622
006208041014	AAA0074AZCX	AK 36 23A 37	050C00370911
006208041015	AAA0074AZEA	AK 36 23A 25 AP 101	050C00874894
006208041015	AAA0074AZFT	AK 36 23A 25 AP 201	050C00875740
006208041015	AAA0074JBAW	AK 36 23A 25 AP 202	050C00875743
006208041015	AAA0074AZJH	AK 36 23A 25 AP 301	050C00875744
006208041015	AAA0074AZKL	AK 36 23A 25 AP 302	050C00875745
006208041017	AAA0074JATO	AK 36 23A 51 LC 3	050C01389943
006208041017	AAA0174EORU	AK 36 23A 51 LC 1	050C01389944
006208041017	AAA0174EOSK	AK 36 23A 51 LC 2	050C01389945
006208041017	AAA0074JAUZ	AK 36 23A 55 AP 201	050C01389946
006208041017	AAA0074JAWF	AK 36 23A 55 AP 202	050C01389947
006208041017	AAA0074JAXR	AK 36 23A 55 AP 301	050C01389948
006208041017	AAA0074JAYX	AK 36 23A 55 AP 302	050C01389949

Fuente: Base Catastral 2021. UAEDC.

El urbanismo antecedente corresponde a la urbanización “Centro Urbano” aprobada por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaria Distrital de Planeación, adoptado con los planos 217/2 y 217/4, los cuales definieron las áreas públicas y privadas.

Imagen 11. Identificación Predial



Fuente: Base Catastral 2021. UAEDC.

Conforme a los Planos de la urbanización “Centro Urbano”, el Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público – DADEP, de acuerdo con sus competencias establecidas en el Acuerdo 18 de 1999, realizó el saneamiento predial con miras a lograr la titulación a favor del Distrito Capital de las cesiones para zona verde y vías definidas en los planos de urbanización.

De esta forma, dentro del ámbito del Plan Parcial se identificaron seis (6) predios públicos, los cuales se encuentran incorporados dentro del Inventario del Patrimonio Distrital a cargo del DADEP y cuentan con su código RUPI.

Imagen 12. Predios Públicos Plan Parcial Centro Urbano



Fuente: Elaboración Propia

La delimitación propuesta para el Plan Parcial, corresponde con el límite de la urbanización “Centro Urbano” evidenciado en los planos de loteo 217/2 y 217/4, incluyendo la Carrera 37 de tal forma que coincida con el límite del Plan Parcial Corferias – EAAB-ESP.

Sus límites lo conforman dos vías que actualmente pertenecen a la Malla Vial Arterial (Av. de Las Américas y Av. de La Esperanza) y una que se encuentra demarcada con reserva vial y que se encuentra proyectada igualmente como Malla Vial Arterial de la Ciudad (Av. Ferrocarril de Occidente). El otro límite corresponde a una vía local (Carrera 37) que separa al barrio, de la Empresa de Acueducto de Bogotá.

Por lo tanto, el área delimitada para el Plan Parcial, está soportada catastralmente, por disposiciones normativas y por condiciones físicas que determinan sus límites.

2.4 ÁREA DE INFLUENCIA DEL PLAN PARCIAL

Imagen 13. Área de Influencia Plan Parcial Centro Urbano



Fuente: Elaboración Propia

El área de influencia establecida para el análisis de los impactos derivados del desarrollo del Plan Parcial sobre los componentes de la estructura espacial, es la delimitada por las siguientes vías: al nororiente la Calle 25, al noroccidente la Carrera 40, al oriente la Carrera 33, y al sur la Av. de Las Américas. La definición del área de influencia tuvo como determinante, las vías arterias principales o secundarias que delimitan los espacios más importantes del sector.

El área de influencia cuenta con la presencia de actividades de comercio y servicios turísticos, empresariales y de negocios, industria y vivienda. Como se ha señalado anteriormente, en el sector se localiza el Centro Internacional de Negocios y Exposiciones de Bogotá – Corferias y el Centro de Convenciones Ágora Bogotá, que generan una gran afluencia de visitantes en los días en los que allí se celebran

eventos. Cuenta además con el Centro Urbano Antonio Nariño, conformado por 14 edificios que albergan 960 apartamentos. En el área de influencia se localiza además, un sector industrial que corresponde a una parte del barrio Ortezal. Por todo ello, el área de influencia se caracteriza por ser un sector de alta diversidad de actividades y de usos que amerita la intensificación del uso de vivienda.

3. DIAGNÓSTICO

3.1 DIAGNÓSTICO DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES

3.1.1 SISTEMA AMBIENTAL

3.1.1.1 Estructura Ecológica Principal

Dentro del área de influencia, se encuentran los siguientes elementos de la Estructura Ecológica Principal (EEP):

TABLA 3. Elementos de la Estructura Ecológica Principal

Corredor Ecológico Vial	Av. de Las Américas
	Av. de La Esperanza
	Av. Ferrocarril de Occidente
	Av. Pedro León Trabuchy

Fuente: Decreto 190 de 2004 (Compilación POT)

Conforme al Decreto 190 de 2004 (compilación POT), los corredores ecológicos permiten incrementar la conexión ecológica entre los demás elementos de la Estructura Ecológica Principal. Dentro del área de influencia se encuentran corredores ecológicos viales, correspondientes a las zonas verdes de las vías de la malla vial arterial que la atraviesan. Las avenidas de Las Américas, La Esperanza y Pedro León Trabuchy (AK 40) cuentan con separadores verdes arborizados que le ofrecen al área delimitada, valores urbanísticos, estéticos y ambientales.

Imagen 14. Separador de la Av. de Las Américas



Fuente: Google Maps

Imagen 15. Separador de la Av. de La Esperanza.



Fuente: Google Maps

Imagen 16. Separador de la Av. Pedro León Trabuchy.



Fuente: Google Maps

3.1.1.2 Componente Abiótico

Geología

Desde el punto de vista de la Geología local, el área de estudio se caracteriza por estar compuesta de Depósitos Cuaternarios, integrados por la Formación Sabana (Q1sa), constituida por arcillas grises con locales intercalaciones de arenas finas y niveles delgados de gravas. Este depósito es resultado de un antiguo lago que dejó planicies y deltas lacustrinos, los cuales son extensos, de aspecto aterrazado y con morfología ondulada suavemente inclinada y limitada hacia los cauces por los escarpes de estos.

Algunos estudios señalan que este depósito tiene por lo menos 320 m (pozo Funza 11), y en su parte de mayor espesor puede ser superior a los 660 m., estando constituido, por sedimentos finos y en los dos metros superiores por cenizas volcánicas; en general son arcillolitas grises con locales intercalaciones de arenas finas y niveles delgados de gravas y turbas.

La Formación Sabana se presenta suprayaciendo los sedimentos de la Formación Subachoque y por datos de huellas de fisión, Carbono 14, que indican una edad del Pleistoceno medio y tardío. En lo correspondiente a la localidad de Teusaquillo se encuentra ubicada sobre la unidad geológica llanura lacustre del río Salitre y

del río Fucha, las cuales contienen suelos arcillosos y representan bajo riesgo de deslizamiento⁷.

Geomorfología

De acuerdo a la jerarquización sugerida por (INGEOMINAS, 2004) en el área de influencia que comprende a Bogotá se han diferenciado unidades, subunidades y componentes de los siguientes ambientes morfogenéticos: Estructural – Denudativo, Fluvial y Lagunar, Glaciar y Periglaciar y de Origen Antrópico.

La Localidad de Teusaquillo está inmersa en su orden de importancia en un ambiente geomorfológico Estructural (S) – Denudativo (D), Glaciar – Periglaciar (G) y Antropogénico (A). El primero con un porcentaje de ocupación del 70,66%, el segundo ambiente está representado por la unidad geomorfológica denominada Sierra Homoclinal Denudada, con un porcentaje de ocupación del 28,40%, y el tercer ambiente que corresponde a la áreas construidas y consolidadas denominada Antropogénico (A) está representado por las áreas urbanizadas (Aur) y ocupan solo el 0,94%.

El área de estudio corresponde a un Ambiente Antropogénico (A), es decir, a las geofomas formadas por la actividad del hombre que modifican la superficie del terreno; específicamente, se encuentra dentro del componente geomorfológico denominado “Área Urbanizada – Aur” y se caracterizan por ser áreas consolidadas que presentan una importante cantidad de construcciones a nivel de viviendas y obras lineales (vías pavimentadas, líneas eléctricas, acueducto y/o alcantarillado), entre otras.

⁷ Caracterización de escenarios de riesgo para la localidad de Teusaquillo. Consejo local de Gestión Riesgos, 2018.

Este paisaje se localiza al norte y centro del departamento de Cundinamarca, haciendo parte de la planicie fluvio lacustre originada en gran parte por la dinámica del río Bogotá y sus afluentes. Se encuentra a una altitud entre 2.000 y 3.000 m.s.n.m (metros sobre el nivel del mar), en clima ambiental frío húmedo y seco, con temperaturas que varían entre 12°C y 18°C (grados centígrados).

La planicie está conformada por planos de inundación y terrazas, influenciados por depósitos de espesor variable de ceniza volcánica de diferente evolución y depósitos de sedimentos en su mayoría finos y medios, que han servido de material basal a partir del cual se han originado los suelos.

Los suelos presentan diferente grado de evolución en concordancia con la posición que ocupan. En los planos de inundación predominan los suelos de menor evolución (Entisoles e Inceptisoles), influenciados en algunos sectores por cenizas volcánicas. En las terrazas se observa un mayor desarrollo de la población edáfica (Inceptisoles, Andisoles y Alfisoles), allí, el material de origen de los suelos (ceniza volcánica y depósitos clásticos hidrogénicos de origen lacustre y aluvial) y el clima, han dominado la génesis de los suelos.

El relieve dominante es ligeramente plano a ligeramente ondulado, con pendientes que oscilan entre 1 y 7%.

Capacidad de Uso de la Tierra: Subclase IV hs-1⁹

Esta unidad de capacidad la integran las tierras de las unidades RLOa, RMOa y RMOb, situadas en el tipo de relieve de planos de inundación del Río Bogotá, en climas frío húmedo y en menor proporción seco.

Los suelos son imperfectamente drenados en la mayor parte de los casos, superficiales y moderadamente profundos, de texturas finas y medias, fertilidad moderada y baja y desde muy fuerte a moderadamente ácidos.

Las mayores limitantes para el uso de estas tierras son las inundaciones ocasionales, el drenaje imperfecto y la poca profundidad efectiva de los suelos, originados por las fluctuaciones del nivel freático; en menor proporción les afectan frecuentes heladas; en algunas unidades pertenecientes al clima frío seco, se presentan limitaciones debidas a las bajas precipitaciones durante uno de los semestres del año.

⁹ IGAC. Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Cundinamarca (2000). Capítulo 6.

Hidrología

La localidad de Teusaquillo se encuentra ubicada sobre la cuenca del Salitre (35%) y en la cuenca del río Fucha (65%) en el cual desemboca el Canal de San Francisco; el sistema hídrico está compuesto por el lago artificial del parque Simón y fracciones de canales que hacen parte del sistema de alcantarillado de aguas lluvias de la ciudad. (Plan de Gestión de Riesgos, 2019).

TABLA 4. Cuencas de la Localidad de Teusaquillo

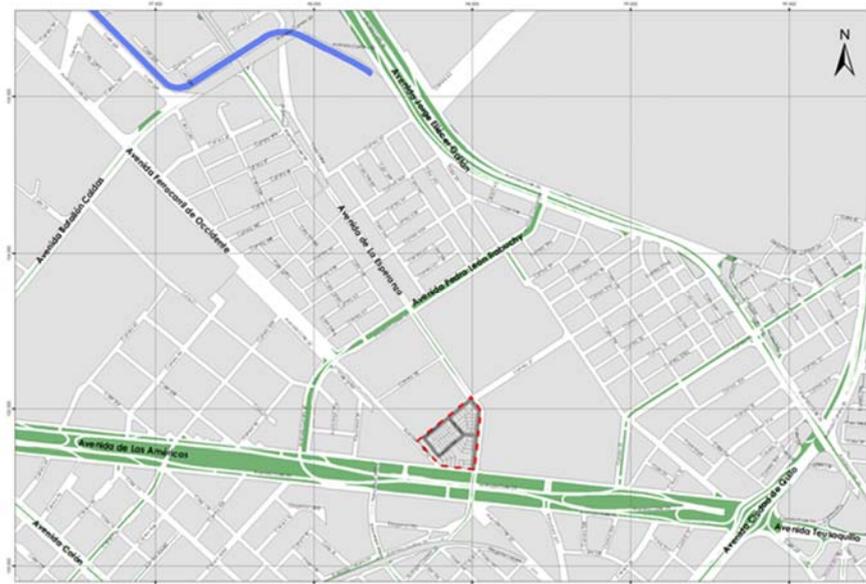
Cuenca	Cuerpo de agua	Descripción
Salitre	Río Arzobispo	Nace en los cerros orientales, es canalizado a partir de la Cra 5 con Cll 39 y atraviesa los barrios Santa Teresita la Magdalena, la Soledad, Palermo y Belarcázar, en un tramo aproximado de 1.8 km. A partir de la Cra 30 continua como canal El Salitre.
	Canal El Salitre	Se encuentra desde la Carrera 30 frente a la Ciudad Universitaria, pasando por el Estadio El Campín hasta la calle 63.
Fucha	San Francisco	Se inicia en la Avenida el Dorado, se dirige hacia el occidente por Quinta Paredes Como prolongación del río del mismo nombre, desemboca en el Canal Boyacá a la altura de la Cra 75 en la localidad de Fontibón.

Fuente: Elaboración Propia

En lo que corresponde al área de estudio en específico no se identificaron cuerpos de agua de importancia ambiental que puedan verse intervenidos en el desarrollo del proyecto; el drenaje natural del área ha sido reemplazado por un sistema de drenaje urbano, es decir, por un sistema de colectores de aguas lluvias e interceptores de aguas negras; los dos sistemas de drenaje forman parte de la cuenca del Fucha, al cual se vierten las aguas lluvias, para finalmente descargar en el río Bogotá a la altura de Fontibón. El cuerpo de agua más cercano al área de estudio es el Canal San Francisco el cual se encuentra ubicado al costado norte del PP a una distancia aproximada de 1 km.

Teniendo en cuenta lo anterior, para el área de estudio no se analizan parámetros relacionados con calidad del agua ni inventario de usuarios objetos de tasa retributiva, ya que sólo se encuentra información de este tipo en la localidad para los ríos Salitre y Fucha, los cuales no se emplazan sobre el área de intervención del proyecto urbano o se localizan cerca del área de intervención del PPRU.

Imagen 18. Hidrología del área de intervención del PPRU Centro Urbano.



Fuente: Elaboración Propia a partir del Mapa de referencia Unidad Administrativa Especial de Catastro. 2019.

Hidrogeología

Formación Sabana (Q1sa)

Se denomina formación Sabana a los depósitos lacustrinos que afloran en toda la zona plana y que hace parte de la Sabana de Bogotá. Está constituida principalmente por arcillas y hacia las márgenes de la cuenca se observan arcillas orgánicas, arenosas y turba-lignita¹⁰.

Este depósito es resultado de un antiguo lago que dejó planicies y deltas lacustrinos, los cuales son extensos, de aspecto aterrazado y con morfología ondulada suavemente inclinada y limitada hacia los cauces por los escarpes de estos¹¹.

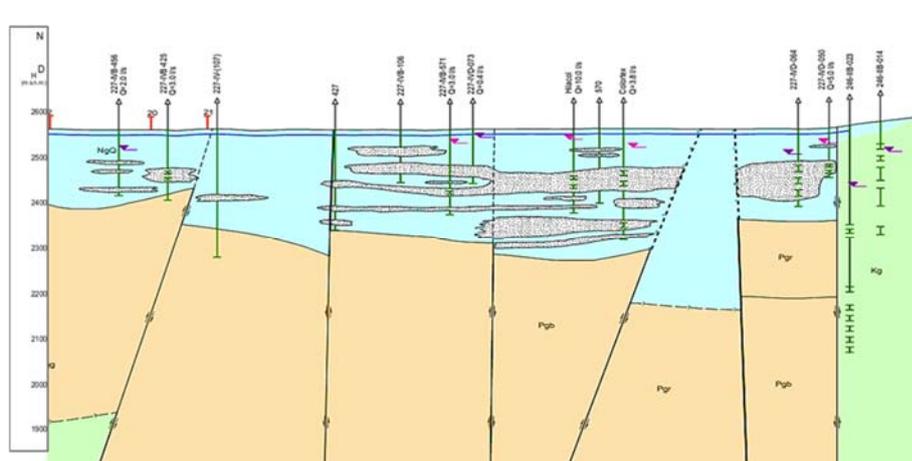
¹⁰ Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. ANEXO 3-2. Estudio hidrogeológico detallado de Bogotá, con énfasis en la zona norte de la ciudad (zona de estudio). Tomado de: <http://www.bogota.gov.co/van-der-hammen/estudios/Anexos%20Capitulo%203.pdf>.

¹¹ *Ibidem*.

Este depósito cuaternario está constituido en general por arcillolitas grises con locales intercalaciones de arenas finas y niveles delgados de gravas y turbas. Algunos estudios recientes (geofísicos y perforaciones), señalan que en su parte de mayor espesor puede ser superior a los 660 m. Los lentes y niveles de arenas y gravas, se consideran como acuíferos de porosidad primaria. De estos acuíferos es de donde se extrae agua subterránea en la mayoría de los pozos existentes en toda la Sabana de Bogotá incluyendo el Distrito Capital. Dado que el espesor de los niveles de arcillas y limos (acuitardos), es mucho mayor que el de los lentes de arena (acuíferos), la Formación Sabana debería ser considerada, en su conjunto, como un acuitardo, con intercalaciones de lentes de arena, y no como un acuífero, tal como tradicionalmente se le sigue denominando¹².

A continuación, se presenta un corte hidrogeológico que atraviesa al Distrito Capital de occidente a oriente, incluido el área de estudio; donde se pueden observar, los depósitos cuaternarios que se encuentran depositados sobre rocas cretácicas y terciarias (de color verde, crema y rosado en la figura), localizadas a diferentes profundidades, como resultado de la tectónica que afectó el área. Debido a esto, el espesor de los depósitos cuaternarios, predominantemente arcillosos, varía ampliamente. En la siguiente sección hidrogeológica se puede apreciar la distribución de los lentes de arena (moteado sobre blanco), aislados dentro de las arcillas¹³.

Gráfico 1. Corte hidrogeológico cercano al área de estudio



Fuente: Ministerio de minas y energía. Año 2000.

¹² Ibídem.

¹³ Ibídem.

Aguas Subterráneas – Acuíferos

A partir de los datos arrojados por la página de la Secretaria de Ambiente de Bogotá, se infiere que, en la localidad de Teusaquillo, se usan aguas subterráneas para diferentes actividades, en especial para uso comercial e industrial, según el informe del Ministerio del Medio Ambiente del año 2013.

El pozo profundo es una perforación mecánica vertical, mediante la cual se realiza la extracción de aguas subterráneas; la Secretaria Distrital de Ambiente tiene la obligación de evaluar la posibilidad de otorgar la concesión de agua subterránea y a su vez realizar el seguimiento de estos pozos para evitar el agotamiento de las aguas y vigilar el cumplimiento del permiso otorgado.

En este sentido, la Secretaria de Ambiente de Bogotá, realiza seguimiento a dicha explotación de pozos, registrando datos desde el año 2010, y clasificando dicha información bajo tres categorías, la primera corresponde a los pozos totalmente sellados, la segunda aquellos pozos parcialmente sellados y la tercera a los pozos con concesión vigente de explotación y con seguimiento. A continuación, se muestra los datos estadísticos desde el año 2010 hasta el año 2018 para la localidad de Teusaquillo.

TABLA 5. Pozos de extracción de agua subterránea – Sellamiento temporal y definitivo – Localidad de Teusaquillo

Año	Puntos de Extracción de Aguas Subterráneas - PEAS	Pozos con Sellamiento Temporal - PST	Pozos con Sellamiento Definitivo - PSD	Pozos de agua subterránea con concesión vigente*
2010	13	3	4	13
2011	13	NR	6	13
2012	13	NR	5	1
2013	13	2	6	1
2014	14	2	6	1
2015	14	2	6	1
2016	14	1	7	1
2017	14	1	7	1
2018	11	1	1	1

Fuente: Elaboración Propia a partir la información disponible en el Observatorio Ambiental de Bogotá.
Consultado el 2 de abril de 2019.

En lo que corresponde al sellamiento temporal de los pozos es una medida preventiva que realiza la Autoridad Ambiental Distrital con el propósito de impedir la explotación del recurso hídrico subterráneo, donde se inhabilita la estructura física de acuerdo al tipo de captación por medio de sellos. Estos sellamientos se definen como sellamientos no definitivos que pueden ser invertidos para reanudar nuevamente el uso del pozo; lo anterior, como resultado de estudios o evaluaciones por un posible incumplimiento (tanto legal como técnico) o por procesos en trámite que se estén realizando. (Observatorio Ambiental de Bogotá).

El sellamiento definitivo es la actividad que se realiza sobre un pozo para impedir la explotación del recurso hídrico de forma permanente, una vez realizado el sellamiento este queda totalmente deshabilitado para su funcionamiento; el procedimiento se realiza para evitar la contaminación de aguas subterráneas o en caso de que no se tenga el permiso de concesión.

Como se puede observar en el cuadro anterior, la localidad de Teusaquillo es una localidad con un bajo número de puntos de extracción de agua subterránea, teniendo un promedio entre 2010 a 2018 de 10,8 puntos de extracción de aguas subterráneas. Cabe aclarar que no se conoce con exactitud la ubicación de estos pozos dentro de la localidad, por lo tanto es posible que algunos de ellos puedan ubicarse en el área de intervención del PPRU Centro Urbano; por lo anterior, corresponderá al promotor del proyecto urbanístico verificar si dentro del área de intervención se encuentran pozos de extracción de aguas y en caso afirmativo efectuar las acciones planteadas en la estrategia de gestión ambiental para el ítem denominado “acuíferos”.

Contaminación y vulnerabilidad en las aguas subterráneas

De acuerdo al modelo hidrogeológico para los acuíferos de San Fe de Bogotá, desarrollado por la Secretaria Distrital de Ambiente, la contaminación del subsuelo se puede presentar por:

Las actividades potencialmente generadoras de carga contaminante al subsuelo, están asociadas a actividades tanto urbanas, tales como el almacenamiento de combustibles en tanques subterráneos, redes de alcantarillado, vertimientos de industrias de la transformación, rellenos sanitarios, botaderos de basuras, fuentes de aguas superficiales contaminadas, zonas de cementerios, zonas de subestaciones eléctricas, etc. (Modelo hidrogeológico para los acuíferos de Santa Fe de Bogotá, Pág. 10-1).

La zona plana de Bogotá, que corresponde al área de estudio, al estar constituida principalmente por sedimentos de la Formación Sabana, contiene en los primeros metros sedimentos arcillosos considerados impermeables o de muy baja permeabilidad.

Esto sumado a los procesos como la construcción de vivienda, vías de acceso y cualquier tipo de infraestructura asociada con el urbanismo, afecta las zonas de recarga debido a que se disminuye el área efectiva de la misma y por ende la infiltración y recarga de los acuíferos.

Sin embargo, y a pesar de que el desarrollo del PPRU Centro Urbano se constituye como un proceso de intervención arquitectónica y urbana, es importante tener en cuenta que se desarrolla sobre un espacio construido, donde por lo tanto se ha disminuido capacidad de recarga de los acuíferos, sin embargo, es importante que en la fase de construcción del proyecto se prevean las acciones necesarias que eviten la contaminación y afectación de la calidad del agua subterránea presente en la zona, aún más teniendo en cuenta el alto porcentaje de explotación de acuíferos que se presentan en la localidad.

Clima

Con base en la información disponible y según la Metodología General para la Elaboración y Presentación de Estudios Ambientales, adoptada por la Resolución 1402 del 25 de julio de 2018, se definen para el presente estudio ambiental como parámetros básicos de análisis los siguientes:

- Temperatura superficial: promedio, mínimo y máximo de temperatura registrada diaria, mensual y anual, y su distribución en el área de estudio.
- Precipitación: media diaria, mensual y anual, y su distribución en el área de estudio.
- Humedad relativa: promedio, mínimo y máximo registrada diaria, mensual y anual.
- Dirección y velocidad del viento. Variaciones mensuales y anuales. Se incluyen aspectos de dirección y velocidad con la que se presentan, así como una tabla de variabilidad en la velocidad de éstos, la cual tiene como finalidad indicar el comportamiento de los vientos en una jornada de 24 horas para un periodo específico (multianual).

Además, de los parámetros mencionados el análisis de la distribución de las diferentes variables climatológicas, tiene en cuenta los siguientes aspectos:

- Las estaciones que aportan la suficiente información.
- Confiabilidad de la toma de datos y continuidad de las series.
- La representatividad de la zona.

Atendiendo a lo anterior, los datos climáticos disponibles para la caracterización del área directa e indirecta del proyecto (área de estudio) fueron obtenidos de dos (2) estaciones hidrometeorológicas y de calidad del aire de la ciudad de Bogotá, existentes de entidades públicas, avaladas por el IDEAM y georreferenciadas, las

cuales, permiten describir y analizar las condiciones meteorológicas diarias, mensuales y anuales a escala multianual; representativas para el área de estudio durante un período de cinco (5) años que abarca desde el 01 de enero de 2014 y hasta el 1 de diciembre de 2018.

Para la representatividad espacial del área de estudio se definieron dos (2) estaciones meteorológicas: Puente Aranda y Min Ambiente, las cuales presentan información climatológica de los diferentes parámetros establecidos.

TABLA 6. Ubicación estaciones Hidrometeorológicas

Estación	Coordenadas		Ubicación	Fecha Inicio Operación
	Latitud	Longitud		
Min. Ambiente	4° 37'31.98" N	74° 4'0.72" O	Calle 37 No. 8 - 40	1997
Puente Aranda	4° 37'54.36" N	74°7'2.94" O	Calle 10 No. 65 - 28	1999

Fuente: Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaria de Ambiente. 2008

Es de mencionar la Red de monitoreo de calidad del aire de Bogotá D.C está compuesta por 15 estaciones distribuidas en toda la ciudad. Además de medir las partículas y gases contaminantes del aire miden la precipitación o cantidad de lluvia (mm), la velocidad (m/s) y dirección de los vientos, la temperatura (°C), inversiones térmicas y radiación solar (W/m²); algunas estaciones miden humedad y presión atmosférica¹⁴.

A partir del análisis de los datos se define fundamentar la caracterización climática del aérea de estudio en las variables de precipitación y temperatura para obtener la clasificación climática Caldas – Lang, esto no quiere decir que no se tenga en cuenta la influencia de otras variables como la humedad relativa, la dirección y la velocidad de los vientos. Posteriormente, se calculan y grafican las siguientes variables:

- Medias Mensuales: Calculadas para cada mes con base multianual a los años de la serie.

¹⁴ ONUHABITAT y Universidad Nacional De Colombia. (2009) Agenda Ambiental Localidad 13. Teusaquillo. Bogotá D.C., Secretaria Distrital De Ambiente.

- Máximos: Corresponden a los valores máximos observados para cada mes en particular.
- Mínimas: Se refiere a los valores mínimos observados para cada mes en particular.
- Media Anual de la serie: Indica la media de los valores totales anuales con base en los años de la serie en estudio.

De esta forma es posible conocer la situación actual de los aspectos concernientes con el clima y las condiciones meteorológicas existentes en el área de estudio, así como los seguimientos y generalidades de las diferentes variables y parámetros que influyen en el comportamiento climático.

El clima de acuerdo a la definición de la Organización Meteorológica Mundial “OMM”, es el conjunto fluctuante de las condiciones atmosféricas, caracterizado por las evoluciones del estado del tiempo, durante un período de tiempo y un lugar o región dados, el cual está controlado por los denominados factores forzantes, factores determinantes y por la interacción entre los diferentes componentes del denominado sistema climático (atmósfera, hidrosfera, litosfera, criósfera, biosfera y antropósfera). (IDEAM. S.f.)

Es de anotar que la ciudad de Bogotá no ha sido ajena al cambio climático global, ya que en los últimos años ha presentado alteraciones climáticas, como aguaceros muy fuertes, que causan inundaciones y granizadas inesperadas en algunas partes de la ciudad. Igualmente se han presentado fenómenos de vientos inusuales que levantan tejados y generan pérdidas económicas. El área urbana puede presentar entre dos y tres grados más de temperatura que las zonas rurales, debido a la gran masa construida de la ciudad y materiales como el concreto y el vidrio que refleja buena parte de la energía solar recibida¹⁵.

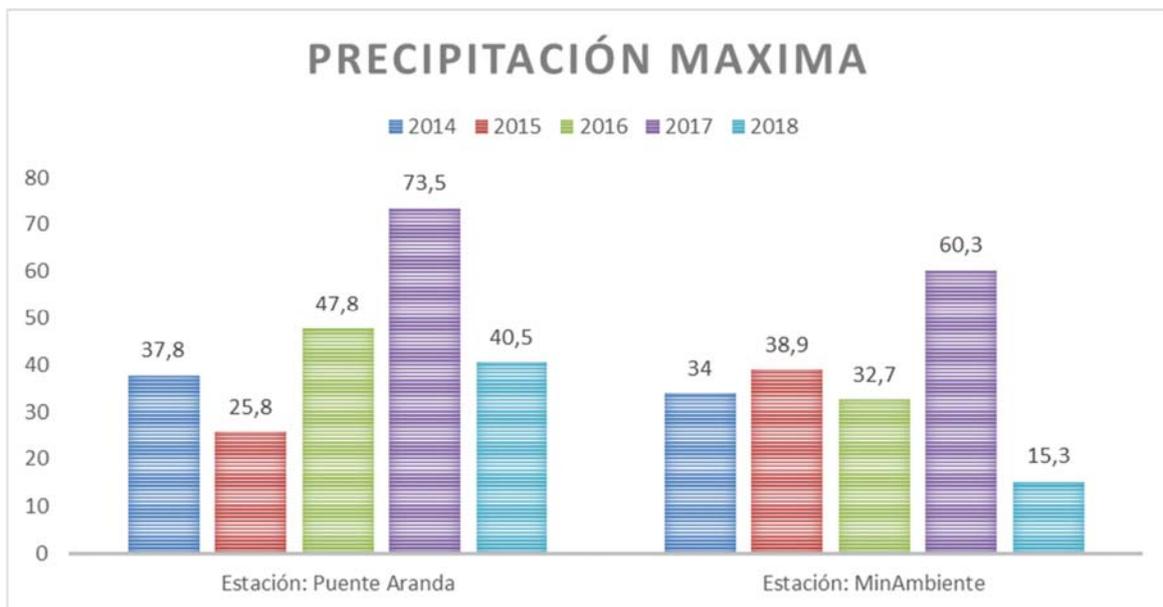
Precipitación

En términos generales la distribución y comportamiento de la precipitación anual en el área de estudio se encuentra influenciada por la dinámica hídrica de la cuenca del río Salitre se caracteriza por la influencia de la orografía como un factor determinante, pero es el paso de la Zona de Confluencia Intertropical la que determina las temporadas de altas y bajas precipitaciones en la zona. Las menores precipitaciones se registran en todos los meses del año con valores de 0.0 mm, lo anterior atiende al análisis de los registros diarios por 24 horas durante un periodo de 5 años (2014 – 2018).

¹⁵ Ibídem.

Bogotá está situada en el altiplano cundiboyacense y cuenta con lluvia menos de 200 días al año presentando grandes contrastes entre sitios relativamente cercanos. Observando los datos de la Red entre 2014 y 2018, la distribución anual de la precipitación en la ciudad presenta un comportamiento bimodal con máximos en los meses de marzo, abril y mayo, y en el segundo semestre en octubre, noviembre y diciembre.

Gráfico 2. Precipitación máxima anual (2014 - 2018)



Fuente: Elaboración Propia

En cuanto a los registros mínimos, se identifican los meses de enero y julio como aquellos de menor precipitación. Las precipitaciones sobre el área de la ciudad se presentan principalmente en las horas de la tarde y noche, con escasas precipitaciones en las horas de la mañana.¹⁶

En este sentido y a partir del análisis del comportamiento temporal de la precipitación (variable meteorológica con gran variabilidad espacial y temporal) se observa que, en el área de estudio, se presentan dos períodos de lluvias de mayor intensidad durante el año y dos relativamente bajas o secas (distribución de carácter bimodal).

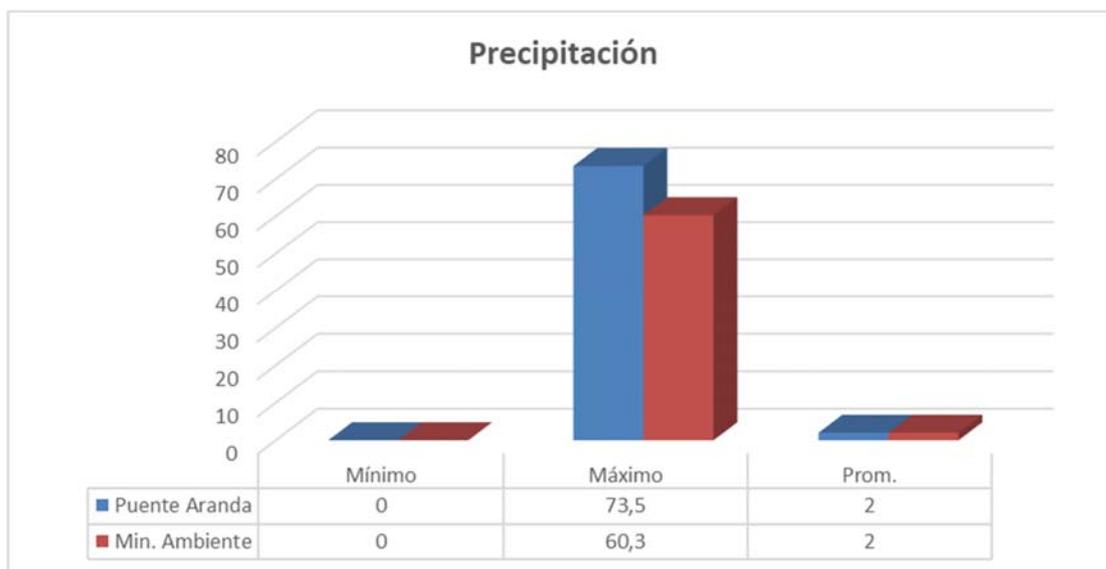
¹⁶ Secretaría Distrital de Ambiente; Departamento Administrativo del medio Ambiente. Informes anuales Red de Monitoreo de Calidad del aire de Bogotá D.C. 2002-2006.

El primero, se inicia en marzo y dura todo abril y mayo; el segundo, empieza en septiembre y dura todo octubre y noviembre; existen meses de transición entre los diferentes períodos como son: los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre, los cuales se presentan con días alternados de lluvias y tiempo seco. El primer período seco se presenta en los meses de enero y febrero y el segundo, en los meses de julio y agosto.

El primer período de lluvias, entre los meses de abril y mayo, se caracteriza por valores promedios que oscilan entre 1 mm y 7 mm. El segundo período, entre los meses de octubre y noviembre, se presentan registros promedios de 0 mm y 7 mm. Estos rangos son registrados por las dos estaciones hidrometeorológicas (Puente Aranda y Min. Ambiente).

Haciendo el análisis de los valores totales multianuales se tiene que la precipitación promedio diaria - multianual en el área de estudio es de 2 mm; la estación Puente Aranda registra un promedio multianual del total de precipitación correspondiente a 729,66 mm, mientras que en la estación Min. Ambiente se presenta una media del total de la precipitación anual de 687,44 mm.

Gráfico 3. Precipitación



Fuente: Elaboración Propia

Las dos estaciones hidrometeorológicas presentan mínimas diferencias en los registros entre los años 2016 con una diferencia en el valor de 35,2 mm, presentando mayor pluviosidad la estación de Puente Aranda; y 2017 una diferencia en el valor de 45,9 mm, presentando mayor pluviosidad la estación de Min. Ambiente.

Para los años 2014 y 2015 se presentan registros con una mayor variación. En el caso del año 2014 la diferencia de precipitación entre las dos estaciones hidrometeorológicas es de 232,9 mm, presentándose mayor pluviosidad en la estación de Min. Ambiente. Por otra parte, se presenta en 2015 una diferencia en la precipitación de 170.8 mm, sin embargo, es importante resaltar que la cantidad de registros de cada estación no está en su totalidad, la estación Puente Aranda cuenta con 316 datos registrados, mientras que la estación Min. Ambiente presenta 362 y esta puede ser una causal de que el total de la precipitación sea mayor.

Finalmente, para el 2018, se evidencia una notable diferencia en los registros de precipitación de las dos estaciones hidrometeorológicas que corresponde a 625,5 mm; dicha diferencia puede darse al igual que para el año 2015 por los datos registrados en cada estación; pues la estación Puente Aranda cuenta con la totalidad de los 365 datos, mientras que en la estación Min. Ambiente tan solo hay 295 registros.

Temperatura

La temperatura es un parámetro del estado térmico de la materia. La Sabana de Bogotá tiene una temperatura promedio de 14°C, que puede oscilar entre los 9 y los 22°C; se caracteriza por tener un clima moderadamente frío. Aun así, por ser un clima tropical, el frío se acentúa en jornadas de lluvia o de poco sol. Por otro lado, en los días muy soleados la sensación térmica puede incrementarse hasta los 23°C o más¹⁷. Son comunes situaciones de heladas en la sabana en horas de la madrugada y fenómenos de inversión térmica¹⁸.

Las temperaturas en los meses de diciembre, enero y marzo son altas, presentándose grandes variaciones y siendo normal que predominen días secos y soleados, aunque puedan experimentar bajas temperaturas en las noches y heladas

¹⁷ Sandra Dávila. Estudio patológico de la torre 2 del conjunto residencial ubicado en la carrera 57 # 161 – 92 en la ciudad de Bogotá D.C. Universidad Santo Tomás Abierta y a Distancia (VUAD). Facultad de Ciencias y Tecnologías. Programa de Patología de la Construcción.2017

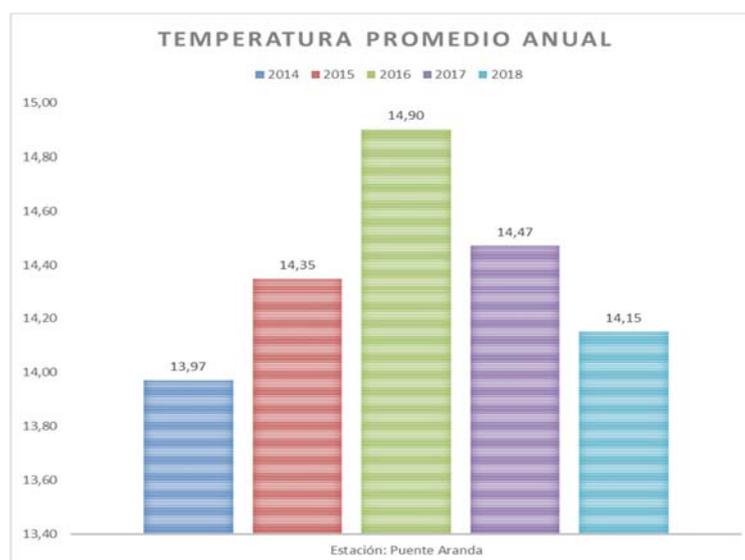
¹⁸ ONUHABITAT y Universidad Nacional De Colombia. (2009) Agenda Ambiental Localidad 13. Teusaquillo. Bogotá D.C., Secretaria Distrital De Ambiente.

en las madrugadas. Durante abril y octubre las temperaturas promedio son más bajas, pero sus variaciones son menores. Teusaquillo, localidad donde se ubica el área de estudio tiene una temperatura promedio de 14,6°C y su humedad relativa es del 75%, cifras típicas de la zona media de la ciudad¹⁹.

El comportamiento de la temperatura, se obtuvo mediante la información de las series de estaciones meteorológicas localizadas en el área de estudio para un período de 5 años; tiempo estimado con el fin de garantizar la confiabilidad de la información. Entre las variaciones naturales de la temperatura se destaca el ciclo estacional anual, el cual se presenta en el trópico mucho menos marcado que en las latitudes medias.

La temperatura superficial, medida en grados centígrados (°C), corresponde a la registrada al aire libre cerca de la superficie de la tierra. El promedio anual registrado para el presente estudio se toma de la estación Puente Aranda, debido a que este parámetro no es medido por la estación Min. Ambiente. A continuación, se grafican los promedios anuales registrados en los últimos cinco (5) años:

Gráfico 4. Temperatura promedio - multianual (2014 - 2018)

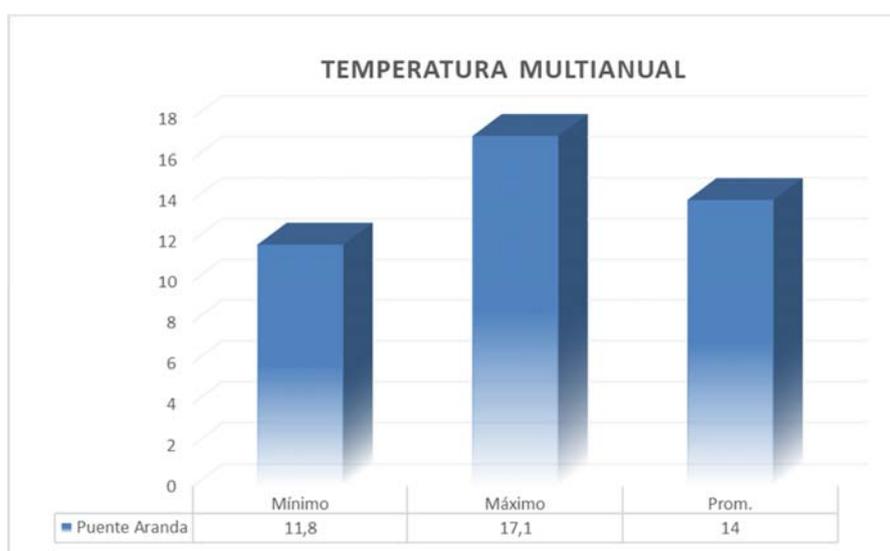


Fuente: Elaboración Propia

¹⁹ *Ibíd.*

A partir de los datos se observa que la distribución de la temperatura media en la estación de Puente Aranda presenta valores promedio con poca variación durante el año. A pesar que se registran para el año 2016 un aumento de 0.93°C en comparación con el promedio anual del año 2014 que corresponde a $13,97^{\circ}\text{C}$. Cabe señalar que el promedio mensual multianual para el periodo de 5 años se encuentra en 14°C .

Gráfico 5. Temperatura multianual (2014 - 2018)



Fuente: Elaboración Propia

Es de mencionar que la temperatura media en general presenta tendencias de carácter creciente y tiende a ser de mayor magnitud por el efecto de la urbanización, la industria y otras actividades provenientes por la acción antrópica del hombre.

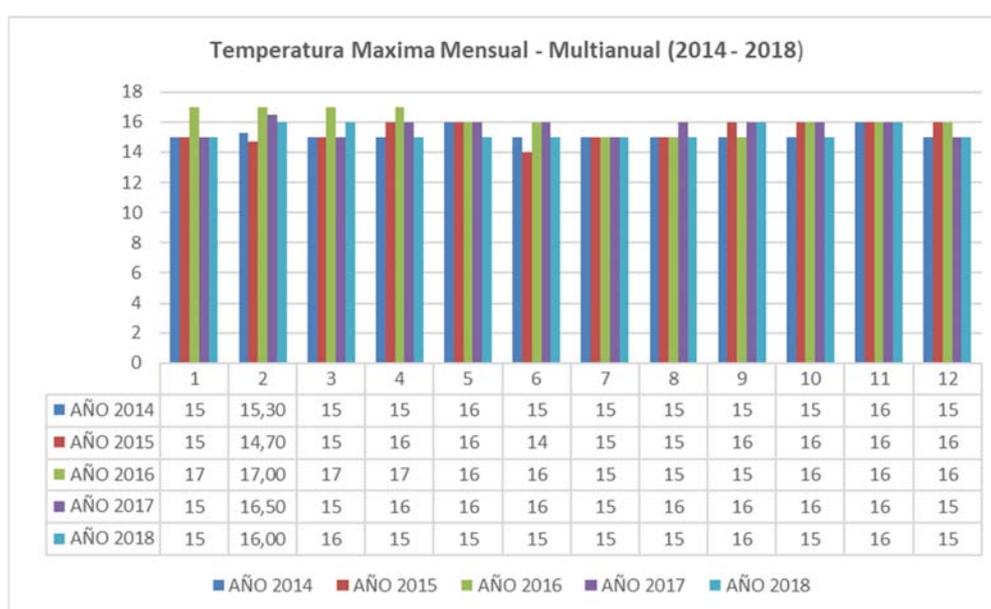
En cuanto a la temperatura máxima, en los últimos 5 años se presenta en la estación de Puente Aranda un registro de $17,1^{\circ}\text{C}$ del 19 de septiembre de 2015. La mínima es de $11,8^{\circ}\text{C}$ y se registra el 19 de agosto de 2014.

Por otra parte, es de mencionar que en el año 2016 se presentan las más altas temperaturas en los meses de enero, febrero, marzo y abril con un registro mensual de 17°C . El mes de noviembre presenta una estabilidad en la medición de registros máximos con un valor de 16°C a lo largo de los 5 años de estudio, al igual que en el mes de Julio que presenta registros de 15°C .

El resto de los meses presenta un registro mensual entre los 14 °C que se presentan en el mes de junio de 2015 hasta los 17 °C registrados en el año 2017. La mayor parte de los meses tiene una variación en las mediciones de 1°C a 2°C.

A nivel anual se identifica febrero como el mes con mayor variación en las mediciones máximas, para el año 2014 registra un valor de 15,30°C, en 2015 14,70 °C uno de los máximos más bajos; en 2016 se registran 17 °C, en 2017 la temperatura máxima fue de 16,50 °C y en 2018 16°C.

Gráfico 6. Temperatura máxima mensual - multianual (2014 - 2018)



Fuente: Elaboración Propia

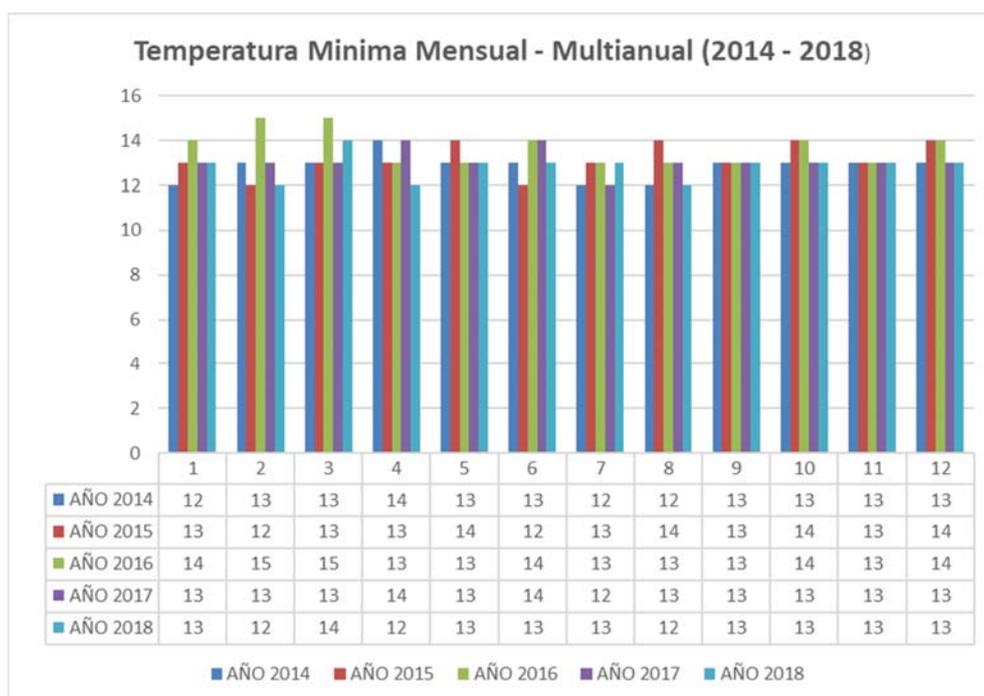
En cuanto a los valores mínimos, los meses que registran los valores mínimos de temperatura para el año 2014 son enero, julio y agosto con un valor de 12°C. En el año 2015 se encuentran los meses de febrero y junio con 12°C; para el año 2016 se encuentran los meses de abril, mayo, julio, agosto, septiembre y noviembre con un valor de 13°C; en el año 2017 el registro mínimo corresponde al mes de julio con 12°C y en el año 2018 sobresalen los meses de febrero, abril y agosto con la menor temperatura correspondiente a 12°C.

En los meses de septiembre y noviembre se presenta como registro mínimo 13°C durante los 5 años que se toman como periodo de análisis. A nivel anual los años 2015 y 2018 presentan en promedio las más bajas temperaturas dentro de los registros mínimos mensuales, mientras que para 2016e presentan los registros

mínimos más altos, lo cual tiene relación con los valores máximos analizados anteriormente.

En la siguiente grafica se muestra el reporte anual de la estación Puente Aranda donde se identifica la relación de los registros mínimos desde el año 2014 hasta el año 2018, lo cual sustenta lo descrito anteriormente.

Gráfico 7. Temperatura mínima mensual - multianual (2014 - 2018)



Fuente: Elaboración Propia

La temperatura en general presenta tendencias de carácter creciente. Aunque su distribución espacial depende directamente del grado de elevación, es decir que para la zona de estudio se aprecian gradientes menores en el terreno.

El fenómeno de la Isla de Calor también interfiere pues corresponde al “exceso de calor generado en un ambiente urbano por efecto de la acción antrópica”²⁰, sin

²⁰ Capella de Steffens, Isla de Calor. Santiago de Chile, 1997.

embargo, varía con el tiempo y el espacio, siendo un resultado de las características meteorológicas, geográficas y urbanas.

Clasificación Climática Caldas – Lang

La clasificación climática de Caldas-Lang tiene como base la clasificación establecida por Caldas, la cual, fue aplicada al trópico americano basándose en la variación de la temperatura con la altitud (gradiente térmico vertical) y a partir de lo propuesto por Lang, quien fijó los límites de su clasificación teniendo en cuenta una sencilla relación entre la precipitación y la temperatura²¹.

Ninguno de los dos sistemas, separadamente tiene aplicabilidad o funcionalidad aceptable, por lo cual, Schaufelberger en 1962, unificó los dos modelos e implementó el sistema de clasificación climática de Caldas-Lang que, por lo mismo, utiliza el gradiente térmico vertical, que indica los pisos térmicos y la efectividad de la precipitación que muestra la humedad, obteniendo así 25 tipos de clima matemáticamente definidos²².

Debido a la falta de información sobre la elevación a la cual se encuentra la estación Min. Ambiente y teniendo en cuenta que dicha estación no registra datos de temperatura, el análisis para determinar la clasificación climática Caldas-Lang se realiza a partir de la información contenida únicamente en la estación Puente Aranda. Teniendo como soporte la correlacionaron de las variables requeridas para la aplicación de la metodología: precipitación, temperatura y altura.

Teniendo en cuenta lo anterior, se identificó que la clasificación climática Caldas – Lang, para el área de estudio es Frio Semihúmedo, Frío Árido, Frio Semiárido, tal como se muestra en la siguiente tabla:

²¹ Zonificación climatológica según el modelo Caldas – Lang de la cuenca río negro mediante el uso del Sistema de Información Geográfica SIG ZONING BY CLIMATE MODEL CALDAS - LANG BLACK RIVER BASIN USING GEOGRAPHIC INFORMATION SYSTEM SIG. Paola Marcela Castañeda Tiria. Ing. Ambiental. Profesional Técnico Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios, Bogotá, Colombia paokati77@hotmail.com

²² VERA, GELVEZ Y BAYONA. Precipitaciones y temperatura en la corriente Bogotá. Volumen especial - E-ISSN: 2248- 762X Universidad Distrital Francisco José de Caldas. <http://revistas.udistrital.edu.co/ojs/index.php/REDES/index>

TABLA 7. Clasificación Caldas – Lang Área de Estudio

Nombre Estación	Elevación	T (°C) Media	Precipitación Total Anual (mm)	Piso Térmico Caldas	Factor de Lang (P/T)	Modelo Climático Lang	Clasificación Caldas-Lang
Puente Aranda	2555	13,97	682,9	Frio	48,9	Semiárido	Fsa
Puente Aranda	2555	14,35	386,9	Frio	27,0	Árido	FA
Puente Aranda	2555	14,9	824,7	Frio	55,3	Semiárido	Fsa
Puente Aranda	2555	14,47	975,5	Frio	67,4	Semihúmedo	Fsh
Puente Aranda	2555	14,15	778,3	Frio	55,0	Semiárido	Fsa

Fuente: Caldas -Lang (1962). Adaptado por Consultoría Ambiental, 2019

A continuación, se describen los modelos climáticos obtenidos a partir de la correlación de variables y que están relacionados con el área de estudio:

- Piso Térmico Frio: se localiza entre 2.000 y 3.000 metros de altitud, con temperaturas no inferiores a 12°C y un margen en sus límites altitudinales superior e inferior de 400 metros.
- o Frío Semihúmedo (Fsh): Comprende alturas entre los 2.000 y 3.000 m.s.n.m., y temperatura entre 12 y 17.5 °C y una Relación P/T entre 60 y 100, corresponde a una zona con bosques naturales y sembrados, donde los cultivos más predominantes son: café tradicional y tecnificado, hortalizas;

pastos naturales y mejorados dedicados a la ganadería Normando, Hosstein y Criollo²³.

Humedad Relativa

La humedad relativa media mensual del aire (HRm) del mes (h), registrada en una estación de monitoreo (j), corresponde al promedio aritmético de los valores de humedad relativa diaria del aire de los días (i) del mismo mes. En este sentido, la humedad relativa es el porcentaje de humedad que contiene el aire con respecto al total que es capaz de contener como función de su temperatura y su presión. En otras palabras, humedad relativa es la relación porcentual entre la cantidad de vapor de agua que tiene el aire y el máximo que podría contener a una temperatura y presión determinada. El registro de la humedad relativa diaria se realiza en forma diaria con los instrumentos de medición: psicrómetro (fórmula psicrométrica) y el Higrógrafo que van en valores de 0 al 100%.²⁴

El vapor de agua es uno de los componentes de la atmósfera de la Tierra; es un elemento meteorológico que tiene una relación estrecha con la estabilidad atmosférica y por consiguiente con la ocurrencia y distribución de la precipitación en una zona. El comportamiento temporal de la humedad presenta valores medios mensuales mayores en los meses de lluvias altas como son: marzo, abril, mayo, octubre y noviembre; en tanto, que las menores se presentan en los meses relativamente secos o de bajas lluvias como: julio, agosto y septiembre. En los demás meses la humedad fluctúa mucho dado que son meses de transición donde hay presencia de masas húmedas y secas.²⁵

El proceso de cálculo del indicador parte de la disponibilidad de datos oficiales de humedad relativa reportada para las estaciones de monitoreo que conforman la red meteorológica, sin embargo, para el área de estudio las estaciones meteorológicas de referencia no tienen registrado datos para la presente variable. Por tanto, se

²³

https://www.cortolima.gov.co/sites/default/files/images/stories/centro_documentos/pom_amoya/diagnostico/c22.pdf

²⁴ Ficha técnica – Sistema de Información del Medio Ambiente. https://www.dane.gov.co/files/investigacion/es/pib/ambientales/Sima/Velocidad_viento13.pdf

²⁵ IDEAM. S.f. Estudio de la caracterización climática de Bogotá y cuenca alta del río Tunjuelo.

realizará una aproximación desde las características generales que se presentan en la ciudad de Bogotá.

No obstante, es de señalar que la interpretación de este indicador también se realiza a partir de series históricas, de manera que sea posible identificar tendencias y valores típicos y atípicos para el área analizada. En general, la humedad no tiene fuertes variaciones; la baja variación se genera debido al alto contenido que normalmente se presenta en la zona tropical. A nivel de Bogotá La humedad relativa del aire oscila durante el año entre 77% y 83 %, siendo mayor en los meses de abril y noviembre y menor en julio y agosto²⁶.

Vientos

Debido a la posición geográfica, Colombia se encuentra influenciada por los vientos Alisios, los cuales, soplan de direcciones Noreste en el hemisferio norte y Sureste en el hemisferio sur; sin embargo y debido la cercanía sobre el Ecuador Geográfico, el campo del viento tiende a quedar en paralelo al confluir estas dos corrientes y va debilitándose dejando en su límite común una región en donde la atmósfera está poco agitada, que se conoce con el nombre de Calmas Ecuatoriales. En esta zona donde se encuentra Colombia, los vientos sufren modificaciones significativas por las condiciones locales, el calentamiento, la mayor cantidad de vapor de agua en la atmósfera, además de la influencia de las configuraciones del relieve y otros factores de carácter térmico y dinámico²⁷.

El viento es el movimiento del aire cuya intensidad está sujeta a variaciones, tanto en período como en amplitud, debido a que no es laminar. El viento sobre la Tierra es un flujo turbulento, que comprende remolinos de tamaños diversos y parámetros físicos que se desplazan con el flujo. La orografía es el principal factor que determina la estructura turbulenta del viento. Esta estructura del flujo del aire se manifiesta a través de la llamada “rafagosidad” del viento, o sea fluctuaciones de los parámetros del viento de superficie²⁸.

En la ciudad de Bogotá el comportamiento normal de los vientos se caracteriza por ser de calmas en las mañanas y ligeros o moderados en las tardes. Durante el año 2006 se registró el máximo de velocidad del viento en el Distrito Capital en la estación Bosque (Usaquén) con una máxima horaria de 24.3 m/s el jueves 29 junio

²⁶ <http://www.ideam.gov.co/documents/21021/418894/Caracter%C3%ADsticas+de+Ciudades+Principales+y+Municipios+Tur%C3%ADsticos.pdf/c3ca90c8-1072-434a-a235-91baee8c73fc>

²⁷ IDEAM. S.f. Estudio de la caracterización climática de Bogotá y cuenca alta del río Tunjuelo.

²⁸ *Ibidem*.

a las 14:00, el cual se considera como temporal muy fuerte, según la escala de Beaufort. En general, en los últimos años la dirección del viento predominante en las horas de la mañana es oriente - occidente, y sur – norte en las horas de la tarde²⁹.

La dirección del viento es determinada por la trayectoria media que hace el aire en su movimiento y en general, está dada por el punto correspondiente de donde fluye la corriente de viento y no de aquel, hacia el cual se dirige. Las distintas direcciones del viento están referidas en la Rosa de los Vientos³⁰, la cual señala los diferentes puntos cardinales que van desde 4 hasta 16 direcciones.

A continuación, se ilustra la dirección de los vientos que se registra tanto en la estación puente Aranda, como en la estación Min. Ambiente.

Imagen 19. Dirección de los vientos



Fuente: Consultoría Ambiental, 2019.

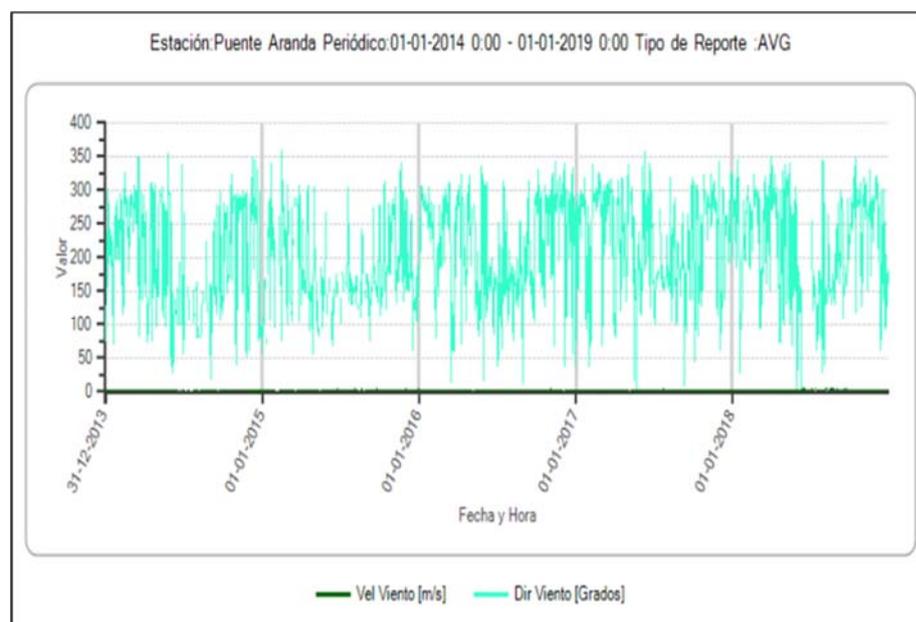
²⁹ Secretaría Distrital de Ambiente; Departamento Administrativo del medio Ambiente. Informes anuales Red de Monitoreo de Calidad del aire de Bogotá D.C. 2002-2006.

³⁰ IDEAM. S.f. Estudio de la caracterización climática de Bogotá y cuenca alta del río Tunjuelo.

De igual forma en las siguientes graficas se muestra la variación anual en la dirección de los vientos registrados en las dos estaciones meteorológicas.

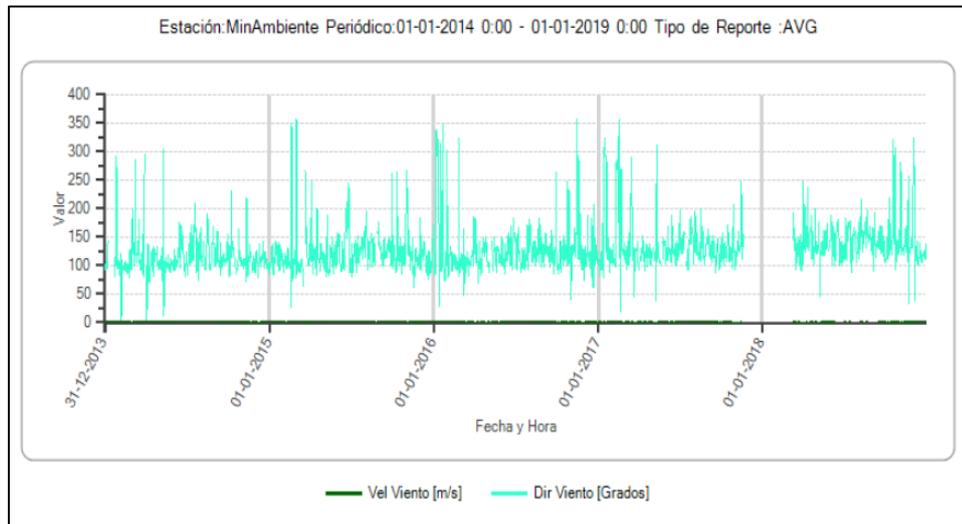
Por otra parte, la velocidad del viento se determina por el espacio recorrido por las partículas de aire que el flujo del aire impulsa en su movimiento, o también por la presión que el viento ejerce sobre un obstáculo dado, se expresa para el presente estudio en metros por segundo (m/s)³¹.

Gráfico 8. Dirección de los vientos Puente Aranda

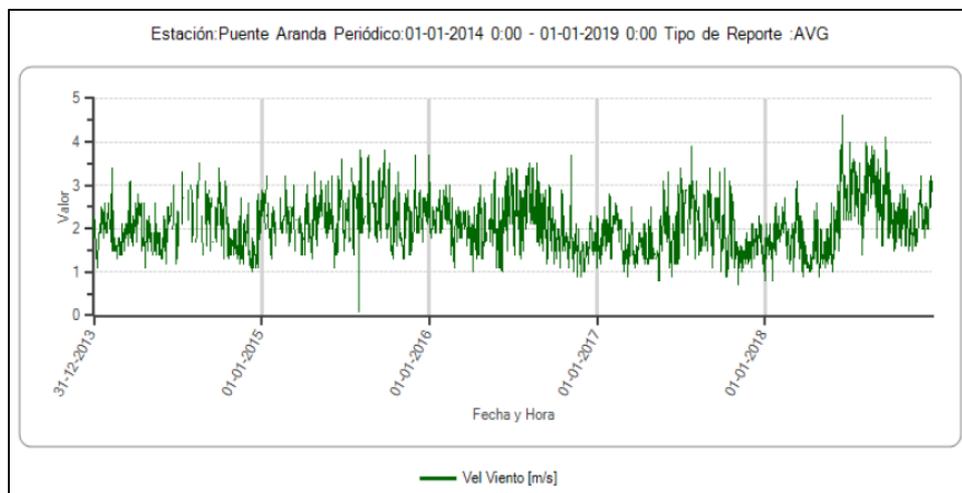


Fuente: Consultoría Ambiental, 2019

³¹ María Cristina Prado Fajardo. 2014. Diseño de un modelo SIG para la determinación de zonas en riesgo por incendios forestales en los cerros orientales de la ciudad de Bogotá. Universidad Nacional de Colombia Facultad de Ingeniería Agrícola Departamento de Ingeniería Bogotá, Colombia.

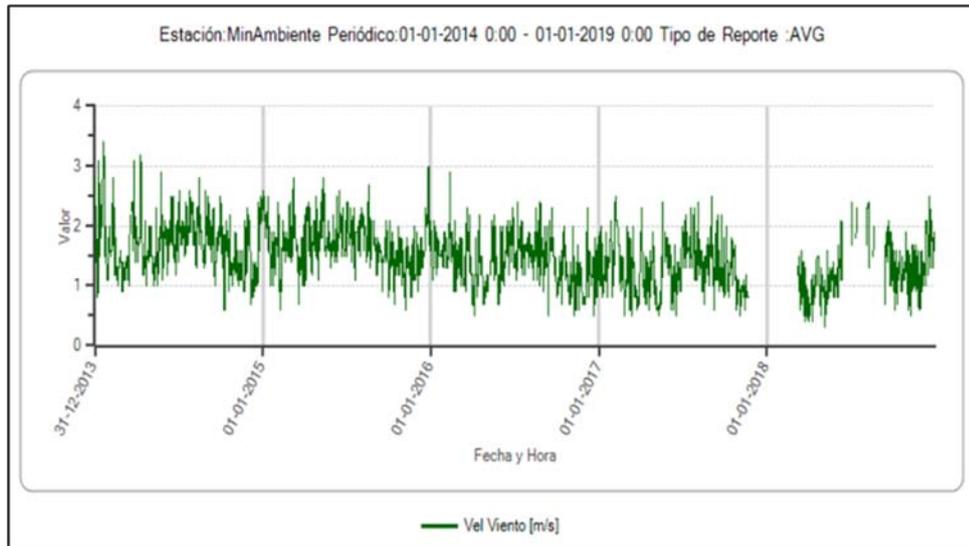
Gráfico 9. Dirección de los vientos Min. Ambiente

Fuente: Consultoría Ambiental, 2019

Gráfico 10. Dirección de los vientos Puente Aranda

Fuente: Consultoría Ambiental, 2019

Gráfico 11. Dirección de los vientos Min. Ambiente



Fuente: Consultoría Ambiental, 2019

En Bogotá existen vientos generales y vientos locales, los primeros, son los de influencia sinóptica que son los alisios, los cuales toman direcciones noreste y sureste en el área de la ciudad y en el Altiplano. Estos traen consigo lloviznas a partir de la última semana de junio o comienzos de julio, pues una vez entra la influencia de este viento, las lluvias del primer período lluvioso (marzo, abril y mayo) cesan del todo y las reemplazan las lloviznas³².

Aunque los vientos Alisios disminuyen paulatinamente su intensidad, no dejan de presentarse algunas lluvias eventuales de corta duración, las cuales son precedidas por tiempo de bajas precipitaciones durante los meses de julio y agosto. Luego que abandona la influencia de los vientos Alisios, aproximadamente en septiembre, aumenta el cubrimiento de la nubosidad y aparecen las primeras lluvias producto de la presencia del viento³³.

³² IDEAM. S.f. Estudio de la caracterización climática de Bogotá y cuenca alta del río Tunjuelo.

³³ AMARILO S.A.S. – Constructora Colpatria S.A. – NON PLUS ULTRA S.A. - URBANSA S.A. Componente Ambiental – Documento Técnico de Soporte Plan Parcial No. 7 – “Ciudad Lagos de

Posteriormente, en la segunda temporada de lluvias de septiembre, octubre y noviembre, los vientos locales son bastante variables y dependen de la distribución de las precipitaciones; los vientos más dominantes en la temporada son los del noreste, este y oeste³⁴.

Esta situación en particular de los vientos encontrados de diferentes direcciones, da lugar a condiciones de discontinuidad y presencia de corrientes convectivas que, junto con el calentamiento del día, favorecen enormemente las precipitaciones fuertes y ocurrencia de formaciones de tormentas eléctricas en zonas locales y a veces de poca extensión³⁵.

Lo anterior, determina una confluencia de vientos dando lugar a formaciones de choques de aire frío provenientes de las capas altas y del aire cálido originados por la convección de corrientes ascendentes producida por el efecto del calentamiento de la superficie del suelo en la ciudad. Este efecto como tal, produce en primera instancia un período de calmas, para posteriormente desencadenar los aguaceros y lluvias fuertes, en algunos casos con presencia de granizo³⁶.

El análisis se aplica de modo general para el área de estudio; sin embargo, es más significativo en las temporadas lluviosas, con más incidencia en la segunda temporada para los meses de octubre y noviembre. También se advierten circulaciones en su mayor parte, de flujos de la dirección Oeste, lo cual es originado por el relieve de los Cerros Orientales.

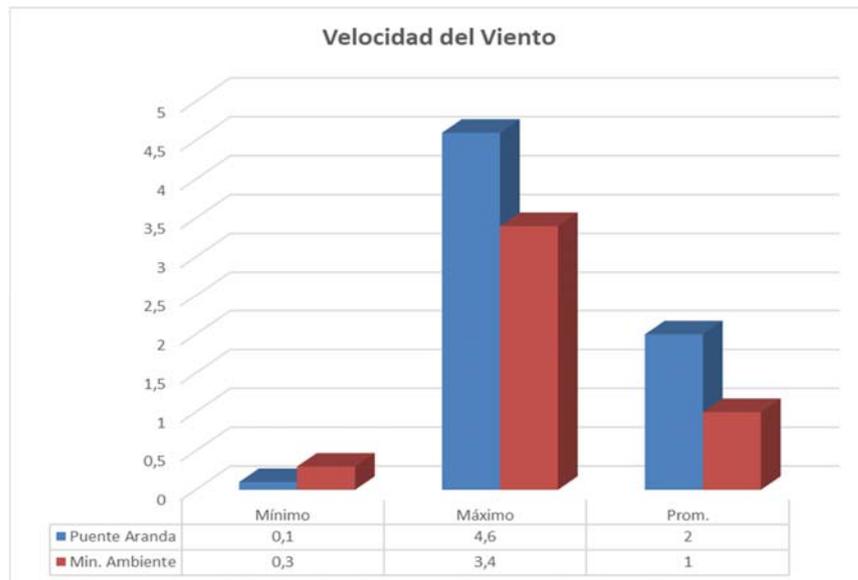
Torca". determinación del área de influencia y línea base. Bogotá D.C. Gerencia Ambiental de Proyectos Ltda.

³⁴ IDEAM. S.f. Estudio de la caracterización climática de Bogotá y cuenca alta del río Tunjuelo.

³⁵ ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA. Secretaria Distrital de Planeación. Estudios De Soporte Requeridos Para La Solicitud De Realinderamiento, Recategorizacion Y Sustracción Para La Reserva Forestal Productora Regional Thomas Van Der Hammen En Contexto Con La UPR norte y con la red de paisaje circundante.

³⁶ *Ibíd.*

Gráfico 12. Velocidad de los Vientos



Fuente: Consultoría Ambiental, 2019

En términos generales, se observa un comportamiento de la dirección Oeste y Noroeste durante todos los meses del año; sin embargo, el comportamiento cambia hacia otras direcciones, lo cual permite establecer que la presencia del sol y su calentamiento, elevan paulatinamente la temperatura y por tanto cambian la mayoría de variables en su estado, permitiendo la formación de corrientes convectivas y advecciones de masas de aire de un sector a otro. En lo relacionado con la velocidad del viento, se presenta un rango multianual mínimo de 0,1 m/s (Puente Aranda) y 0,3 m/s (Min. Ambiente) a lo largo de los cinco años y velocidades promedio multianuales de 1 m/s para la estación Min. Ambiente y de 2 m/s en la estación Puente Aranda como se muestra en la siguiente gráfica.

Calidad del Aire

Las poblaciones asentadas en áreas urbanas, se consideran comunidades con alta vulnerabilidad frente a la problemática actual de contaminación del aire, debido principalmente por la exposición a emisiones generadas por actividades industriales y por parque automotor propio de las dinámicas urbanas. Conocer el estado actual de la calidad del aire en un proyecto de renovación urbana es importante ya que permite implementar a través del diseño arquitectónico las medidas que contribuyan a la mitigación de los efectos negativos de la contaminación del aire.

Fuentes de información

Con el objetivo de determinar la calidad del aire en el área de estudio del proyecto, se estableció como línea base el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2018.

La fuente de información para la descripción de la calidad del aire para el área de estudio es la estación de Puente Aranda que hace parte de la Red de Monitoreo de Calidad del Aire de Bogotá (RMCAB); esta estación se encuentra ubicada sobre la Cra 65 No. 10-95 Sur a una distancia aproximada de 1.85 km del área del Plan Parcial y, por lo tanto, es la estación que mayor representatividad espacial que tiene del área de estudio.

Los contaminantes criterio que mide esta estación son: material particulado (PM10, PM2.5), gases contaminantes³⁷ (SO₂, O₃, NO); los monitoreos se realizan durante las 24 horas del día y durante los 365 días del año, sin embargo, se encuentran algunos días sin información disponible. Para efectos de análisis de este diagnóstico ambiental se tienen en cuenta los datos 01 de enero de 2016 y el 31 de diciembre de 2017. Para esta estación no se tendrá en cuenta el análisis de la información del año 2018 ya que la página web de la RMCAB se encuentra en actualización y no arrojó los datos de registro de la estación de Puente Aranda. La ficha técnica de caracterización para la estación de Puente Aranda corresponde a la tabla No. 5 del presente documento.

El porcentaje de datos capturados por los instrumentos de medición agrupados para la estación de Puente Aranda en el año 2016 fue del 93%; para el año 2017 el porcentaje de datos validados para la estación fue del 94%.

En la siguiente tabla se señalan los datos obtenidos y validados por la RMCAB para la estación de Puente Aranda, para los años 2016 y 2017 según los informes anuales de los presentados por la Secretaria Distrital de Ambiente.

³⁷ Para el año 2016 la representatividad temporal del NO₂ fue menor al 75% por lo tanto no se tiene en cuenta dentro de la información analizada.

TABLA 8. Datos validados para la estación de Puente Aranda

Año	Estación de Puente Aranda	
	Datos Validados	% Datos Validados
2016	N/A*	90%
2017	N/A*	94%

*Sin indicación dentro de los informes anuales de calidad del aire.

Fuente: Propia a partir de la revisión del informe técnico de calidad del aire para Bogotá.

Cabe mencionar que la mayor parte de los datos obtenidos tienen un valor superior al porcentaje mínimo recomendado (75%) por el Manual de Operación de Sistemas de Vigilancia de la Calidad del Aire del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2010).

Así mismo, se presenta el porcentaje de datos capturados por los instrumentos de medición agrupados por estación de monitoreo y según el periodo de tiempo definido.

TABLA 9. Datos validados para la estación de Puente Aranda

Año	Puente Aranda						
	PM10	PM2.5	CO	NO	SO ₂	O ₃	NO ₂
2016	100%	48%	88%	N/A	100%	99%	99%
2017	98 %	90%	89%	99 %	100%	80%	99%

Fuente: Elaborado a partir de la revisión del informe técnico de calidad del aire para Bogotá.

Cabe aclarar que, para el análisis de la calidad del aire, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos para el tratamiento de los datos:

- En caso de que el porcentaje de información perdida iguala o supera al 25% no podrán realizarse los cálculos de los valores promedio para el período de tiempo a evaluar. En tal sentido para la estación de Puente Aranda para el año 2016 no será tomada en cuenta el análisis de comportamiento del contaminante NO ya que el porcentaje de captura de datos estuvo por el mínimo requerido por la normatividad, para el año 2017 por su parte.
- Datos no válidos no podrán ser ingresados en las hojas de cálculo para el tratamiento de la información.

El Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en el Manual de Operación de Sistemas de Vigilancia de la Calidad del Aire (2008) señala que los reportes de calidad del aire deben cumplir con ciertos requisitos mínimos en cuanto a cantidad de datos presentados, cálculos, análisis y comparación con la norma nacional. Los cuales se detallan a continuación:

- **Brechas en los datos:** En cuanto al análisis de la información de calidad del aire para el área de estudio es importante considerar que no todos los años tienen la misma cantidad de datos debido a motivos operacionales. La pérdida de datos se presenta generalmente por fallas mayores en los equipos de medición, fallas en el suministro de energía, incorporación de nuevos equipos de monitoreo en el transcurso del año y fallas de comunicación por daños en los puertos. Sin embargo, no se realiza interpolación o extrapolación de datos brutos ni validados para completar estas brechas, debido a que no se conocen perfectamente las tendencias en estos periodos y por tanto no podría justificarse. En tal sentido para los datos de un periodo a promediar que tenga una brecha superior al 25 % o más de los, se descarta y no se calcula, ni reporta valor alguno para el mismo.
- **Valores Máximos Permisibles:** Los valores límites permisibles adoptados para el estudio son los estipulados por la Resolución 2254 del 01 de noviembre del 2017 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, por la cual se adopta la norma de calidad del aire ambiente y se dictan otras disposiciones (ver tabla 11). Sin embargo, es importante anotar que los análisis realizados por la Secretaría Distrital de Ambiente a través de los informes de calidad del aire realizados, los cuales son retomados para analizar datos en este estudio, se basan en la normatividad aplicable en su momento, que para este caso corresponde a la Resolución 610 de 2010, por lo tanto, podrá encontrarse análisis comparativos entre ambas normatividades.

TABLA 10. Nivel máximo permisible de contaminantes criterio en el aire

RESOLUCIÓN 2554 DE 2017						
ÍTEM	PM10	CO	NO ₂	SO ₂	PM2.5	O ₃
	µg/m ³	mg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³
Tiempo de exposición Anual	50		60		25	
Tiempo de exposición 24 Horas				50		
Tiempo de exposición 8 Hora		5000				100

Fuente: Resolución 2554 de 2017.

El comportamiento de las concentraciones se evalúa con base en las excedencias de la norma respectiva. Para el SO₂ no es necesaria una guía anual, puesto que si se respeta el nivel de 24 horas se garantizan niveles medios anuales bajos (OMS, 2005).

TABLA 11. Nivel máximo permisible de contaminantes criterio en el aire

RESOLUCIÓN 610 DE 2010						
ITEM	PM10	CO	NO ₂	SO ₂	PM2.5	O ₃
	µg/m ³	mg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³	µg/m ³
Tiempo de exposición Anual	50		100	80	25	
Tiempo de exposición 24 Horas	100		150	250	50	
Tiempo de exposición 8 horas		10.000				800
Tiempo de exposición 3 horas				750		
Tiempo de exposición 1 hora		40.000	200			120

Fuente: Resolución 610 de 2010.

Fuentes generadoras de contaminación del aire

La localidad de Teusaquillo al igual que el resto de la ciudad tiene sus fuentes fijas por contaminación del aire a partir de las actividades productivas que se desarrollan en la misma o en su área de influencia donde los contaminantes criterios pueden ser arrastrados de acuerdo a la dirección de los vientos de la zona.

Con respecto a las fuentes móviles estas son generadas por el parque automotor que transitan por las vías principales aledañas al área del proyecto como son la Avenida Las Américas y la Avenida La Esperanza.

Comportamiento de los contaminantes criterio

Los resultados y análisis de la información del estudio sobre calidad de aire se presentan con las respectivas unidades de medida detallando los datos diarios, mensuales y anuales a escala multianual y para la estación.

Este ítem incluye reportes gráficos para el análisis de las concentraciones de los contaminantes, comparación de los promedios horarios y anuales, según corresponda y la evaluación con los límites máximos permisibles de acuerdo a los tiempos de exposición establecidos en la normatividad nacional.

El cálculo de número de excedencias frente a la norma (excedencias anuales x 24 horas), informa respecto al número de incumplimientos normativos que presentó un contaminante durante el periodo de análisis y con esto, se infiere la exposición y potencial afectación a los habitantes.

Es importante aclarar que los datos correspondientes al año 2018 se analizan basados en la información descargada de la estación de Puente Aranda y su interpretación se realiza sin tener como soporte el Informe de Calidad del Aire, por lo tanto, es posible que se presente información incompleta ya que hasta el mes de julio de 2019 dicho informe no se encontraba disponible en el sistema de información de la Secretaría Distrital de Ambiente.

- **Material Particulado**

a) PM10

Se denomina PM10 a pequeñas partículas sólidas o líquidas provenientes de polvo, cenizas, hollín, partículas metálicas, cemento o polen, dispersas en la atmósfera, y cuyo diámetro varía entre 2,5 y 10 μm . Están formadas principalmente por compuestos inorgánicos como silicatos y aluminatos, metales pesados entre otros, y material orgánico asociado a partículas de carbono (hollín). Este tipo de material particulado al ser inhalado y al penetrar con facilidad al sistema respiratorio humano,

causan efectos adversos a la salud de las personas específicamente a la salud respiratoria.³⁸

- Comportamiento anual

La Resolución 2554 de 2017 y la Resolución 610 de 2010 establecen como valor máximo permisible anual para PM10 los 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. En la gráfica 3 se muestra la comparación de los promedios anuales de PM10 de los años 2016 y 2017 para la estación de Puente Aranda. Se puede observar conforme a la norma que para el año 2016 se sobrepasó el valor promedio anual de PM10 establecido por la norma teniendo un promedio de 52 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, sin embargo, presenta una disminución con respecto al año 2015 de 1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. La estación de Puente Aranda presentó las mayores concentraciones del año junto con las estaciones de Kennedy, Suba y Carvajal.

Para el año 2017 se tuvo un registro de 47 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, es decir una disminución de concentración con respecto al año anterior de 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, siendo a su vez una de las mayores concentraciones para el año junto con las mismas estaciones del año 2016.

Gráfico 13. Promedios de PM10 anuales para la estación de Puente Aranda



Las variaciones que se han presentado entre los años de análisis han sido las siguientes:

³⁸ www.ambientebogota.gov.co

TABLA 12. Promedios anuales PM10 para los años 2016-2017 y cambio de concentración

Estación	Promedio PM10 2016	Promedio PM10 2017	Cambio de 2016 a 2017
	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	
Puente Aranda	52	47	↓

Fuente: Propia a partir de los informes de calidad del aire años 2016- 2017.

- Comportamiento mensual, diario y horario

El comportamiento de las concentraciones diarias de PM10 se evalúa con base en las excedencias de la norma que corresponde a $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$. En general, para el año 2016 en todas las estaciones de la RMCAB hubo un total de 85 excedencias sobre la norma, siendo la estación de Puente Aranda la cuarta con mayor número de excedencias con un total de 17.

Igualmente, las mayores concentraciones se presentan los días martes y las menores concentraciones los días sábados y domingos "...Esto posiblemente se debe a la dinámica de la ciudad, ya que el tráfico vehicular se reduce el fin de semana, en especial el tránsito de transporte de carga, y por la reducción de la actividad industrial, que es predominante en los días entre semana" (Informe de Calidad del aire, 2016, pág. 31). La estación de Puente Aranda para el año 2016 en relación a la norma diaria tiende a presentar concentraciones que sobrepasan los $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Para el año 2017, este contaminante criterio para la estación de Puente Aranda presentó 1 excedencias sobre la norma, las cuales disminuyen notablemente con respecto al año 2016.

TABLA 13. Excedencias PM10 años 2016-2017

Año	No. de datos válidos	% datos válidos	Promedio anual $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Excedencias de la norma $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Porcentaje de excedencias	Datos entre el 90 y 100% de la norma	Máximo $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Fecha de ocurrencia del máximo
2016	355	97	52	7	2.0	14	126	24/11/2016

2017	364	100	47	1	0.3	2	103	07/04/2017
------	-----	-----	----	---	-----	---	-----	------------

Fuente: Propia a partir de los informes de calidad del aire años 2016- 2017.

Con respecto al comportamiento mensual de la estación de Puente Aranda para el año 2016, se observa una tendencia en la disminución de las concentraciones en la primera mitad del año hasta el mes de junio y luego un aumento gradual hasta el periodo de noviembre a marzo “...*Esto posiblemente se deba a la influencia de los vientos que se presentan a mitad de año que contribuyen a la dispersión de los contaminantes, además del inicio de la temporada de vacaciones, donde se presenta reducción de la flota vehicular que circula dentro de la ciudad*”. (Informe de Calidad del aire, 2016, pág. 33).

Con respecto al comportamiento horario, para el año 2016 la estación de Puente Aranda junto con la Carvajal- La sevillana, Suba y Kennedy presentaron las concentraciones más altas a lo largo del día, con picos más altos entre las 6 y 8 de la mañana.

Para el año 2017 el comportamiento mensual de PM10 presentó sus mayores valores en el primer cuatrimestre del año con tendencia de incremento desde enero con los valores más altos en los meses de febrero y abril, después las concentraciones tienden a disminuir hasta registrar los valores más bajos en julio, y después inicia una tendencia al aumento de las concentraciones en menor proporción hasta los meses de noviembre y diciembre, cuando se registran también altas concentraciones. Igualmente, las mayores concentraciones se presentaron los días martes y jueves y menores concentraciones los días domingos y se registraron excedencias por encima de 100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Los valores más altos se presentaron entre las 6 y 7 am con concentraciones de 80 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Con respecto al Índice Bogotano de Calidad del Aire – IBOCA³⁹, la proporción relativa para PM₁₀ para la estación de Puente Aranda en el año 2016 estuvo en la categorías de “favorables” y “moderada” con una proporción de 60% y 40%

³⁹ La importancia de este índice radica en ofrecer información sobre la calidad del aire a la población que sea fácil de entender y que exponga las posibles complicaciones en la salud que pueden llegar a presentarse cuando los contaminantes alcanzan niveles no saludables, además de ofrecer un criterio para comparar la calidad entre diferentes ciudades y países

respectivamente. Para el año 2017 estuvo en las categorías de “favorables” y “moderada” con una proporción de 70% y 30% respectivamente.

b) PM2.5

La notación PM se utiliza para referirse a las partículas suspendidas que forman parte del aerosol, y la PM2.5 representa las partículas de menos de 2,5 μm de diámetro aerodinámico. Algunas de estas partículas se dan de manera natural, procedentes de los volcanes, las tormentas de polvo, los incendios forestales y de pastizales, y la pulverización de agua marina o por las actividades humanas, como la quema de combustibles y la alteración de la superficie terrestre⁴⁰.

- Comportamiento anual

La Resolución 2554 de 2017 y la Resolución 610 de 2010 establecen como valor máximo permisible anual para PM2.5 los 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Para el año 2016, la estación de Puente Aranda el número de datos no fue suficiente para alcanzar la representatividad temporal del 75% por lo que no fue posible obtener un valor de comparación con el año 2015.

En el año 2017 la estación de Puente Aranda presentó una concentración media con respecto a la RMCAB con 18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, la cual no sobrepasó el límite máximo permisible.

- Comportamiento mensual, diario y horario

El comportamiento de las concentraciones diarias de PM2.5 se evalúa con base en las excedencias de la norma que corresponde a 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ para un tiempo de exposición diario. En general, para el año 2017 la estación de Puente Aranda no presentó excedencias diarias a la norma, presentando un máximo de 42 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ para el mes de abril.

Con respecto al comportamiento semanal, se registraron las mayores concentraciones entre los días martes a viernes, disminuyendo entre los días viernes a lunes. En general, los valores aumentan entre las 7 y 8 de la mañana, que

corresponde con las horas de mayor tráfico vehicular, disminuyen hacia el mediodía y se incrementan en menor proporción en horas de la tarde, hasta que descienden y presentan las menores concentraciones entre las 3 y 4 de la tarde. El comportamiento mensual tiene los mayores valores en los meses de febrero y noviembre y el menor valor en el mes de julio.

Con respecto al Índice Bogotano de Calidad del Aire – IBOCA, la proporción relativa para PM_{2.5} para la estación de Puente Aranda en el año 2016 estuvo en las categorías de “moderada”, “regular” y “mala” y en el año 2017 en las categorías de “favorable”, “moderada” y “regular”.

- **Gases**

- a) **Ozono (O₃)**

El ozono es un gas altamente reactivo de color azul pálido, constituido por tres átomos de oxígeno en su estructura molecular, se encuentra en la atmósfera superior de la tierra como a nivel del suelo y se considera el ingrediente principal del smog.

Es uno de los contaminantes de mayor preocupación en la actualidad, ya que es altamente oxidante y afecta a los tejidos vivos, se asocia con diversos padecimientos en la salud humana. Los individuos que viven en zonas donde se registran regularmente concentraciones altas de ozono, presentan diversos síntomas, como: irritación ocular, de nariz y garganta, tos, dificultad y dolor durante la respiración profunda, dolor subesternal, opresión en el pecho, malestar general, debilidad, náusea y dolor de cabeza. Por otra parte, los daños por exposición a ozono dependen de la sensibilidad de cada individuo y del tipo de exposición.⁴¹

Su comportamiento se encuentra influenciado por en mayor proporción por factores como la radiación solar y las concentraciones de compuestos orgánicos volátiles presentes en la atmósfera y a las reacciones secundarias que ocurran en la misma.

Para el año 2016 la estación de Puente Aranda se encontraba en uno de los rangos más bajos por contaminación de O₃, siendo para este año de 15 µg/m³; en cuanto al comportamiento diario se observa que las mayores concentraciones se presentan los días domingo y las menores concentraciones los días martes y jueves , esto se

⁴¹ www.sda.gov.co Red de Monitoreo de Calidad del aire de Bogotá. Consultado el 11 de octubre de 2018.

puede deber a que las contaminaciones por Ozono aumentan en los días de mayor radiación solar y en los días más despejados, cuando hay menor contaminación por Material Particulado.

Los comportamientos mensuales de las concentraciones de O₃ para el año 2016 se observan altas en los tres primeros meses del año, luego hay una tendencia a la reducción en la primera mitad del año hasta abril y mayo cuando hay concentraciones más bajas, luego hay un aumento de gradual hasta los meses de septiembre y octubre y un nuevo descenso hasta diciembre.

El comportamiento de las concentraciones horarias de O₃ se evalúa con base en las excedencias de la norma respectiva que corresponde a 120 µg/m³, por lo tanto, los datos obtenidos cada hora se comparan con el valor definido por la norma. Teniendo en cuenta este máximo permisible la estación de Puente Aranda para el año 2016 presentó un total de 5 excedencias. En general, se observa que las mayores concentraciones se presentan entre la 1 y 3 de la tarde, y hay un descenso hasta las horas de la noche.

Con respecto al comportamiento del año 2017, la estación de Puente Aranda registró una de las concentraciones más bajas con 12 µg/m³. Para este mismo año el comportamiento horario de esta estación se mantuvo estable para todos los días de la semana y los registros más altos se obtuvieron para el mes de febrero con un valor de 20 µg/m³, en los meses posteriores hubo un descenso gradual y un pequeño incremento entre septiembre y octubre.

TABLA 14. Resumen de datos diarios, excedencias y máximos diarios de O₃ – Año 2016-2017

Año	No. de datos válidos	% datos válidos	Excedencias de la norma µg/m ³	Porcentaje de excedencias	Datos entre el 90 y 100% de la norma	Máximo µg/m ³	Fecha de ocurrencia del máximo
2016	94	15	5	0.06	6	128	17/11/2016
2017	N.R	75	0	0.00	0	112	09/02/2017

*Sin información suficiente para el análisis

Fuente: Propia a partir de los informes de calidad del aire años 2016- 2017.

Con respecto al Índice Bogotano de Calidad del Aire – IBOCA, la proporción relativa para O₃ para la estación de Puente Aranda en los años 2016 y 2017 estuvo en la categoría de “favorable”.

b) Dióxido de Nitrógeno (NO₂)

Es un gas de color pálido rojizo que se debe a los procesos de combustión de altas temperaturas en vehículos (fuentes móviles) e industriales (fuentes fijas). Este gas participa en las reacciones atmosféricas que da lugar a la formación del Ozono (O₃) y material particulado secundario, afectando pulmones y vías respiratorias.⁴²

Para el año 2016 la estación de Puente Aranda fue una de las estaciones que reportaron datos con una representatividad mayor al 75% y su comparación con la norma anual nacional (100 µg/m³). Esta estación registró un promedio anual de 33 µg/m³, concentración que aumentó con respecto al año 2015 que fue de 32 µg/m³. Esta estación no registró excedencias y el valor máximo fue de 65 µg/m³. Las mayores concentraciones se presentan los días jueves y viernes y las menores concentraciones los domingos y los meses de mayor representatividad son enero, marzo y octubre.

Para el 2017 la estación de Puente Aranda reporto un promedio anual de 27 µg/m³, con una disminución de 6 µg/m³ siendo la estación con la mayor reducción de la RMCAB en NO₂. Este contaminante criterio no presentó excedencias y el máximo valor fue de 58 µg/m³ en el mes de noviembre. Las mayores concentraciones se registraron entre los días martes a viernes y el máximo diario registrado fue de 127 µg/m³ Con respecto al comportamiento mensual los mayores valores se dieron los meses de marzo y noviembre.

c) Dióxido de Azufre (SO₂)

Contaminante primario, es un gas incoloro y de olor picante e irritante, perceptible en concentraciones superiores a 3 ppm. Se genera principalmente por la utilización de combustibles fósiles con contenido de azufre como el carbón, la gasolina y el diésel, que son usados en la industria y el transporte. Este gas puede reaccionar químicamente con otros compuestos y generar lluvia ácida y material particulado secundario. Su aspiración continua puede producir problemas respiratorios.

La Resolución 2554 de 2017 establece como niveles máximos permisibles de Dióxido de Azufre para un tiempo de exposición de 24 horas de 50 µg/m³ y para un tiempo de exposición de una hora el máximo permisible 100 µg/m³, esta resolución

⁴² Ibidem.

no establece un límite permisible anual. Sin embargo, se tendrá como referencia la Resolución 610 de 2010, ya que esta norma establece el límite anual.

- Comportamiento anual

Para el análisis anual se compara con la norma que establece un máximo permisible anual, siendo para este caso la Resolución 610 de 2010 que establece un valor de $80 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Para el año 2016 la estación de Puente Aranda registró la segunda mayor concentración de SO_2 de la RMCAB con un valor de $4.5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ presentándose un aumento de $1.2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ con respecto al año 2015.

Para el año 2017 se presentó una disminución de $0.3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ con respecto al año 2016 con una concentración de $4.2 \mu\text{g}/\text{m}^3$

TABLA 15. Resumen de datos diarios, excedencias y máximos diarios de O3 – Año 2016-2017

Estación	Promedio SO_2 2016	Promedio SO_2 2017	Cambio de 2016 a 2017
	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	
Puente Aranda	4.5	4.2	↑

Fuente: Propia a partir de los informes de calidad del aire años 2016- 2017.

- Comportamiento mensual, diario y horario

El comportamiento de las concentraciones diarias de SO_2 se evalúa con base en las excedencias de límite máximo permisible que corresponde a $250 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Como se observa en la tabla 17 la estación de Puente Aranda no presentó excedencias sobre la norma y el máximo valor registrado fue de $11.5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en el año 2016 y en el año 2017 fue de $11.832 \mu\text{g}/\text{m}^3$

TABLA 16. Resumen de datos diarios, excedencias y máximos diarios de SO₂ – Año 2016-2017

Año	No. de datos válidos	Promedio anual	Excedencias de la norma $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Datos entre el 75 y 100% de la norma	Máximo $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Fecha de ocurrencia del máximo
2016	100	4.5	0	0	11.5	21/01/2016
2017	98	4.2	0	0	11.8	05/06/2017

Fuente: Propia a partir de los informes de calidad del aire años 2016- 2017.

Con respecto al comportamiento mensual para el año 2016, se observa que la estación no tiene un comportamiento homogéneo y difiere de los demás contaminantes, teniendo esta estación tres picos de concentración con los valores más altos en el mes de enero y octubre. *“Estos comportamientos posiblemente puedan estar influenciados por las fuentes de combustión en zonas y períodos diferentes del año, y los cambios en la meteorología cada mes”*. (Informe de Calidad del aire, 2016, pág. 78)

En lo que corresponde al comportamiento semanal en el año 2016 se observan que las mayores concentraciones ocurren los días martes y viernes y las menores concentraciones los domingos.

El comportamiento horario por su parte, no presentó excedencias de la norma para 3 horas⁴³, y el máximo valor registrado fue de $36.9 \mu\text{g}/\text{m}^3$ el 17/01/2016. Las concentraciones más altas se presentaron entre las 7 y las 9 am y un descenso gradual hasta las horas de la tarde, lo que sugiere que las fuentes móviles tienen influencia en los altos niveles presentados en horas de la mañana.

Para el año 2017 el comportamiento semanal se puede catalogar como lineal, y en cuanto al comportamiento mensual los mayores picos se encuentran en el mes de

⁴³ La Resolución 610 de 2010 establece como máximo permisible para 3 horas un valor de $750 \mu\text{g}/\text{m}^3$

julio y octubre; y en el comportamiento horario los mayores picos se dan entre las 8 a 10 am.

Con respecto al Índice Bogotano de Calidad del Aire – IBOCA, la proporción relativa para SO₂ para la estación de Puente Aranda en el año 2016 estuvo en la categoría de “buena”. Para el año 2017 la condición para este gas fue “favorable”.

d) Monóxido de Carbono (CO)

“El CO es un gas inflamable, incoloro e insípido y es producto de la combustión incompleta de combustibles fósiles. Este gas afecta la salud puesto que tiene mayor afinidad con la hemoglobina de la sangre que el oxígeno, por lo cual en altas concentraciones puede llegar a interferir en el proceso de transporte de oxígeno en la sangre”. (Informe de Calidad del aire, 2016, pág. 84).

Para el año 2016, el comportamiento anual de CO para la estación de Puente Aranda tuvo un promedio de 1.02 mg/m³ siendo el valor más alto registrado para Bogotá ese año. En cuanto al comportamiento semanal, se observa que las mayores concentraciones se presentan entre los días martes y viernes y las menores concentraciones ocurren los días domingo. En el comportamiento mensual las menores concentraciones fueron observadas en los meses de mayo, junio y julio, consecuencia en la variabilidad de la velocidad del viento y el mes de abril presentó las mayores concentraciones. Esta estación no registró excedencias y el valor máximo registrado fue de 5.5 µg/m³.

Para el año 2017 se presentó una pequeña variación con respecto al año 2016, es decir, se siguió manteniendo en 0.9 mg/m³ presentándose el mayor pico en el mes de noviembre. En cuanto al comportamiento horario no hubo excedencias a la norma, siendo el valor máximo que se presentó de 5.6 µg/m³.

Con respecto al Índice Bogotano de Calidad del Aire – IBOCA, la proporción relativa para CO para la estación de Puente Aranda en los años 2016 y 2017 estuvo en la categoría de “favorable”.

Contaminación Visual

La contaminación visual se refiere a cualquier elemento que distorsione la observación, altere la estética y la imagen del paisaje.

Para el sector correspondiente al PPRU Centro Urano es significativo teniendo en cuenta que agrupa barrios informales y que por lo tanto los elementos que hacen parte del paisaje se encuentran deteriorados o se adicionan elementos externos que

no hacen parte de la estructura urbana de la ciudad o que se visualizan de manera desordenada. La contaminación visual para el sector se refleja especialmente en:

- Disposición inadecuada de basuras en zonas públicas.
- Postes de electricidad con cableado aéreo, que, por la disposición desordenada, altura y ubicación de las viviendas genera contaminación.
- Disposición de escombros sobre lotes baldíos y espacio público.
- Publicidad exterior visual que incumple con las características determinadas por la normatividad vigente.
- Construcciones deterioradas.

3.1.1.3 Componente Biótico

Cobertura Vegetal

El arbolado en un entorno urbano tiene dentro de sus principales objetivos, articular la ciudad con las zonas rurales adyacentes generando conectividad entre la Estructura Ecológica Principal y contribuyendo en el mejoramiento de la calidad del aire, protección de rondas y generando un bienestar emocional a los ciudadanos al incorporar características naturales en un entorno artificial. Igualmente, el arbolado urbano se valora por sus beneficios económicos y ambientales que deben ser transmitidos a la comunidad y también por algunas cualidades intangibles, tales como el simbolismo personal, cultural y social.

Las funciones de la arborización más esperadas por la ciudadanía se pueden sintetizar en los siguientes aspectos:

- Aporte estético, cultural y simbólico.
- Aporte al bienestar físico y psicológico, a la recreación, a la educación y al descanso.
- Atenuación o minimización de partículas, vientos, vectores, olores y ruido.
- Conformación de espacios y subespacios.
- Valorización de la propiedad privada y del espacio público.
- Protección de cuencas y cuerpos de agua y mejoramiento de suelos.
- Provisión de hábitats.
- Regulación climática y control de temperatura.
- Captación de dióxido de carbono, CO₂.
- Aporte productivo, empleo e ingreso.

La Agenda Ambiental de Teusaquillo, por su parte señalaba que para el 2009, la localidad contaba con 56.684 árboles los cuales equivalen al 5.6% de los árboles de la ciudad que estaban en el espacio público. Para ese momento, la localidad Tunjuelito tenía un árbol para cada 2,4 habitantes; cuando el promedio de la ciudad

Con respecto a la zona de influencia directa del proyecto, de acuerdo al SIGAU⁴⁴ se encuentra un total de 41 individuos arbóreos, dentro de los cuales 15 corresponden a Urapán, Fresno, 1 caballero de la noche, 3 cauchos benjamín, 5 cerezos, 1 aguacate, 1 chicalá, 4 durazno común, 1 Eugenia, 3 jazmín de cabo, 1 palma coquito, 4 palma yuca y 2 Scheffera los cuales se encuentran emplazados en la ronda del río Tunjuelo; los individuos arbóreos se emplazan en los andenes sin zona verde (U11) y los separadores mixtos angostos (U5). No se encontraron arboles patrimoniales o de interés público o hitos ecológicos de importancia ambiental.

TABLA 17. Cobertura vegetal del área de intervención del PPRU Centro Urbano

Codigo_Arb	Nombre_Esp	Altura_Tot	Funciones ambientales	Tipo_Empla
16010403000186	Aguacate	0,93		U11
16010403000189 16010403000202 16010403000204 16010403000205 16010403000206	Cerezo, capuli	8,67 7,88 1,93 2,08 6,91	Separador arterias principales, Parques, Andenes vías de servicio, Glorietas, Orejas de puente, Plazas/Plazoletas, Edificios institucionales	U11
16010403000179 16010403000198 16010403000200 16010403000203	Durazno comun	5,09 1,30 3,88 3,55	Su fruto es utilizado ampliamente en diversos usos culinarios por su características y sabor, además es cultivado con fines comerciales.	U11
16010403000207	Caballero de la noche	1,40		U11
16010403000178 16010403000201 16010403000208	Caucho benjamín	4,48 1,28 4,69		U11
16010403000177	Chicalá	1,30		U11

⁴⁴ Sistema de Información para la Gestión del Arbolado Urbano de Bogotá D.C. La información presentada corresponde a los años 2007 y 2017, conforme a las actualizaciones que va realizando el JBB.

Codigo_Arb	Nombre_Esp	Altura_Tot	Funciones ambientales	Tipo_Empla
16010403000174	Eugenia	1,72		U11
16010403000185 16010403000187 16010403000191	Jazmín del cabo, laurel huesito	7,18 1,70 4,45		U11
16010403000199	Palma coquito	1,16		U11
16010403000181 16010403000182 16010403000183 16010403000184	Palma yuca, palmiche	4,63 4,63 4,44 2,64		U11
16010403000175	Schefflera, Pategallina hojigrande	3,89		U11
16010403000173	Schefflera, Pategallina hojipequeña	0,90		
16010403000188 16010403000190 16010403000192 16010403000193 16010403000194 16010403000159 16010403000160 16010403000161 16010403000162 16010403000163 16010403000164 16010403000165 16010403000166 16010403000167 16010403000168	Urapán, Fresno	8,93 9,39 4,07 3,89 2,64 17,38 16,32 18,05 14,74 16,09 16,48 14,69 17,85 17,96 16,73		U11 – U5*

Fuente: Elaborado a partir de la revisión del Sistema de Gestión de Arbolado SIGAU – JBB

3.1.1.4 Pasivos Ambientales

Son considerados pasivos ambientales aquellas instalaciones, efluentes, emisiones, restos o depósitos de residuos producidos por operaciones que generen un daño o impacto ambiental no gestionado, que se encuentren abandonadas o inactivas y que constituyen un riesgo permanente y potencial para la salud de la población, el ecosistema circundante y la propiedad.

De acuerdo a la revisión de la información de generadores de residuos peligrosos (agroalimentarios, de hidrocarburos, hospitalarios, industriales, hospitalarios, de servicios al automóvil, química, entre otros) del área de influencia del PPRU “Centro Urbano” no se identificaron posibles generadores de dichos residuos. Lo anterior no es un indicativo de que este tipo de residuos no puedan estar generándose en el área del plan parcial, ya que es posible hallar actividades comerciales no registradas ante la Secretaria Distrital de Ambiente que pueden considerarse generadores de pasivos ambientales.

3.1.1.5 Residuos peligrosos e industriales

De acuerdo a la revisión de la información de generadores de residuos peligrosos (agroalimentarios, de hidrocarburos, hospitalarios, industriales, hospitalarios, de servicios al automóvil, química, entre otros) del área de influencia del PPRU “Centro Urbano” no se identificaron posibles generadores de dichos residuos y por lo tanto posibles generadores de pasivos ambientales.

Imagen 21. Generadores de residuos hospitalarios más cercanos al área del proyecto.



Fuente: Propia a partir de la información disponible del Visor ambiental de la Secretaria Distrital de Ambiente. Consultado en abril de 2019.

correspondiente plan de desmantelamiento y plan de remediación de suelos en cumplimiento del Decreto 4741 de 2005.

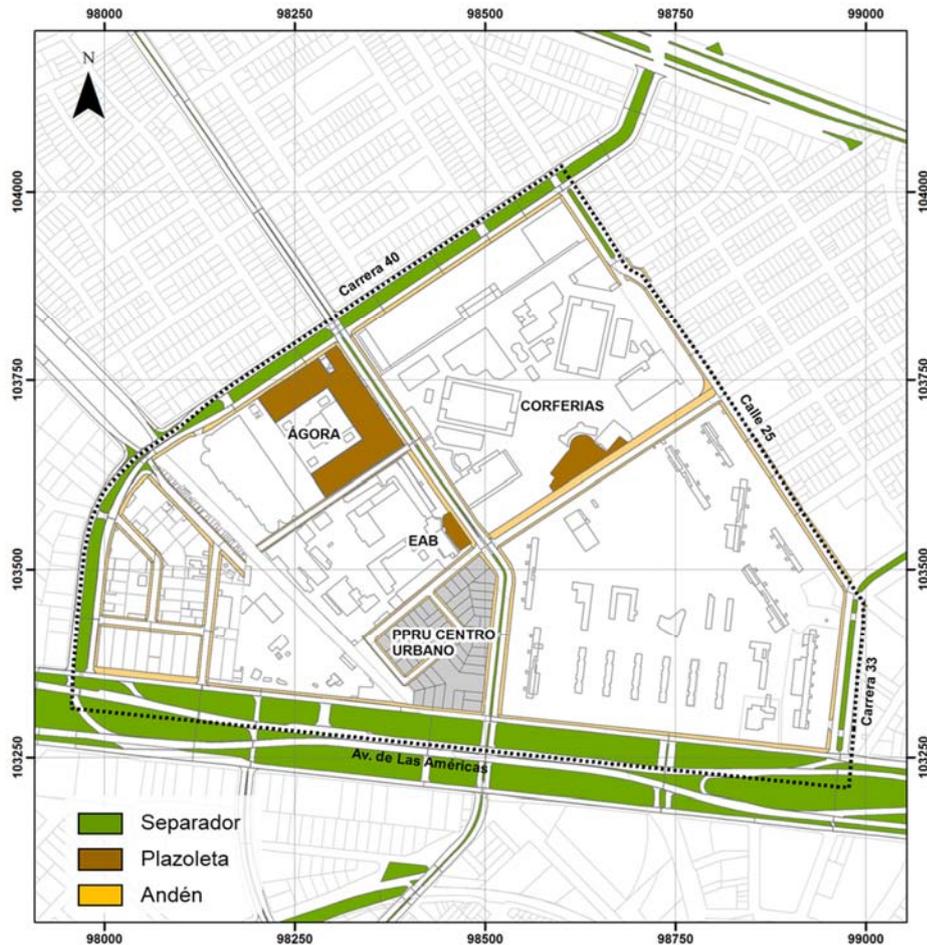
3.1.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Conforme al Decreto 190 de 2004, el Sistema de Espacio *Público* “es el conjunto de espacios urbanos conformados por los parques, las plazas, las vías peatonales y andenes, los controles ambientales de las vías arterias, el subsuelo, las fachadas y cubiertas de los edificios, las alamedas, los antejardines y demás elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos”. Conforme al artículo 161 del decreto precitado, el Sistema de Espacio Público hace parte de los sistemas generales que componen la estructura básica y lo conforman los parques y espacios peatonales.

El sistema de espacio público dentro del área de influencia se encuentra conformado por las plazoletas de acceso a Corferias, la Empresa de Acueducto de Bogotá y a Ágora Bogotá, que se articulan por la red de andenes que se encuentra dentro de su límite. Así mismo, dentro del área de influencia se encuentra una red de separadores verdes arborizados que hacen parte de las vías de la malla vial arterial que se encuentran dentro del área delimitada.

Los elementos constitutivos de espacio público que se encuentran en el área de influencia, cumplen confortablemente su función de ser articuladores y estructurantes fundamentales del espacio urbano en el sector, y sirven de reguladores de las condiciones ambientales del mismo. Dichos elementos cuentan con buena calidad ambiental y paisajística y la calidad funcional que ofrecen es adecuada.

Imagen 21. Sistema de Espacio Público.



Fuente: Elaboración Propia

3.1.2.1 Plazas

Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial, las plazas son espacios abiertos tratados como zonas duras, destinadas al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana. En el área de influencia se encuentran las siguientes plazas:

Plaza de Acceso a Corferias

Sirve de espacio destinado fundamentalmente a la acumulación de visitantes al Centro de Exposiciones. Tratada en su totalidad en zona dura, se encuentra dotada de mobiliario urbano. Tiene un área aproximada de 2.900 m².

Imagen 22. Plaza de Acceso a Corferias.



Fuente: Google Maps

Plaza de Acceso a la Empresa de Acueducto de Bogotá

Sirve de espacio destinado fundamentalmente a la acumulación de visitantes a la Empresa de Acueducto de Bogotá. Tratada en zona dura con jardines que hacen parte del edificio de la EAB y con arborización sobre el andén que la enmarca sobre la Av. De La Esperanza. Se encuentra dotada de mobiliario urbano. Tiene un área aproximada de 900 m².

Imagen 23. Plaza de Acceso a la EAB.



Fuente: Google Maps

Plaza de Acceso a Ágora Bogotá

Sirve de espacio destinado fundamentalmente a la acumulación de visitantes al Centro de Convenciones. Tratada en zona dura con zonas verdes y dotada de mobiliario urbano. Sobre la plaza se localiza un enlace peatonal que comunica el centro de convenciones con Corferias. Tiene un área aproximada de 12.500 m².

Imagen 24. Plaza de Acceso a Ágora.



Fuente: Google Maps

3.1.2.2 Espacios Peatonales

Conforme al Plan de Ordenamiento Territorial, los espacios peatonales están constituidos por los bienes de uso público destinados al desplazamiento, uso y goce de los peatones, y por los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles de propiedad privada que se integran visualmente para conformar el espacio urbano. Tienen como soporte la red de andenes, cuya función principal es la conexión peatonal de los elementos simbólicos y representativos de la estructura urbana.

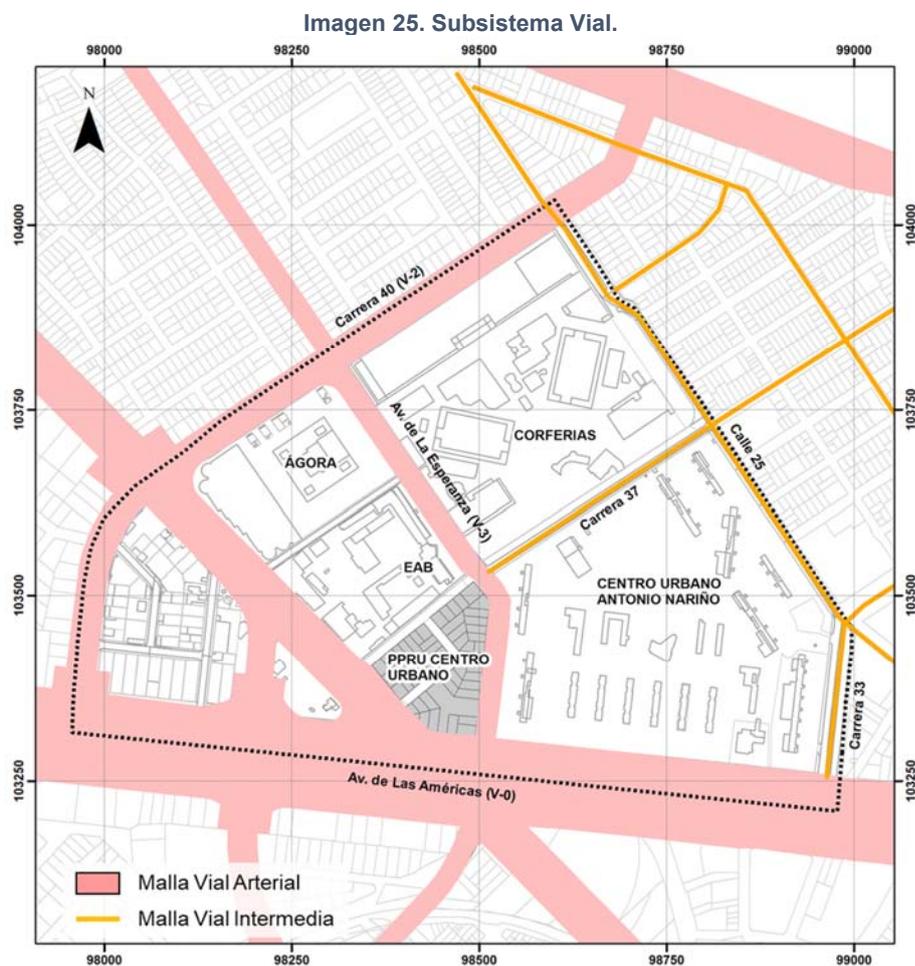
3.1.3 SISTEMA DE MOVILIDAD

Conforme al Decreto 190 de 2004, el sistema de movilidad integra de manera jerarquizada e interdependiente los modos de transporte de personas y carga con los diferentes tipos de vías y espacios públicos de la ciudad. El sistema está

conformado por los subsistemas vial, de transporte y de regulación y control del tráfico.

3.1.3.1 Subsistema Vial

Dentro del área de influencia se encuentran 3 vías que hacen parte de la Malla Vial Arterial, que conforme al Decreto 190 de 2004, consolidan la estructura urbana y que por su jerarquía, permiten la accesibilidad al área delimitada y su integración funcional al contexto urbano.



Malla Vial Arterial

En el área de influencia se encuentran tres vías que hacen parte de la red de mayor jerarquía de la ciudad y que actúan como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana.

En la siguiente tabla se muestra la caracterización de los tramos de la malla vial arterial del área de influencia:

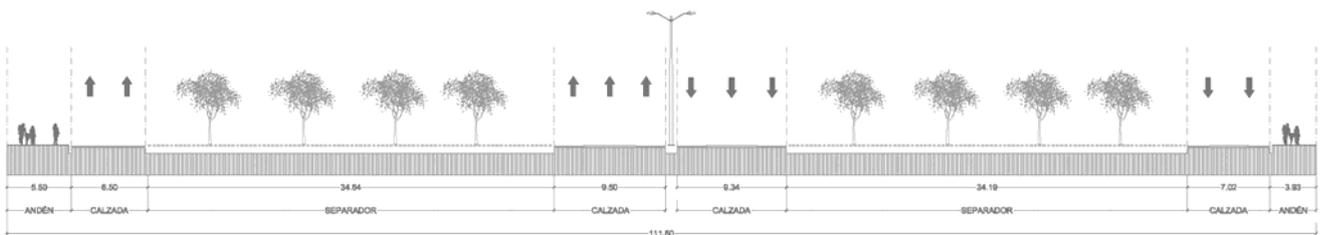
TABLA 18. Vías de la Malla Vial Arterial

Vía	Tramo	Sección Vial	Ancho POT	Ciclorruta	Intersección Semaforizada
Av. de Las Américas	Carrera 33 – Av. Pedro León Trabuchy (AK 40)	V-0	100 metros	No	- Av. de La Esperanza - Av. Pedro León Trabuchy (AK 40)
Av. de La Esperanza	Av. De Las Américas – Av. Pedro León Trabuchy (AK 40)	V-3	30 metros	No	- Av. de Las Américas - Carrera 37 - Av. Pedro León Trabuchy (AK 40)
Av. Ferrocarril de Occidente	Av. De Las Américas – Av. Pedro León Trabuchy (AK 40)	V-1	60 metros	No	
Av. Pedro León Trabuchy (AK 40)	Av. De Las Américas – Calle 25	V-2	40 metros	NO	- Av. de Las Américas - Calle 21 - Av. de La Esperanza - Calle 25

Fuente: Elaboración Propia.

- **Avenida de Las Américas:** Vía de la malla vial arterial principal que consolida la estructura urbana de la ciudad, con sección vial de 100 metros (V-0) de doble sentido (oriente y occidente) y calzadas vehiculares de tráfico mixto, con separador verde arborizado. El tramo de esta vía en el área de influencia se encuentra en buen estado, sin embargo, la calzada lateral norte desde la Av. de La Esperanza hasta la Carrera 36 no se encuentra construida. No cuenta con ciclorrutas.

Imagen 26. Sección Av. de Las Américas



Fuente: Elaboración Propia

Imagen 27. Av. de Las Américas



Fuente: Google Maps

- **Avenida Ferrocarril de Occidente:** Vía proyectada de la malla vial arterial principal que consolida la estructura urbana de la ciudad, con sección vial de 60 metros (V-1) de doble sentido (oriente y occidente) y calzadas vehiculares de tráfico mixto, con separador arborizado. No se encuentra construida y sobre ella se proyecta la operación del Regiotram de Occidente.

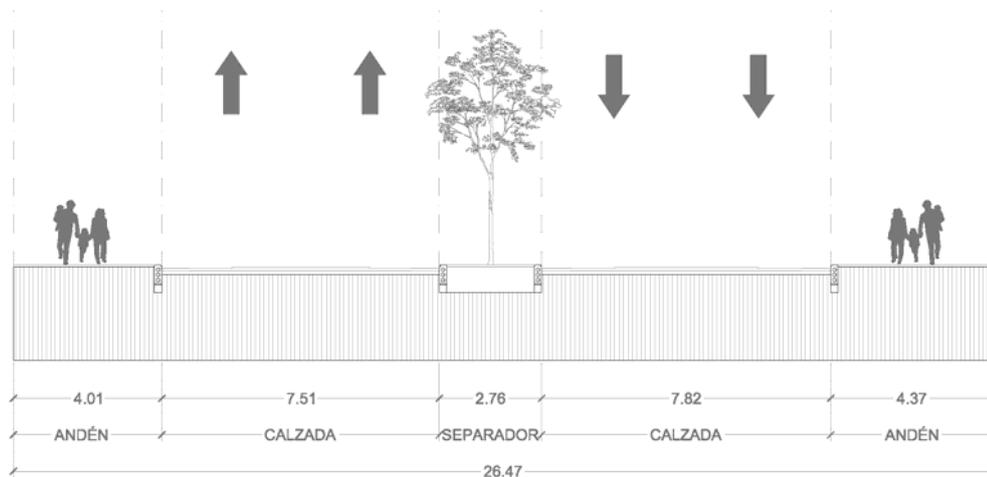
Imagen 30. Área Reservada para la Av. Ferrocarril de Occidente



Fuente: Google Maps

- **Avenida de La Esperanza:** Vía de la malla vial arterial principal que consolida la estructura urbana de la ciudad, con sección vial de 30 metros (V-3) de doble sentido (oriente y occidente) y calzadas vehiculares de tráfico mixto, con separador arborizado. El tramo de esta vía en el área de influencia se encuentra en buen estado. No cuenta con ciclorutas.

Imagen 31. Sección Av. de La Esperanza



Fuente: Elaboración Propia

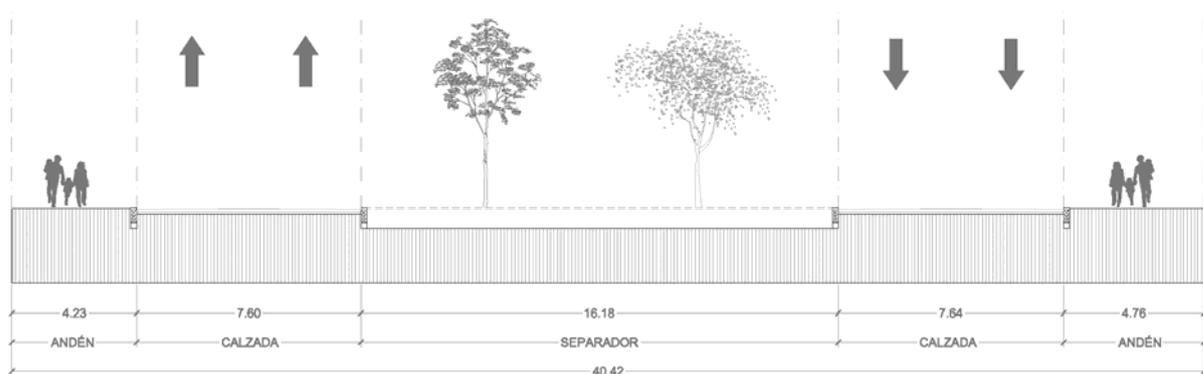
Imagen 32. Av. de La Esperanza



Fuente: Google Maps

- **Avenida Pedro León Trabuchy:** Vía de la malla vial arterial principal que consolida la estructura urbana de la ciudad, con sección vial de 40 metros (V-2) de doble sentido (norte y sur) y calzadas vehiculares de tráfico mixto, con separador verde arborizado. El tramo de esta vía en el área de influencia se encuentra en buen estado. No cuenta con ciclorutas.

Imagen 33. Sección Av. Pedro León Trabuchy



Fuente: Elaboración Propi

Imagen 34. Av. Pedro León Trabuchy



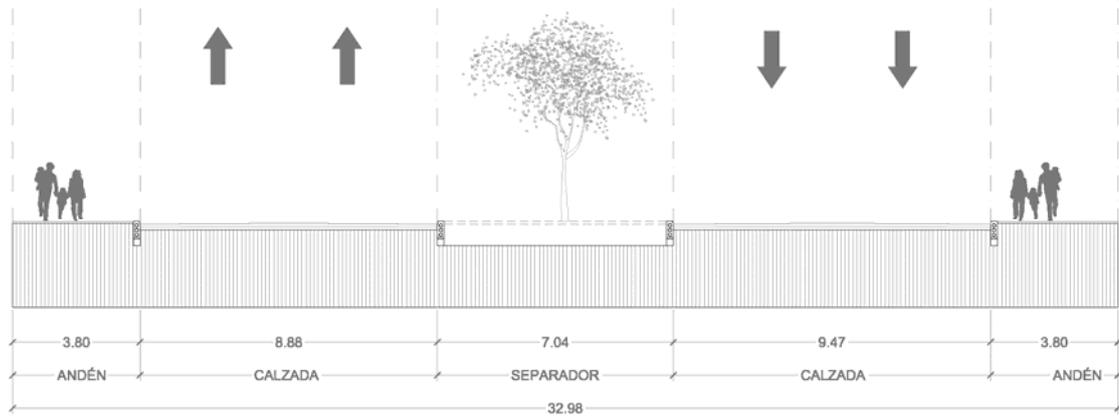
Fuente: Google Maps

Malla Vial Intermedia

En el área de influencia se encuentran 3 vías que hacen parte de este tipo y que corresponden a los tramos viales de la ciudad que permean la retícula que conforma la malla vial arterial principal y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a éstas y que permiten el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal. Estas vías son:

- **Carrera 33:** Vía de la malla vial intermedia de doble sentido de circulación (norte y sur) que conecta la Av. de Las Américas con la Av. Jorge Eliecer Gaitán. Es una vía de tráfico medio que se encuentra en buen estado.

Imagen 35. Sección Carrera 33



Fuente: Elaboración Propia

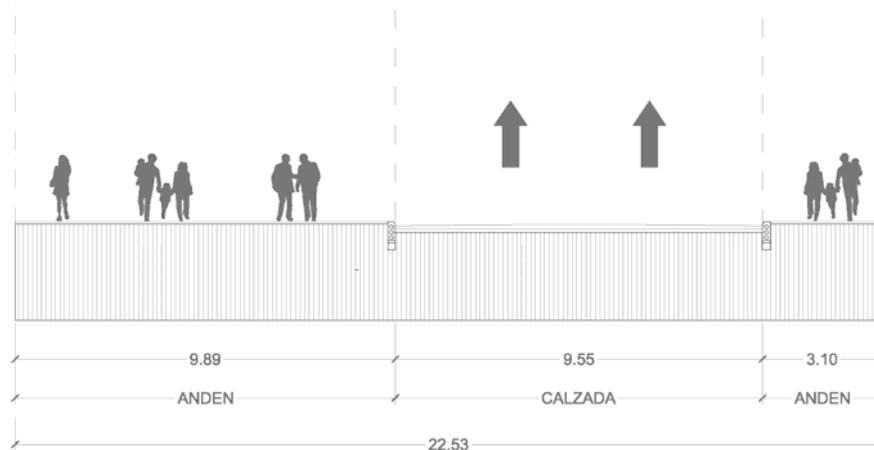
Imagen 36. Carrera 33



Fuente: Google Maps

- **Carrera 37:** Vía de la malla vial intermedia de un sentido de circulación (sur - norte) que conecta la Av. de La Esperanza con la Av. Jorge Eliecer Gaitán. Es una vía de tráfico medio que se encuentra en buen estado.

Imagen 37. Sección Carrera 37



Fuente: Elaboración Propia

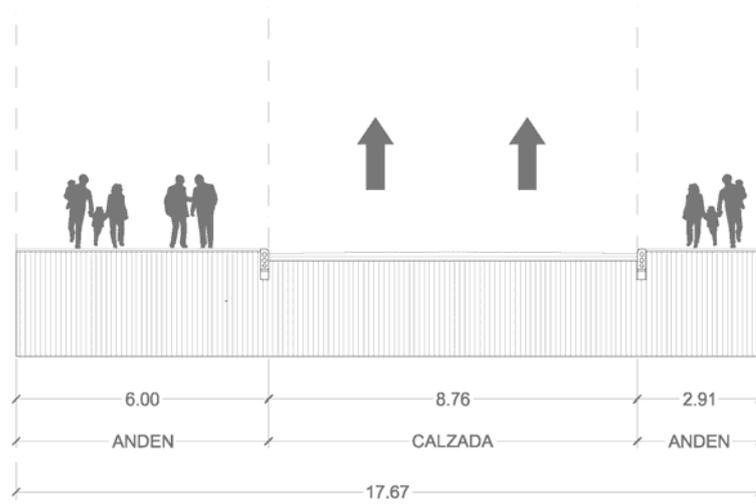
Imagen 28. Carrera 37



Fuente: Google Maps

- **Calle 25:** Vía de la malla vial intermedia de un sentido de circulación (occidente-orientado) que conecta la Av. Jorge Eliecer Gaitán con la Av. de Las Américas. Es una vía de tráfico medio que se encuentra en buen estado.

Imagen 39. Sección Calle 25



Fuente: Elaboración Propia

Imagen 40. Calle 25



Fuente: Google Maps

Malla Vial Local

Las vías locales del área de influencia permiten el acceso y la fluidez del tráfico vehicular a escala local. Su sección transversal varía entre 7 y 13 metros (V-7 y V-8) por lo general de un sentido y en su mayoría en buen estado. El área de influencia cuenta con una malla vial local bastante regular en su trazado, garantizando la continuidad vial al permear y articular la retícula que conforma la malla vial arterial y la malla vial intermedia. Sin embargo, algunas de las vías que la conforman no presentan continuidad vial.

La malla vial local del área delimitada para el Plan Parcial no cuenta con secciones viales que permitan mayores edificabilidades ni que garanticen la circulación peatonal mediante andenes amplios, así como tampoco el transporte en bicicleta.

A continuación se presentan las vías de la malla vial local que se encuentran dentro del área delimitada para el Plan Parcial:

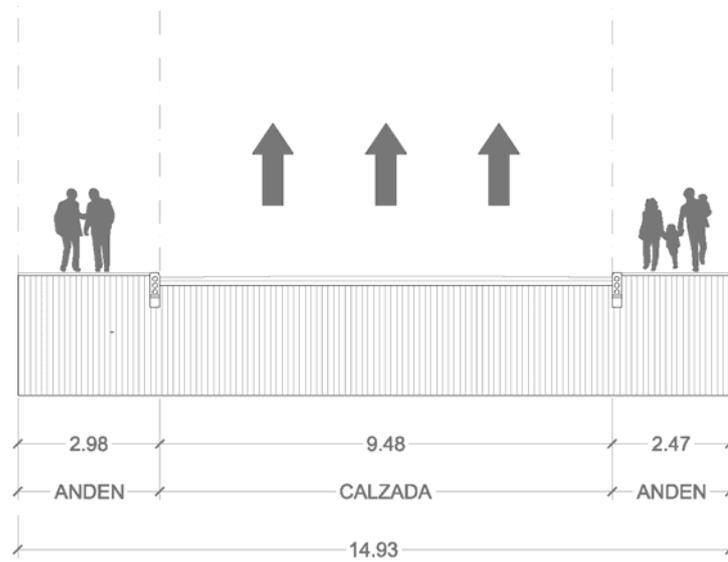
- **Carrera 37:**

Imagen 41. Carrera 37



Fuente: Google Maps

Imagen 42. Sección Carrera 37



Fuente: Elaboración Propia

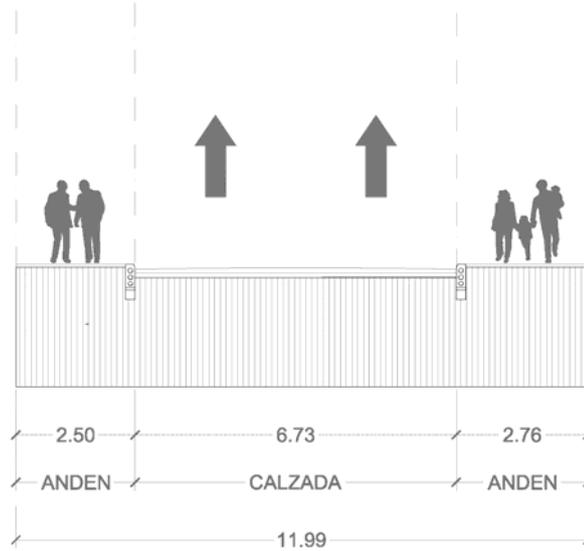
- **Calle 23A:**

Imagen 43. Calle 23A



Fuente: Google Maps

Imagen 44. Sección Calle 23A



Fuente: Elaboración Propia

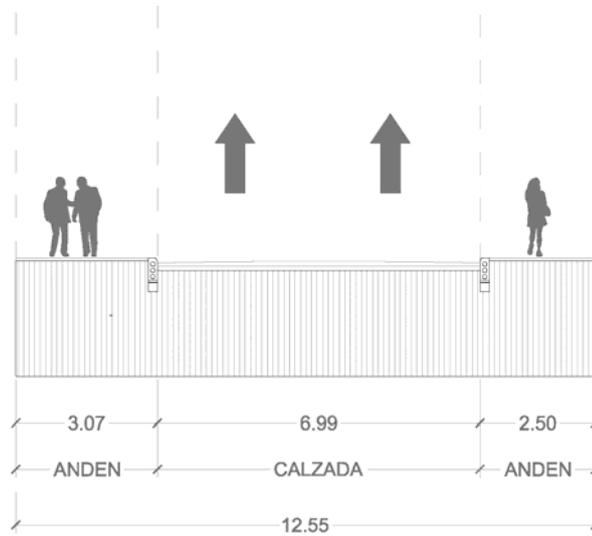
- **Carrera 36A:**

Imagen 45. Sección Carrera 36A



Fuente: Google Earth

Imagen 46. Sección Carrera 36A



Fuente: Elaboración Propia

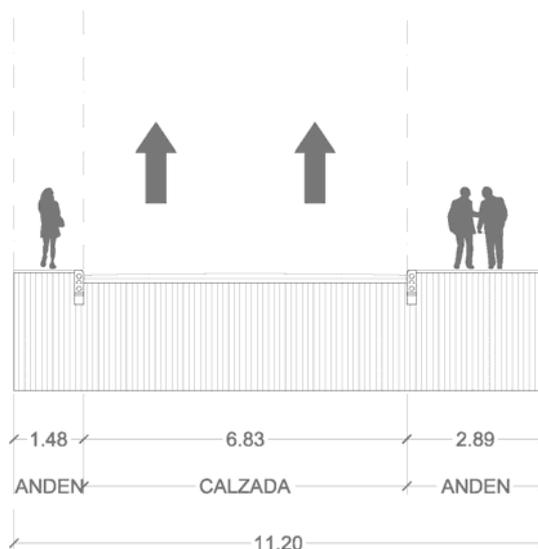
- Calle 22:

Imagen 47. Sección Calle 22



Fuente: Google Earth

Imagen 48. Sección Calle 22



Fuente: Elaboración Propia

Intersecciones

De acuerdo al Decreto 190 de 2004, las intersecciones son las soluciones tanto a nivel como a desnivel que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del sistema vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos.

En el área de influencia se encuentran intersecciones importantes entre vías de la malla vial arterial, las cuales en su totalidad, son solucionadas a nivel y semaforizadas. Dichas intersecciones corresponden a los cruces de la Avenida de Las Américas con la Avenida de La Esperanza, Avenida de Las Américas con la Avenida Pedro León Trabuchy y Avenida de La Esperanza con la Avenida Pedro León Trabuchy.

Las intersecciones entre la malla vial arterial y la malla vial intermedia, igualmente son solucionadas a nivel y semaforizadas.

Dentro del marco de los diseños del Regiotram de Occidente, se contempla la construcción de una paso a desnivel de este sistema sobre la Avenida de Las Américas.

3.1.3.2 Subsistema de Transporte

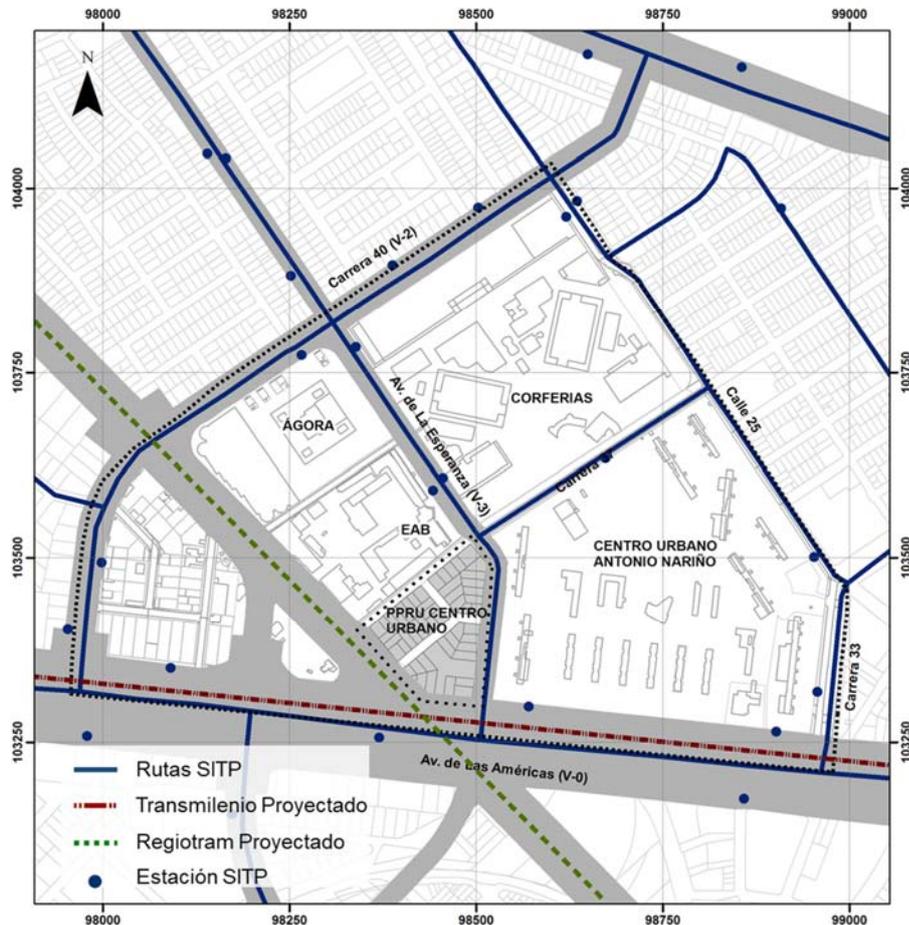
El área de influencia no cuenta con corredores del sistema Transmilenio sobre alguna de sus vías, pero existen rutas del sistema de transporte público colectivo que hacen parte del Sistema Integrado de Transporte, sobre la Av. de Las Américas, la Av. de La Esperanza, la Av. Pedro León Trabuchy, la Calle 25, la Carrera 33 y la Carrera 37 con sus respectivos paraderos.

El transporte público colectivo en el área de influencia funciona principalmente sobre las vías de la malla vial arterial, mediante buses, busetas, colectivos y taxis que atraviesan esta área de sur a norte y de oriente a occidente. No obstante, a excepción de los taxis, este tipo de transporte se encuentra saliendo de circulación debido a la implementación en su totalidad del SITP.

Como parte de la ampliación del sistema Transmilenio, actualmente se adelantan los estudios y diseños de la Troncal Av. Américas, la cual consiste en la extensión de esta troncal desde Puente Aranda hasta la NQS y Conexión Calle 26 con NQS y Av. Américas, con una longitud de 5,8 Km. Ello permitirá a los habitantes y visitantes del sector, el acceso directo al sistema.

El área de influencia no cuenta con ciclorrutas construidas pertenecientes a la red de la ciudad, sin embargo y dentro del marco del proyecto Troncal Américas, se tiene contemplada una ciclorruta sobre el costado norte de la misma, es decir sobre el área delimitada para el Plan Parcial. Las actividades que generan afluencia de público, establecen circuitos de movilidad peatonal desde y hacia las vías por donde circula el sistema de transporte público y a los estacionamientos públicos.

Imagen 49. Subsistema de Transporte.



Fuente: Elaboración Propia

Sobre la proyectada Av. Ferrocarril de Occidente (Calle 22), se construirá el Regiotram de Occidente, proyecto de movilidad que corresponde a un sistema integrado de transporte regional entre Bogotá y la provincia de Sabana Occidente, que conectará a los municipios de Facatativá, Madrid, Mosquera y Funza con el occidente de Bogotá y con el futuro metro en la estación de la calle 26. A la altura de la Av. Pedro León Trabuchy (Carrera 40) se tiene contemplada la construcción de una estación, lo que permitirá a los habitantes y visitantes del sector, el acceso directo al sistema.

Conforme al Decreto 190 de 2004, el área de influencia del Plan Parcial se encuentra en Sector de Demanda de Estacionamientos B. Por ser un área de demanda media al localizarse actividades de gran afluencia de público, se encuentra una alta oferta de estacionamientos de uso público.

3.1.4 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Conforme al Decreto 190 de 2004, este sistema lo comprende el conjunto de espacios y edificios que conforman la red de servicios sociales, culturales, de seguridad y justicia, comunales, de bienestar social, de educación, de salud, de culto, deportivos y recreativos, de bienestar social, de administración pública y de servicios administrativos o de gestión de la ciudad, que se disponen de forma equilibrada en todo el territorio del Distrito Capital y que se integran funcionalmente y de acuerdo a su escala de cubrimiento con las centralidades del Distrito Capital.

Los usos dotacionales según su función se dividen en 3 grupos: primero los equipamientos colectivos relacionados directamente con la actividad residencial y con la seguridad humana, clasificándose en los sectores de Educación, Cultura, Salud, Bienestar Social y Culto; segundo los equipamientos deportivos y recreativos y tercero los servicios urbanos básicos que son los equipamientos destinados a la prestación de servicios administrativos y atención a los ciudadanos, clasificados en Seguridad, Defensa y Justicia, Abastecimiento de Alimentos, Recintos FERIALES, Servicios de la Administración Pública y Servicios Públicos y Transporte.

De los 118 lotes que conforman el área de influencia, 5 tienen uso dotacional, lo que representa tan solo el 4% del número de lotes. Sin embargo, de los 397.632 m² de área predial en el área de influencia, 189.765 m² de área de suelo corresponden a suelo con uso dotacional, lo que representa el 48% del área predial.

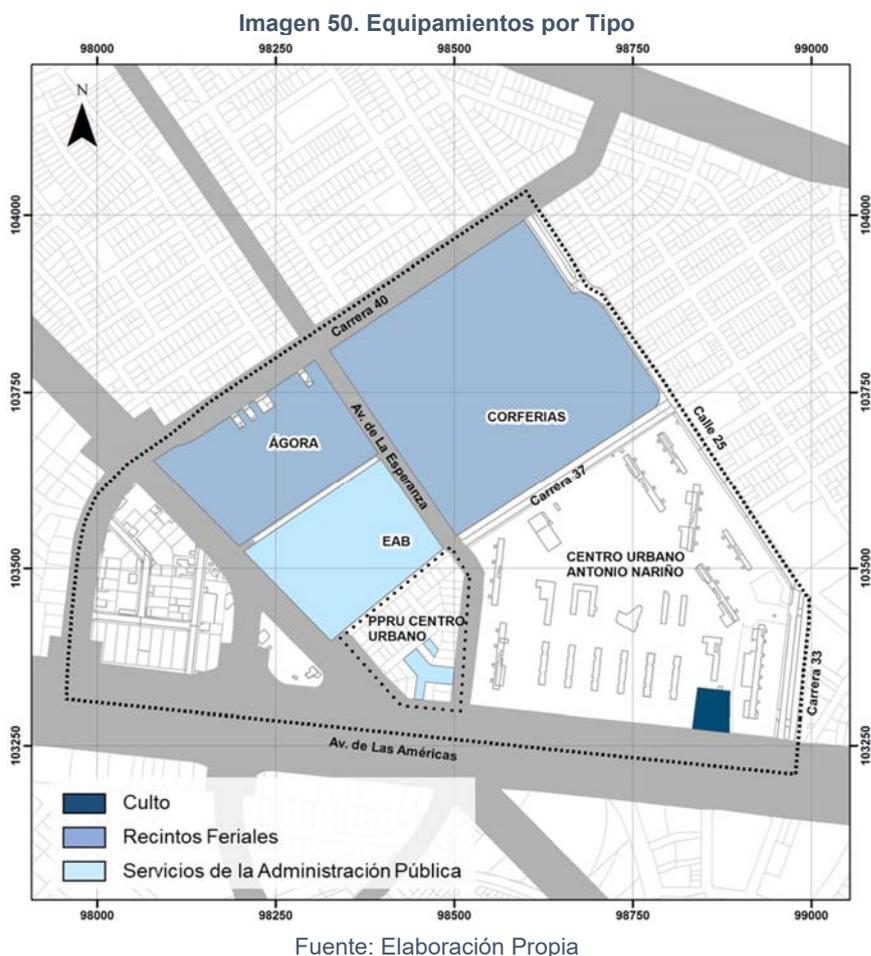
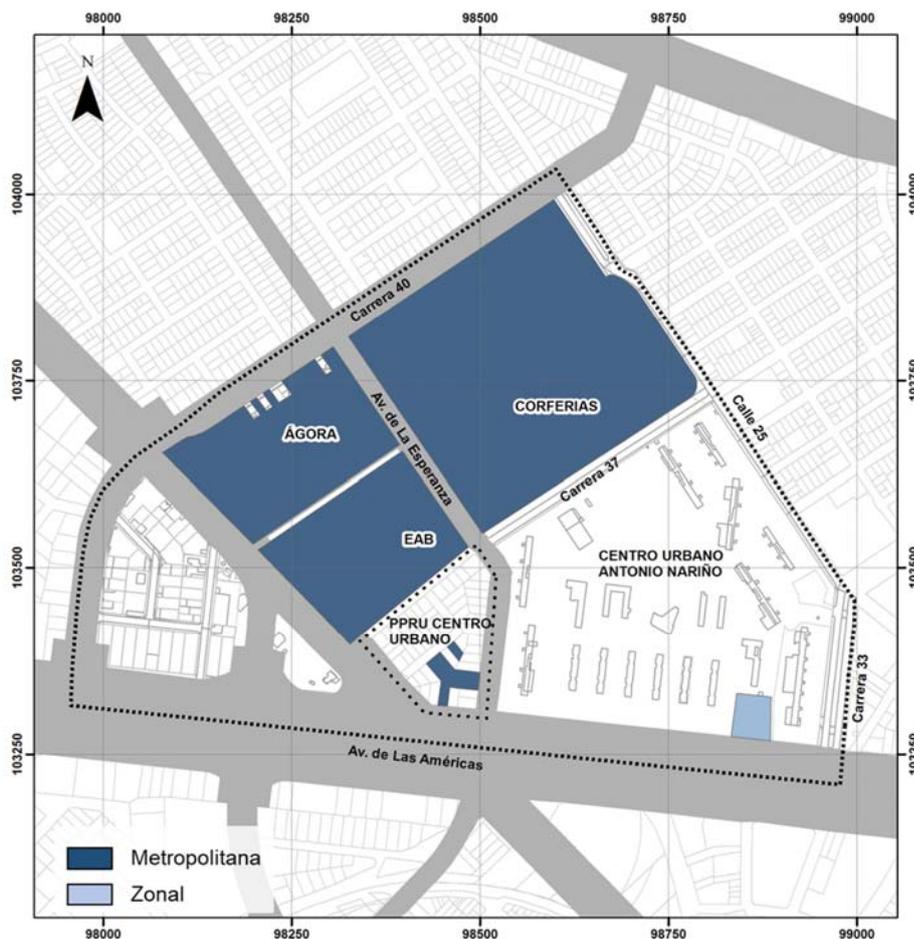


TABLA 19. Equipamientos del Área de Influencia.

EQUIPAMIENTOS ÁREA DE INFLUENCIA			
Nombre	Escala	Carácter	Área terreno (m2)
Corporación de Ferias y Exposiciones Corferias	Metropolitana	Privado	148.569,50
Empresa de Acueducto de Bogotá	Metropolitana	Público	38.320,71
Parroquia San Cosme y San Damián	Zonal	Privado	2.874,97

Fuente: Base Catastral 2021. UAECD.

Imagen 51. Equipamientos por Escala



Fuente: Elaboración Propia

De los 5 predios dotacionales, 1 predio corresponde a equipamiento colectivo y 4 predios a servicios urbanos básicos.

TABLA 20. Equipamientos del Área de Influencia por Tipo

Equipamientos		
Sector	No de Equipamientos	%
Culto	1	20%
Recintos Feriales	2	40%
Servicios de la Administración Pública	2	40%
Total	5	100,0

Fuente: Base Catastral 2021. UAED.

3.1.5 BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Dentro del área de influencia se localiza el Centro Urbano Antonio Nariño, declarado Sector de Interés Cultural del ámbito Distrital, dentro de la categoría de sectores con vivienda en serie. Así mismo, por medio de la Resolución No 0965 de 2001, fue declarado como Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional al determinarle los siguientes valores:

“Valores propios de la constitución material

Materiales, estructura, técnica constructiva

El complejo habitacional, a nivel constructivo utilizó tecnologías revolucionarias en ese momento, buscando satisfacer los requerimientos de un proyecto de estas características. La construcción se llevó a cabo a través de un sistema de estructura portante de vigas y columnas en concreto armado y placas de entrepiso con estructura reticular celudada de concreto armado.

En los bloques tipo B y C, sobre su fachada principal se desarrolló una tipología de carácter racional, que contrasta con la fachada posterior, en la cual se manejan elementos verticales (puntos fijos y elementos estructurales que sobresalen) y horizontales (vanos de las circulaciones de acceso a los apartamentos), que dan riqueza tanto formal como visual. Sobre las fachadas laterales, como material único se utilizó la piedra “muñeca”, sin que se evidencie elemento ornamental alguno.

Los bloques Tipo A, que a pesar de ser morfológicamente diferentes, conservan el lenguaje moderno y se caracterizan por ser de 4 plantas; 4 apartamentos por piso. A nivel fachada, los materiales utilizados presentan similitud con los utilizados en los bloques tipo B, por cuanto utilizan ladrillo a la vista y piedra. Como materiales adicionales, en estos se desarrolla el “Glassblock”, que a nivel de fachada, define claramente el punto fijo, generando una excelente iluminación al interior.

Valores de Autenticidad

La autenticidad del Centro Urbano Antonio Nariño, está fundamentada por el concepto de autosostenibilidad representado por la múltiple infraestructura de servicios con que cuenta, generando así la consolidación del sector. Lo anterior, en términos de crecimiento representa para la ciudad un ejemplo sobresaliente de desarrollo planificado.

El conjunto conserva la tipología espacial, su estructura portante, sus materiales y su lenguaje arquitectónico en un alto porcentaje, respecto a su concepción original, elementos que garantizan su autenticidad.

Valores de Originalidad

Aunque Le Corbusier no conoció el Centro Urbano Antonio Nariño, se evidencia que su Plan Piloto para Bogotá en el año 1950, dejó trazados los lineamientos para llegar a desarrollar proyectos de esta índole.

Le Corbusier recibió el encargo de preparar el “Plan Piloto” (plan General de la ciudad) Luego Joseph Lluís Sert, presidente de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna CIAM, y su socio Paul Leste Wiener, realizarían el ‘Plan de Urbanismo’, es decir, la puesta en práctica del Plan Piloto, en las condiciones concretas locales

El Plan de Bogotá ofrece la particularidad de ser el primero en que apareció el principio de “sectores urbanos”, división del terreno-en rectángulos de superficie y de contenidos suficientes para canalizar y organizar el sistema circulatorio de las velocidades rápidas.

El Bloque en Altura con Servicios se origina con proyectos como el barrio Tusschendijken de Róterdam, Holanda del arquitecto Jacob J P. Oud (1919), pero son la Ville Rádus y la Unidad de Habitación de Le Corbusier, del año 1952, los proyectos que pueden considerarse como sus inmediatos predecesores. Después se desarrollarían proyectos de la misma naturaleza a mayor escala en Colombia, que por factores sociales, sufrirían modificaciones funcionales, que les representaría la pérdida de valores arquitectónicos como en el caso de Ciudad Kennedy, en la cual “El aumento vertical de su población que prácticamente se ha cuatriplicado y las extensas modificaciones introducidas por sus usuarios, hacen hoy prácticamente irreconocibles los diseños arquitectónicos originales sobre todo de las viviendas unifamiliares”.

Por eso CUAN se ha convertido en un ejemplo único en Colombia de desarrollos de vivienda de alta densidad, de gran impacto urbano, que conserva intactos la totalidad de sus valores.

De otra parte se constituye en un claro y quizá mejor ejemplo del urbanismo moderno en Colombia.

Valores formales y estéticos

A nivel arquitectónico, el CUAN se caracteriza por poseer un lenguaje moderno muy definido, en donde se identifican claramente elementos típicos como la planta libre en la mayoría de los edificios, la austeridad en sus fachadas, los volúmenes esbeltos y el manejo de’ condiciones naturales como determinantes de diseño, específicamente para la asoleación.

Es uno de los conjuntos habitacionales en donde se desarrolló una completa infraestructura tanto de vivienda, como de servicios, lográndose el ideal de autosostenibilidad.

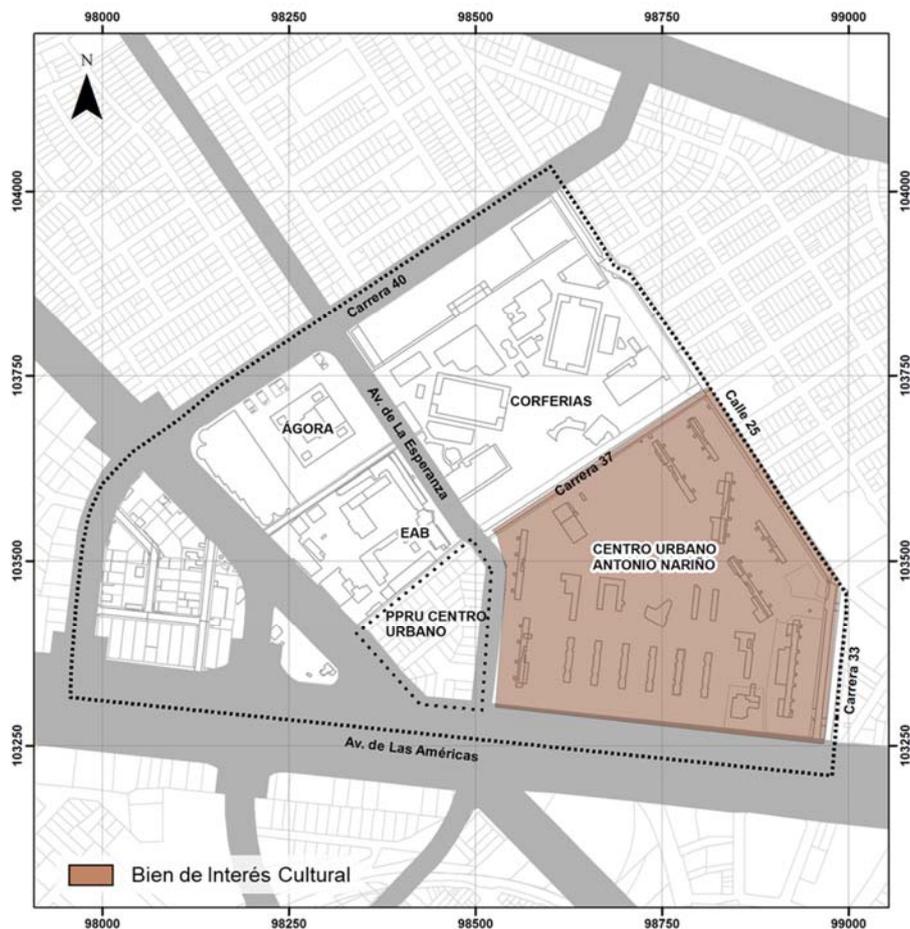
*Hoy el CUAN se ha convertido en un conjunto singular y acogedor, manteniendo sus características de hito urbano de gran jerarquía.
Representatividad cultural.*

Como aporte al desarrollo social de la ciudad, el CUAN absorbió parte de la creciente demanda habitacional de la clase obrera y trabajadora, en donde al concepto de crear nueva ciudad, brindó calidad de vida. Adicionalmente, se da inicio a la venta de propiedad horizontal a gran escala.

El CUAN marcó un punto de partida en lo que concierne al desarrollo cultural dentro del ámbito social y económico.

Para la historia de la arquitectura en Colombia el CUAN representa el ejemplo más significativo del urbanismo moderno, cuyo origen se centra especialmente en Europa a través de los postulados de los CIAM y Le Corbusier, principalmente”.

Imagen 52. Bienes de Interés Cultural



Fuente: Elaboración Propia

Construido entre 1952 y 1958 en un terreno de 15 hectáreas, de las cuales menos de 2 fueron ocupadas, fue conformado por 15 bloques para 960 viviendas, 9 de 13 pisos y 6 de 4 pisos, y un conjunto de 8 edificios para servicios comunales: teatro, iglesia, banco, correo, cafetería, restaurante, colegio, oficinas y comercio. Esta agrupación pensada como autosuficiente, se convirtió en el primer ensayo de vivienda multifamiliar en altura en el que se implantó la venta de propiedad horizontal en el país.

El Centro Urbano Antonio Nariño se dispuso en una supermanzana con amplias y novedosas zonas verdes, una gran red peatonal y gigantescos bloques sueltos de vivienda que liberaron el suelo y lo convirtieron en una considerable zona comunal. No tuvo relación ni continuidad con la trama existente de su entorno inmediato, se salió de toda proporción en relación a la estructura y forma de la ciudad existente e impuso su propia estructura urbana en la medida en que no determinó parámetros a seguir en el posterior desarrollo físico del sector.

Los apartamentos fueron pensados para cubrir las necesidades de diversos habitantes, para distintos tipos de familias y nivel adquisitivo. Por eso, se crearon viviendas de una hasta cuatro habitaciones para un rango de ocupación de dos a ocho personas.

Imagen 53. Centro Urbano Antonio Nariño



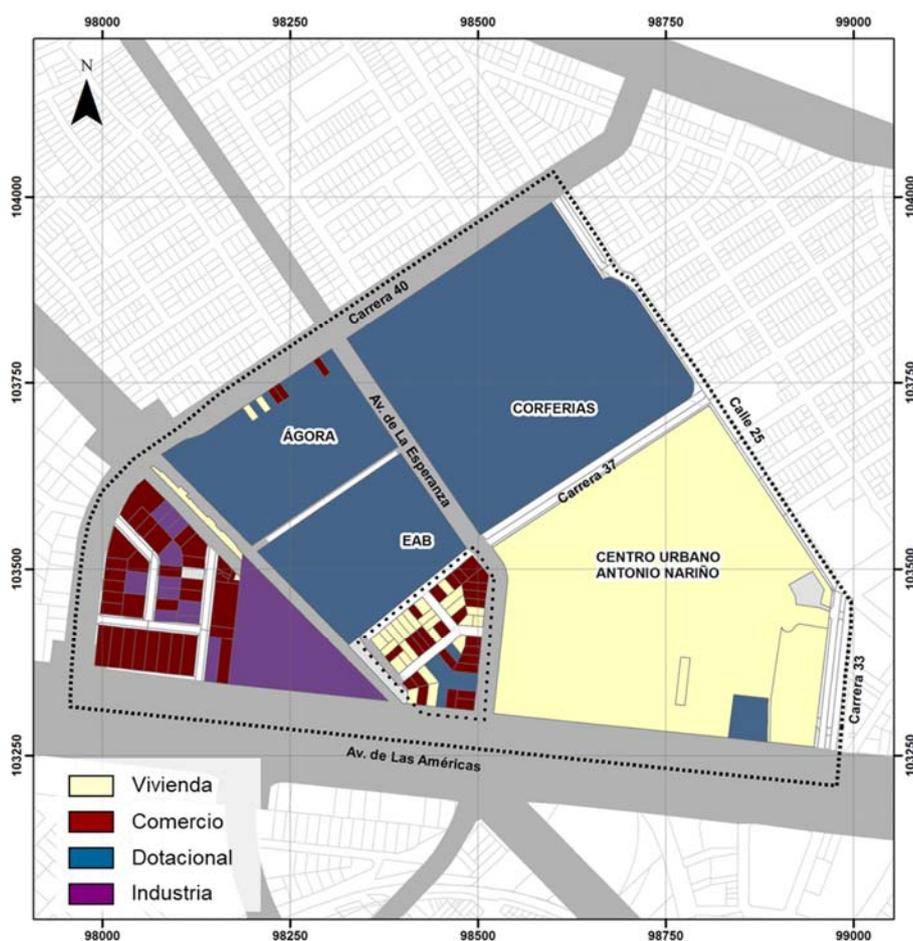
Fuente: Museo de Desarrollo Urbano

3.1.6 SISTEMA ESPACIAL

3.1.6.1 Usos del suelo

La destinación de un inmueble está relacionada con la actividad económica que en él se lleva a cabo. A pesar de evidenciarse una mezcla de usos, el área de influencia se encuentra conformada por sectores claramente definidos por sus actividades. El uso residencial se localiza en el Centro Urbano Antonio Nariño y en el barrio objeto del Plan Parcial que corresponde al Centro Urbano. El uso dotacional corresponde a los predios de Corferias, Ágora, y la Empresa de Acueducto de Bogotá. Por su parte, el uso comercial se localiza en los barrios Centro Urbano y Ortezal. En este último barrio, hay una importante presencia de actividades industriales.

Imagen 54. Usos del Suelo en el Área de Influencia.



Fuente: Elaboración Propia a partir de Base Catastral 2018. UAECB

En la siguiente tabla, se evidencia que el uso predominante en el área de influencia es el residencial con el 50% del área total de terreno, seguido por el uso comercial con el 33% del área total de terreno. El uso dotacional es el tercer uso en tamaño con el 8% del área total de terreno.

TABLA 21. Usos del Suelo en el Área de Influencia

Uso	No. de lotes	% frente al número de lotes	Área de terreno (m2)	% frente al área de terreno
Residencial	31	26%	149.054	38%
Comercial	64	54%	31.711	8%
Dotacional	6	5%	189.765	48%
Industrial	12	11%	25.114	6%
Otros	5	4%	1.988	0%
TOTAL	118	100%	397. 632	100%

Fuente: Base Catastral 2018. UAECD

Para el caso de los predios que conforman el Plan Parcial Centro Urbano, se presentan básicamente 3 actividades: residencial, dotacional y comercial, las cuales se distribuyen porcentualmente, como se muestra en la siguiente tabla, discriminada por unidad predial:

TABLA 22. Usos del Suelo en el Área delimitada para el Plan Parcial

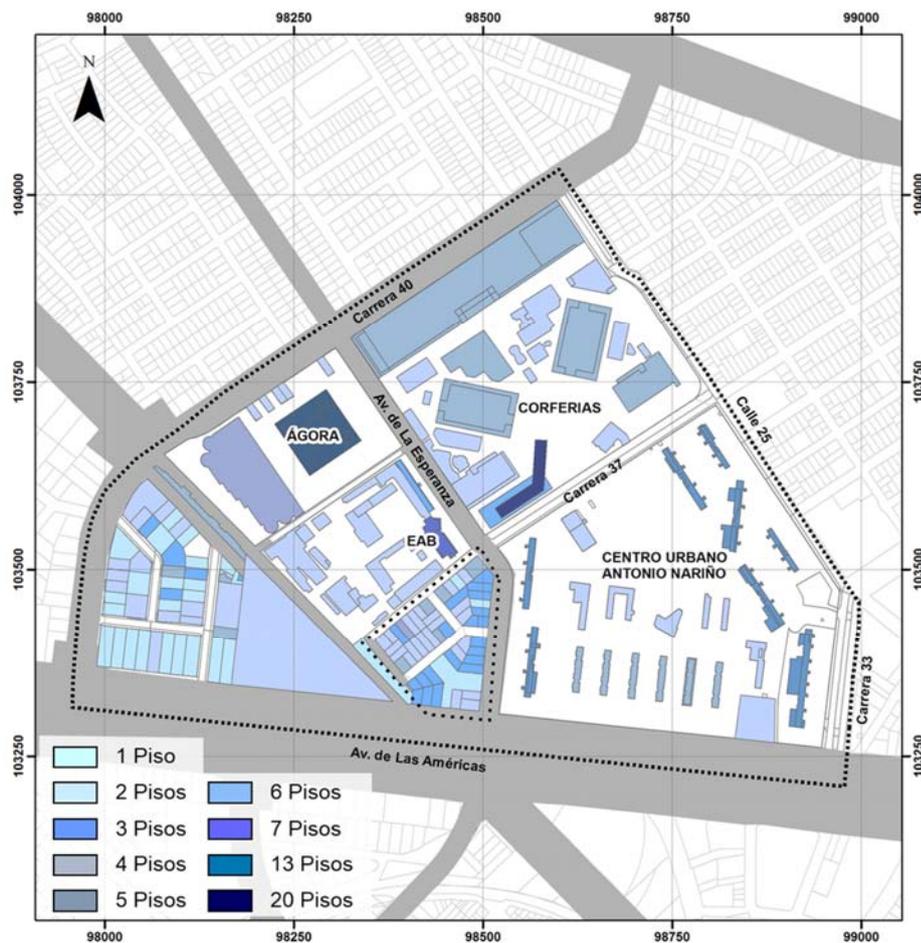
Uso	No. de Predios	%
Residencial	129	75%
Comercial	41	24%
Dotacional	2	1%
TOTAL	172	100%

Fuente: Base Catastral 2018. UAECD

Según datos de la Cámara de Comercio de Bogotá, en el área del plan parcial hay 14 matrículas mercantiles registradas, las cuales están dedicadas a comercio, construcción, expendio de comidas y bebidas, ventas al por menor y servicio de parqueadero.

3.1.6.2 Alturas

Imagen 55. Alturas



Fuente: Elaboración Propia a partir de Base Catastral 2018. UAECD

El área de influencia se encuentra conformada por sectores diferenciados por su edificabilidad y se caracteriza por la heterogeneidad en las alturas de los edificios que la conforman. El Centro Urbano Antonio Nariño contiene edificios de 2, 4 y 13 pisos. Los edificios de exposición de Corferias alcanzan alturas de hasta 4 pisos aproximadamente. El hotel Hilton, localizado dentro de Corferias, tiene una altura de 20 pisos. El centro de convenciones Ágora tiene una altura de 14 pisos y el edificio principal de la Empresa de Acueducto de Bogotá tiene una altura de 7 pisos. Por su parte, el sector industrial del barrio Ortezal está conformado por edificaciones en promedio de 3 pisos.

Los predios que conforman el Plan Parcial Centro Urbano se caracterizan por su baja altura. En su mayoría los edificios que allí se localizan tienen de uno a tres pisos. De un total de 53 lotes, 4 tienen construcciones de 1 piso, 23 tienen construcciones de 2 pisos, 20 de 3 pisos, 5 de 4 pisos, y solo hay un lote con una construcción de 5 pisos.

TABLA 23. Alturas en el Área delimitada para el Plan Parcial

No de Pisos	No. de Lotes	%
1	4	8%
2	23	43%
3	20	38%
4	5	10%
5	1	1%

Fuente: Base Catastral 2018. UAECED

3.1.6.3 Configuración geométrica y tamaño de los lotes

Las manzanas que conforman el área de influencia son heterogéneas en configuración geométrica y en tamaño. Las manzanas en donde se localizan Corferias, Ágora Bogotá y la EAB tienen una configuración rectangular con áreas entre 33.600 m² y 109.200 m². La manzana que conforma el Centro Urbano Antonio Nariño y las manzanas de los barrios Ortezal y Centro Urbano son irregulares en su forma, con configuración predial heterogénea y con áreas entre 4.600 m² y 144.800 m².

Las manzanas que conforman el barrio centro Urbano se caracterizan por tener en su mayoría, lotes de pequeño tamaño. El 36% de los lotes tienen un área menor a 100 m². El 58% de los lotes tienen un área entre 100 y 500 m². El 2% de los lotes tienen un área entre 500 y 1.000 m² y el 4% tiene un área mayor a 1.000 m² siendo un lote con 2.148 m² el que mayor área tiene en el barrio.

Imagen 56. Tamaño de los lotes del Barrio Centro Urbano



Fuente: Elaboración Propia a partir de Base Catastral 2018. UAEC

3.1.6.4 Edificabilidad del barrio Centro Urbano

A pesar de estar localizado en un sector estratégico de la ciudad y de contar en su entorno con importantes actividades económicas, el área delimitada para el plan parcial se caracteriza por la baja edificabilidad de sus construcciones, siendo 1.50 su índice de construcción promedio. El 13% de los lotes tienen un índice de construcción menor a 1, el 78% de los lotes tienen un índice de construcción entre 1 y 2, y el 10% tiene un índice de construcción mayor a 2.

Imagen 57. Edificabilidad de los lotes del Barrio Centro Urbano

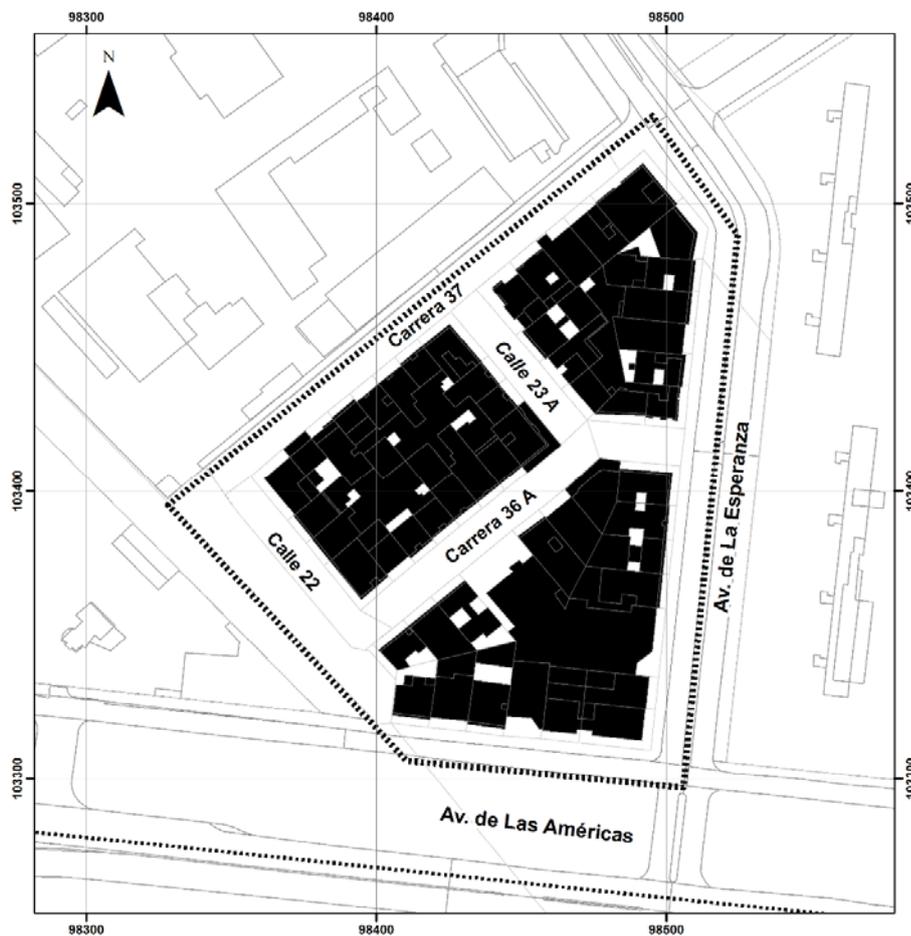


Fuente: Elaboración Propia a partir de Base Catastral 2018. UAEDC

3.1.6.5 Ocupación en el barrio Centro Urbano

En el área delimitada para el Plan Parcial, el 60% del área del suelo en primer piso se encuentra ocupada. Esto evidencia las bajas alturas de sus predios, dada la baja edificabilidad de los mismos.

Imagen 58. Ocupación de los lotes del Barrio Centro Urbano



Fuente: Elaboración Propia a partir de Base Catastral 2018. UAEC

3.2 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

Su localización estratégica, la presencia de diferentes elementos de los sistemas que componen la estructura funcional y de servicios, y la localización de importantes actividades económicas en el área de influencia del sector delimitado para el Plan Parcial, representan una oportunidad para generar un proceso de renovación urbana que permita un aprovechamiento intensivo del suelo, generando los soportes urbanos que se requieran para ello.

El área delimitada para el plan parcial, actualmente se encuentra con edificabilidades inferiores a las que podría alcanzar, teniendo en cuenta las

estructuras físicas existentes que la conforman. Las actividades económicas localizadas en su contexto suponen una oportunidad para la implantación de nuevas actividades que las complementen y que fortalezcan su dinámica urbana. Su localización estratégica, en un sector rodeado de equipamientos, infraestructuras de transporte y cercano al centro de la ciudad, merece mayores densidades poblacionales a partir de una oferta habitacional pensada para diferentes tipos de usuarios.

La ausencia de elementos de la estructura ecológica principal garantiza que ésta no sea afectada por el desarrollo del proyecto. Sin embargo, es una oportunidad para generar elementos que mejoren las condiciones ambientales del sector. Así mismo y dado que éste no cuenta con áreas de espacio público, además de los andenes que conforman los perfiles viales, es necesaria la generación de elementos de espacio público que además de complementar las funciones ecológicas y ambientales, estructuren el área de intervención y lo integren funcionalmente con su contexto.

A pesar de contar con grandes áreas de terreno en donde se localizan importantes equipamientos de escala urbana y metropolitana, es necesario dotar al sector de equipamientos de escala local que brinden servicios sociales, en correspondencia con los requerimientos de la población que habitará el proyecto.

El área delimitada para el plan parcial se encuentra rodeada de vías de la malla vial arterial que garantizan su articulación con la ciudad. Sin embargo, ellas no permiten la implementación de diferentes modos de transporte. Además, los perfiles actuales de la malla vial local no admiten mayores densidades. El trazado de estas vías configuró manzanas irregulares con predios heterogéneos que dificultan la integración predial en aras de mayores edificabilidades.

Pese a las importantes actividades económicas que se localizan en el área de influencia que supondrían la generación de otras actividades económicas que las complementen, el área delimitada para el plan parcial mantiene su vocación residencial, siendo este su uso predominante. Por lo tanto, es necesario intensificar el uso de vivienda en el sector, de tal manera que se propicie una mayor densificación y una mezcla de usos que garantice la utilización permanente del territorio.

El barrio centro urbano se localiza en un sector que históricamente se ha desarrollado a partir de la generación de elementos arquitectónicos y urbanísticos que pretendieron en su concepción, un cambio y un paso a la modernidad. El Centro Urbano Antonio Nariño, Corferias y recientemente Ágora Bogotá son referentes de ello. El barrio Centro Urbano por lo tanto no puede ser ajeno no solo a las dinámicas urbanas de su contexto inmediato, sino a las intenciones históricas del sector, de modernizar la arquitectura, el urbanismo y la ciudad misma.

4. DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

El Plan Parcial de renovación urbana Centro Urbano delimita el barrio Centro Urbano de la Localidad de Teusaquillo, en la UPZ Quinta Paredes. Este proyecto pretende realizar una intervención urbana partiendo de las características, percepciones y la dinámica social de los ciudadanos que habitan el sector, con el fin de promover un desarrollo urbano sostenible, transparente, y de la mano de los ciudadanos.

En este capítulo se desarrollará el diagnóstico socioeconómico de la zona del proyecto y de su zona de influencia directa. El documento busca establecer la importancia de la gestión social en los proyectos de planeación urbana, y resalta los elementos claves que se deben tener en cuenta para la elaboración del Plan de Gestión Social. Se centra en determinar las características poblacionales, sociales y económicas de la población interesada o no en permanecer en el Plan Parcial.

El desarrollo urbano centrado en los ciudadanos debe contar necesariamente con herramientas que permitan la participación ciudadana, fomenten el control social y establezcan un marco de confianza en el cual se hacen y se cumplen los compromisos establecidos. Algunos de los principios que se deben tener en cuenta son:

- Se debe involucrar a la ciudadanía en los procesos de decisión.
- Los propietarios de los predios juegan un papel fundamental.
- Es indispensable la generación de confianza.
- La participación no debe ser entendida como un trámite ni un requisito sino como un proceso.
- Los ciudadanos son quienes conocen los territorios.
- La participación puede convertirse en el factor de éxito del proceso – minimiza conflictos.
- Es fundamental fomentar el control social.

4.1. OBJETIVOS

El objetivo principal del diagnóstico es realizar una caracterización social y económica de la zona correspondiente al área de actuación del Plan Parcial Centro Urbano, a fin de comprender las condiciones iniciales de sus residentes e identificar dinámicas sociales que permitan establecer los lineamientos necesarios para el desarrollo del Plan de Gestión Social del proyecto, y así prever y mitigar posibles impactos negativos que se puedan presentar en las diferentes etapas del proyecto. Este proceso busca ser incluyente con los actores del territorio, para lograr recopilar todas las voces que de él se desprendan.

Como objetivos específicos, se encuentra los siguientes:

- a) Conocer las características socio económicas de la población que hace parte de la zona de influencia directa del proyecto.
- b) Conocer las percepciones, inquietudes y expectativas de la comunidad sobre el proceso de desarrollo del Plan Parcial Centro Urbano.
- c) Identificar los posibles impactos y plantear alternativas de mitigación para estos.

4.2. METODOLOGÍA

Conocer las características socio económicas de una población no es una tarea fácil. Más aún cuando existe diversidad en cada uno de los territorios, intereses dispares y condiciones distintas. Por tanto, para el desarrollo del objetivo se utilizó una metodología mixta, es decir cualitativa y cuantitativa.

Se recopiló información de fuentes primarias y secundarias sobre el sector. Primarias, ya que se realizó una aproximación predio a predio para realizar una entrevista estructurada a cada uno de los hogares o negocios. Y secundarias, porque se revisaron fuentes de información de la Secretaría Distrital de Planeación como la Encuesta Multipropósito (2017) y de la Unidad Administrativa Especial de Catastro, para la consulta de información geoespacial.

Se diseñaron cinco formatos, que fueron aplicados según las características de cada unidad social y en momentos distintos. El primer formato se denominó “consulta de intereses” el cual se entregó a los líderes de la Junta de Acción Comunal para que repartieran entre los residentes y pudieran auto diligenciar la encuesta, la cual contenía únicamente 9 preguntas muy sencillas para conocer un poco las percepciones de los residentes sobre el proyecto.

Los demás formatos fueron aplicados en trabajo de campo que tuvo una duración aproximada de 15 días, en la cual se realizó vistas predio a predio para conocer las condiciones de cada unidad social y aplicar los formatos según las características de las unidades sociales.

La ficha 1, recopiló información general del predio; la ficha 2, recopiló información de los hogares y sus características, la ficha 3, recopiló información sobre las unidades económicas o negocios que se desarrollan en el sector y finalmente la ficha 4, recopilaba información sobre los propietarios o arrendatarios que reciben renta por alguno de los espacios del sector.

La unidad de análisis se denominó “unidad social”, que se utilizó como el descriptor para identificar el uso o forma de ocupación que le dan a la vivienda, ya sea un hogar, un negocio o una persona rentista que se lucra del predio.

Adicionalmente a las visitas predio a predio, se elaboró por cada una de las unidades sociales censadas una ficha de caracterización que permitió realizar una descripción cualitativa sobre algunos aspectos que el formato no podía recopilar.

4.3. ANALISIS DEL CONTEXTO LOCAL Y DE LA UPZ

Con el fin de conocer las características principales de la zona, se realizó un análisis del contexto local y de la UPZ, lo cual permite entender mucho mejor las dinámicas que se dan en el territorio.

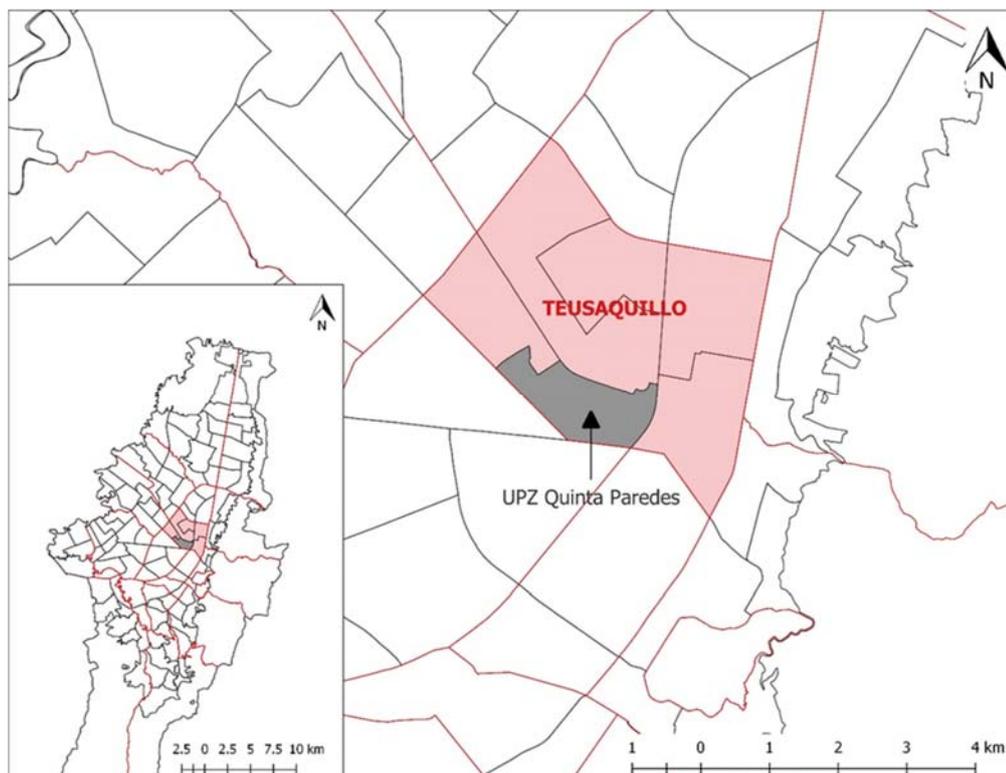
El proyecto de renovación urbana de Centro Urbano se encuentra localizado en la UPZ Quinta Paredes en la localidad de Teusaquillo, en esta UPZ predomina el uso residencial. Cuenta con una extensión de 174 hectáreas, un aproximado de 18.823 habitantes y su densidad poblacional urbana es de 108 hab/ha, 105 habitantes menos por hectárea que el promedio de Bogotá.

TABLA 24. Demografía y Población

Variable	UPZ: Quinta Paredes	Localidad: Teusaquillo	Bogotá D.C
Extensión urbana (hectáreas)	174	1.1419	37.752
Población urbana (habitantes)	18.823	140.463	8.044.713
Densidad poblacional urbana	108 hab/ha.	99 hab/ha.	213 hab/ha.
Barrios	5	33	1.162

Fuente: Ficha UPZ: Quinta Paredes – Teusaquillo, elaborada por la Veeduría Distrital (2018), con base en la Encuesta Multipropósito de Bogotá (2017) y en la Secretaría Distrital De Planeación.

Imagen 59. Localización general de la Localidad Teusaquillo y la UPZ Quinta Paredes.

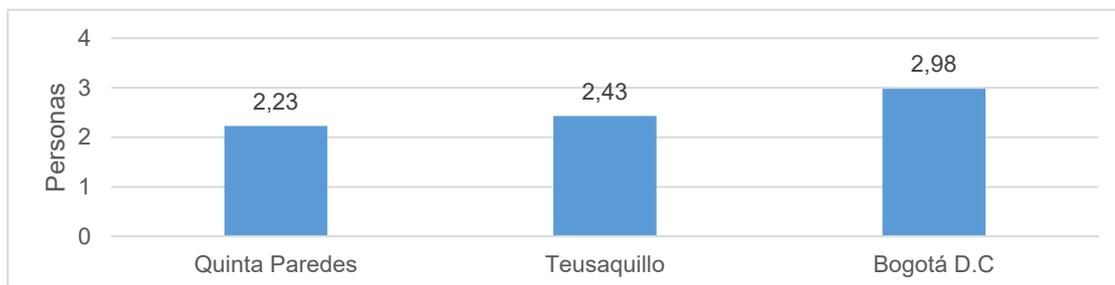


Fuente: Elaboración Propia con base en IDECA (2019).

Cómo se puede observar en la anterior imagen, la localidad de Teusaquillo se encuentra ubicada en el centro geográfico de la zona urbana de Bogotá D.C. La UPZ Quinta Paredes colinda al sur con la Localidad de Puente Aranda y con la UPZ Zona Industrial.

En promedio, la UPZ Quinta Paredes cuenta con 2,23 personas por hogar. Mostrando un promedio menor que el de la localidad (2,43) y el de Bogotá (2,98). En la UPZ predomina el uso residencial y aun así lo hogares están compuestos por dos personas aproximadamente.

Gráfico 14. Personas promedio por hogar



Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Multipropósito de Bogotá (2017)

El promedio de ingreso mensual de los hogares en la UPZ Quinta Paredes, es de \$2,397,398 mil pesos estando más de un millón de pesos por encima del promedio de Bogotá y por debajo del promedio de la Localidad de Teusaquillo en aproximadamente 600 mil pesos.

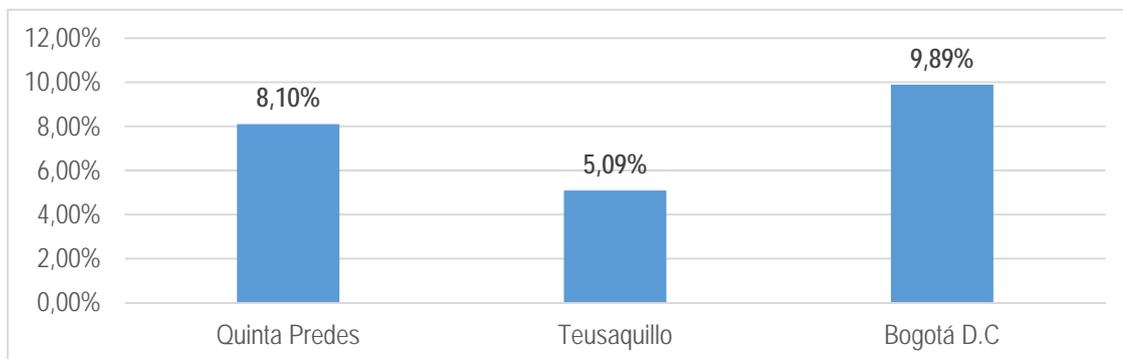
Gráfico 15. Ingreso mensual promedio por hogar



Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Multipropósito de Bogotá (2017)

Para la tasa de desempleo, se observa un cambio en el comportamiento de la UPZ frente a la Localidad de Teusaquillo. Mientras que la Localidad presenta una tasa de 5,09%, la UPZ se encuentra con 3 puntos porcentuales más. Es decir, tiene una tasa de desempleo mayor que la de la Localidad. Ambas están por debajo del promedio de Bogotá (9,89%).

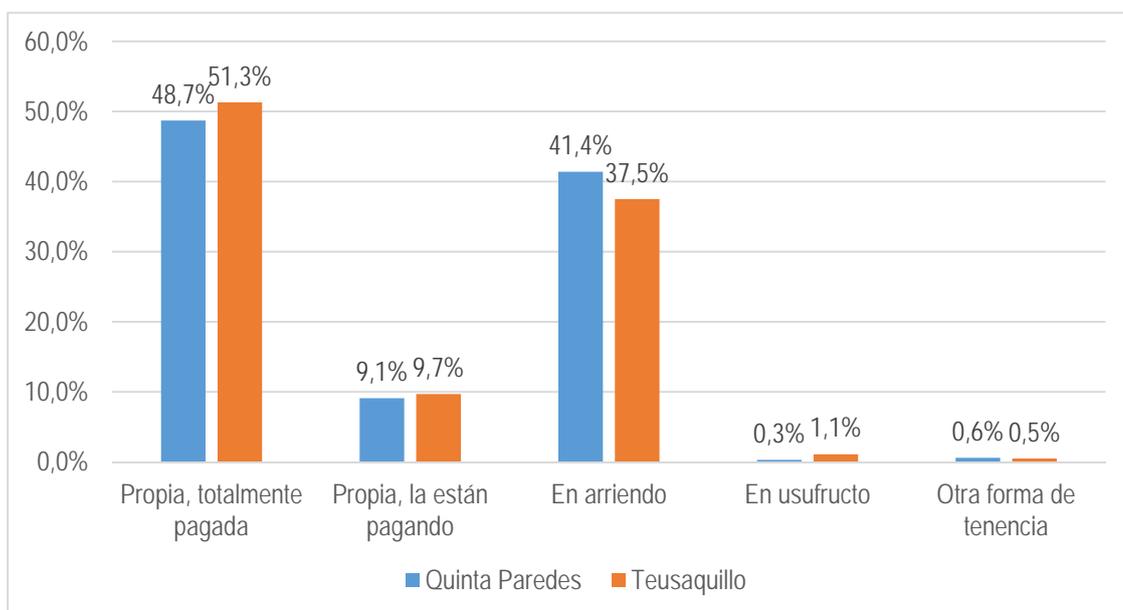
Gráfico 16. Tasa de desempleo



Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Multipropósito de Bogotá (2017)

De acuerdo con la información de la Encuesta Multipropósito 2017, casi el 50% de los propietarios en Quinta Paredes han pagado totalmente su vivienda, tendencia que se mantiene en la Localidad de Teusaquillo. La segunda forma de tenencia predominante en la UPZ es el arriendo con un porcentaje de 41,4%, 3,9 puntos porcentuales por encima de lo encontrado para la localidad de Teusaquillo.

Gráfico 17. Tenencia de la Vivienda

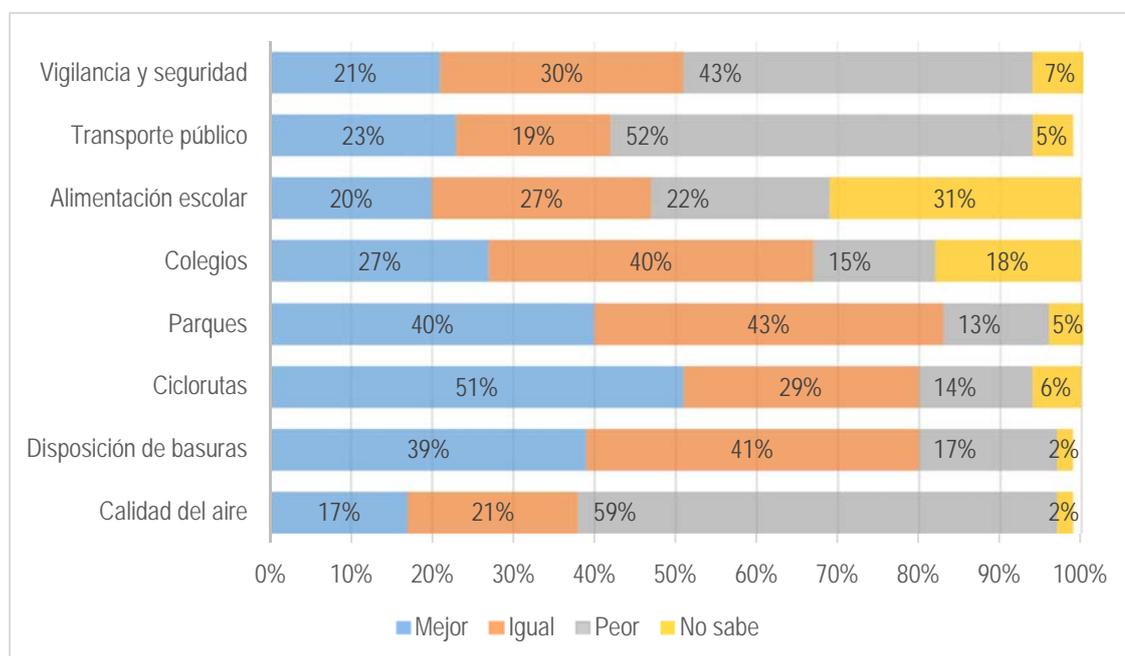


Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Multipropósito de Bogotá (2017)

El quinto aspecto evaluado, tuvo que ver en la percepción de los ciudadanos sobre algunos equipamientos y aspectos de la ciudad, basados en cuatro elementos: mejoramiento, igual estado, o empeoramiento. Por ejemplo, en tres aspectos (vigilancia y seguridad, transporte público y calidad del aire), la percepción de los ciudadanos es que han empeorado. Para el primer caso, el 43% de los ciudadanos consideró que la vigilancia y la seguridad han empeorado, para el segundo caso, el 52% de los ciudadanos consideró que el transporte público ha empeorado y, por último, el 59% de los ciudadanos consideró que la calidad del aire ha empeorado entre el 2014 y el 2017.

Solo un aspecto se destaca por ser considerado que ha mejorado en estos tres años revisados, es el caso de las ciclorrutas, en donde 51% de los ciudadanos consideró que han mejorado. Hay tres aspectos que no presentan modificación según la percepción de los ciudadanos, estos son: los colegios con un 40%, los parques con un 43%, y la disposición de basuras con un 41%. Por último, la alimentación escolar presenta un comportamiento disperso, ya que la mayoría de los ciudadanos no sabe cómo se ha modificado este aspecto en la ciudad.

Gráfico 18. Percepción ciudadana.



Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Multipropósito de Bogotá (2017)

Por último, se presentan algunas cifras sobre el comportamiento de la Seguridad en la UPZ y su agregado en la Localidad de Teusaquillo. El tipo de delito más común en la UPZ es el atraco el cual presentó 1.398 casos durante el 2017.

TABLA 25. Seguridad

Tipo de delito	Quinta Paredes	Teusaquillo	% de participación UPZ en la Localidad
Atraco	1.398	9.085	15%
Homicidio	32	90	36%
Secuestro	39	182	21%
Extorsión	74	702	11%
Desplazamiento forzado	25	144	18%

Fuente: Elaboración propia con base en la Encuesta Multipropósito de Bogotá (2017).

Este breve análisis del sector permite realizar una lectura más detallada de los hallazgos que se presentan más adelante en el diagnóstico socioeconómico.

4.4. ANALISIS DE ACTORES

Para la realización del análisis de actores se trabajó con base en la información recolectada en el censo socioeconómico y en los diálogos que se tuvieron informalmente con los residentes del sector. Esta es una primera aproximación sobre cómo se pueden organizar los actores y las recomendaciones que es necesario tener.

El análisis de los actores presentes en el territorio es fundamental para entender las relaciones comerciales, de poder, sociales y culturales que se dan en el sector.

TABLA 26. Análisis de actores

Actores involucrados	Tipo de actor	Intereses	Interés en el proyecto	Recomendaciones
1. Propietarios residentes	Privado	Mantener su estilo de vida. Cuentan con un arraigo al territorio.	Tienen interés de participar en el proyecto, quieren ser parte de él.	Es importante mantenerlos informados de todo el proceso y realizar manejo cuidadoso de estos.
2. Propietarios no residentes	Privado	Mantener la renta. La mayoría de ellos no tiene	Hay mucho más escepticismo. No están	Es importante mantenerlos informados de todo

		interés en residir en el sector.	convencidos que sea lo mejor.	el proceso y realizar manejo cuidadoso de estos.
3. Líderes de la Junta de Acción Comunal	Privado	Son los principales voceros del proyecto. Buscan ser tenidos en cuenta como socios.	Tienen alto interés en el proyecto, e incluso son sus principales voceros.	Es importante mantenerlos informados de todo el proceso y realizar manejo cuidadoso de estos.
4. Arrendatarios	Privado	Tienen alto interés en permanecer en el sector.	Tienen expectativas que van a poder participar más fácilmente del proyecto.	Es importante monitorear las expectativas de estos actores y buscar dialogar con ellos constantemente.
5. Empresa de Acueducto Agua y Alcantarillado -EAB	Institucional	No se tiene información.	Tienen interés de apoyar el proyecto.	Buscar aliarse con ellos desde el inicio.

Fuente: Elaboración propia.

4.5 DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

A continuación, se presenta el diagnóstico socioeconómico del sector en el cual se presentan las condiciones iniciales de la población residente, de las actividades económicas y demás actividades presentes en el territorio. Es de resaltar que el 95% de las personas encuestadas manifestaron su interés por continuar residiendo y de participar en el Plan Parcial. Esta sección se desarrolla a partir del análisis de las diferentes condiciones de relación con el territorio, por tanto, hay secciones dirigidas a los hogares, a los negocios y a los propietarios rentistas. De la misma forma, incluye un análisis de la relación con el entorno, y la sobre las expectativas del traslado y del proyecto. Finaliza con unas conclusiones.

4.5.1 CIFRAS GENERALES

Durante el trabajo de campo, se identificaron 52 lotes distribuidos en 3 manzanas. La manzana 1 cuenta con 20 predios de los cuales, 5 son propiedad horizontal. Por su parte, la manzana 2 cuenta con 15 predios de los cuales 8 son propiedad horizontal. Finalmente, la manzana 3 cuenta con 17 predios de los cuales 7 son propiedad horizontal.

Imagen 60. Manzanas y Predios.



Fuente: Elaboración Propia.

Con base en esta caracterización se identificaron a su vez 180 folios de matrícula, de las cuales 153 eran objeto de caracterización socio económica, las otras 27 correspondían a CHIPS de garajes (19), vías (7) y espacio público (1)⁴⁵.

Se identificaron 255 unidades sociales dentro de los 153 folios. A partir del trabajo de campo, se logró encuestar a 197, es decir el 77.6% de las unidades sociales identificadas, el restante 22,4% no se logró censar por dos razones: 1) no fue posible contactar a las personas y 2) porque algunos no quisieron responder el censo.

⁴⁵ Se hace la aclaración que dos de los CHIPS identificados como garajes, se encontró que están siendo ocupados por actividades económicas. Los 19 mencionados sí tienen uso de garaje.

TABLA 27. Consolidado unidades sociales identificadas y censadas.

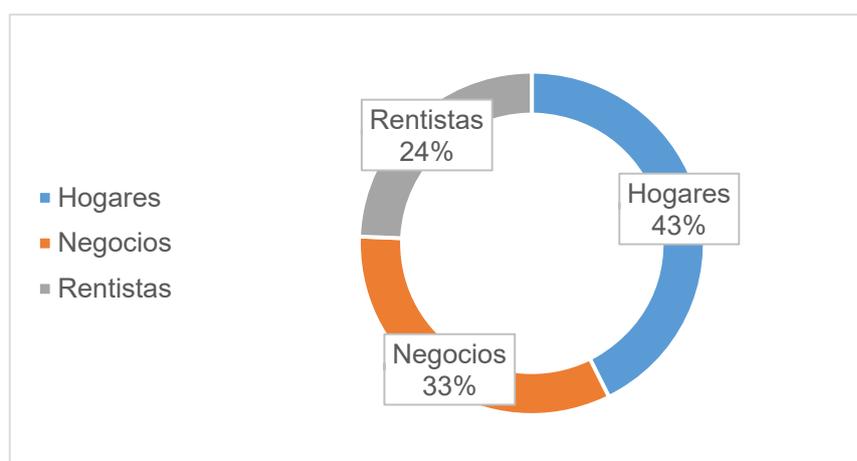
#	Tenencia	Unidades sociales identificadas	Unidades sociales censadas	Porcentaje (%)
1	Propietarios	146	111	76%
2	Arrendatarios	89	73	82%
3	Subarrendatarios	2	2	100%
4	Tenedores	11	10	91%
5	Poseedores	1	1	100%
6	Propiedades institucionales	6	0	0%
TOTAL		255	197	77%

Fuente: Elaboración propia.

Con respecto a las propiedades institucionales, se encontró que existen tres unidades prediales cuya propiedad corresponde a diferentes cooperativas: Cooperativa de Trabajadores y Pensionados de la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá EAB, la Cooperativa Coacueducto también de la EAB, y la Cooperativa de Desarrollo Empresarial DECOOP, antes Cooperativa de la Contraloría de Bogotá D.C. "Contradiscoop". Dos predios de propiedad de la EAB y un predio a nombre de Isy Neumann & CIA Ltda, el cual está arrendado a la EAB para el funcionamiento de la Dirección de Salud y Seguridad.

Las unidades sociales censadas (196) permiten asegurar que predominan las unidades sociales residentes en un 43%, es decir 84 hogares, le siguen las unidades económicas con un 33% es decir 65 actividades económicas y finalmente un 24% de unidades no residentes (48) que reciben renta de los predios.

Gráfico 19. Distribución de tipos de unidades sociales censadas



Fuente: Elaboración propia.

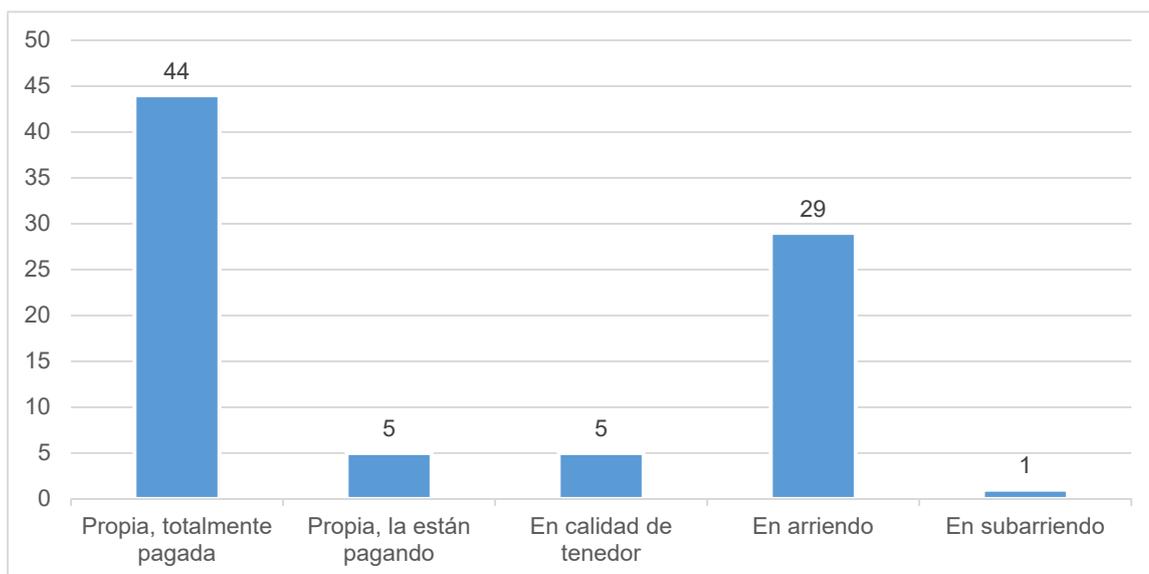
4.5.2 CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES

Tal como se mencionó en la sección anterior de las 197 encuestas realizadas, se lograron censar 84 hogares en el sector del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana. A continuación, se describirán las características encontradas.

4.5.2.1 Tenencia

Es pertinente comenzar por identificar la tenencia en la que habitan los 84 hogares encuestados. Como se observa en la siguiente gráfica, el 58% de los hogares se encuentran en calidad de propietarios, el 36% de hogares se encuentran en arriendo o en subarriendo y finalmente, tan solo un 6% de los hogares en calidad de tenedores.

Gráfico 20. Tenencia Hogares.



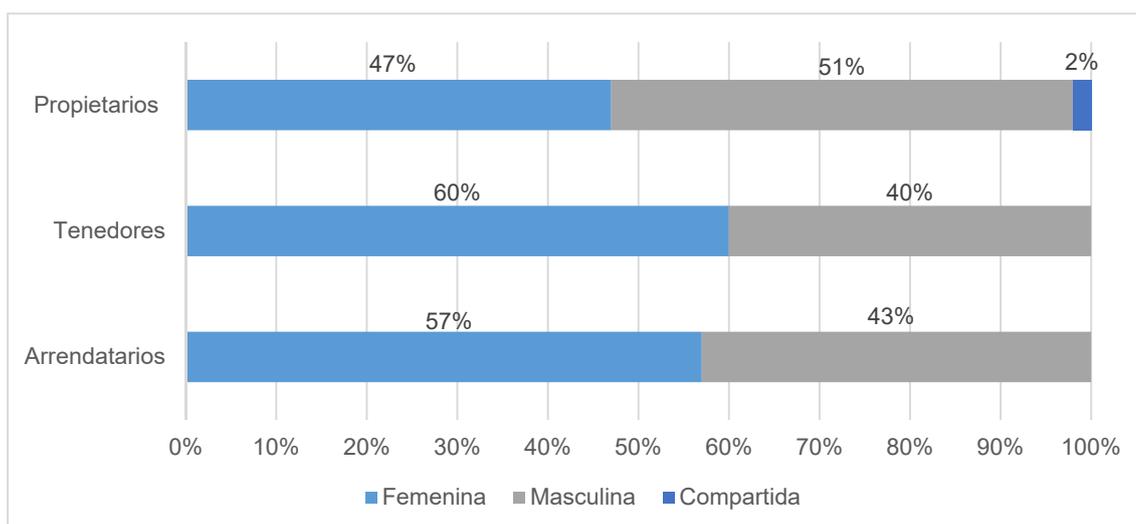
Fuente: Elaboración propia.

En todos los casos de los tenedores, son hogares que tienen algún tipo de nexo familiar con el propietario del predio. Para efectos de facilitar el análisis de la información se agrupará a los arrendatarios y subarrendatarios.

4.5.2.2 Jefatura del hogar

Al analizar la jefatura del hogar se pudo observar que predomina la jefatura femenina para el caso de los tenedores y arrendatarios encontrando 3 casos y 17 casos respectivamente, mientras que para los propietarios predomina la jefatura masculina encontrando 25 casos. Aun así, la jefatura femenina en el caso de los propietarios se encuentra muy cercana con un 47%. Adicionalmente, se encontró un caso de jefatura compartida, solo para el caso de los propietarios.

Gráfico 20. Jefatura Hogares.

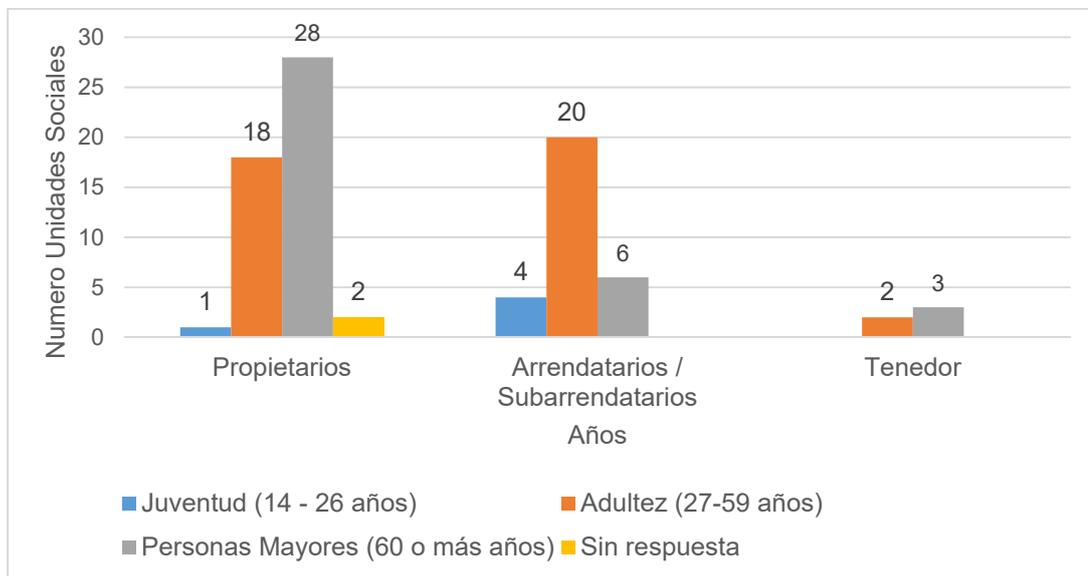


Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, se encontró que la edad promedio de los jefes de hogar de las unidades sociales residentes propietarias es de 62 años. Para el caso de las unidades residentes arrendatarias la edad promedio es de 43 años, mientras que para los tenedores es de 60 años. En términos generales los hogares están compuestos por personas mayores de edad. Los hogares de parejas jóvenes no son tan comunes.

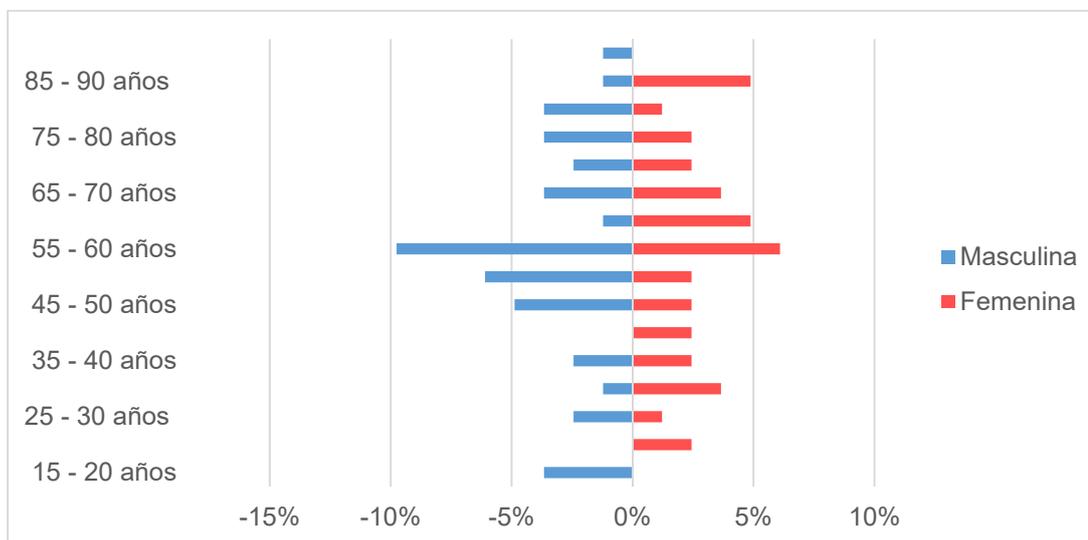
Este hecho se refuerza con que se encontró 28 casos de jefes de hogar propietarios con 60 años o más años, y 38 casos de hogares propietarios y arrendatarios con edades entre los 27 y los 59 años. Tal como lo muestran la Ilustración 9 y la Ilustración 10, los hogares residentes en el sector están encabezados en su mayoría por personas adultas y personas mayores.

Gráfico 21. Edad del jefe del hogar



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 22. Rango de edades de unidades sociales

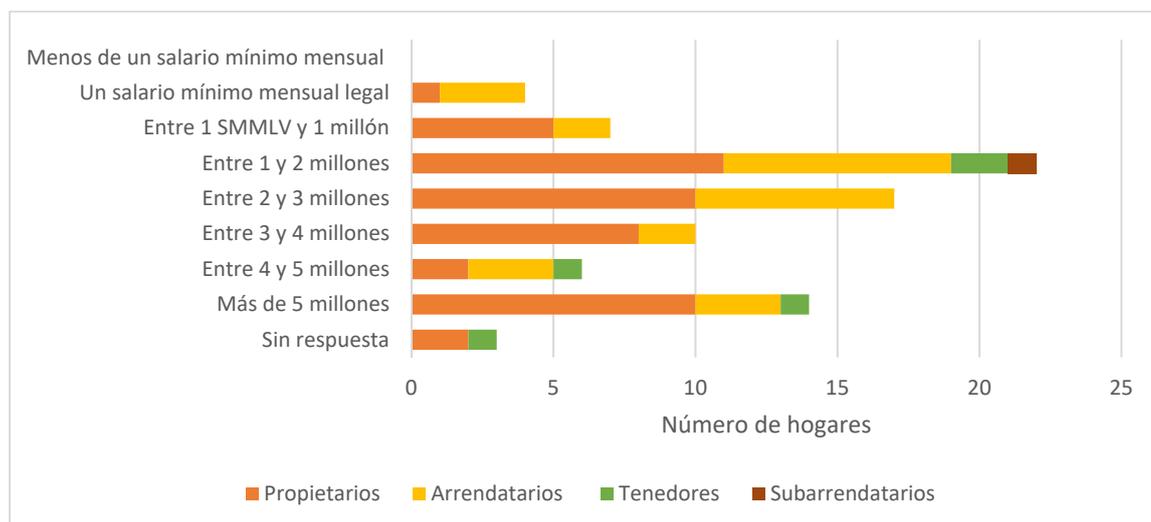


Fuente: Elaboración propia

4.5.2.3 Capacidad económica de los hogares

Para analizar la capacidad económica de los hogares se evaluaron los ingresos, los gastos y la existencia o no de ahorros. Para el caso de los ingresos, se encontró que en agregado la mayoría de los hogares del sector cuentan con un ingreso promedio que oscila entre 1 y 2 millones. Hallazgo que coincide con el rango predominante para propietarios, sin embargo, a este se acerca el rango de 2 y 3 millones y el de más de 5 millones. Para el caso de la capacidad de los hogares arrendatarios se concentra entre 1 y 3 millones, y se dispersa con pocos casos en todos los rangos. Por último, para el caso de los tenedores, los ingresos se encuentran concentrados entre 1 y 2 millones, y entre los rangos que comienzan en 4 millones en adelante.

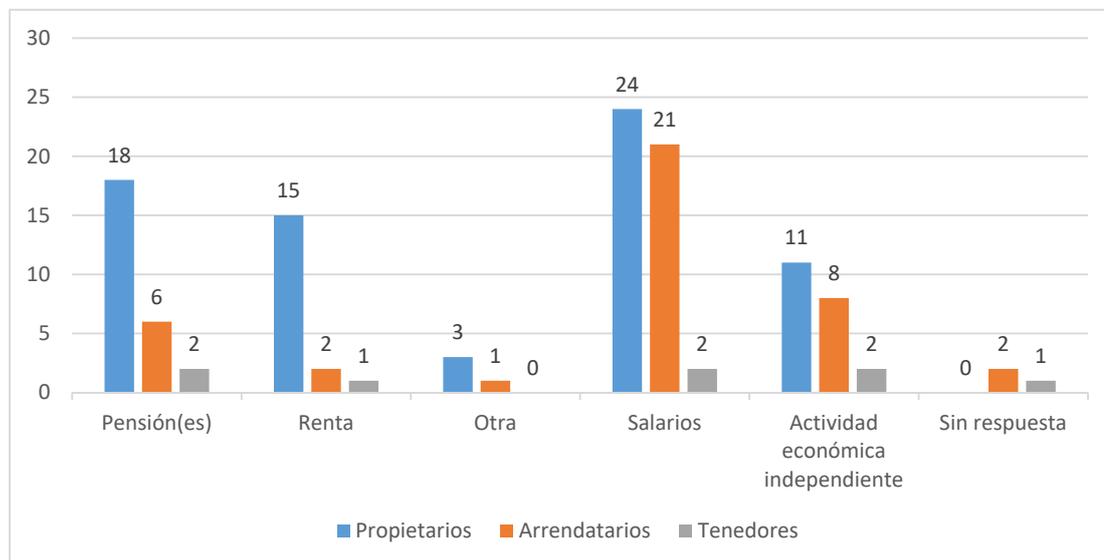
Gráfico 23. Promedio de los ingresos mensuales del hogar



Fuente: Elaboración propia

Como puede observarse en el siguiente gráfico, la mayoría de los hogares perciben sus ingresos de salarios (45 casos). Sin embargo, los propietarios cuentan con ingresos que provienen también de pensiones, renta y actividades económicas. Esto puede explicar sus altos ingresos, existen varias unidades sociales propietarias que viven, tienen actividad económica y reciben renta del predio.

Gráfico 24. Proveniencia de los ingresos del hogar



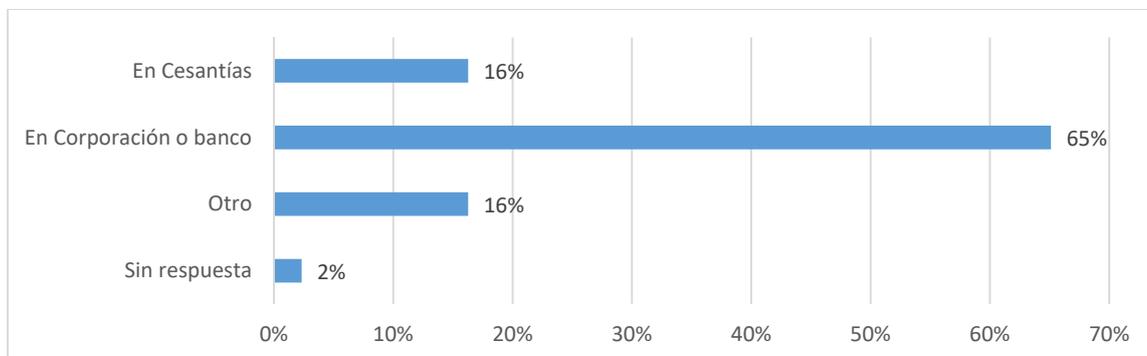
Fuente: Elaboración propia

Cuando se indagó sobre si los hogares cuentan con ahorros, se encontró que el 49% del total de los hogares no cuenta con ahorros, frente a un 46% que dice sí tener ahorros (el 5% restante corresponden a cuatro unidades sociales que no dieron respuesta esta pregunta). Cuando se desagrega a partir de tenencias, este aspecto encontrado se modifica levemente. Para el caso de los propietarios, se encontró que el 53% es decir 26 hogares sí cuentan con ahorros, frente a 22 casos (45%) en los que los propietarios manifestaron no tenerlos.

Para el caso de los arrendatarios y subarrendatarios se halló que la tendencia coincide con lo encontrado para todos los hogares. 40% manifiesta sí contar con ahorros, versus un 53% que manifiesta no tener ahorros (el 7% restante corresponde a dos unidades que no respondieron esta pregunta).

Para el caso de las 39 unidades sociales que manifestaron sí contar ahorros, se buscó profundizar que tipo de ahorros contaban. A esto respondieron que los ahorros se encontraban en su mayoría Corporaciones o en Entidades Bancarias (65%). El 16% de los hogares cuenta con ahorros en Cesantías, mientras que otro 16% manifestaron otras opciones dentro de las que se encuentran: cooperativa de vivienda, fondo de empleados, en la casa y en pólizas.

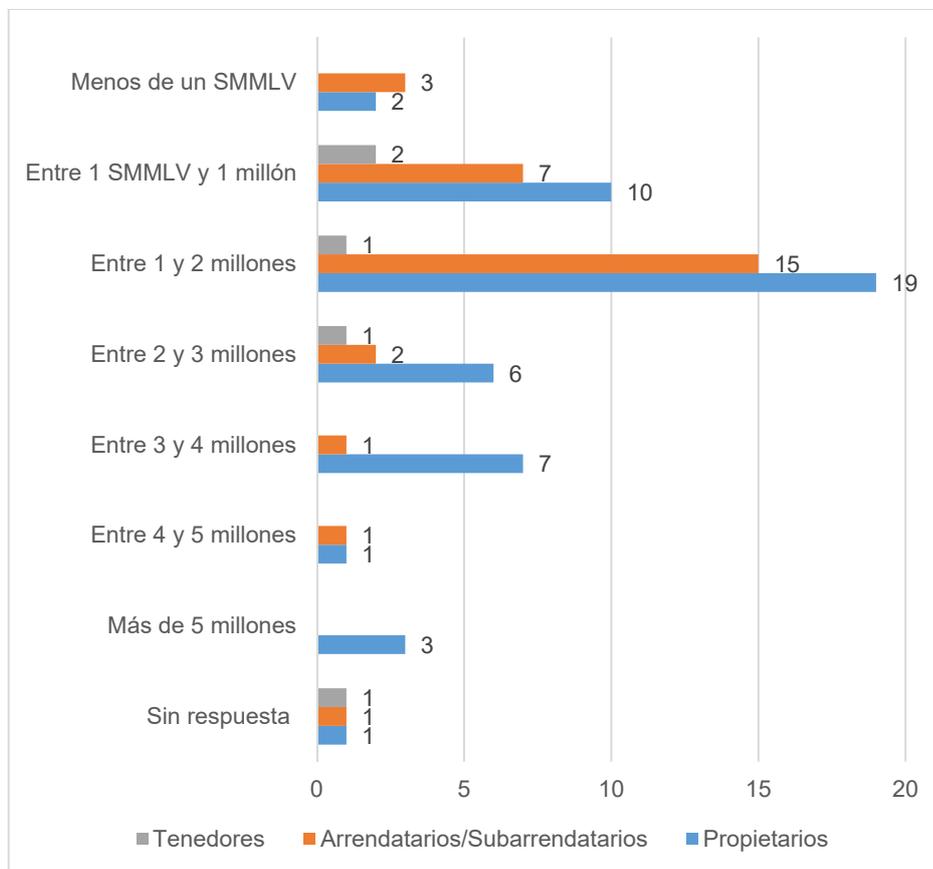
Gráfico 25. Tipo de ahorros



Fuente: Elaboración propia

Por último, se buscó analizar los gastos mensuales de los hogares. Se encontró que en agregado los gastos se concentran en el rango de 1 y 2 millones. Para el caso de los propietarios, se concentra también en este rango y entre 1 salario mínimo mensual legal vigente SMMLV y un millón. Sin embargo, se encuentran también dispersos con algunos casos en todos los rangos. Para el caso de los arrendatarios / subarrendatarios se encuentran concentrados en los primeros rangos y para los tenedores entre el segundo y el cuarto rango.

Gráfico 26. En promedio los gastos mensuales del hogar ascienden a

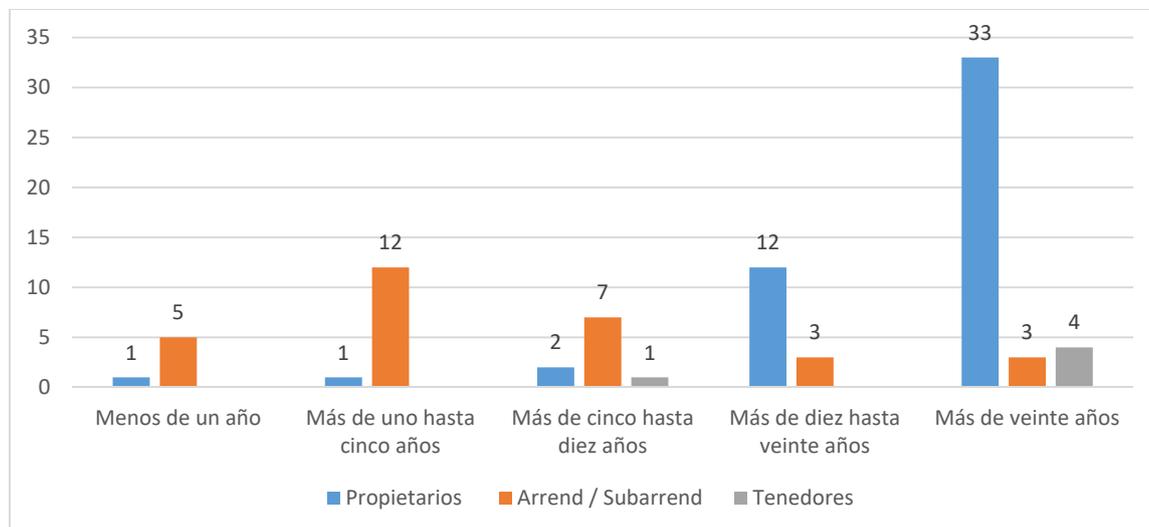


Fuente: Elaboración propia

4.5.2.4 Tiempo de residencia en el sector

Al analizar el tiempo que llevan los hogares residiendo en el sector, se puede ver que más de 40 hogares llevan residiendo en el predio más de 20 años. Muchos de los hogares, no se han trasladado, lo que quiere decir que los hogares se han consolidado en el sector, y es donde sus familias también han crecido. En el trabajo de campo se pudo identificar aproximadamente tres familias extensas en la que todos sus miembros residen en el sector. Llama también la atención que existen 12 arrendatarios que llevan residiendo en el sector casi 5 años, y 7 hogares casi 10 años. Lo que indica que, aunque la oferta de arrendamiento sea grande, un porcentaje son arrendatarios fijos que llevan muchos años residiendo en el sector. Los tenedores, también llevan mucho tiempo en el sector.

Gráfico 28. Tiempo de residencia en la vivienda



Fuente: Elaboración propia

Tal vez una de las razones por la que se ha logrado la permanencia en el sector tiene que ver con las ventajas que este dispone. En las encuestas realizadas para obtener un primer acercamiento, la mayoría de las personas encuestadas manifestaron que la ubicación es óptima para el desplazamiento a cualquier zona de la ciudad. De hecho, algunas de las reacciones sobre el tiempo de permanencia y su afiliación al sector, son:

“Es un lugar estratégico en la ciudad y de gran desarrollo arquitectónico”

“Llevo 50 años viviendo en el sector y me gustaría seguir haciéndolo”

“Llevo más de 30 años en este sector y amañado”

“Llevo muchos años en el barrio y no quiero ir a otro lugar a vivir”

“Por vivir durante más de 40 años. Los pocos trancones para desplazarse - y la tranquilidad en general”

“Tenemos raíces y estamos acostumbrados”

“Porque llevo viviendo 27 años en el barrio y no quiero ser perjudicada por salir de mi negocio, porque mi familia depende de mí y a mí no me dan trabajo en otra parte”

“Porque llevo 35 años viviendo cerca y también críe a mis hijos”

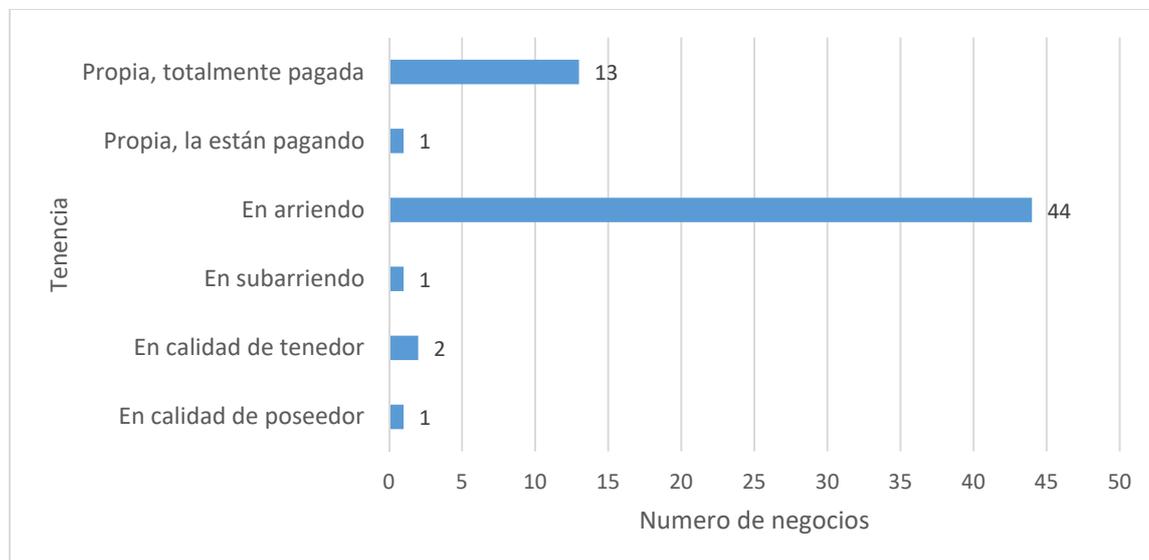
4.5.2.5 Canon de arrendamiento

Los hogares que viven en calidad de arrendatarios o subarrendatarios pagan en promedio \$920.000 mil pesos mensuales. El canon de arriendo oscila entre los \$350.000 y \$1.490.000, existiendo una concentración de hogares que sobrepasa el millón de pesos mensual.

4.5.3 CARACTERÍSTICAS DE LOS NEGOCIOS

Como se mencionó anteriormente, se identificaron 65 actividades económicas de las cuales se logró realizar el censo económico a 62 actividades. Se encontró entonces que el 23% (14) unidades económicas pertenecen a propietarios, frente un 73% (45) que pertenecen a arrendatarios o subarrendatarios. Dos unidades económicas fueron encontradas en calidad de tenedor y una en calidad de poseedor. Los tenedores son en ambos casos familiares de los propietarios, en un caso es la mamá de los propietarios, y en el otro la esposa del hijo de la propietaria (siguiente gráfica).

Gráfico 29. Tenencia de las actividades económicas

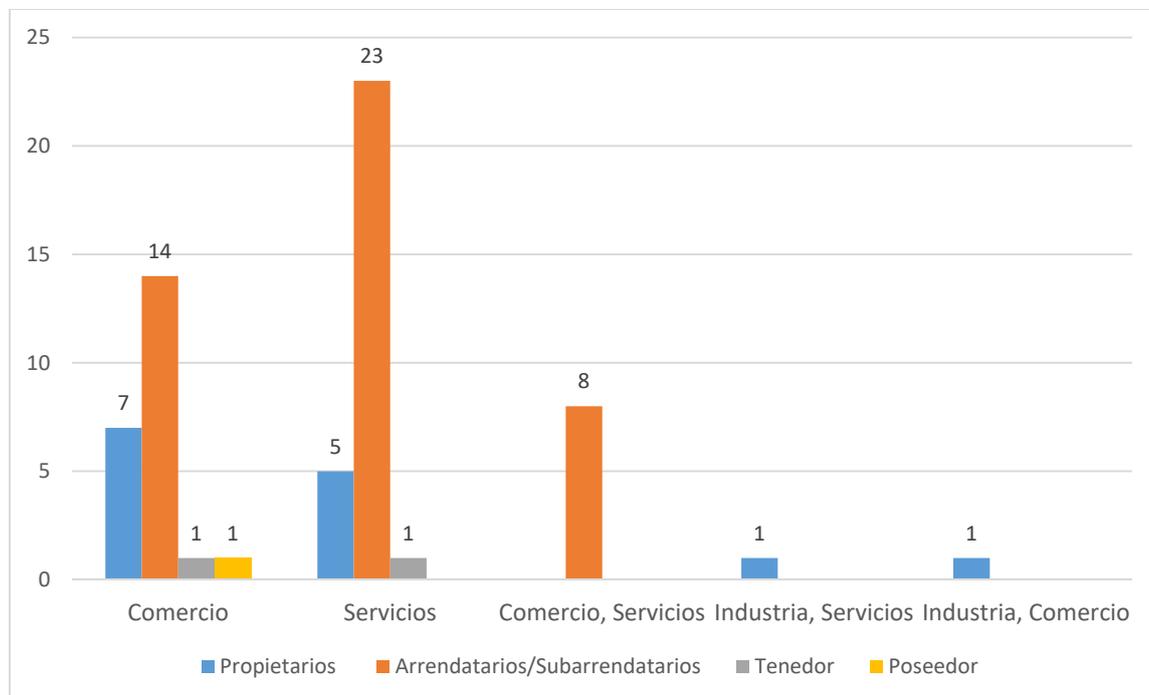


Fuente: Elaboración propia

4.5.3.1 Tipo de negocios

Cuando entramos a revisar los tipos de negocios que se ubican en el sector, encontramos que en su mayoría 47% son negocios dedicados a servicios frente un 37% que se dedica al comercio. En términos generales el sector tiene una vocación alta para la aparición de negocios, especialmente ubicados en el eje vial (AK36 – AK24) que conecta con la Avenida Esperanza, en donde todos los primeros pisos se encuentran ocupados con actividades económicas.

Gráfico 30. Tipo de negocios

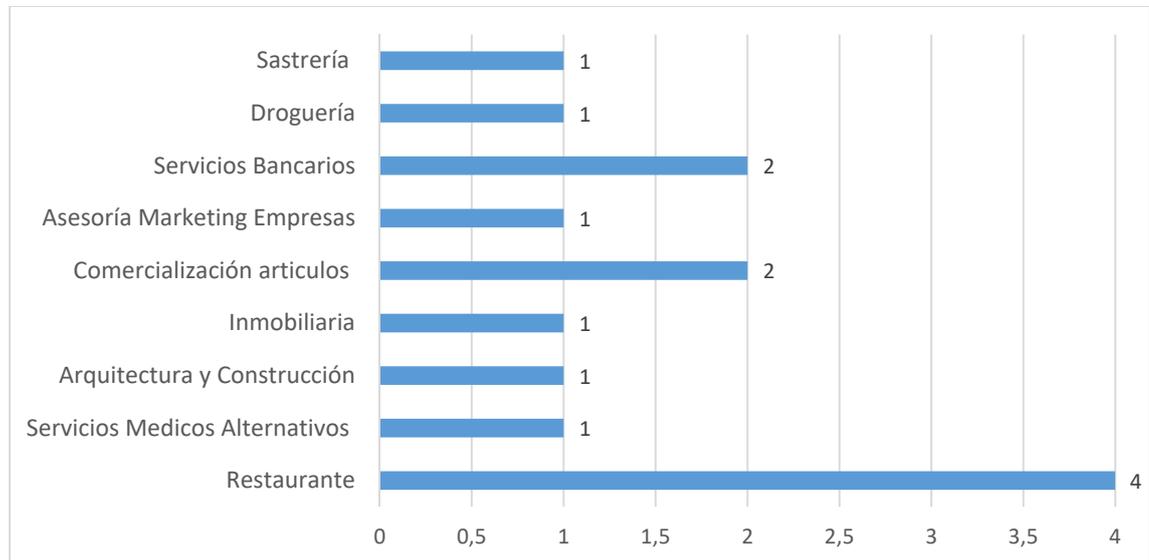


Fuente: Elaboración propia

A partir del trabajo de campo se pudo identificar que las actividades económicas responden en parte a la cercanía con Corferias, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado y con la Zona Industrial de Puente Aranda. Por ejemplo, existen varios negocios dedicados a la prestación de servicios de comida como restaurantes, cafeterías y papelerías. También en la zona existen un hotel, replicando la vocación que se presenta en el resto de la UPZ Quinta Paredes.

Para el caso de los propietarios, es importante anotar que existe una variedad de actividades económicas que van desde la sastrería, asesorías inmobiliarias, hasta restaurantes. Se encontraron 14 actividades económicas cuyos propietarios son los propietarios de los inmuebles. Tal como lo muestra el siguiente gráfico, 29% de los negocios de los propietarios son restaurantes.

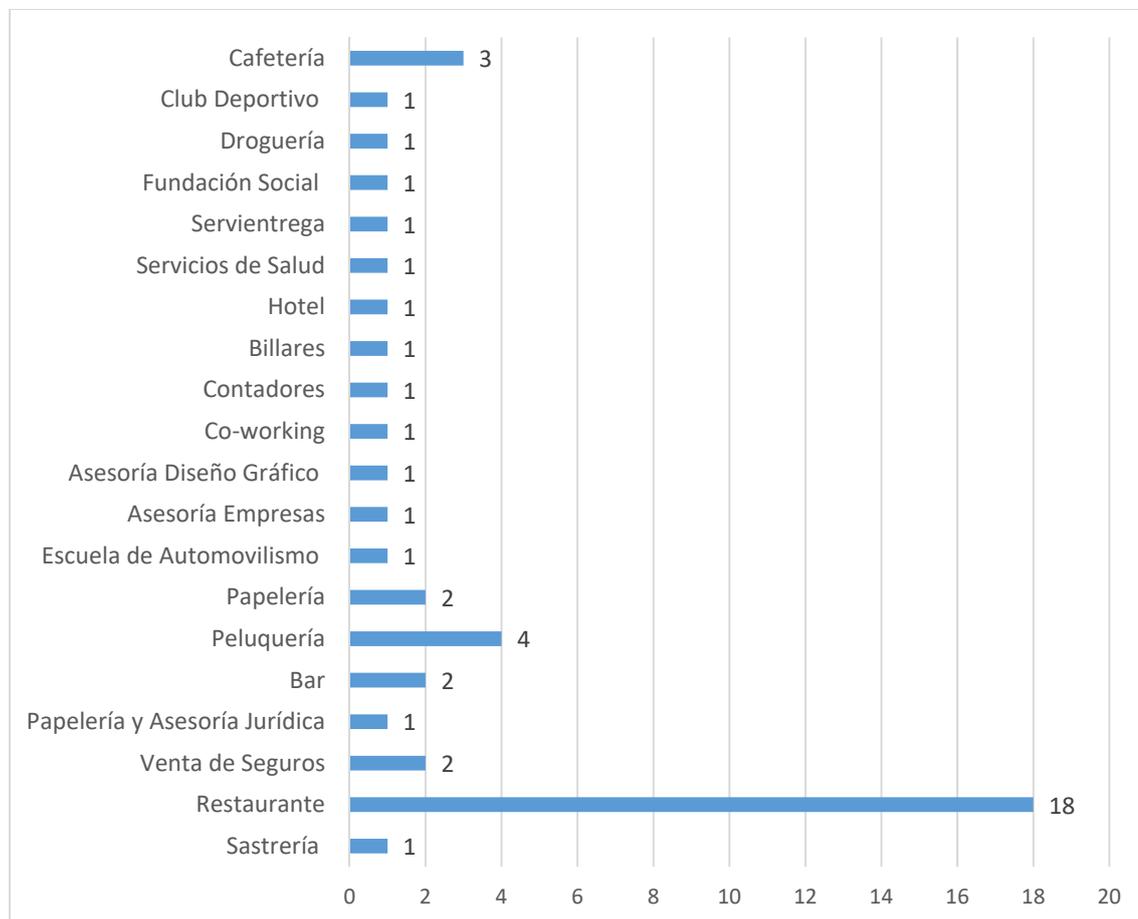
Gráfico 271. Negocios de los propietarios



Fuente: Elaboración propia

Para el caso de los arrendatarios, tenemos unas características mucho más diversas. Aunque predomina la tendencia de los restaurantes, el cual para el caso de los arrendatarios presenta el 40% (18), como se puede observar en el siguiente gráfico. En el sector encontramos además cuatro peluquerías, tres cafeterías, dos peluquerías, dos bares y dos oficinas de venta de seguros.

Gráfico 32. Negocios de los arrendatarios



Fuente: Elaboración propia

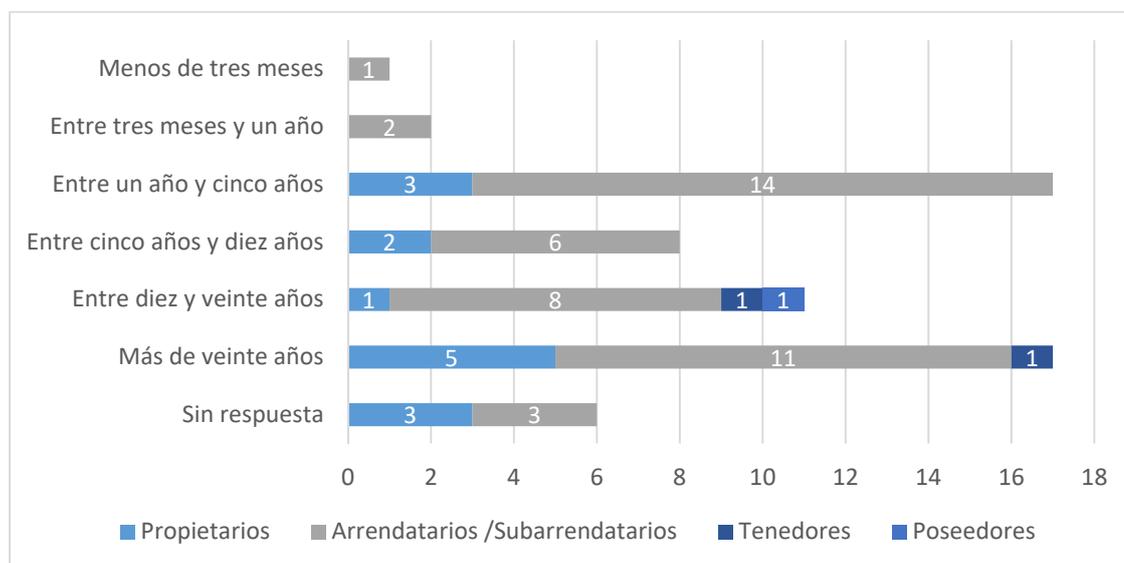
4.5.3.2 Tiempo de funcionamiento

Para analizar el indicador tiempo de funcionamiento, se evaluaron tres variables: tiempo de funcionamiento en el predio, en el barrio y en Bogotá, tal como lo muestran las siguientes tres ilustraciones.

Para el caso de los propietarios, se pudo observar que la mayoría de los negocios existen en el predio hace más de 20 años. Esto coincide con el hecho de que los propietarios han sido los dueños únicos de los predios, y que su actividad económica ha logrado mantenerse durante todos esos años. Durante el trabajo de campo, mencionaron que el desarrollo económico de todo el sector potenció el

mejoramiento de los negocios. Por ejemplo, la Droguería ubicada sobre la Av. 24, los vecinos la recuerdan por su prologada permanencia y han podido ser testigos de su desarrollo. Estos negocios se han convertido en puntos de encuentro para varios habitantes. Incluso se escuchó a uno de los líderes mencionar “con esa Droguería, crió a todos sus hijos” haciendo referencia a la antigüedad del negocio. La otra porción de negocios de los propietarios ha estado en el predio entre uno y veinte años.

Gráfico 33. Tiempo de funcionamiento del negocio en el predio



Fuente: Elaboración propia

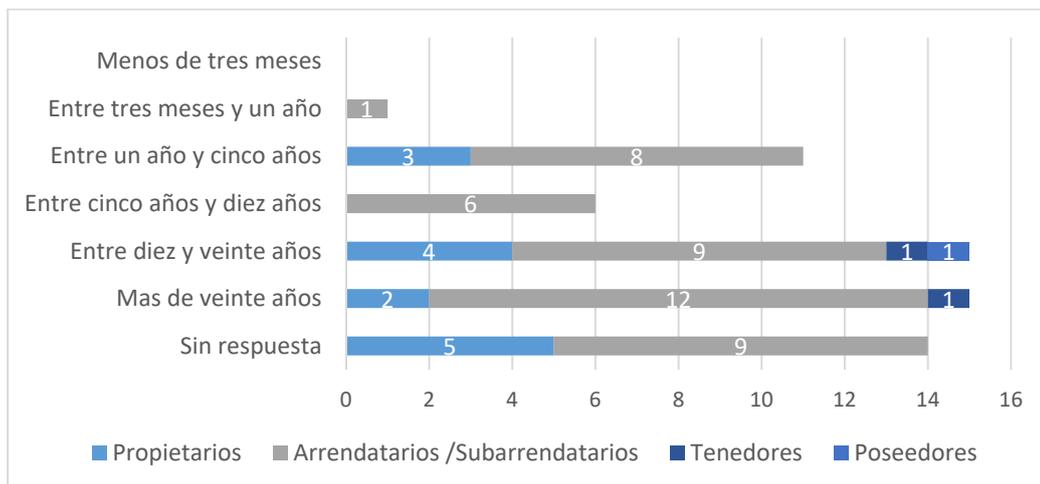
Las tres variables son coherentes en mostrar la antigüedad de los negocios de los propietarios, en donde siempre predomina la respuesta entre diez y más de veinte años.

Para el caso de los arrendatarios, se ha podido observar que también existen negocios que han funcionado en los mismos predios durante más de veinte años (11). En el trabajo de campo se observó que son arrendatarios que además residen en el predio o han logrado consolidar su negocio por muchos años ahí. Aunque existen negocios variables los cuales no han permanecido durante mucho tiempo, la mayoría de los negocios tienen más de un año de haber comenzado a estar en el barrio.

Para el caso de los tenedores, y poseedores se puede observar que han estado en el predio más de diez años, conservando esta tendencia para las tres variables.

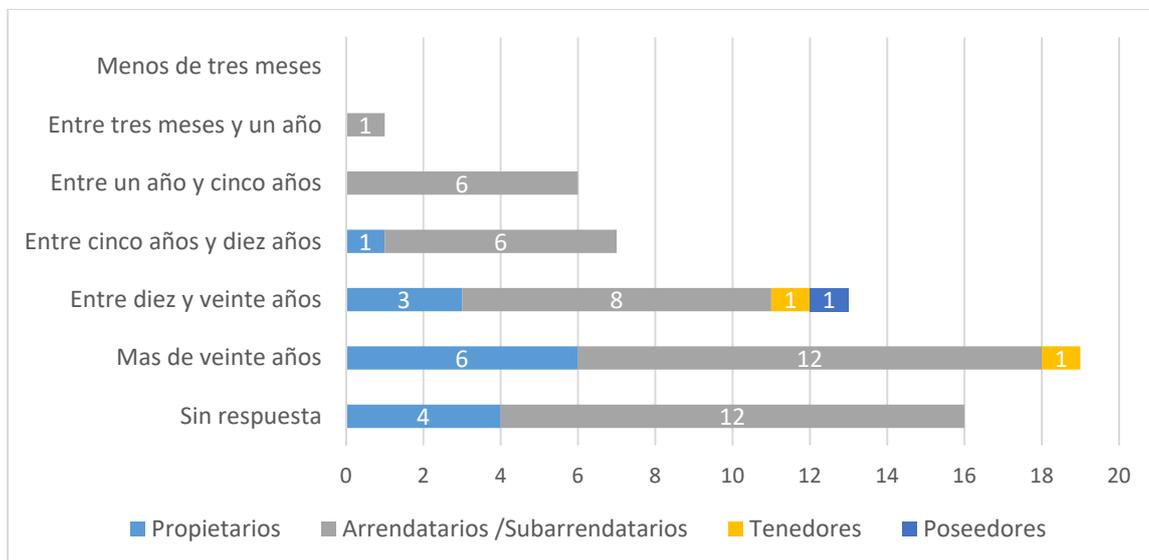
Como se mencionó anteriormente, los negocios de los tenedores son familiares de propietarios que han estado en la zona durante mucho tiempo.

Gráfico 28. Tiempo de funcionamiento del negocio en el barrio



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 29. Tiempo de funcionamiento en Bogotá

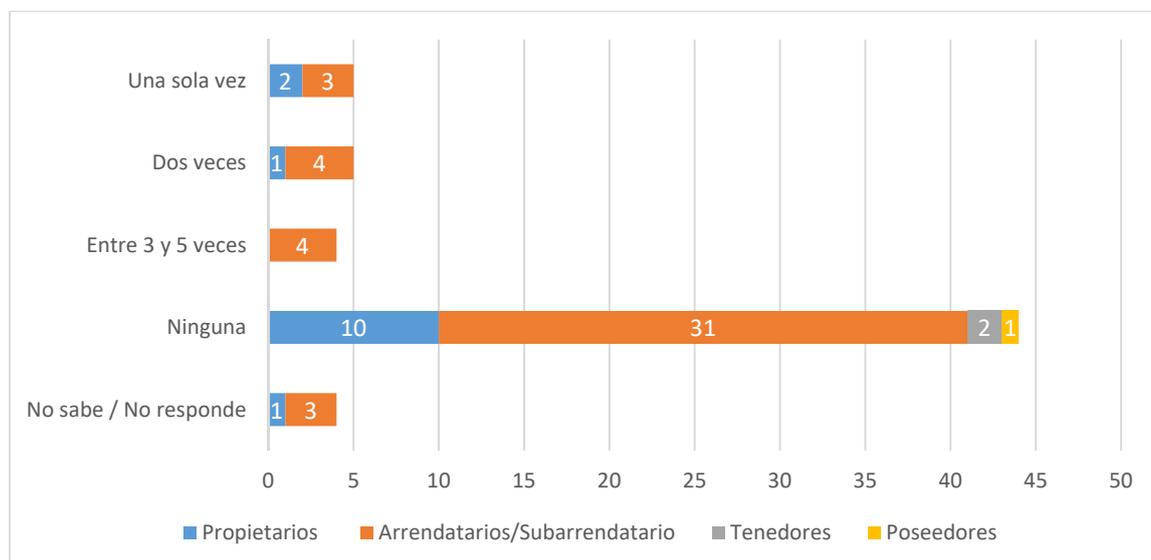


Fuente: Elaboración propia

También se evaluaron tres indicadores más relacionados con el tiempo de funcionamiento, que son el número de veces que ha trasladado el negocio, si el negocio tiene sucursales y las razones por las cuales localizó el negocio en este sector.

Se indagó entonces sobre el número de veces que los propietarios de los negocios han trasladado su negocio, y se encontró que predomina en todas las tenencias la categoría “ninguna”, es decir que la mayoría de los negocios no han trasladado los negocios nunca. Han comenzado y siguen donde se inauguraron.

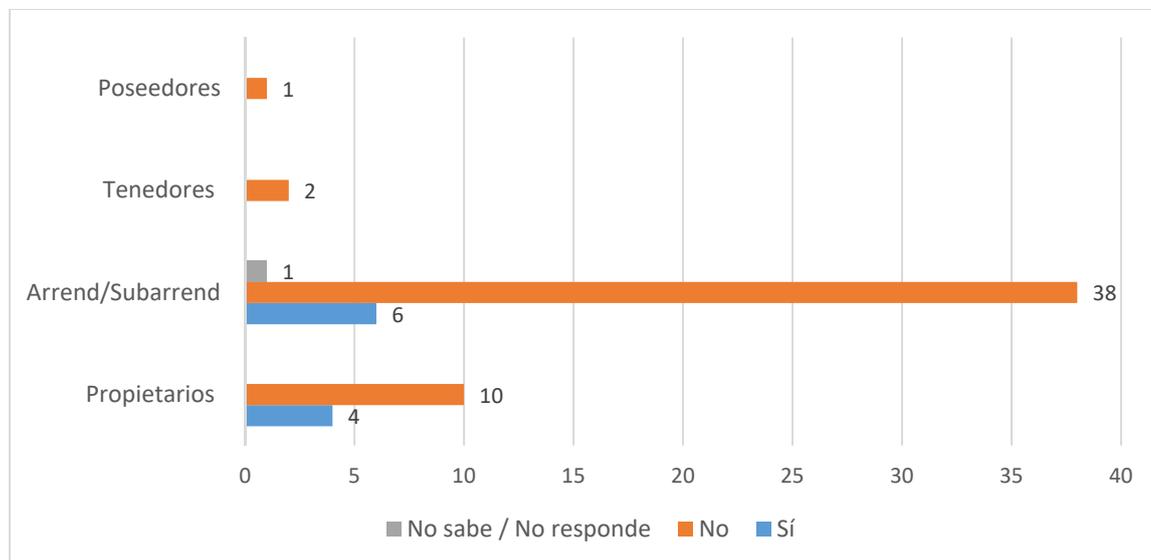
Gráfico 30. Número de veces ha trasladado su negocio



Fuente: Elaboración propia

Para el segundo caso, se pudo evidenciar que predominó la respuesta NO sobre la pregunta si el negocio cuenta con sucursales. En el caso de los propietarios el 71,4% es decir, 10 casos, no cuenta con sucursales versus un 28,6% que sí cuenta con sucursales. Para el caso de los arrendatarios la diferencia es mucho más marcada ya que el 84,4% es decir 38 casos no cuentan con sucursales versus el 13,3% (6) que sí cuenta. Para las tenencias de poseedores y tenedores los negocios no cuentan con sucursales.

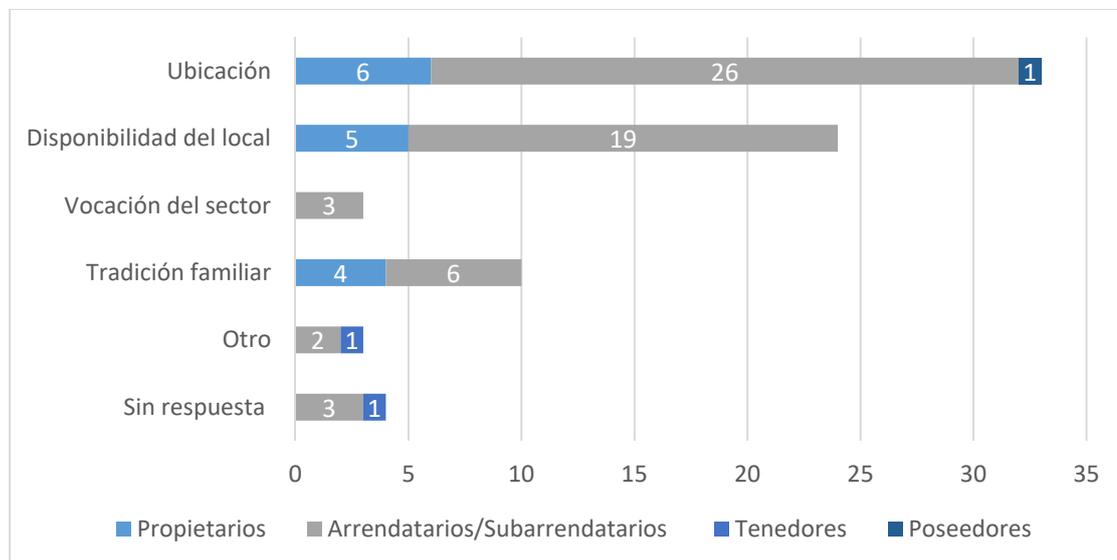
Gráfico 31. Tiene el negocio sucursales



Fuente: Elaboración propia

Dentro de las razones por las cuales ubicó el negocio en la zona predomina con más del 50% la razón de la ubicación. En menor escala, la razón de la disponibilidad del local y en tercer lugar por tradición familiar. Estas tres respuestas también coinciden para el caso de los propietarios y arrendatarios. Otra razón que se identificó fue la vocación del sector.

Gráfico 38. Porqué localizó el negocio en la zona



Fuente: Elaboración propia

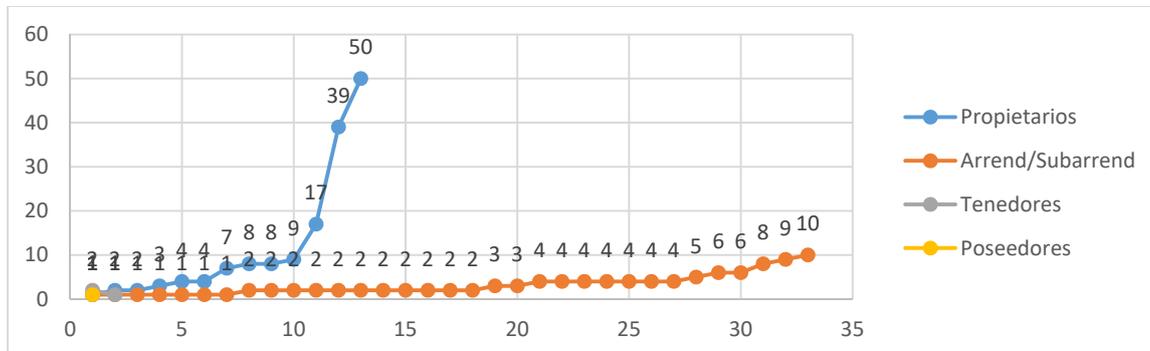
4.5.3.3 Funcionamiento interno

Para analizar el funcionamiento interno de los negocios se tomaron cuatro variables: número de empleados, formas de llevar la contabilidad, ingresos mensuales y los proveedores/clientes.

Empleados

De acuerdo con lo encontrado, la mayoría de los negocios cuentan con menos de cinco empleados. Las actividades económicas que cuentan con más empleados son las relacionadas con los propietarios, encontrando actividades con 50 empleados. Mientras que para el caso de las demás tenencias el número más alto de empleados es 10.

Gráfico 39. Número de empleados de los negocios



Fuente: Elaboración propia

Contabilidad

Para la variable contabilidad se observó que el 85% de las actividades presentes en el sector cuentan con algún tipo de registro que les permite llevar la contabilidad de los negocios. De esta forma, en los negocios predomina el cuaderno de cuentas, los recibos de caja, las cuentas de cobro, las facturas, los comprobantes de egreso, el libro diario, el libro mayor y balances y el libro de inventarios.

Ingresos mensuales y utilidad

Al analizar los ingresos promedio de las actividades económicas, es posible evidenciar que las actividades económicas de los propietarios en promedio cuentan con mejores ingresos y mejor utilidad respecto a los negocios de las demás tenencias. Mientras que para el caso de las actividades económicas de los propietarios el promedio de los ingresos asciende a casi 37 millones, para los arrendatarios es de 12,7 millones. Lo mismo sucede con la utilidad, para el primero es de aproximadamente 12 millones y para el segundo 3 millones.

TABLA 28. Promedio ingreso y promedio utilidad actividades económicas

Tenencia	Promedio Ingresos	Promedio Utilidad
Propietarios	\$36.833.333	\$11.666.667
Arrendatarios/Subarrendatarios	\$12.749.511	\$3.009.286
Poseedores	\$1.800.000	\$800.000
Tenedores	NS/NR	NS/NR

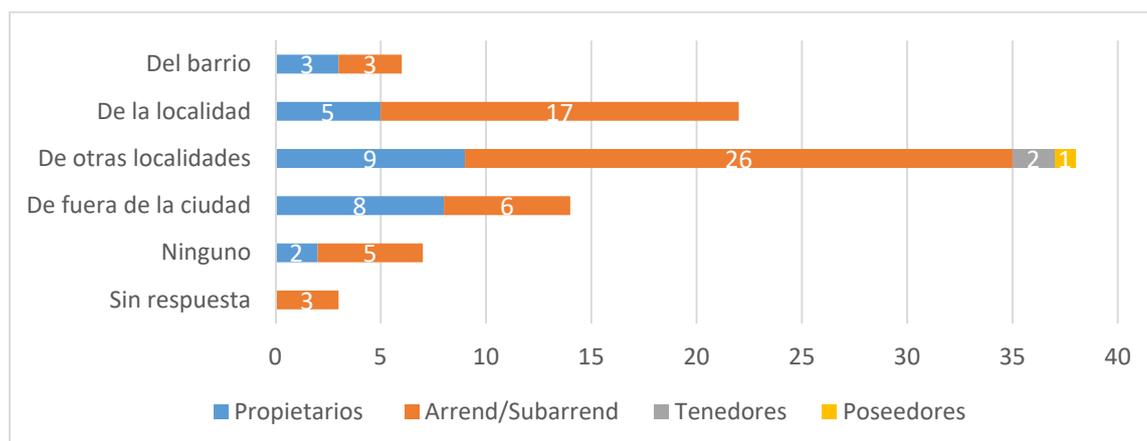
Fuente: Elaboración propia

Es importante anotar que esta información se recopiló únicamente con base a la información que suministraron los entrevistados. No se corroboró la información con los estados financieros, ni con documentos de soporte.

Proveedores y clientes

Finalmente, al analizar la proveniencia de los proveedores y los clientes, se encontró que los proveedores provienen de otras localidades y sus clientes son del barrio o de la localidad. Este es un comportamiento normal para un sector residencial y comercial como este. Así que en las dos siguientes ilustraciones se puede observar que para el caso de todas las tenencias el 42% los proveedores provienen de otras localidades, mientras que el 24% de la localidad.

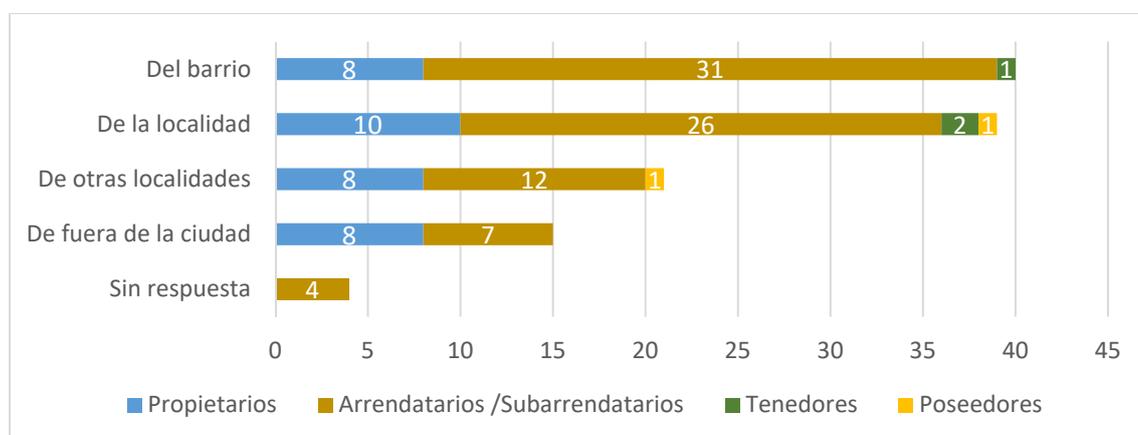
Gráfico 40. De dónde son sus proveedores



Fuente: Elaboración propia

Para el caso de los clientes, se puede observar un número muy parejo entre los clientes provenientes del barrio y los de la localidad, para el primero representa el 40% mientras que para el segundo el 39%. Aunque esta tendencia se invierte para el caso de los negocios de los propietarios, en donde predominan los clientes de la localidad sobre los del barrio. Es importante resaltar que el sector cuenta con un alto tráfico de transeúntes por su cercanía a Corferias y a la Empresa de Acueducto de Bogotá.

Gráfico 41. De donde son sus clientes



Fuente: Elaboración propia

4.5.3.4 Canon de arrendamiento

Los arrendatarios y subarrendatarios pagan en promedio \$1.700.000 mil pesos. Los arriendos oscilan entre 500 mil y 7 millones. Sin embargo, la mayoría se concentran entre 500 mil y 1 millón.

4.5.4 CARACTERÍSTICAS DE PROPIETARIOS RENTISTAS

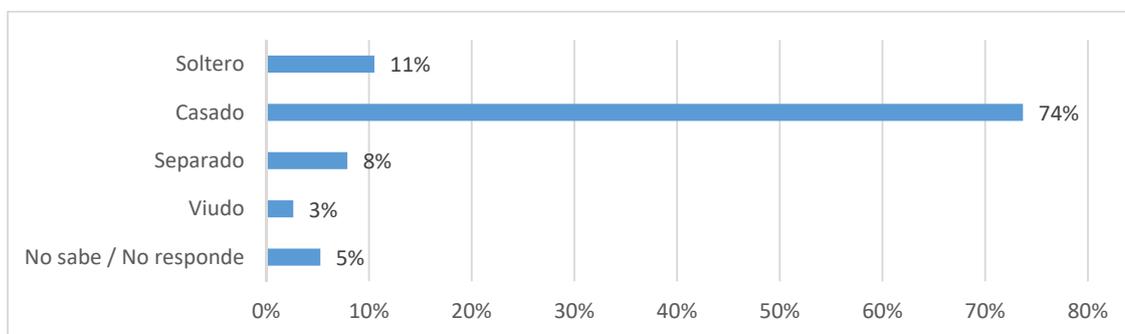
4.5.4.1 Características socioeconómicas no residentes

Como se mencionó anteriormente, se identificaron 48 unidades sociales rentistas que reciben renta de algún espacio de la vivienda, por tanto, fue posible identificar algunas características generales socioeconómicas de los propietarios rentistas no residentes en el sector. Estas permiten entender su relación con el sector más allá de la renta que perciben de él.

Se debe tener en cuenta que esta información debe leerse a la luz de las unidades que respondieron el censo. Reconocemos que hicieron falta varios propietarios rentistas por censar. Por la naturalidad de su relación con el predio, fue bastante difícil contar con información exacta sobre su condición socioeconómica. Muchos de los propietarios cuentan con agencias inmobiliarias las cuales administran sus predios.

Tal como se observa en el gráfico siguiente, el 74% de los jefes de las unidades rentistas es decir 28 propietarios están casados, frente un 11% (4) con estado civil soltero y un 8% (3) separado.

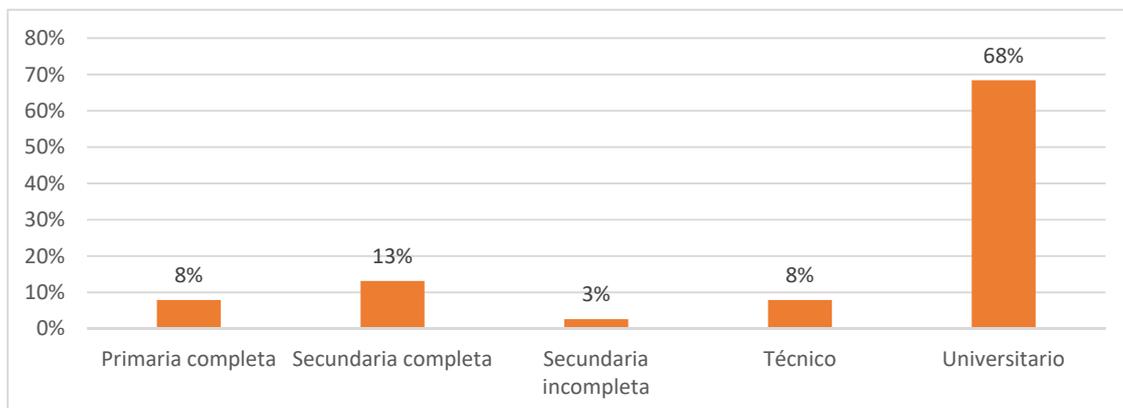
Gráfico 42. Estado Civil



Fuente: Elaboración propia

El 68% es decir 26 unidades sociales cuentan con un nivel de escolaridad de profesional. Este porcentaje es bastante alto si se compara con solo 5 unidades que terminaron bachillerato.

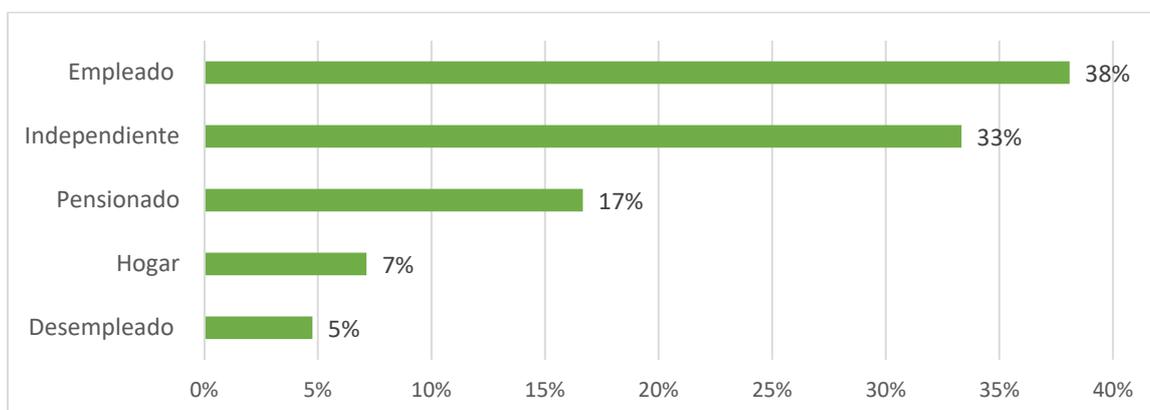
Gráfico 43. Grado de escolaridad



Fuente: Elaboración propia

Con respecto a la ocupación actual, se encontró que el 38% de estas unidades sociales rentistas, es decir 16 unidades sociales cuentan con un empleo, 33% trabajan de forma independiente, 17% están pensionados y finalmente, solo un 5% es decir dos unidades se encuentran desempleadas.

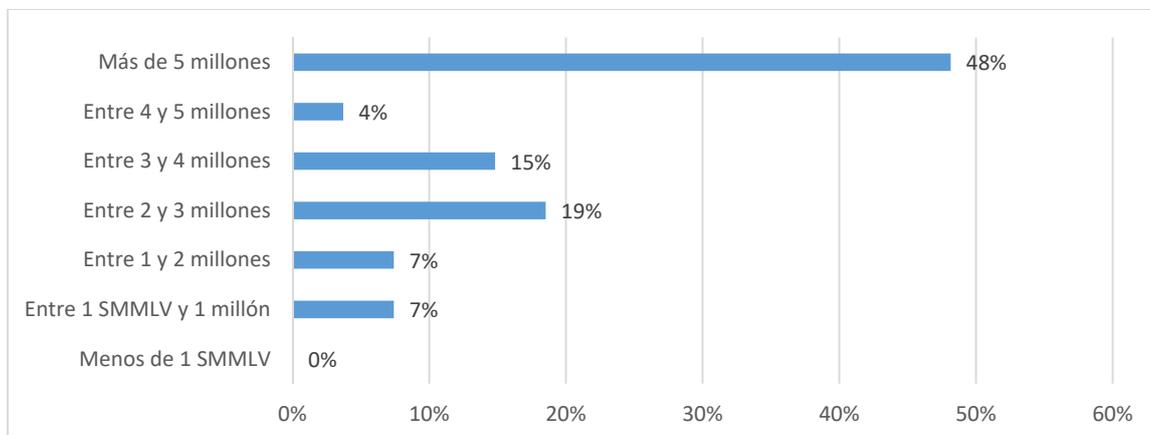
Gráfico 44. Ocupación actual



Fuente: Elaboración propia

El promedio de los ingresos del hogar para el caso de los rentistas supera los 5 millones para el 48%, es decir, para 13 unidades sociales. Otro 34% se concentró en las unidades que ganan entre 2 y 4 millones, es decir 9 unidades sociales.

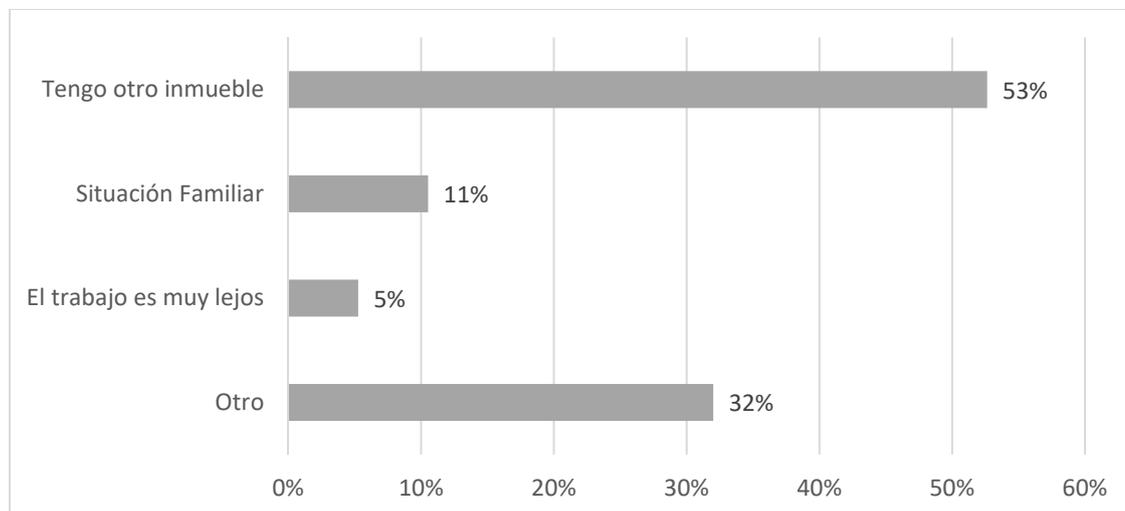
Gráfico 45. En promedio los ingresos del hogar ascienden a



Fuente: Elaboración propia

Se encontró que el 84% (32) de las unidades sociales residen en hogares propios, es decir cuentan con la calidad de propietarios. Mientras que para las seis unidades restantes lo hacen a través de viviendas familiares (3%) o pagando arriendo (13%).

Finalmente, se indagó sobre las razones por las cuales no residían en el sector, encontramos que para el 53% de los encuestados la razón es que tienen otro inmueble. En esta pregunta no predominó la ubicación como un factor de exclusión lo cual puede indicar que la ubicación del sector es ideal para sus habitantes. Además, se encontró que el 32% de las unidades sociales indicaron otras opciones entre las cuales se encontró: no es de uso habitacional, vive en otra ciudad, o en otro país.

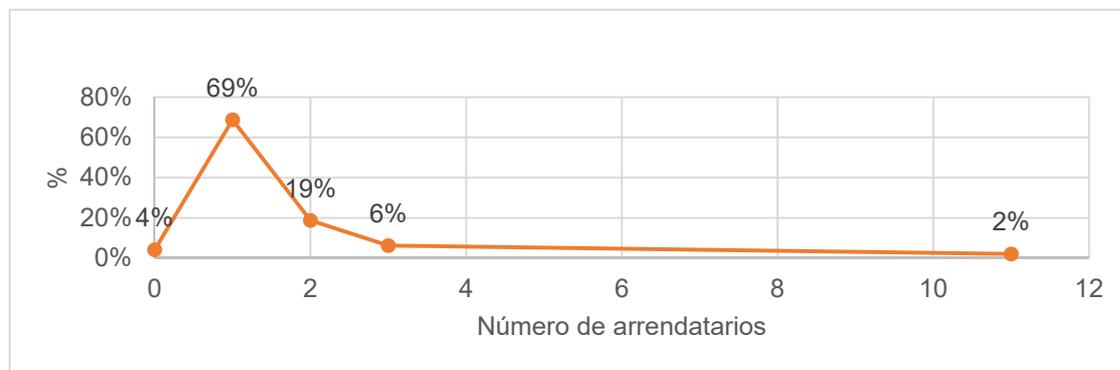
Gráfico 46. Razones por las cuales no reside en el inmueble

Fuente: Elaboración propia

4.5.4.2 Número de arrendatarios

Por último, se revisó el número de contratos que poseen las unidades rentistas en el sector. Se encontró que el 69% es decir que, en 33 casos, solo se reportó un solo contrato, mientras que el 19% de los casos se reportó que contaban con solo dos contratos. Solo se encontró un predio que está totalmente arrendado y cuenta con 11 arrendatarios los cuales son todos actividades económicas.

Gráfico 32. Número de arrendatarios



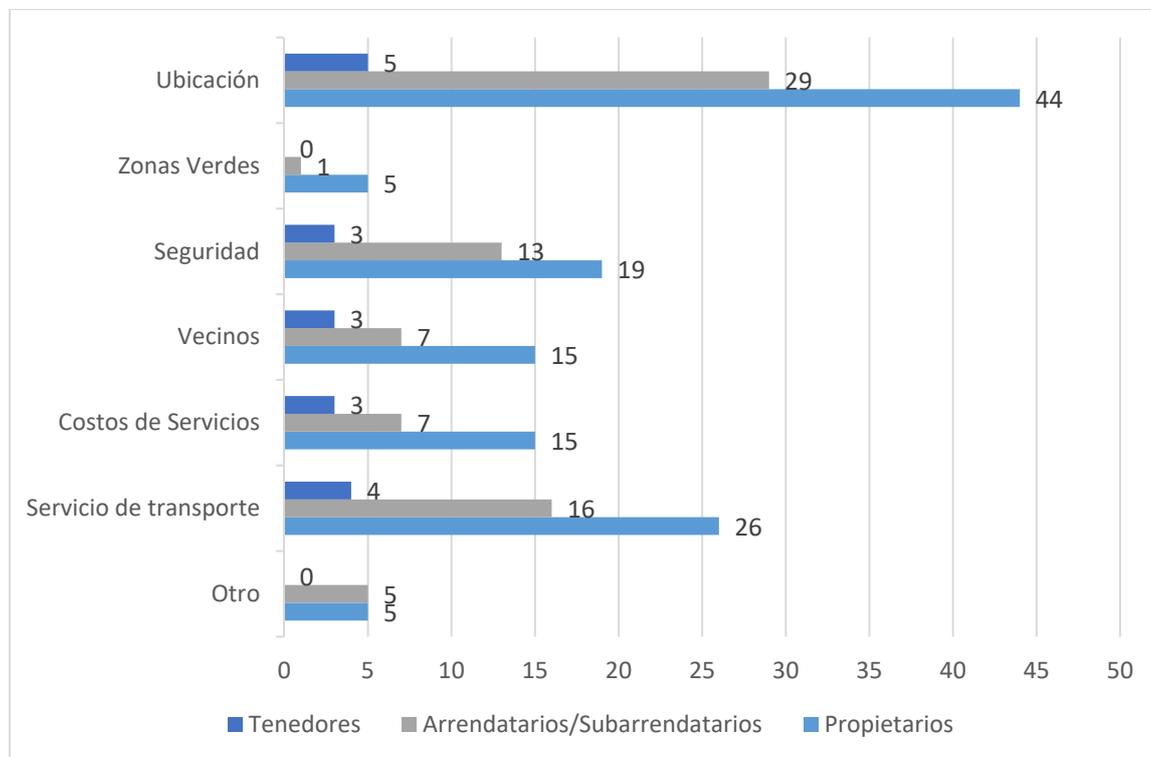
Fuente: Elaboración propia

4.5.5 ANÁLISIS DE LA RELACIÓN CON EL ENTORNO

Este subcapítulo analizará la relación de los habitantes con el sector, sus gustos y preferencias. Estas percepciones son fundamentales para entender las relaciones que se tejen entre los habitantes y cómo el hábitat urbano potencia o no estas relaciones. Se analizarán variables como los gustos por el barrio, condiciones negativas y positivas, aspectos que consideran pueden mejorar, zonas de encuentro entre los habitantes, y las relaciones de comunicación y liderazgo.

Entre las razones por las cuales les gusta vivir en el barrio, se encontró que el factor predominante es la ubicación representando el 35%.

Gráfico 33. Razones por las cuales les gusta vivir en el barrio



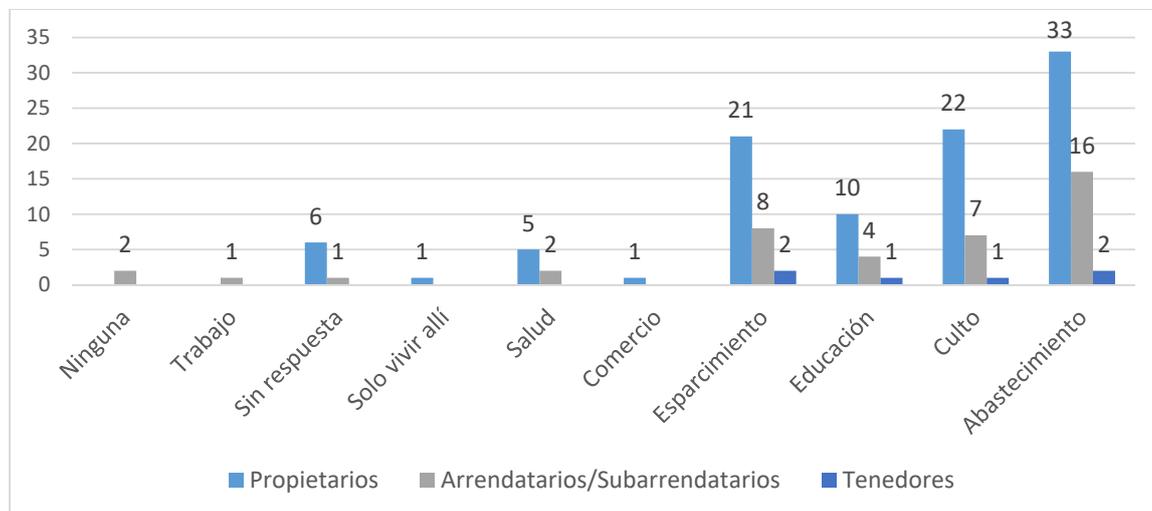
Fuente: Elaboración propia

Para el caso de los propietarios y arrendatarios, también predomina la conexión que tiene el sector con los servicios de transporte y por la seguridad que genera residir en él. Aunque más adelante se verá que este componente aparece en aspectos negativos también. Las variables vecinos y costos de servicios aparecen con el mismo número de respuestas. Por el contrario, para los tenedores predomina después de la ubicación, la variable servicio de transporte.

Dentro de otras razones los propietarios incluyeron variables interesantes que nutren el gusto por vivir en el barrio. Estas son: filiación sentimental con el lugar, vivir cerca a Corferias, tranquilidad, muy central, agradable vivir, comercio cercano, cercanía con el Acueducto.

El sector es principalmente utilizado como lugar de abastecimiento de alimentos y todo lo relacionado con los servicios. También, aparecieron actividades de culto y esparcimiento como actividades recurrentes para los propietarios y arrendatarios.

Gráfico 49. Qué actividades desarrollan en el sector



Fuente: Elaboración propia

Existen varios puntos de encuentro que identificaron las unidades sociales encuestadas. Como se puede observar en la siguiente ilustración, hay unos puntos que hacen parte del sector como: salón comunal, la Junta de Acción Comunal, la casa de Moisés Flórez (que son tres formas de denominar el mismo lugar), la droguería y las panaderías. Los demás son puntos icónicos que rodean el sector y sirven como puntos de encuentro para ubicar espacialmente el proyecto.

Gráfico 50. Puntos de encuentro representativos para los habitantes del sector



Fuente: Elaboración propia

Se indagó sobre aspectos positivos y negativos del entorno, principalmente para identificar fallas y potencialidades del sector. Como el análisis se construyó a partir de la percepción de los encuestados la ilustración buscó poner a un mismo nivel todos los criterios, sin destacar alguno u opacar a otro.

Son particularmente interesantes los aspectos que resaltan alguna característica del barrio como equipamientos, avenidas, bancos cerca, central o asequible. Mientras que otros tienen que ver con la relación con los habitantes como la tradición, bonito sector, limpio, seguro, cómodo, y la calidad en la relación con los vecinos.

Gráfico 51. Aspectos positivos del entorno



Fuente: Elaboración propia

Por otro lado, en los aspectos negativos encontramos muchas más variables, incluso encontradas con los aspectos positivos. Algunas tienen que ver con la parte física del entorno como: andenes y vías en mal estado, deterioro de las construcciones, inexistencia de zonas verdes. Otras tienen que ver con las características del entorno, como suciedad, ruido, poca iluminación, perros callejeros, inseguridad, presencia de habitantes de calle, congestión vehicular o vendedores ambulantes. Y se encontraron dos aspectos que tienen relación con los actores del sector, como la falta de comunicación con la comunidad y la baja presencia de policía.

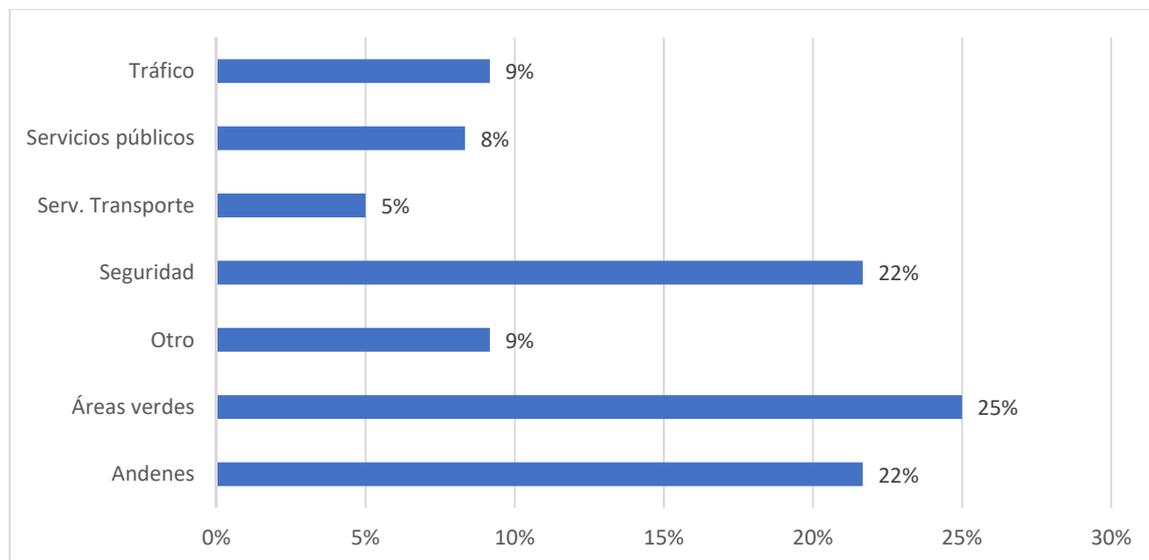
Gráfico 52. Aspectos que consideran negativos del entorno



Fuente: Elaboración propia

Según los ciudadanos encuestados existen tres elementos que se llevan el 60% de los criterios que se pueden mejorar en el sector, estos son: seguridad, áreas verdes y los andenes. Todos aparecieron dentro de aspectos negativos y coinciden con que es necesario trabajar sobre estos aspectos.

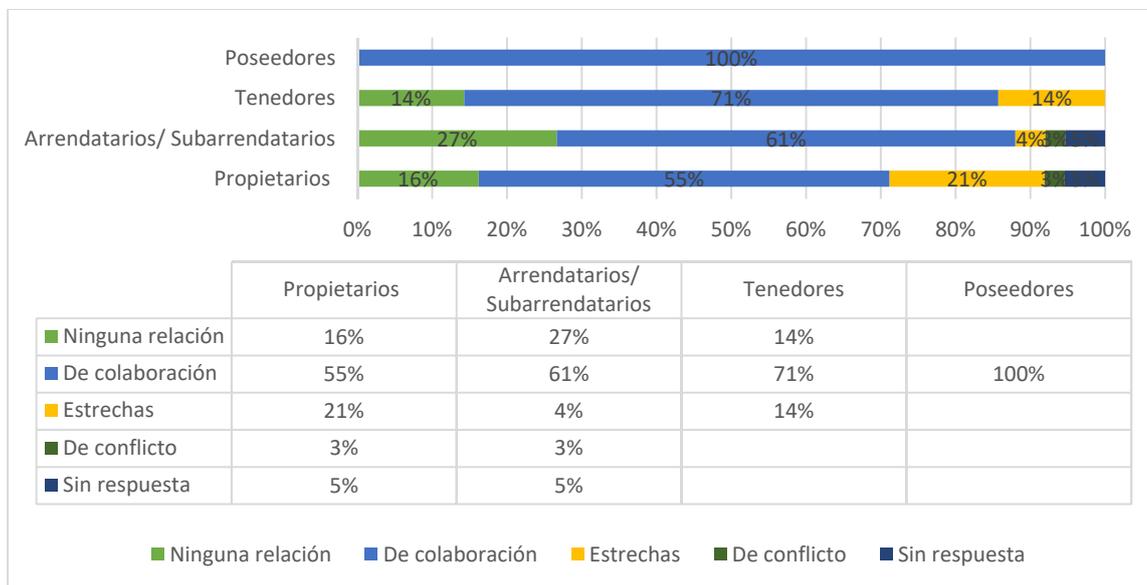
Gráfico 53. Aspectos que consideran se pueden mejorar



Fuente: Elaboración propia

Finalmente, se realizaron tres preguntas relacionadas con la comunicación entre los vecinos y el acceso a la información pública. Para esto, se indagó cómo eran las relaciones con los vecinos, para lo cual el 16% de los propietarios manifestaron no tener ningún tipo de relación, para el caso de los arrendatarios fue mayor del 27% y para los tenedores del 14%. Las respuestas se concentraron en la opción “de colaboración” las cuales tuvieron respuestas desde el 55% para arriba. Para el 21% las relaciones con los vecinos son estrechas, mientras que para los arrendatarios es de tan solo el 4%. Las relaciones de conflicto se presentaron para ambas tenencias en un 3%.

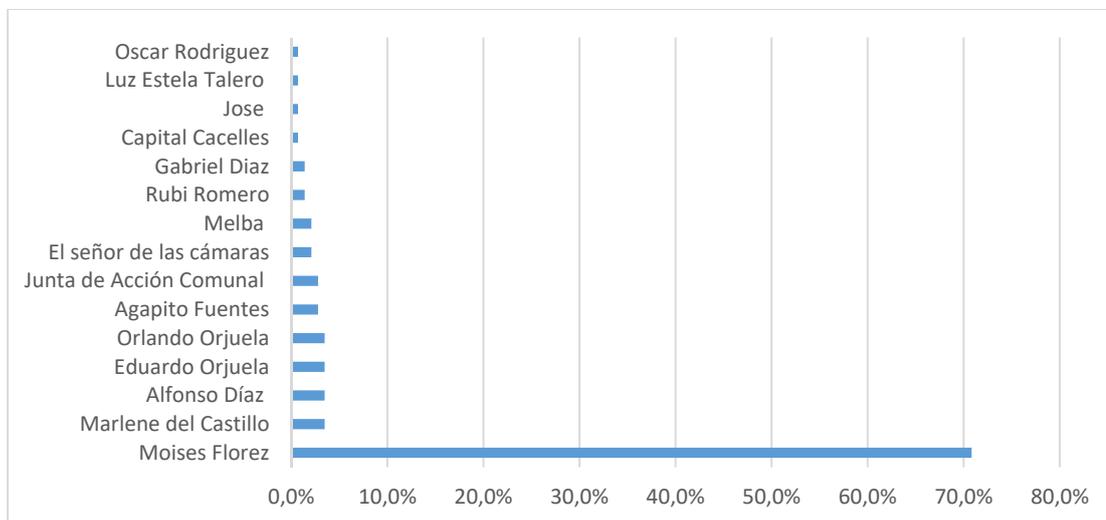
Gráfico 54. Como son las relaciones con los vecinos del barrio



Fuente: Elaboración propia

La mayoría de los propietarios (71%) identifican líderes en el sector, lo cual representa un elemento fundamental a la hora de establecer una estrategia de gestión social. La mayoría de los propietarios identifican al Señor Moisés Flórez como un líder del sector. Sin embargo, no es el único líder, encontrando otros nombres que aparecen con menor intensidad.

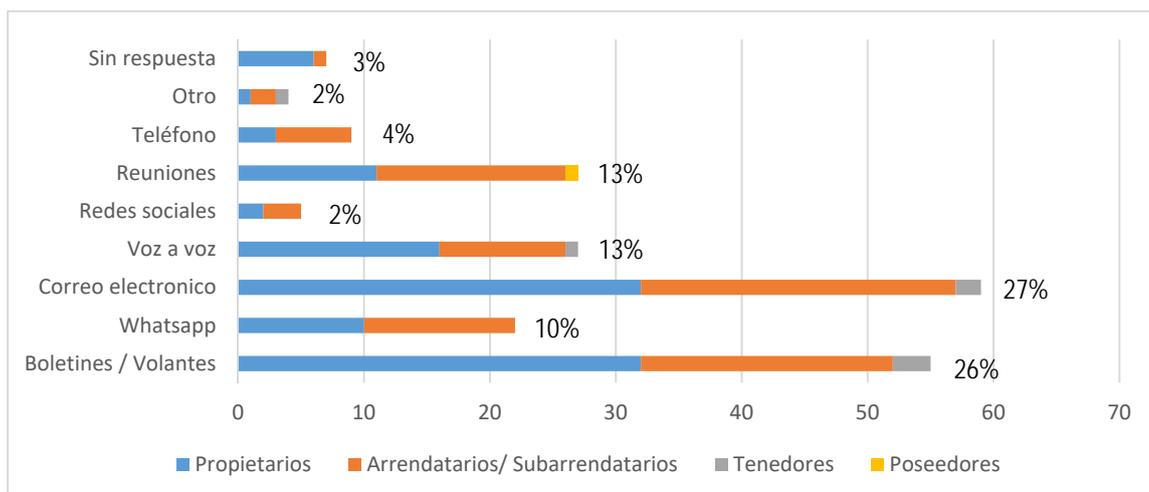
Gráfico 55. Identifica algún Líder en el sector



Fuente: Elaboración propia

Finalmente, se indagó sobre la forma más efectiva para recibir información sobre lo que sucede en el barrio. Se encontró que el 27% de los encuestados identifica el correo electrónico como uno de los medios más efectivos, un 26% a boletines y volantes. Algo muy interesante es que las reuniones aparecen solo con el 13% y el WhatsApp con el 10%.

Gráfico 56. Que medio le parece más efectivo para recibir información sobre lo que sucede en el barrio



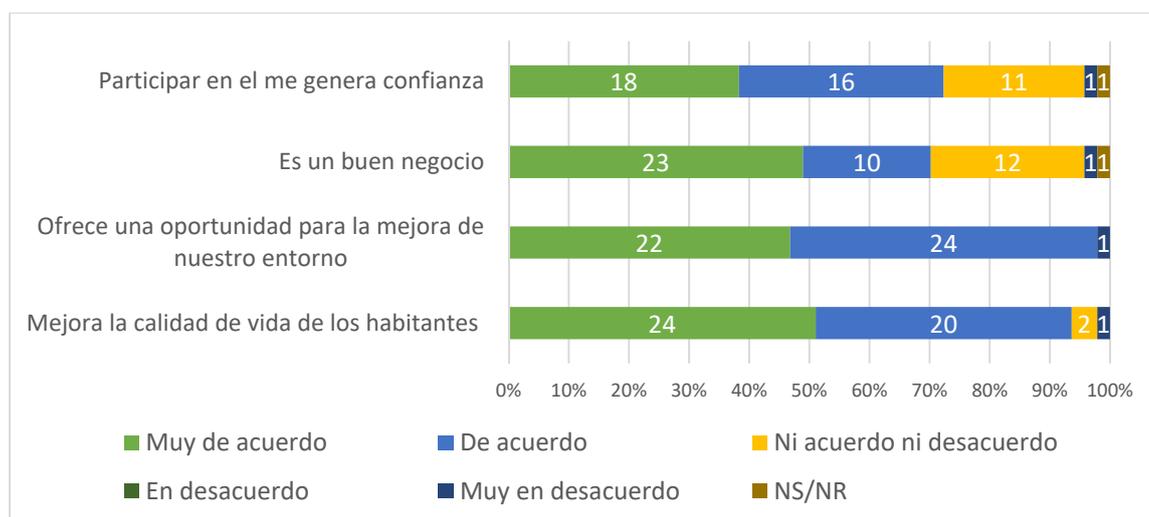
Fuente: Elaboración propia

4.5.6 ANÁLISIS DE INFORMACIÓN SOBRE EL PLAN PARCIAL Y LAS EXPECTATIVAS DE TRASLADO

En este último subcapítulo, se analizó la información que los encuestados tenían sobre el Plan Parcial de Renovación Urbana, y su percepción frente a él y los traslados.

En un primer ejercicio de acercamiento a los propietarios se encontró que, al preguntar sobre la percepción sobre cuatro supuestos del Plan Parcial, la mayoría de las respuestas se concentró en “muy de acuerdo”. Es decir, que para la mayoría de las personas participar en el PPRU genera confianza, es un buen negocio, ofrece una oportunidad de mejora y mejora la calidad de vida de los habitantes. Fueron muy pocas las respuestas sobre una percepción negativa del proyecto.

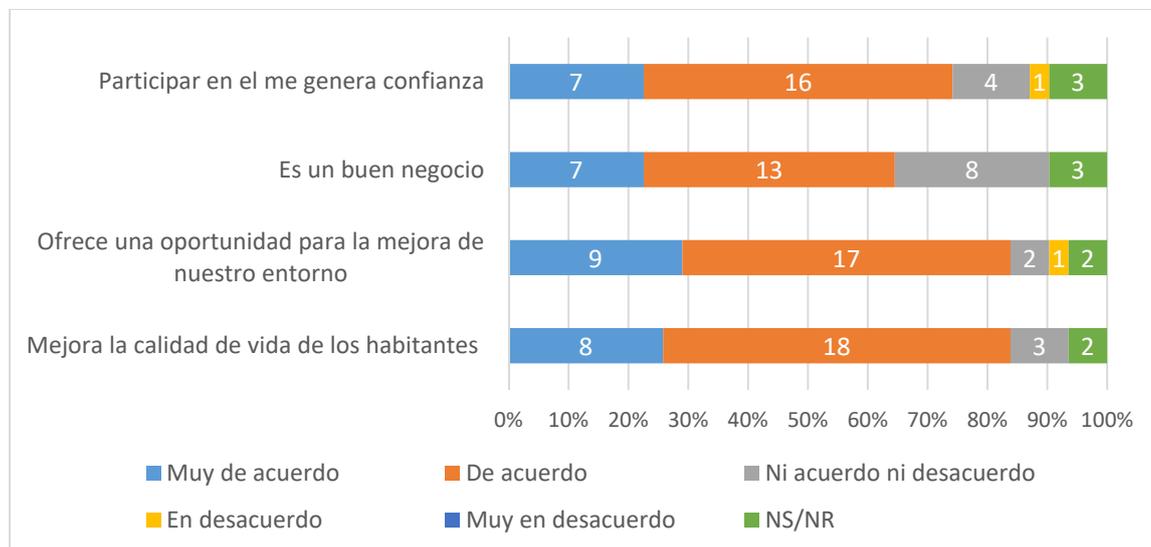
Gráfico 57. Percepción de los propietarios frente al Plan de renovación urbana



Fuente: Elaboración propia

Para el caso de los arrendatarios la tendencia es distinta, ya que la mayoría de las respuestas se concentraron en la categoría “de acuerdo” y en menor grado en la de “muy de acuerdo”. Un elemento interesante fue que en la pregunta sobre si el Plan de Renovación Urbana es un buen negocio, casi el 50% de las respuestas se concentraron en ni acuerdo ni desacuerdo, y en NS/NR. Los arrendatarios además, fueron los que más dudas presentaron sobre su futuro dentro del proyecto.

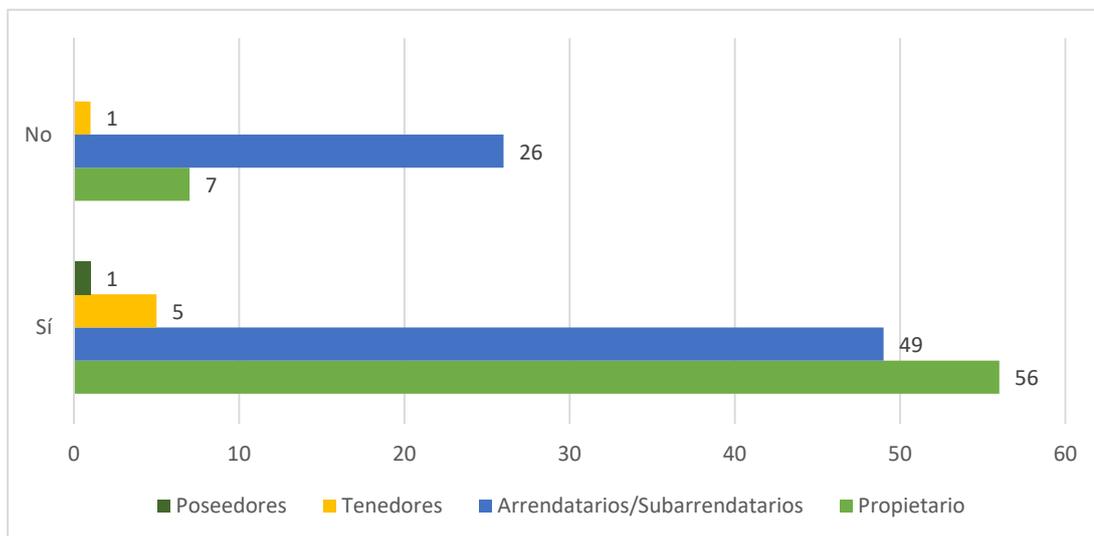
Gráfico 58. Percepción de los arrendatarios frente al plan de Renovación Urbana



Fuente: Elaboración propia

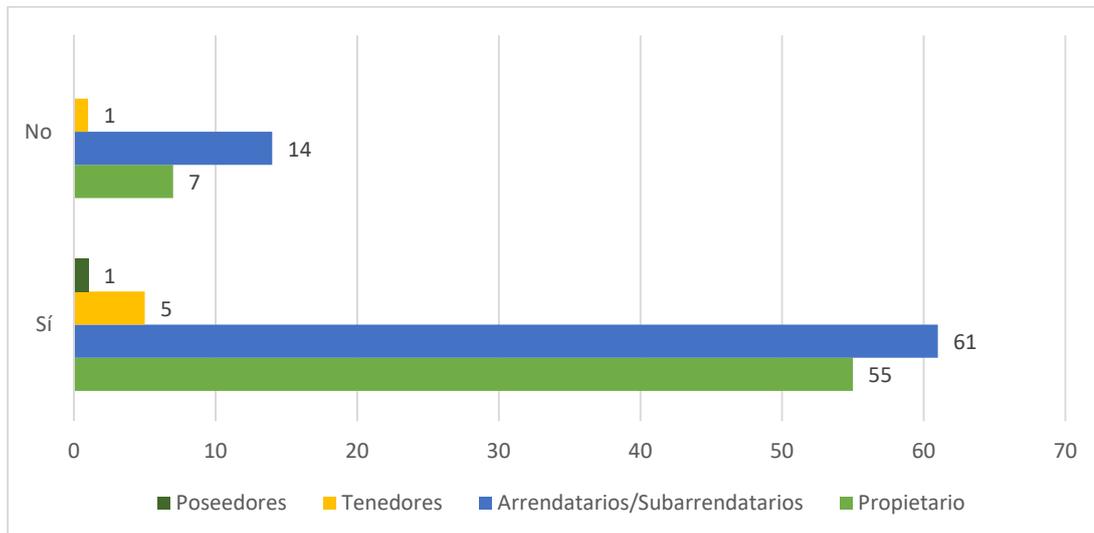
La mayoría de los encuestados respondieron sí conocer que es un Plan de Renovación Urbana. Sin embargo, las dudas sobre su participación y la forma en que va a funcionar si genera mucha desinformación. Elemento que coincide con que la mayoría de los encuestados también sabía que el sector se está realizando un proceso de formulación de un plan de renovación urbana.

Gráfico 59. Conoce usted que es un plan de renovación urbana



Fuente: Elaboración propia

Gráfico 34. Sabía que en este sector se está planeando realizar un Plan de Renovación Urbana



Fuente: Elaboración propia

Al indagar sobre la información que tiene la gente sobre el proyecto, se encontraron seis categorías sobre las cuales fue posible agrupar la información. En la primera categoría se encontró que el 44% de las respuestas respondía efectivamente a lo

que es un Plan de Renovación Urbana, utilizando expresiones como “tumbar, construir y vender”, “van a demoler el barrio”, mejorar el aspecto de barrio”, “cambio en el barrio, en las casas y todo” entre otras. Se encontró que se utilizaban las palabras: tumbar, desalojo, cambio, demolición, derrumbar, transformación; las cuales tienen una connotación un poco escéptica hacia el proyecto. Otras mencionaban “para realizarlo, necesitan el aval de los habitantes, el área va a crecer, vías, construcciones y parques nuevos”.

El segundo grupo de respuestas se refería a los actores que creen deben estar involucrados, encontrando el 12% de las respuestas, por ejemplo, mencionaban: “alianza con Corferias”, “quieren montar zona de comercio”, “Corferias se va a adueñar de todo”, “el IDU comprará los predios”, “la renovación se hace a través de la Junta de Acción Comunal”, “quien está encargado es la Alcaldía de Teusaquillo”. Se puede observar que ya se han creado imaginarios alrededor de la construcción del proyecto y que existe desinformación sobre el rumbo que este tomará, el Plan de Gestión Social deberá abordar este problema a través de una estrategia de transparencia, acceso a la información y comunicación permanente.

Otro grupo de respuestas se puede agrupar a las que se relacionan con respuestas escépticas en donde afirman conocer todo lo relacionado, sin proveer más información. Este grupo representa el 6% de las respuestas, encontrando afirmaciones como “sé del tema, “conozco bien del tema”, “informada totalmente hasta dónde va el proyecto”. Por otro lado, está el grupo que afirma que no tiene información o no sabe nada, representando el 15% de las personas encuestadas.

Se encontró además una mirada escéptica en las respuestas, como “piensan que van a comprar las casas antiguas”, “ha sido un rumor por muchos años” o “cambiar y salir a mejorar para la gente adinerada”. Estas respuestas solo representaron el 9%, y pueden considerarse como percepciones naturales de este tipo de proyectos. Finalmente, se encontró un grupo de respuestas que están relacionadas con información errada que cuentan los habitantes, como que se “va a construir un centro comercial”, “un parque de agua”, “que va a pasar/construir una calle”, “megaproyecto de vivienda con centro clínico”, “que se realizará en uno o dos años”. Este grupo contó con el 14% de las respuestas las cuales se agruparon por contener información específica sobre un posible desarrollo.

4.5.7 CONCLUSIONES

El diagnóstico socioeconómico del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Oriente permitió identificar características sobre los residentes el sector, por un lado, sus condiciones socioeconómicas y por el otro, su percepción frente al sector y sobre el proyecto de renovación urbana.

Como se pudo observar el sector cuenta con un poco más de hogares que de negocios. Los cuales están integrados en su mayoría por personas mayores que llevan habitando el sector por más de veinte años. Se identificaron más propietarios residentes que arrendatarios residentes.

Para el caso de los negocios, se identificaron solo 14 negocios en calidad de propietarios, versus 45 unidades económicas en calidad de arrendatarios o subarrendatarios. La ubicación del sector permite una mezcla de servicios y comercio. Se encontró una gran proporción de negocios que han funcionado en el sector por más de veinte años.

En el análisis para las unidades sociales rentistas se identificó que la mayoría de estas unidades cuenta con otro inmueble y en promedio cuentan con un arrendatario.

Se identificó además que los residentes mencionan la ubicación como un factor que les agrada de su entorno. Además, porque lo relacionan con la tradición, un sector limpio y cómodo. Por su parte, algunos aspectos negativos que sobresaltan son la seguridad, la falta de áreas verdes y la mala calidad de los andenes. Se identificó además que las relaciones con los vecinos son en su mayoría de colaboración.

Por último, existe un gran abanico de información y expectativas frente al proyecto. En la información recopilada se puede evidenciar que el proyecto tiene buena acogida de parte de los residentes, aunque no dejen de existir personas con un alto grado de escepticismo a los cuales no se les pudo realizar el censo social.

El diagnóstico socioeconómico es una gran herramienta que permite conocer de primera mano las tendencias de las condiciones predominantes en el sector, conocer potencialidades y debilidades, riesgos y posibles impactos que pueda generar el proyecto.

5. CARACTERIZACIÓN PREDIAL

5.1 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El área donde se plantea el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana - PPRU CENTRO URBANO, tiene un antecedente de urbanización, el cual corresponde a la Urbanización "Centro Urbano" aprobada por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, con los Planos: No. 217/ Plano

Topográfico y 214/4 Plano de Loteo, en los cuales se definieron las áreas públicas y privadas.

Imagen 29. Plano de Loteo Centro Urbano.



Fuente: Secretaría Distrital de Planeación

5.2 DIAGNÓSTICO PREDIAL PARA LA GESTIÓN DEL SUELO

La situación jurídica de los predios determinada a través del estudio de títulos, proporciona uno de los aspectos a tener en cuenta para definir el grado de dificultad a la hora de gestionar suelo, pensando en el aporte de suelo como principal herramienta para el desarrollo del plan parcial. Sin embargo, existen otros componentes desde el punto de vista predial, que influyen directamente en este grado de dificultad y que son analizados y confrontados para tener una mirada integral de los elementos que intervienen en la gestión de suelo.

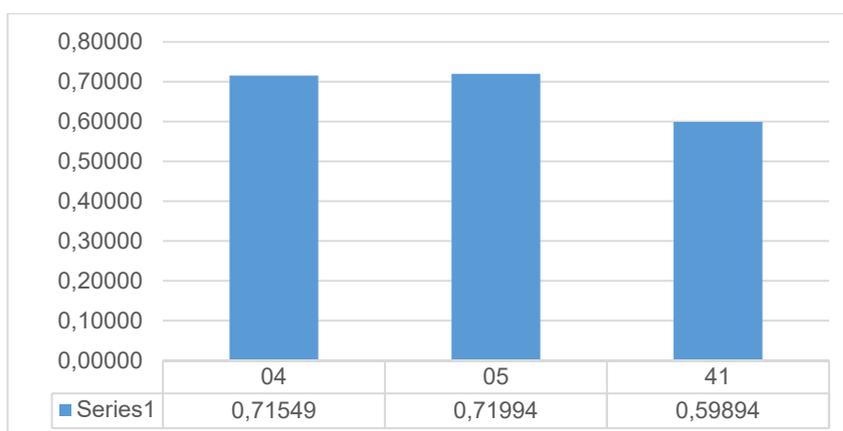
Dentro de los aspectos que se consideran determinantes en la gestión de suelo, aparte de la situación jurídica, se encuentra el valor del suelo, el área construida, el

número de predios, el número de propietarios y la cantidad de propiedades horizontales. Es así, como para cada uno de estos elementos se definieron y calcularon unos índices por manzana, ligados a la unidad de área (m²), que es el indicador principal para la gestión de suelo. El valor del índice es directamente proporcional al grado de dificultad.

5.2.1 ÍNDICE DE SITUACIÓN JURÍDICA (ISJ)

Cantidad de área con limitaciones jurídicas por metro cuadrado de terreno. Se calculó partiendo de la información obtenida por medio de los estudios de títulos y resulta de dividir la sumatoria del área de los lotes clasificados como leves y graves entre el área total de la manzana. En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento de este índice calculado por manzana para la delimitación del plan parcial.

Gráfico 35. Índice de Situación Jurídica



Fuente: Elaboración propia

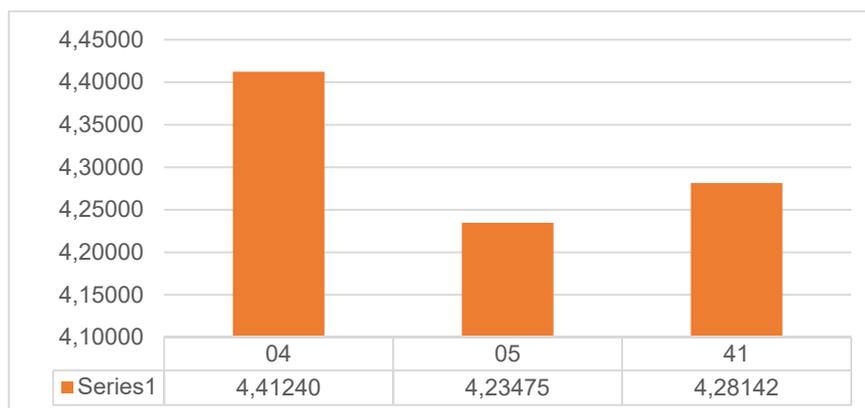
Del gráfico anterior se concluye que las manzanas 04 y 05 presentan mayor grado de dificultad para la gestión desde el punto de vista jurídico, pues por cada metro cuadrado a gestionar, cerca del 72% presenta impedimentos jurídicos, mientras que en la manzana 41 cerca del 60% presenta esta condición.

5.2.2 VALOR PROMEDIO METRO CUADRADO DE TERRENO (VPM²)

Valor en millones de pesos que costaría obtener cada metro cuadrado de terreno de una manzana, incluyendo terreno y construcción. No incluye demolición, cerramiento, limpieza y adecuación. Resulta de dividir la sumatoria de los valores

totales calculados por predio entre el área de terreno de toda la manzana. En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento de este índice calculado por manzana para la delimitación del plan parcial.

Gráfico 36. Valor Promedio de Metro Cuadrado de Terreno



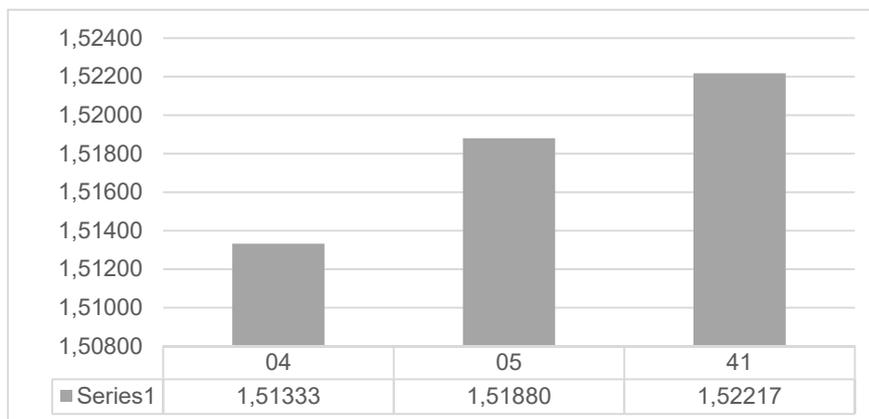
Fuente: Elaboración propia

Del gráfico anterior se concluye que los valores por metro cuadrado por manzana están muy cercanos, siendo la manzana 04 la que presenta mayor grado de dificultad para la gestión, pues obtener cada metro cuadrado de terreno costaría 4.41 millones de pesos, mientras que en la manzana 05 obtener cada metro cuadrado de terreno estaría sobre los 4.23 millones de pesos.

5.2.3 ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN ACTUAL (ICA)

Número de metros cuadrados construidos por metro cuadrado de terreno. Resulta de dividir el área total construida de la manzana entre el área de terreno de la manzana. En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento de este índice calculado por manzana para la delimitación del plan parcial.

Gráfico 37. Índice de Construcción Actual

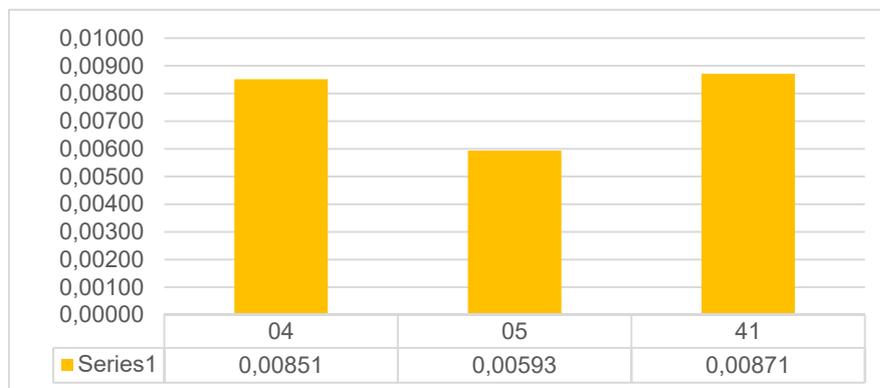


Fuente: Elaboración propia

Del gráfico anterior se concluye que los índices de construcción actual por manzana están muy cercanos, siendo la manzana 41 la que presenta mayor grado de dificultad para la gestión, pues por cada metro cuadrado de terreno existen 1.522 metros cuadrados construidos, mientras que en la manzana 04 por cada metro cuadrado de terreno existen 1.513 metros cuadrados construidos.

5.2.4 ÍNDICE DE PROPIETARIOS POR M² DE TERRENO (IPM²)

Número de propietarios que tiene una manzana en relación con el área total de terreno de la misma. Resulta de dividir el total de propietarios de la manzana entre su área total de terreno. El propietario se evalúa como unidad y no por individuo, es decir, un propietario puede estar compuesto por varios individuos, por lo que para el cálculo de esta variable no puede existir más de un propietario por predio. En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento de este índice calculado por manzana para la delimitación del plan parcial.

Gráfico 64. Índice de Propietarios por m² de Terreno

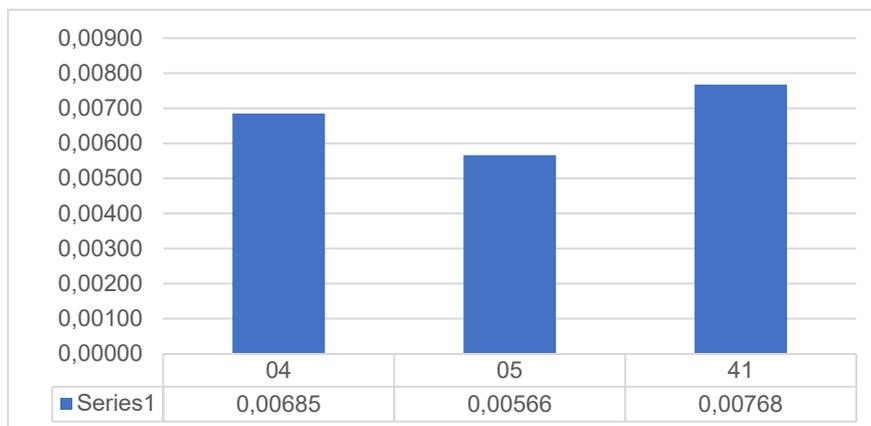
Fuente: Elaboración propia

Del gráfico anterior se concluye que las manzanas 04 y 41 presentan mayor grado de dificultad para la gestión desde el punto de vista de número de propietarios, pues por cada m² de terreno a gestionar existe 0.00851 y 0.00871 propietarios respectivamente, mientras que en la manzana 05 por cada m² de terreno a gestionar existen 0.00593 propietarios, lo que se traduce en la obtención de mayor cantidad de área en menor número de negociaciones.

5.2.5 ÍNDICE DE DENSIDAD PREDIAL (IDP)

Número de unidades prediales por metro cuadrado de terreno. Resulta de dividir el número de predios de la manzana entre el área de terreno de la manzana. En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento de este índice calculado por manzana para la delimitación del plan parcial.

Gráfico 65. Índice de Densidad Predial



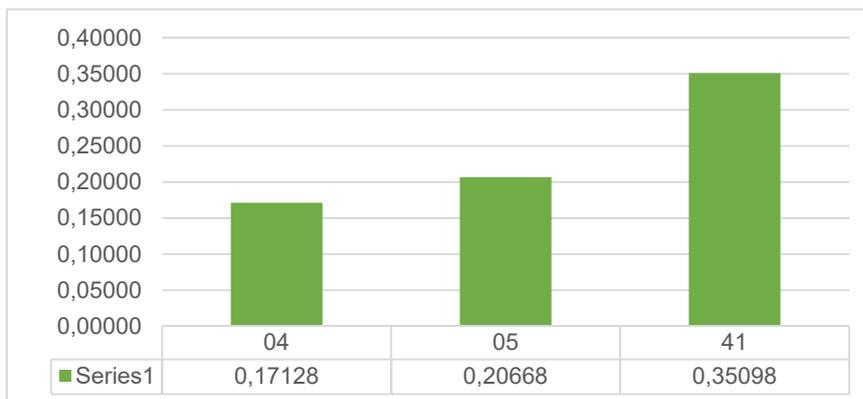
Fuente: Elaboración propia

Del gráfico anterior se concluye que la manzana 41 presenta mayor grado de dificultad para la gestión desde el punto de vista de densidad predial, pues por cada m^2 de terreno a gestionar existe 0.00768, mientras que en la manzana 05 por cada m^2 de terreno a gestionar existen 0.00566 predios.

5.2.6 ÍNDICE DE TERRENO AFECTO A PROPIEDAD HORIZONTAL (IPH)

Número de metros cuadrados afectados a propiedad horizontal por metro cuadrado de terreno. Resulta de dividir el área de terreno de los predios en propiedad horizontal de la manzana sobre el área total de la manzana. En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento de este índice calculado por manzana para la delimitación del plan parcial.

Gráfico 38. Índice de Terreno Afecto a PH



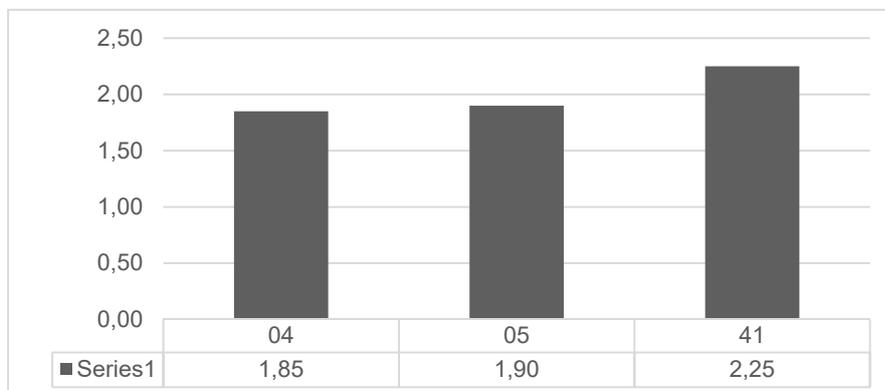
Fuente: Elaboración propia

Del gráfico anterior se concluye que la manzana 41 presenta mayor grado de dificultad para la gestión desde el punto de propiedad horizontal, pues por cada metro cuadrado a gestionar, cerca del 35% presenta afectación a propiedad horizontal, mientras que en la manzana 04 cerca del 17% presenta esta condición.

5.2.7 ÍNDICES PONDERADOS

Teniendo en cuenta que cada manzana tiene sus particularidades y que posee fortalezas y debilidades dependiendo la variable analizada, se calificó cada una de ellas con valores de 1 a 3 y se procedió a realizar una ponderación de cada una de las calificaciones obtenidas, asignando un peso específico de acuerdo a la importancia que representa cada una de ellas al gestionar el suelo así: ISJ 30%, VPM² 15%, ICA 10%, IPm² 10%, IDP 15%, e IPH 20%. En el siguiente gráfico se muestra el comportamiento del índice ponderado por manzana para la delimitación del plan parcial.

Gráfico 67. Índices Ponderados



Fuente: Elaboración propia

En la siguiente tabla se muestra el resumen de las variables analizadas y su calificación, con las manzanas ordenadas de menor a mayor de acuerdo con la calificación del índice ponderado.

TABLA 29. Índices Ponderados

MANZANA	ISJ	VPm ²	ICA	IPm ²	IDP	IPH	PONDERADO
04	2	3	1	2	2	1	1.85
05	3	1	2	1	1	2	1.90
41	1	2	3	3	3	3	2.25

Fuente: Elaboración propia

Del anterior análisis se puede concluir que la manzana que presenta mayor favorabilidad a la hora de la gestión es la 04; la segunda es la manzana 05 y por último, la que presenta mayor grado de dificultad de acuerdo con los resultados obtenidos es la manzana 41.

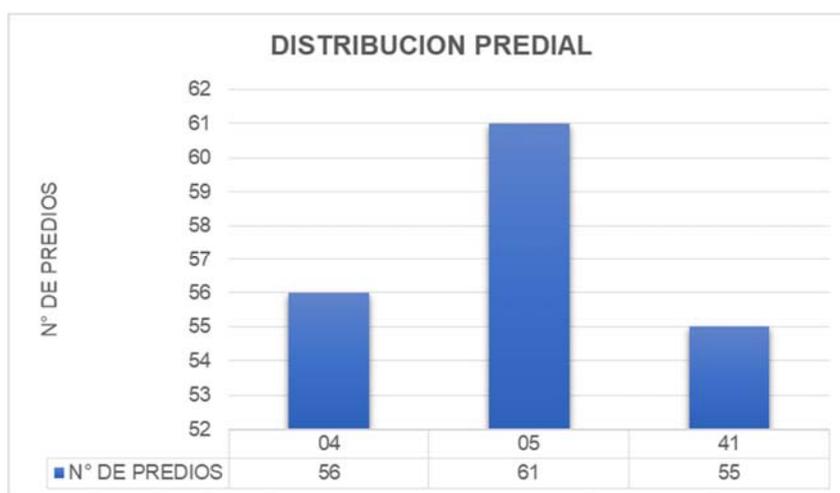
5.3 ESTUDIO DE TÍTULOS

Partiendo de la información contenida en la base de datos catastral 2018 de la UAEDC, para 180 predios de las manzanas 04, 05 y 41 del sector 006208 – ORTEZAL, se realizó un filtro con el fin de identificar predios cuya destinación es vía o espacio público y que actualmente hacen parte de los perfiles viales. Como resultado de este ejercicio se determinó que existen siete (7) predios con esta

condición, por lo que el total de predios privados con los que se dio inicio al estudio de títulos fueron 173.

Como primera medida, se realizó una lectura a los folios de matrícula inmobiliaria para identificar la situación jurídica de los predios y elaborar el listado de los documentos requeridos para el estudio de títulos. Durante esta actividad se identificó un predio con duplicidad registral, pues al comparar los linderos, el predio 18 de la manzana 05 se sobrepone en su totalidad con el predio 96 de la manzana 04, el cual a su vez, corresponde con una zona de cesión de propiedad del Distrito con destino vía, por lo que la cifra definitiva de predios privados que se encuentran incluidos dentro de la delimitación del Plan Parcial y fueron objeto de estudio son 172, distribuidos por manzana como se observa en el siguiente gráfico:

Gráfico 68. Distribución Predial



Fuente: Elaboración propia

En 96 de los 172 predios estudiados se identificaron gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares y falsa tradición, que son los actos jurídicos que configuran algún tipo de inconveniente para realizar el aporte o venta directa del predio y que, en la medida de lo posible, tendrán que ser objeto de saneamiento. En la siguiente tabla se muestran por manzana los tipos y cantidad de actos jurídicos encontrados.

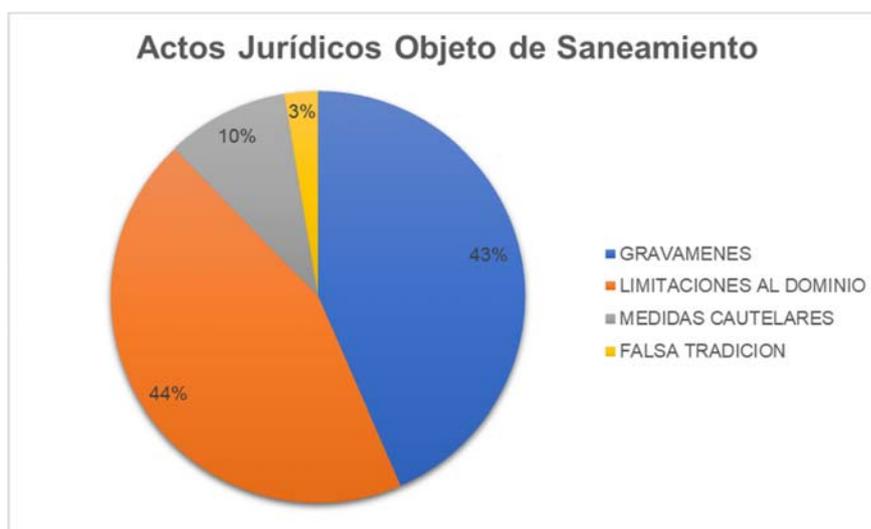
TABLA 30. Actos Jurídicos por Manzana

MANZANA	GRAVAMENES	LIMITACIONES AL DOMINIO	MEDIDAS CAUTELARES	FALSA TRADICION	ADICIONALES
04	21	22	7	0	7
05	15	15	2	2	1
41	14	14	2	1	4
Total general	50	51	11	3	12

Fuente: Elaboración propia

Teniendo en cuenta que en algunos de los predios se presenta más de una situación jurídica de la misma categoría, en la columna “ADICIONALES” se cuantifican estas anotaciones. A la fecha de cierre del estudio, para los 96 predios con inconvenientes, existen alrededor de 127 situaciones jurídicas que deben ser objeto de saneamiento, de las cuales el 44% corresponden a limitaciones al dominio, el 43% a gravámenes, el 10% a medidas cautelares y el 3% a falsa tradición.

Gráfico 69. Distribución de Actos Jurídicos de Saneamiento



Fuente: Elaboración propia

5.4 ESTRATEGIA DE SANEAMIENTO

Una vez analizada la tradición histórica del inmueble, con el fin de identificar, además del actual propietario, las limitaciones, afectaciones, gravámenes o cualquier otro acto jurídico que impida la transferencia del derecho de dominio o genere incertidumbre sobre la propiedad del inmueble, todo lo cual quedó plasmado

en el correspondiente estudio de títulos, se definió la viabilidad jurídica y los instrumentos requeridos para sanear la propiedad del inmueble, entendida esta, como las acciones que se deben adelantar para la consolidación de la propiedad y titularidad de los bienes inmuebles en el patrimonio de los particulares para que éste pueda entrar a realizar los actos de disposición del mismo.

Para tal fin, se tendrá en cuenta el grado de impedimento que presente cada inmueble de conformidad con la clasificación previa en graves, leves y libres, entendiendo que estos últimos no requieren de ningún tipo de gestión adicional para poder efectuar la transferencia del inmueble.

5.4.1 IMPEDIMENTOS GRAVES

Dentro de esta categoría se encuentran los predios sobre los cuales recaen medidas cautelares en procesos judiciales y falsa tradición.

5.4.1.1 Medidas cautelares en procesos judiciales

En este grupo se encuentran los predios sobre los cuales recaen inscripciones de demanda dentro de procesos declarativos y medidas cautelares en procesos ejecutivos, ordenadas por los jueces civiles, administrativos, de familia y penales, dentro de los procesos contenciosos que cursan en dichos despachos y donde generalmente su definición depende del cumplimiento de la obligación, de la decisión del operador judicial y/o de la terminación del proceso. A continuación, se presentan las definiciones de los actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- **Demanda en proceso de pertenencia:** Es una medida cautelar decretada por un Juez, cuya acción es incoada por el poseedor material quien pretende adquirir la pertenencia del bien por prescripción ordinaria o extraordinaria contra el presunto titular del derecho real según el certificado de libertad. Se tramita por el Proceso ordinario. (Art. 692 del C.P.C.).
- **Embargo de derechos y acciones por garantía hipotecaria:** Medida cautelar que hace sobre la cosa que se hipoteca un derecho eventual, limitado o rescindible, el proceso de registro es el establecido en los artículos 2441 del C.C y 681 del C.P.C.
- **Embargo ejecutivo con acción personal:** Medida cautelar por medio del cual se saca del comercio un inmueble para garantizar el pago de una obligación a

favor del embargante, cuando por la obligación contraída solo respondía la persona embargada. (Artículo 681 numeral 1º del C.P.C.).

- **Embargo ejecutivo derechos de cuota:** Medida preventiva dictada por autoridad judicial competente a solicitud de parte interesada que puede surgir de una acción personal o real y que recae sobre el derecho, parte o cuota que el demandado o deudor tenga en comunidad sobre un bien inmueble. (Artículo 681 C de P.C.).
- **Iniciación procedimiento de extinción del derecho de dominio:** La extinción de dominio es un mecanismo mediante el cual el Estado puede perseguir los bienes de origen o destinación ilícita, a través de una vía judicial que tiene como finalidad declarar la pérdida del derecho de propiedad de dichos recursos.⁴⁶ La resolución que inicie el procedimiento será inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente. Quien adquiera derechos reales a partir de este registro, asumirá desde entonces las diligencias en el estado en se encuentren. (Art. 52 y 53 Ley 160 de 1994).
- **Prohibición judicial:** Es la orden judicial dirigida al registrador para que se abstenga de realizar inscripciones de determinado acto o sobre determinado inmueble. Los registradores de instrumentos públicos cumplirán las órdenes o proveídos de los jueces referentes al registro de instrumentos públicos. (D. 1329 de 1902, artículo único).

Para el caso de los procesos de carácter declarativo (ordinarios) donde la inscripción de demanda, a pesar de no sacar el bien del comercio, deja sujeto al comprador a los efectos de la sentencia, el ente gestor puede disponer la asesoría de profesionales del derecho para que orienten al propietario, a fin de solicitar al Juez de conocimiento información sobre el avance del proceso para determinar la eventual resulta del mismo y sobre las acciones que el propietario deba acometer en defensa de sus intereses. No obstante, no podrán representarlos judicialmente ante los respectivos despachos judiciales.

En el caso de procesos de ejecución, una vez obtenidas las liquidaciones de crédito, el ente gestor puede pactar con el propietario el descuento de las sumas de dinero adeudadas y su pago directo a órdenes del Juzgado, cuestión que debe quedar plasmada en un eventual documento de vinculación. De esta forma, una vez cumplida la obligación, el Juez mediante comunicación dirigida a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ordenará cancelar la inscripción de la medida

⁴⁶ <https://www.urosario.edu.co/observatorio-de-lavado-de-activos/extincion-de-dominio/>

cautelar y así, posteriormente se procederá a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio.

Ahora bien, si el embargo no obedece a la existencia de un crédito que deba ser tenido en cuenta, sino a la medida ordenada por el Juez para no permitir su transferencia mientras se defina la Litis, la recomendación es hacer seguimiento permanente del proceso, toda vez que podría darse un cambio de propietario; e igualmente el ente gestor puede brindar la asesoría señalada para el caso de los procesos de carácter declarativo. Antes de suscribir la escritura de transferencia de dominio deberá obtenerse el oficio emitido por el Juzgado que ordena la cancelación y el levantamiento de la medida cautelar.

En el caso del proceso de extinción del derecho de dominio, se deberá realizar la solicitud directa a la Sociedad de Activos Especiales para que, a través del comité de aprobación, autorice al administrador del FRISCO para que realice la enajenación temprana contemplada en la Ley 1849 de 2017.

Finalmente, la prohibición judicial dirigida al registrador para que se abstenga de realizar inscripciones de determinado acto o sobre determinado inmueble, como se explicó atrás, son medidas ordenadas dentro del proceso penal que tienen como fin sacar el bien del comercio durante un lapso determinado de tiempo, lo que no permitiría su negociación.

En vista que será nula toda negociación que se haga sobre estos bienes sin autorización del Juez o dentro de los plazos señalados por ley para la prohibición judicial (6 meses), previo a celebrar cualquier negociación, el propietario debe contar con la autorización judicial y/o esperar el cumplimiento del tiempo señalado en la ley, el cual por su naturaleza legal, en principio no requeriría de orden judicial o administrativa para su cancelación.

5.4.1.2 Falsa tradición

La llamada falsa tradición, no es más que una inscripción que se hace a favor de una persona a quien otra, que carece de dominio sobre el bien o el derecho vendido, le ha hecho acto de transferencia y se considera como tal los actos que versen sobre enajenación de cosa ajena y transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio. A continuación, se presentan las definiciones de los actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- **Adjudicación sucesión derechos y acciones:** Es la asignación por causa de muerte, que hace la ley o el testamento a una persona, de los bienes que el causante adquirió como derechos y acciones.

En este caso el ente gestor brindará asesoría jurídica al interesado que tiene la expectativa de llegar a ser titular del derecho real de dominio, frente a la utilización de ciertos mecanismos contemplados en la ley, tales como el proceso de declaración de pertenencia previos los tramites del artículo 407 del CPC, artículos 672, 673, 981, 2531 a 2534 del Código Civil y demás disposiciones aplicables, o a través del proceso especial para el saneamiento de la titulación de la propiedad inmueble contemplado en la ley 1561 de 2012, la cual establece un proceso verbal especial cuya competencia en principio le asiste al juez civil municipal del lugar donde se encuentren ubicados los bienes y donde podrá iniciar este proceso la persona que tenga registrado a su nombre título con inscripción que conlleve a la falsa tradición como lo señala el artículo 2° de la mencionada ley o los poseedores que reúnan las condiciones establecidas en la misma. Una vez el interesado sea titular del derecho real de dominio, se podrá llevar a cabo la negociación y suscripción de escritura pública de transferencia de dominio.

5.4.2 IMPEDIMENTOS LEVES

Dentro de esta categoría se encuentran los predios sobre los cuales recaen gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares en procesos coactivos, medidas cautelares por motivo de utilidad pública o interés social y títulos de tenencia.

5.4.2.1. Gravámenes

Es una carga, obligación, impuesto o tributo que se aplica a un inmueble y al uso que se hace de este. Su saneamiento no conlleva mayores tiempos, pues en la mayoría de casos depende única y exclusivamente de la capacidad económica del propietario. A continuación se presentan las definiciones de los actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- **Hipoteca:** La hipoteca es un derecho de prenda constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del deudor. La Hipoteca es indivisible; no puede constituirse sino quien aparezca en el registro como propietario o usufructuario del bien gravado; se puede constituir para respaldar una obligación ajena; no impide el registro de ningún otro acto; puede recaer sobre derechos eventuales; sobre minas y sobre derechos futuros; también puede ser constituida

por el fiduciario y por el comunero sobre su cuota en la comunidad. (Artículo 2432 y siguientes del C. C.)

- **Hipoteca abierta:** Es una creación de la costumbre al denominar ABIERTA la hipoteca constituida para garantizar obligaciones futuras e indeterminadas, que se fundamenta en el contenido de los artículos 2438 y 2455 del C.C.
- **Hipoteca con cuantía indeterminada:** El artículo 2455 del Código Civil, permite la constitución de hipoteca sin límite, aun cuando paralelamente da al deudor hipotecario el derecho de establecer el monto máximo amparado, al facultarlo para pedir su fijación en no más del duplo de las obligaciones garantizadas. Cuando la Hipoteca es indeterminada no se señalará cuantía en la columna del folio correspondiente, esto no excluye la obligación de expresar su valor en el título escriturario para efectos fiscales exclusivamente.
- **Hipoteca de derechos de cuota:** El artículo 2442 del CC establece: El comunero puede antes de la división de la cosa común hipotecar su cuota; pero verificada la división, la hipoteca afectará solamente los bienes que en razón de dicha cuota se adjudiquen, si fueren hipotecables. Si no lo fuesen, caducará la hipoteca.
- **Valorización:** Es la compensación que una persona natural o jurídica paga al Estado obligatoriamente con ocasión de una obra realizada por él con fines de utilidad pública, pero que proporciona beneficios especiales a los propietarios particulares. Inscrita la valorización, no pueden registrarse escrituras públicas de ninguna naturaleza, ni sucesiones, ni división material, ni diligencias de remate (Artículo 13 Dcto Ley 1604 de 1966, decreto reglamentario 1394 de 1970 artículo 61 y artículo 14 del acuerdo No. 10 de 1968 de la junta directiva del Incora).
- **Liquidación del efecto de plusvalía:** Es el aumento de valor de un bien inmueble sin que para ello haya habido una justificación material. Con base en la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo 80 de la Ley 388 de 1997, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los 45 días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma, aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital. Para los fines de publicidad frente a terceros una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenara su inscripción en el folio de matrícula de cada uno de los inmuebles.

Ante estas situaciones, la deuda con el tercero o la entidad que impone la contribución deberá ser saldada totalmente para poder cancelar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos las inscripciones respectivas. El responsable de realizar el levantamiento y cancelación de la hipoteca es el actual propietario del

inmueble, sea que haya sido constituida por él o no, ya que es su responsabilidad por haber comprado y aceptado el inmueble con dicho gravamen.

Por otra parte, para el saneamiento del gravamen de valorización, el vendedor debe solicitar liquidación proyectada de la deuda que tiene con el instituto de Desarrollo urbano – IDU por concepto de valorización y debe realizar el pago correspondiente y solicitar la expedición del paz y salvo por valorización. De igual manera, para que puedan registrarse actos de transferencia de dominio sobre los predios con liquidación del efecto de plusvalía, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente. (Artículo 81 Ley 388 de 1997).

En estos eventos, el ente gestor puede pactar con el propietario el descuento de las sumas de dinero adeudadas y su pago directo al acreedor hipotecario y/o a la entidad que impuso la contribución, cuestión que debe quedar plasmada en un eventual documento de vinculación. De esta forma, una vez suscrita la escritura pública de cancelación de hipoteca y/o expedido el paz y salvo por concepto de valorización, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos procederá a cancelar la inscripción de la medida cautelar y posteriormente se procederá a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio.

5.4.2.2. Limitaciones al dominio

El dominio puede ser limitado por haber de pasar a otra persona en virtud de una condición, por el gravamen de un usufructo, uso o habitación a que una persona tenga derecho en las cosas que pertenecen a otra y por las servidumbres. A continuación se presentan las definiciones de los actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- **Adjudicación sucesión derechos de cuota:** La sucesión es un modo de adquirir el dominio de las cosas, por medio del cual los herederos suceden al causante en todos sus derechos y en todas sus obligaciones. La adjudicación en sucesión es la asignación por causa de muerte que hace la ley o el testamento para suceder en sus bienes a una persona difunta de manera que si el causante es titular de derechos de cuota sobre el inmueble esto será lo que se tradita. (Artículo 1008 del C. C.).
- **Afectación a vivienda familiar:** Entiéndase afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno de los cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio, destinado a la habitación de la familia. (Art. 1° Ley 258 de 1.996).

- **Compraventa nuda propiedad:** Es la venta de la propiedad separada del goce de la cosa lo cual, se llama mera o nuda propiedad. (Art. 669 C.C).
- **Compraventa usufructo:** Es la venta de derecho real por el cual una persona llamada usufructuario, adquiere el derecho de gozar temporalmente de una cosa ajena sin alterar su esencia. (Artículo 826 C. C.).
- **Constitución de fideicomiso civil:** Se llama propiedad fiduciaria la que está sujeta al gravamen de pasar a otra persona por el hecho de verificarse una condición.
- **Constitución de usufructo:** Usufructo es el derecho real por el cual una persona llamada usufructuario, adquiere el derecho de gozar temporalmente de una cosa ajena sin alterar su esencia. (Artículo 826 C. C.).
- **Remate derecho de cuota:** El remate es la venta del derecho de cuota de bienes inmuebles del comunero hecha en pública subasta, por los cuales se trasladan los derechos de este al rematante mediante una providencia judicial. El juez en este acto representa al comunero al que forzosamente se le remata el derecho sobre el bien.
- **Constitución reglamento de propiedad horizontal:** Es una forma de dominio que hace objeto de propiedad exclusiva o particular determinadas partes de un inmueble y de propiedad común, ciertas áreas del mismo destinadas a uso o servicio común de todos los copropietarios (Ley 182/48; Ley 16/85; Decreto 1365/86; Ley 428/98; Artículo 51 Decreto Ley 1250/70).
- **Reserva derecho de usufructo:** Es la facultad que tiene el titular del derecho de dominio de transferir o enajenar la nuda propiedad reservándose para sí o para otro el derecho de usufructo para gozar de él temporalmente sin alterar su esencia. (Art. 826 Código Civil).

Para la adjudicación sucesión derechos de cuota, el ente gestor deberá negociar con todos los condóminos, por separado o de común acuerdo, hasta lograr la transferencia de dominio del 100% de los derechos de cuota sobre el bien.

La afectación a vivienda familiar es una medida para proteger el bien contra terceros, ambos cónyuges podrán levantar en cualquier momento, de común acuerdo y mediante escritura pública sometida a registro. Para realizar el trámite de cancelación a la afectación a vivienda familiar, deberá comparecer el esposo o compañero permanente y podrá ser levantada y cancelada en el momento de suscribir la escritura de compraventa por parte de la entidad adquiriente, lo cual legalmente es permitido y así evitarles a los propietarios un trámite adicional. De igual forma se levanta automáticamente cuando fallece uno de los cónyuges o

compañeros permanentes. Si el levantamiento de la afectación lo solicita uno solo de los cónyuges o compañeros es necesaria la autorización judicial.

La constitución de fideicomiso civil es una limitación al dominio que consiste en que la propiedad está sujeta a la verificación de una condición, mientras dicha condición no se cumpla el beneficiario no tiene derechos sobre la propiedad de los bienes sino una expectativa de adquirirlos cuando se cumpla la condición. La propiedad fiduciaria puede enajenarse, pero siempre estará sometida al gravamen si el fideicomisario cumple la condición. Por lo anterior, el fideicomiso debe ser cancelado por la persona que lo constituyó, es decir el propietario del predio, mediante la correspondiente escritura pública, la cual debe ser registrada.

La figura de la nuda propiedad y el usufructo supone necesariamente dos derechos coexistentes, razón por la cual la entidad gestora deberá hacer parte en la negociación del inmueble, tanto a los nudos propietarios como a los usufructuarios, ya que jurídicamente el usufructo es tan importante como la nuda propiedad. Igualmente, el derecho de usufructo se encuentra limitado en el tiempo y si no lo expresa la escritura pública de constitución se entenderá constituido de por vida, salvo acuerdo del propietario con el usufructuario.

Para los predios sometidos a régimen de propiedad horizontal se debe solicitar el paz y salvo por concepto de administración, el cual es obligatorio para la suscripción de la escritura de compraventa y cada inmueble se negociara de forma independiente teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad que le corresponde. El saneamiento de esta limitación se realizará una vez la entidad cuente con la totalidad de las unidades privadas y realice la extinción de la misma.

5.4.2.3. Medidas cautelares en procesos coactivos

Comprende las actuaciones de la Administración encaminadas al cobro de impuestos municipales, cobro de créditos fiscales y de contribuciones por valorización, las cuales no se tramitan ante un despacho judicial sino directamente ante la entidad acreedora. A continuación, se presentan las definiciones de los actos jurídicos según el Glosario de Codificación de Actos y Negocios Sujetos a Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro.

- **Embargo por jurisdicción coactiva:** Las ejecuciones por jurisdicción coactiva para el cobro de créditos fiscales a favor de las entidades públicas se seguirán ante los funcionarios que determine la ley, por los trámites del proceso ejecutivo de mayor o menor y de mínima cuantía, según fuere el caso, en cuanto no se opongan a lo dispuesto en el capítulo VIII del C.P.C. En este proceso no podrán debatirse cuestiones que debieron ser objeto de recursos por la vía gubernativa. (Art. 561 C.P.C. y 252 C.C.A.)

En estos eventos, el ente gestor puede pactar con el propietario el descuento de las sumas de dinero adeudadas y su pago directo a la entidad ejecutante, cuestión que debe quedar plasmada en un eventual documento de vinculación. De esta forma, una vez cumplida la obligación, la entidad que adelanta el cobro o contribución, mediante comunicación dirigida a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos ordenará cancelar la inscripción de la medida cautelar y así, posteriormente se procederá a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio.

Imagen 62. Estado Jurídico de los Predios.



Fuente: Elaboración propia

En la anterior imagen se muestra el estado jurídico general de los predios privados, donde se identificaron 29 predios graves (Rojo) que corresponden al 17%, 67 predios leves (Amarillo) que corresponden al 39% y 76 predios libres (verde) que corresponden al 44%. Sin embargo, aunque la proporción de predios libres mayor que los leves y graves, en el plano se observa mayoría de predios en rojo y amarillo, lo anterior debido a que en las propiedades horizontales, con una sola unidad

privada que presente impedimentos jurídicos para la transferencia de dominio, este afecta toda la propiedad horizontal en el entendido de que para lograr la extinción de la misma se debe tener saneada al 100%.

5.5 ESTUDIO DE TÍTULOS DE PREDIOS PÚBLICOS

De conformidad con el urbanismo antecedente, dentro del ámbito espacial del PPRU CENTRO URBANO se encontraron 6 predios públicos. El urbanismo antecedente corresponde a la urbanización “Centro Urbano” aprobada por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaria Distrital de Planeación, adoptado con Planos 217/2 y 217/4 Plano de loteo, los cuales definieron las áreas públicas y privadas.

El área definida para el proyecto PPRU CENTRO URBANO tiene definidas áreas públicas derivadas del proyecto urbano “Urbanización Centro Urbano” aprobado por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital Planos No. 217/ 2 y 214/4 Plano de Loteo.

De esta forma, como antes se señala dentro del ámbito del PPRU CENTRO URBANO se identifican seis (6) predios públicos, según los Planos 217/2 y 217/4 de la urbanización “Centro Urbano”, los cuales ya están incorporados dentro del Inventario del Patrimonio Distrital a cargo del DADEP y cuentan con su código RUPI así:

- RUPI 3112-1
- RUPI 3112-2
- RUPI 3112-3
- RUPI 3112-4
- RUPI 3112-5
- RUPI 3112-6

Imagen 63. Bienes Públicos dentro del Ámbito del Pla Parcial.



Fuente: SIGDEP 2 DADEP 2019, tomado de <http://sig.dadep.gov.co/>

En tal sentido se solicitó al DADEP la información de cada uno de los predios públicos identificados en el ámbito espacial del PPRU CENTRO URBANO, esto mediante el oficio radicación 2019-400-013946-2 del 27/06/2019, el cual fue respondido por dicha entidad mediante la comunicación 20192010105421 del 08/0/2019 anexando las CERTIFICACIONES de cada uno de los predios identificados como RUPI 3112-1 a 3112-6. La respuesta dada por el DADEP se anexa al presente documento.

En la comunicación 20192010105421 del 08/0/2019, el DADEP señala: “Consultado el Sistema de Información Geográfico de la Defensoría del Espacio Público-SIGDEP y el Sistema de Información de la Defensoría del Espacio Público –SIDEPE, se pudo verificar que al interior del polígono del Plan Parcial, se encuentran los predios de uso público con RUPI 312-1, 312-2, 312-3, 3112-4, 3112-5 Y 3112-6, los cuales están incluidos como bienes de uso público o fiscal en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital, a cargo del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.

Dichos predios, pertenecen a la Urbanización Centro Urbano, incorporada mediante Acta de Toma de Posesión No. 1641 del 10-02-2003(...)”

A continuación, se presenta la información de cada uno de los predios públicos del ámbito espacial del PPRU CENTRO URBANO según las certificaciones entregadas por el DADEP.

RUPI 3112-1	OBSERVACIONES
	<p>CHIP: AAA018XJSY FMI 50C-1617779 DESTINACIÓN: VÍA USO: Carrera 39 NATURALEZA JURÍDICA: público de cesión. ESTADO: incorporado en inventario bienes públicos. ACTA DE APRENSIÓN: 1641 del 10 de febrero de 2003. TITULO: escritura pública de declaratoria de propiedad pública a favor del Distrito Capital NO. 8049 del 21/12/2004 de la Notaria 20 del Circulo de Bogotá</p>

RUPI 3112-2	OBSERVACIONES
	<p>CHIP: AAA0184XJRJ FMI 50C-1617780 DESTINACIÓN: VÍA USO: Carrera 39 NATURALEZA JURÍDICA: público de cesión. ESTADO: incorporado en inventario bienes públicos. ACTA DE APRENSIÓN: 1641 del 10 de febrero de 2003. TITULO: escritura pública de declaratoria de propiedad pública a favor del Distrito Capital NO. 8049 del 21/12/2004 de la Notaria 20 del Circulo de Bogotá</p>

RUPI 3112-3	OBSERVACIONES
	<p>CHIP: AAA0184XJNX FMI 50C-1617781 DESTINACIÓN: VÍA USO: Calle 22B NATURALEZA JURÍDICA: público de cesión. ESTADO: incorporado en inventario bienes públicos. ACTA DE APRENSIÓN: 1641 del 10 de febrero de 2003. TITULO: escritura pública de declaratoria de propiedad pública a favor del Distrito Capital NO. 8049 del 21/12/2004 de la Notaria 20 del Circulo de Bogotá</p>

RUPI 3112-4	OBSERVACIONES
	<p>CHIP: AAA018XJPA FMI 50C-1617782 DESTINACIÓN: VÍA USO: Calle 22A NATURALEZA JURÍDICA: público de cesión. ESTADO: incorporado en inventario bienes públicos. ACTA DE APRENSIÓN: 1641 del 10 de febrero de 2003. TITULO: escritura pública de declaratoria de propiedad pública a favor del Distrito Capital NO. 8049 del 21/12/2004 de la Notaria 20 del Circulo de Bogotá</p>

RUPI 3112-5	OBSERVACIONES
	<p>CHIP: AAA0238SXNN FMI 50C-1617783 DESTINACIÓN: VÍA USO: Av. Calle 24 NATURALEZA JURÍDICA: público de cesión. ESTADO: incorporado en inventario bienes públicos. ACTA DE APRENSIÓN: 1641 del 10 de febrero de 2003. TITULO: escritura pública de declaratoria de propiedad pública a favor del Distrito Capital NO.</p>

	8049 del 21/12/2004 de la Notaria 20 del Circulo de Bogotá
--	--

RUPI 3112-6	OBSERVACIONES
	<p>CHIP: AAA0200ROLF FMI 50C-1617784 DESTINACIÓN: ZONA VERDE USO PLANO URBANÍSTICO: ZONA VERDE USO ACTUAL: Parqueadero particular NATURALEZA JURÍDICA: público de cesión. ESTADO: incorporado en inventario bienes públicos. ACTA DE APRENSIÓN: 1641 del 10 de febrero de 2003. TITULO: Adjudicado por sentencia aÚn particular y utilizado como parqueadero. DADEP ejerce proceso de defensa y saneamiento predial.</p>

De esta forma, como antes se señala dentro del ámbito del PPRU CENTRO URBANO se identifican seis (6) predios públicos, los cuales ya están incorporados dentro del Inventario del Patrimonio Distrital a cargo del DADEP y cuentan con su código RUPI. Sin embargo, un (1) predio no tiene ha efectuado su saneamiento completo, y no existe título a favor del Distrito Capital que corresponde al RUPI 3112-6.

Sin embargo, para la propuesta urbana del PPRU CENTRO URBANO se excluyen los predios públicos RUPI 3112-4, 3112-5, 3112-6, dado que estos están inmersos dentro de la reserva vial establecida para la Avenida Ferrocarril de Occidente.

Imagen 64. Reserva Vial Av. Ferrocarril de Occidente y Predios Públicos.

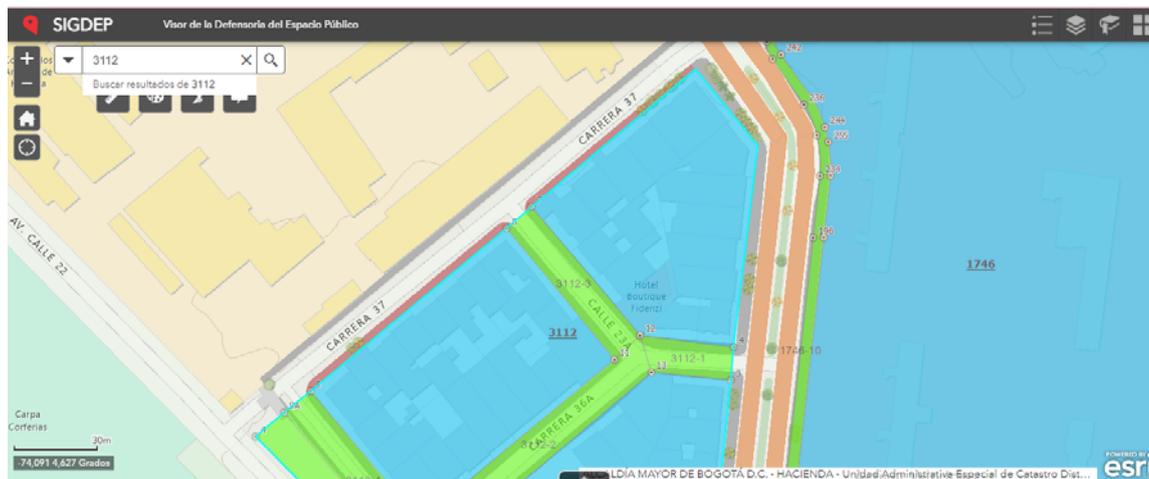


Fuente: Imagen facilitada en consulta realizada al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público -DADEP-, SIGDEP 2.0 DADEP 2019.

- **Carrera 37**

Los datos o definición de la urbanización Centro Urbano dentro del Inventario Inmueble Distrital que administra el DADEP según el Acuerdo 18 de 1999, dan cuenta de que el límite de la urbanización corresponde al parameto de los predios privados que colindan con la Carrera 37, es decir que la vía en mención no hace parte del plano urbanístico 217/2 y 217/4 de la urbanización Centro Urbano, tal como se observa a continuación:

Imagen 65. Límite Urbanización Centro Urbano



Fuente SIGDEP - DADEP 2022

Conforme lo anterior se tiene que la vía Carrera 37 no hace parte de la Urbanización Centro Urbano y no se encuentra pese a su uso y destinación, como predio público incorporado en el Inventario Inmobiliario Distrital, ni hace parte del Patrimonio Inmueble Distrital, razón por la cual el DADEP no le ha asignado un RUPI. Se hace importante advertir que el saneamiento predial consistente en obtener la propiedad o titularidad de la vía a favor del Distrito Capital representado por el DADEP según el artículo 12 del Decreto Distrital 089 de 2021, está a cargo de dicho Departamento Administrativo, tal como lo establece además el artículo 139 del POT Decreto Distrital 555 de 2021 que señala:

“Artículo 139. Saneamiento del espacio público y actualización de la cartografía. Respecto de las áreas ubicadas en sectores consolidados que por su uso notorio y/o naturaleza sean espacio público pero que no se encuentren registradas en planos urbanísticos, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, DADEP, incorporará al inventario de los bienes del Distrito dichas áreas, utilizando como base la cartografía dispuesta por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Una vez incorporadas, la Secretaría Distrital de Planeación por iniciativa del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, realizará la actualización cartográfica de los espacios públicos en el suelo urbano con fundamento en la cartografía dispuesta por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En razón de lo anterior, el DADEP debería iniciar de inmediato las acciones que correspondan para el saneamiento predial de la carrera 37; esto dado los tiempos que conllevan dichas acciones, y para permitir y autorizar el desarrollo de las intervenciones que se prevean sobre la misma una vez se adopten los Planes

Parciales de Renovación Urbana “Acueducto Corferias” y “Centro Urbano”, así como para que el DADEP o la entidad encargada de la administración de dicho espacio público por delegación del DADEP (artículo 11 del Decreto Distrital 552 de 2018) puedan emitir la respectiva anuencia como representantes de los bienes de uso público al momento de implementar los planes parciales mediante el trámite de las respectivas licencias urbanísticas en la modalidad de reurbanización.

Con miras al saneamiento predial de la carrera 37 y la consolidación de la propiedad pública sobre la misma, la expedición de los planes parciales en mención que conlleva la adopción de sus respectivos decretos y de la cartografía que incluya en cada uno de los PPRU la sección de la vía que le corresponda, permite y facilita la labor del DADEP; dado que serían estos planes parciales los que darán el señalamiento urbanístico de la carrera 37 como vía y espacio público permitiendo al DADEP su incorporación en el Inventario Inmueble Distrital asignándole un RUPI y facilitará las acciones de saneamiento que puedan conllevar su aprehensión o toma de posesión en un primer momento para luego consolidar la propiedad en cabeza del Distrito Capital, todo lo anterior en el marco de lo dispuesto en el artículo del Decreto Distrital 555 de 2021 que dispone:

“Artículo 140. Señalamiento de espacios públicos. Las zonas definidas como de uso público en los instrumentos de planificación y en los proyectos urbanísticos o parcelaciones aprobados por las autoridades competentes y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, cuando aplique, quedarán afectas a este fin específico, aun cuando permanezcan dentro del dominio privado, con el solo señalamiento que de ellas se haga en los instrumentos de planificación o en las licencias urbanísticas.

En los proyectos de iniciativa pública que generen espacio público se elaborará el plano definitivo de los diseños aprobados por la entidad encargada de su ejecución. El plano será el documento de soporte para su recibo e inclusión en el inventario de patrimonio inmobiliario de la ciudad, sin que para ello se requiera plano urbanístico.”
(Negrilla y subrayado fuera de texto)

Conforme lo anterior, se concluye que se debe conminar ahora bajo lo estipulado en el POT Decreto Distrital 555 de 2021 al DADEP para que incorpore dicha vía en el Inventario Inmueble Distrital asignándole un RUPI y que inicie las acciones de saneamiento a que haya lugar para lograr la titularidad de dicha vía a favor de la ciudad.

6.

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO**6.1 DESCRIPCIÓN GENERAL****HETEROGENEIDAD Y COMPLEMENTARIEDAD DE ACTIVIDADES URBANAS**

El Plan Parcial Centro Urbano pretende la consolidación y el fortalecimiento de un sector altamente dinámico en actividades económicas, mediante la intensificación del uso residencial que permita la heterogeneidad y complementariedad de las actividades urbanas para garantizar el permanente y continuo uso de su territorio.

Para intensificar el uso residencial, se incrementa el potencial edificable del área delimitada, promoviendo con ello la generación de nuevas unidades de vivienda, para permitir consecuentemente la llegada de nuevos habitantes al sector. Intensificar el uso residencial, garantizará además del equilibrio en usos mencionado, la posibilidad a mayores habitantes de la accesibilidad a servicios, la conectividad a centros de empleo, la facilidad de movilidad y la interacción social, entre otros, que contribuirá a elevar su calidad de vida.

Para garantizar la vitalidad del espacio público y la seguridad de las personas que lo utilizan, se propone la generación de frentes activos mediante la implantación de usos comerciales en primeros pisos. Ello además propiciará una relación efectiva entre los espacios privados y los espacios públicos. Con ello se generará una amplia oferta de servicios de apoyo a las grandes actividades económicas establecidas en el entorno.

En el proyecto se generará la posibilidad de implantar usos empresariales que promuevan la oferta de servicios de empleo para la población que lo habitará, fortaleciendo y consolidando además la vocación funcional del sector aledaño.

La intensificación del uso y la densificación del sector, se soportarán con la conformación de una estructura física que permita el reordenamiento del área delimitada, a partir de la cualificación del espacio urbano. Se busca la conformación de un sector funcional en términos urbanísticos, que garantice el correcto ejercicio de las actividades económicas y sociales, y que impacte positivamente el contexto en el que se localiza.

A partir de la generación de elementos de espacio público de calidad, se estructurará el área de intervención y se integrará funcionalmente con su entorno. Además de facilitar la movilidad, el encuentro, el intercambio y la interacción social, dichos elementos garantizarán la articulación y la integración de las actividades dentro del plan parcial y de este con su contexto.

El sistema vial propuesto, mejorará las condiciones de accesibilidad, conectividad y funcionalidad del área de intervención. El sistema garantizará la convivencia y

complementación de los diferentes modos de transporte, con perfiles acordes con las actividades planeadas para el proyecto.

Para facilitar el acceso de la población a espacios donde se prestan servicios sociales, el proyecto preverá la destinación de un área construida a su interior para la localización de un equipamiento público, en correspondencia con los requerimientos locales de la población que residirá en el proyecto.

6.2 PROPUESTA GENERAL Y ÁREAS DEL PLAN PARCIAL

Del planteamiento urbanístico descrito resultan las siguientes áreas:

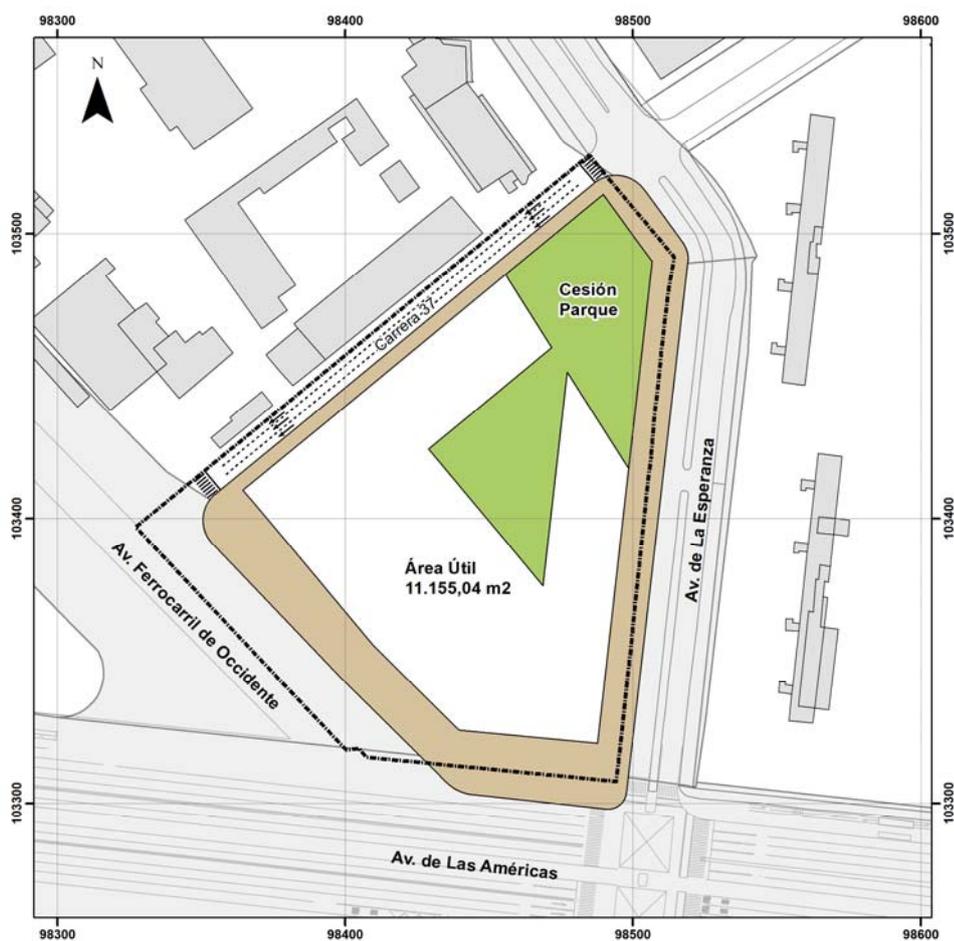
TABLA 3. Áreas Generales del Plan Parcial

	ÁREA m2	
ÁREA BRUTA	24.277,36	100%
RESERVA MALLA VIAL ARTERIAL	2.900,05	
Avenida de las Américas	224,40	
Avenida Ferrocarril de Occidente	2.675,65	
ÁREA NETA URBANIZABLE	21.377,31	88,05%
MALLA VIAL ARTERIAL	3.245,56	
Avenida de las Américas	498,90	
Control Ambiental	498,90	
Avenida Ferrocarril de Occidente	1.205,70	
Control Ambiental	1.205,70	
Avenida de La Esperanza	1.540,96	
Andén	1.540,96	
MALLA VIAL LOCAL	2.531,63	
Carrera 37	2.531,63	
Andén	817,34	
Calzada	1.714,30	
CESIONES	4.445,05	
Espacio Público	4.445,05	21%
Parque	4.445,05	
ÁREA ÚTIL	11.155,04	45,95%
Área Útil	11.155,04	

Fuente: Elaboración propia

En el siguiente plano se evidencian los espacios que conforman el planteamiento urbanístico, conforme al cuadro de áreas señalado anteriormente:

Imagen 66. Propuesta Urbana

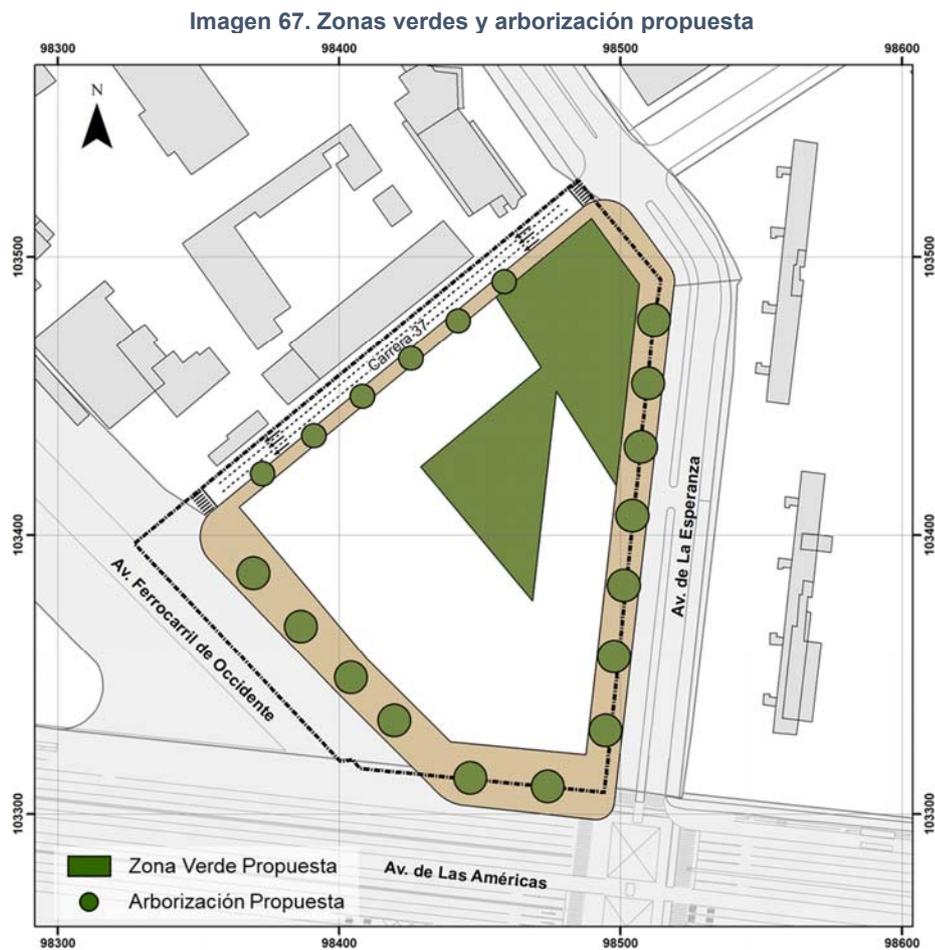


Fuente: Elaboración Propia.

6.3 ESTRUCTURA AMBIENTAL

Teniendo en cuenta que el área delimitada para el plan parcial no contiene elementos de la estructura ecológica principal de la ciudad salvo los controles ambientales de las vías de la malla vial arterial, se propone la generación de elementos de espacio público que mejoren las condiciones ambientales del sector, proporcionen servicios ecosistémicos y garanticen la sostenibilidad y la habitabilidad en el proyecto.

Para ello se propone la generación de un parque de 4.445 m², de los cuales se proyecta que mínimo el 70% se destine a zonas verdes permeables y arborizadas. Además de ofrecer un diseño paisajístico y ambiental, estos espacios contribuirán con la reducción de la contaminación y permitirán el desarrollo de flora y de fauna para el disfrute de la población usuaria de los parques. Por efectos del proyecto, el área delimitada pasa de tener 0 m², a mínimo 3.000 m² de zonas verdes arborizadas.



Fuente: Elaboración Propia

Como mecanismo para la disminución del volumen de escorrentía que genera la urbanización del territorio y con el fin de captar, filtrar, retener, transportar, almacenar e infiltrar el agua lluvia al terreno, se propone la implementación de sistemas urbanos de drenaje sostenible -SUDS- en los parques proyectados. El porcentaje de destinación para las áreas permeables así como el tipo de SUDS a

implementar en estas áreas, serán establecidas con el diseño urbano y paisajístico que se realice para los parques.

Además de la integración de las especies arbóreas existentes al proyecto, se propone la siembra de árboles en los parques propuestos y sobre las vías de mayor perfil. Para estos últimos se generarán contenedores de raíces, los cuales les permitirán a los árboles un mejor aprovechamiento del agua. Además de ofrecer embellecimiento natural a las vías y de permitir la recepción de fauna, los árboles contribuirán a minimizar los impactos por ruido y por contaminación atmosférica que produce el tráfico vehicular. Para la selección de especies a emplear, se deberá tener en cuenta las consideraciones del Manual de Silvicultura Urbana para Bogotá y se deberán considerar aquellas especies que no requieran grandes cantidades de agua o constante mantenimiento y aquellas que generen sombras para contribuir a disminuir el efecto de isla de calor urbano.

Como medidas mínimas de ecoeficiencia a implementar en los edificios que se construyan, los desarrolladores del proyecto deberán disponerlos de tal forma que se creen las condiciones óptimas para el aprovechamiento de la radiación solar, que no se produzcan sombras entre sí, y que su diseño permita la ventilación cruzada. Así mismo, se deberán implementar técnicas que contribuyan a utilizar las aguas lluvias para usos consuntivos y no consuntivos, mecanismos de uso eficiente y racional de energía, y techos o terrazas verdes o similares.

6.4 SISTEMA DE MOVILIDAD

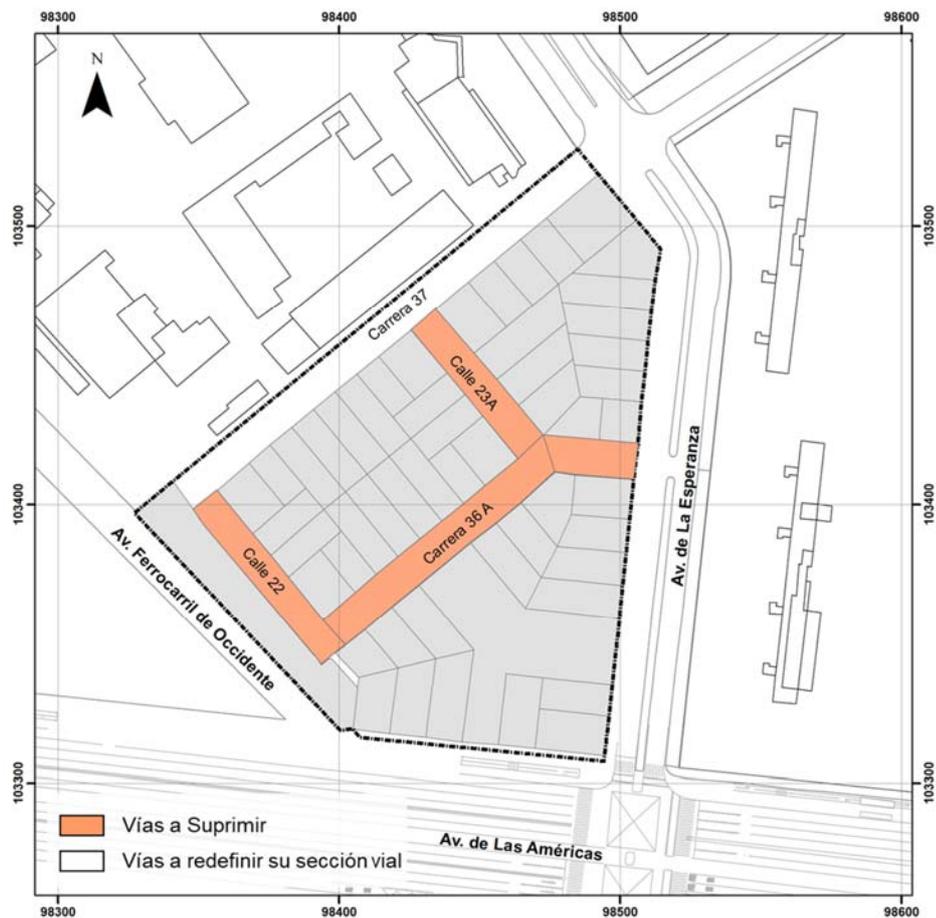
Con la formulación del Plan Parcial Centro Urbano, se pretenden mejorar las condiciones de accesibilidad y conectividad del área de intervención, buscando la eficiente articulación del ámbito delimitado con su contexto inmediato y con la ciudad, propiciando condiciones de seguridad, convivencia y complementariedad de los distintos componentes de la infraestructura vial y de transporte.

El planteamiento urbanístico proyectado para el Plan Parcial modifica los subsistemas vial y de transporte existentes en el ámbito delimitado. El subsistema vial se modifica al actualizarse las secciones viales a las dimensiones mínimas establecidas por el POT, al plantearse la eliminación de dos vías que no son eficientes en términos de localización para la movilidad del proyecto ni para la disposición de las manzanas del mismo, y al modificarse la localización de una vía para permitir una mejor configuración del área útil del proyecto. Por su parte, el subsistema de transporte se modifica, al garantizar la circulación peatonal y el transporte en bicicleta mediante la redefinición de los perfiles viales.

6.3.1 SUBSISTEMA VIAL

Las vías propuestas para el Plan Parcial propenden el soporte de las actividades urbanas generadas por el proyecto, garantizando la compatibilidad y complementariedad de los diferentes modos de transporte que confluyen en ellas, al permitir una cómoda y segura circulación peatonal y en bicicleta, así como la fluidez y accesibilidad para los vehículos automotores.

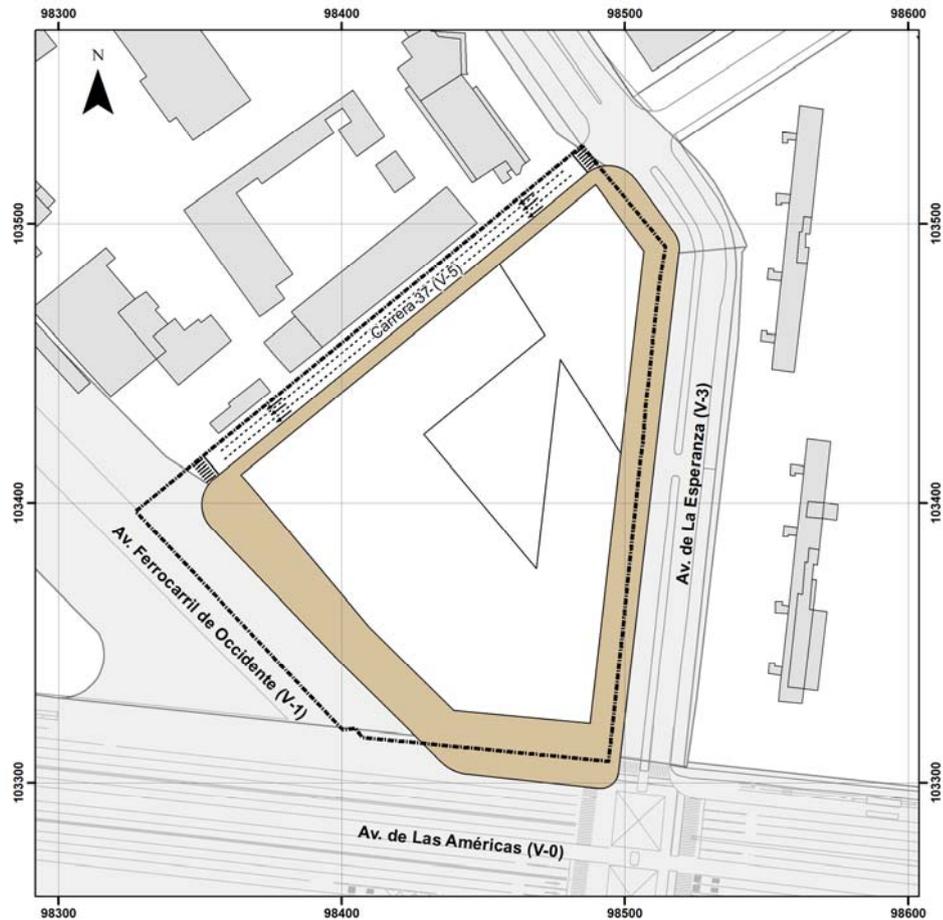
Imagen 68. Redefinición de Vías.



Fuente: Elaboración Propia.

Para garantizar una mayor operatividad del sistema de movilidad, se redefinieron perfiles y se eliminaron tres de las vías locales existentes. Una por estar localizada en zona de reserva vial para la malla vial arterial y las otras dos para permitir un mejor aprovechamiento del área útil del proyecto. Con la ampliación de los perfiles viales en las vías que se mantienen y la generación de espacio público, se compensa el área pública de las vías eliminadas.

Imagen 69. Subsistema vial



Fuente: Elaboración Propia

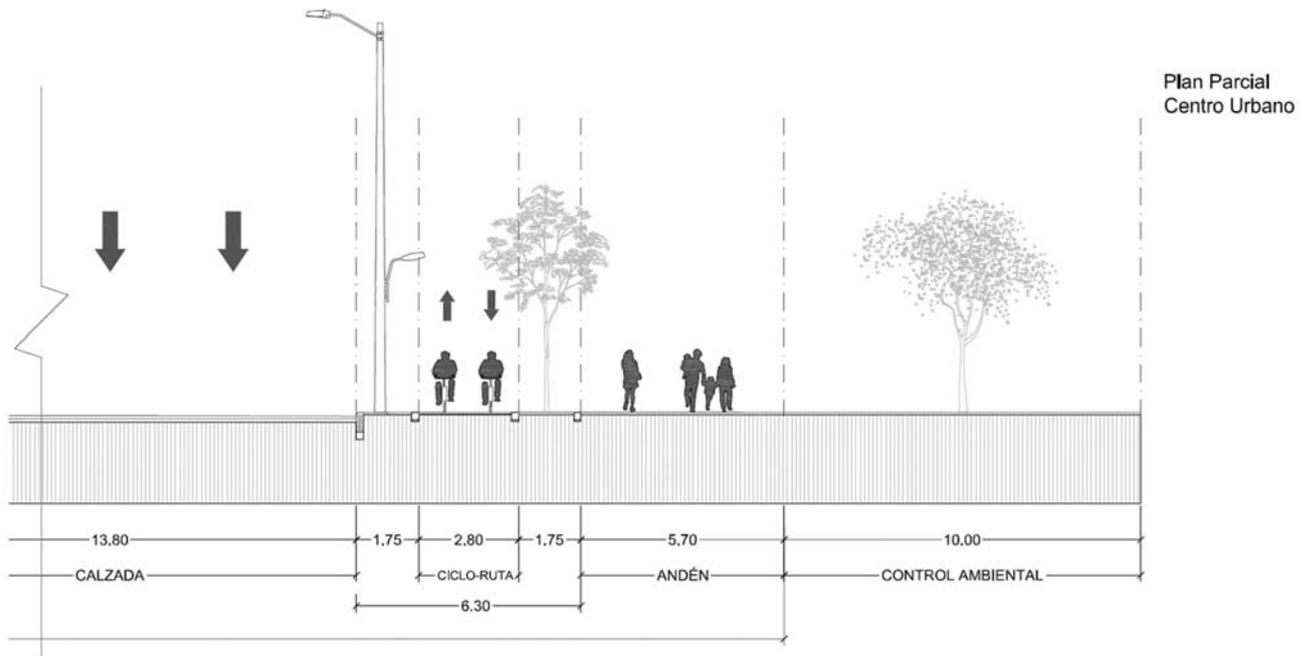
En consecuencia, para el Plan Parcial Centro Urbano se propone mantener las áreas de reserva vial sobre la Av. de Las Américas y la Av. Ferrocarril de Occidente, redefinir el perfil de la Carrera 37 y eliminar la Calle 22, la Calle 23 A y la Carrera 36 A.

Los perfiles viales propuestos para el Plan Parcial Centro Urbano se describen a continuación:

- **Avenida de las Américas**

En esta vía se mantendrá la zona de reserva vial. El andén propuesto sobre el costado del Plan Parcial se plantea arborizado y sobre él se proyecta una ciclorruta bidireccional.

Imagen 70. Sección Vial Av. de Las Américas

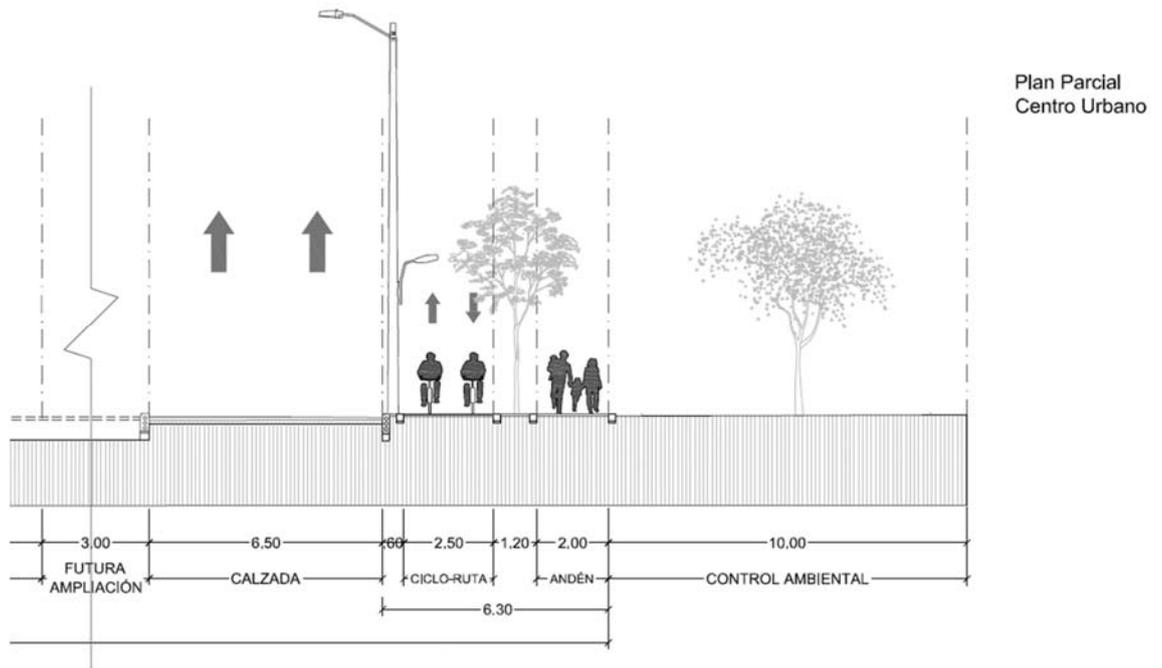


Fuente: Elaboración Propia

- **Avenida Ferrocarril de Occidente**

En esta vía se mantendrá la zona de reserva vial. El andén propuesto sobre el costado del Plan Parcial se plantea arborizado y sobre él se proyecta una ciclorruta bidireccional.

Imagen 71. Sección Vial Av. Ferrocarril de Occidente

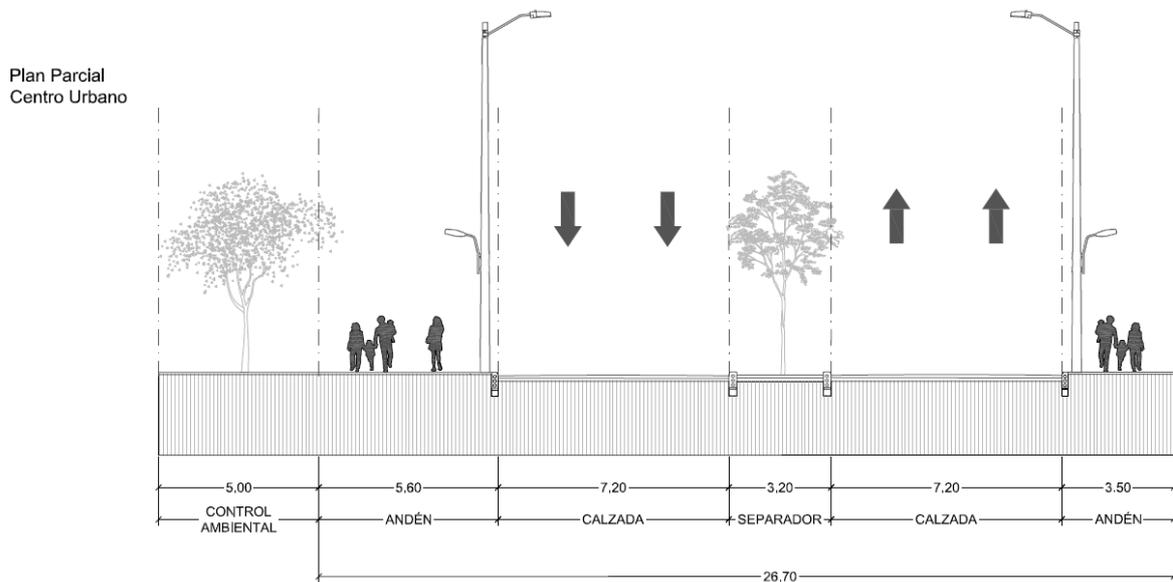


Fuente: Elaboración Propia

- **Avenida de La Esperanza**

En esta vía se mantiene el perfil pero se genera una zona de control ambiental de 5 metros. El andén propuesto sobre el costado del Plan Parcial se plantea arborizado.

Imagen 72. Sección Vial Av. de La Esperanza



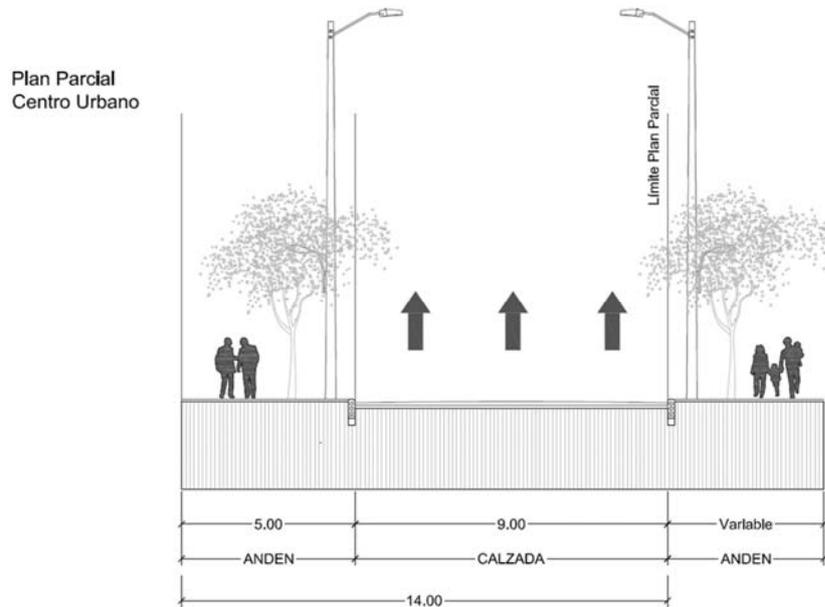
Fuente: Elaboración Propia

- **Carrera 37**

Esta vía contará con una sección mínima de 18,00 m conformada por tres carriles de circulación vehicular de 3,00 m cada uno, con único sentido de circulación norte-sur y con andenes a ambos costados de la calzada vehicular con un ancho de 5,00 m al costado del área de intervención.

Sobre esta vía se está planteando el acceso vehicular al área útil del proyecto.

Imagen 73. Sección Vial Carrera 37

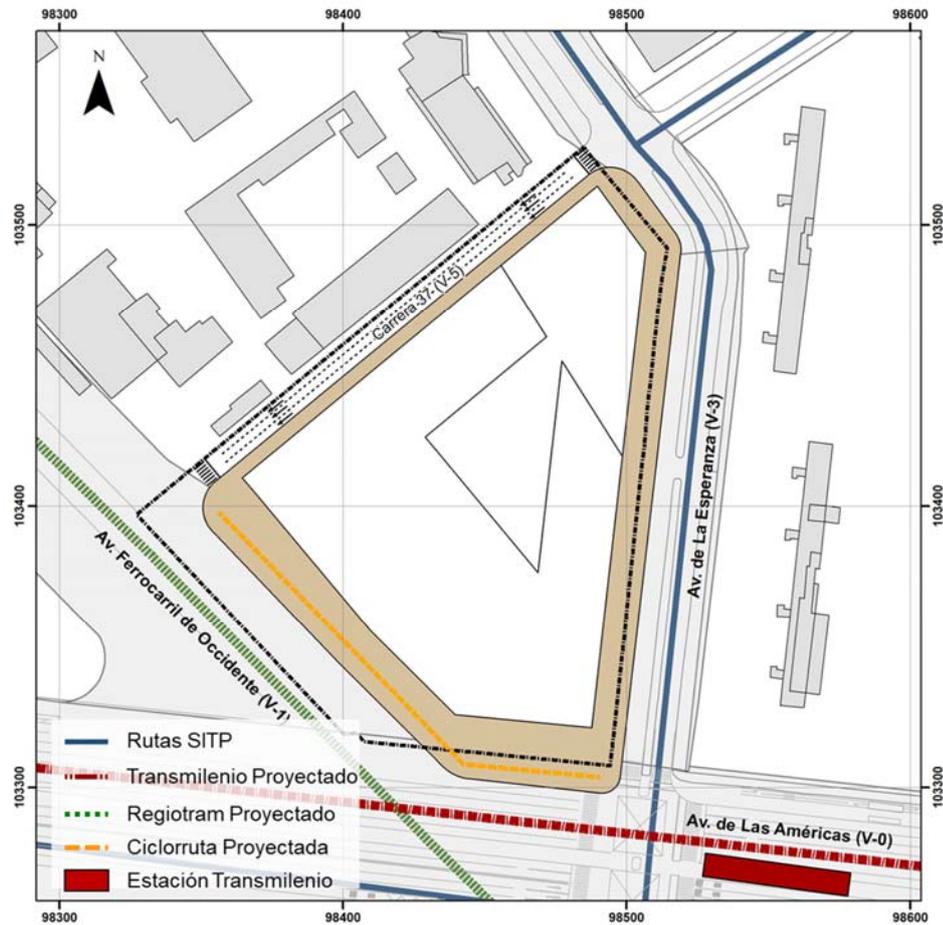


Fuente: Elaboración Propia

6.3.2 SUBSISTEMA DE TRANSPORTE

Soportado en los componentes del subsistema vial, el Plan Parcial promueve diferentes modos de transporte que garantizan la conectividad y accesibilidad de manera organizada y segura a los diferentes usuarios. El Plan Parcial dota de infraestructura para responder de manera eficiente a las necesidades de movilización de la población residente y visitante del proyecto.

Imagen 74. Subsistema de Transporte



Fuente: Elaboración Propia

Las dimensiones propuestas para las secciones transversales de la malla vial, permiten la fluidez del transporte automotor en correspondencia con las actividades del proyecto, que a su vez, determinan las velocidades necesarias de operación.

Con la determinación del perfil vial para las vías locales, se pretende una circulación mayor en tránsito y velocidad por la Carrera 37 pues esta vía conectará la Av. de La Esperanza con la Av. Ferrocarril de Occidente que corresponden a vías de la Malla Vial Arterial.

Para el transporte no motorizado se proponen ciclorrutas sobre el andén de la Av. de Las Américas y la Av. Ferrocarril de Occidente, funcionando de manera perimetral al Plan Parcial, y permitiendo su articulación con la red principal de ciclorrutas de la ciudad. Este tipo de transporte se complementa con espacios de

uso público como plazoletas y andenes configurados como lugares para el desplazamiento, uso y goce de los peatones, así como para el ejercicio de actividades cívicas y de convivencia, dispuestos en óptimas condiciones ambientales, de seguridad, y conectividad.

El proyecto permite además la accesibilidad de los usuarios al transporte público, al dotar el área de intervención de espacios públicos diseñados para facilitar a los usuarios el acceso al sistema en condiciones de comodidad y seguridad. Los espacios peatonales generados por el proyecto, permitirán recorridos adecuados, conectando los lugares de actividad, con los puntos de acceso al transporte público.

6.3.2.1 Diseño orientado al Transporte Sustentable

El Plan Parcial se formula en correspondencia al modelo de planeación y desarrollo urbano, Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable -DOTS-, con el fin de crear un sector seguro, competitivo, equitativo, sostenible y con mayor calidad de vida.

Para ello se incorporaron al planteamiento urbano del Plan Parcial, elementos que facilitan el acceso al transporte público con espacios públicos adecuados para ello, alta densidad mediante el aumento de la edificabilidad y la proyección de edificios en altura, usos mixtos mediante la intensificación del aprovechamiento del suelo, espacios públicos activos y con actividades en primer piso de los edificios que garantizan frentes activos, y movilidad no motorizada mediante la generación de infraestructura para ello.

6.3.2.2 Estacionamientos

En correspondencia con lo señalado en el Anexo No 4 “Exigencia General de Estacionamientos por Uso” del Decreto 190 de 2004 (Compilación POT), se propone la siguiente cantidad estimada de número de estacionamientos, para la totalidad del área delimitada para el Plan Parcial:

Tabla 32. Tabla de estacionamientos propuestos

CUADRO DE ESTACIONAMIENTOS				
Cuadro Anexo 4 Dcto 190 /2004 (Sector de Demanda B)			Unidades Áreas Estimadas	No Estacionamientos Propuestos
Vivienda Multifamiliar	Privados	1 x vivienda	633	633
	Visitantes	1/5 viviendas		126
VIS RU	Privados	1/8 viviendas	228	28
	Visitantes	1/18 viviendas		12
Comercio Urbano	Privados	1 x 200 m ²	5.235,52 M ²	26
	Visitantes	1 x 30 m ²		175
Comercio Zonal	Privados	1 x 250 m ²	4421,84 M ²	18
	Visitantes	1 x 30 m ²		147
Servicios Empresariales	Privados	1 x 40 m ²	11.242,22 M ²	141
	Visitantes	1 x 50 m ²		112
Servicios Personales	Privados	1 x 100 m ²	8.503,73 M ²	43
	Visitantes	1 x 50 m ²		85
Total Parqueaderos Propuestos				1546

Fuente: Elaboración propia

Para todas las manzanas, por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas, los cuales se localizarán dentro del área privada garantizando condiciones de seguridad. Así mismo se debe prever un (1) cupo de estacionamiento para personas con movilidad reducida por cada 30 cupos exigidos. Para el uso de comercio y servicios se debe prever un área para cargue y descargue.

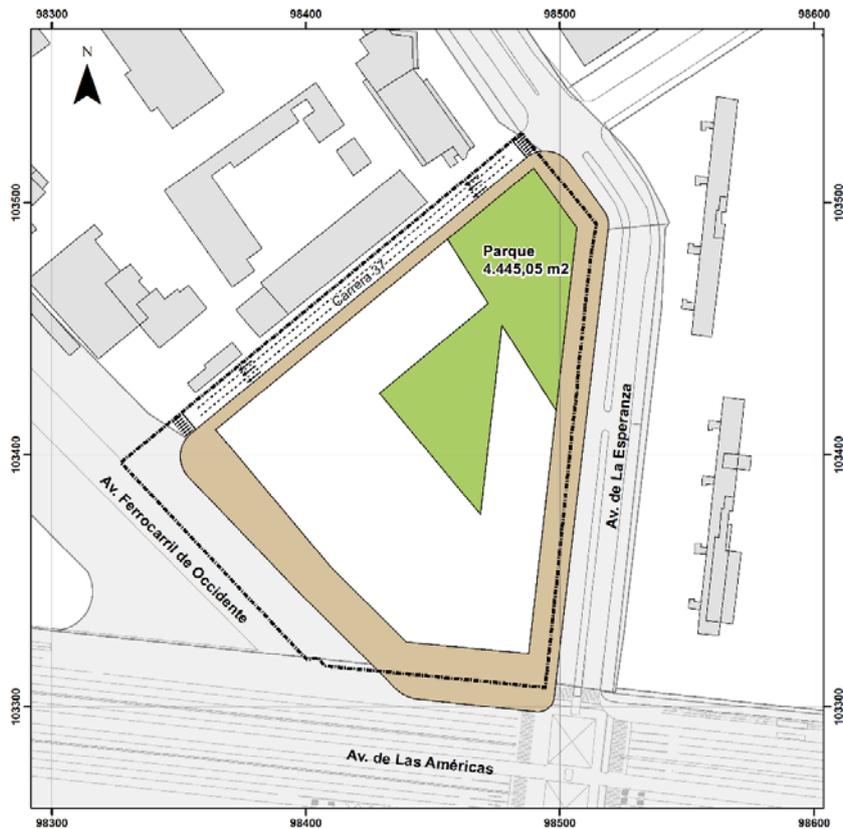
6.5 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El Plan Parcial propone la generación, recuperación y cualificación del espacio público para el área delimitada, consolidando un sistema diverso y distribuido de manera equilibrada y en articulación y correspondencia con las actividades que el mismo proyecto genera.

Además de mejorar la calidad espacial de los elementos que lo conforman, con el Plan Parcial se aumentaría el área de espacio público al pasar de 0 m² (el área delimitada cuenta únicamente con el área de los andenes existentes), a 4.445,05

m² de espacio público nuevo destinado para parques, que corresponden al 21% sobre el área para el cálculo de cesiones.

Imagen 75. Sistema de Espacio Público



Fuente: Elaboración Propia

Si se tiene en cuenta el área de las vías, incluyendo calzadas y andenes, por efectos del Plan Parcial se generaría un cambio en la proporción actual de 29% de suelo público vs 71% de suelo privado, a una nueva estructura de 54% de suelo público vs 46% de suelo privado. Así mismo, en términos espaciales y funcionales, la proporción de espacio libre aumentaría dado que sobre el área privada se generarían áreas privadas afectas al uso público de mínimo 3.865 m², que corresponden al 35% del área útil del proyecto.

6.3.3 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

El sistema de espacio público del Plan Parcial Centro Urbano se compone de los siguientes elementos:

- **Parque:** se concibe como el elemento estructurante del planteamiento urbanístico y como nodo articulador del sistema de espacio público. En su mayoría estará conformado por zonas verdes que contribuyen a mejorar las condiciones ambientales del sector y que proveen al proyecto de espacio libre para el desarrollo de actividades recreativas, deportivas y culturales.
- **Andenes:** la red de andenes propuesta para el Plan Parcial articula funcionalmente los espacios del proyecto, conforma recorridos adecuados para la movilidad peatonal, permite la conexión directa con el sistema de espacio público y garantiza la continuidad del flujo peatonal en condiciones de comodidad y seguridad. Su diseño deberá ajustarse a las disposiciones vigentes sobre andenes y mobiliario urbano y demás lineamientos, normas o especificaciones técnicas que al respecto adopte la ciudad, sin embargo, deberá en todos los casos garantizar la continuidad en su perfil y nivel y deberá estar dotada de mobiliario y de arborización. Los andenes en la vía local del Plan Parcial, se plantean con una dimensión en su perfil de 5.00 m y para las vías de la malla vial arterial se plantea una dimensión mínima de 5.00 m más el control ambiental.

6.3.4 ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO

Como elementos complementarios al sistema de espacio público, se proponen áreas privadas afectas al uso público, cuya función principal es servir como espacio de transición entre el espacio público y las áreas construidas, permitiendo la aglomeración de personas sin afectar el correcto funcionamiento del espacio público. Estos espacios serán destinados al uso público de manera permanente.

Las áreas privadas afectas al uso público deberán ser delimitadas e individualizadas en las respectivas licencias de urbanización que se expidan para el ámbito de aplicación, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

Sin embargo, no podrán ser menores a las áreas que se señalan a continuación:

Tabla 4. Tabla indicativa de Áreas Privadas Afectas al Uso Público

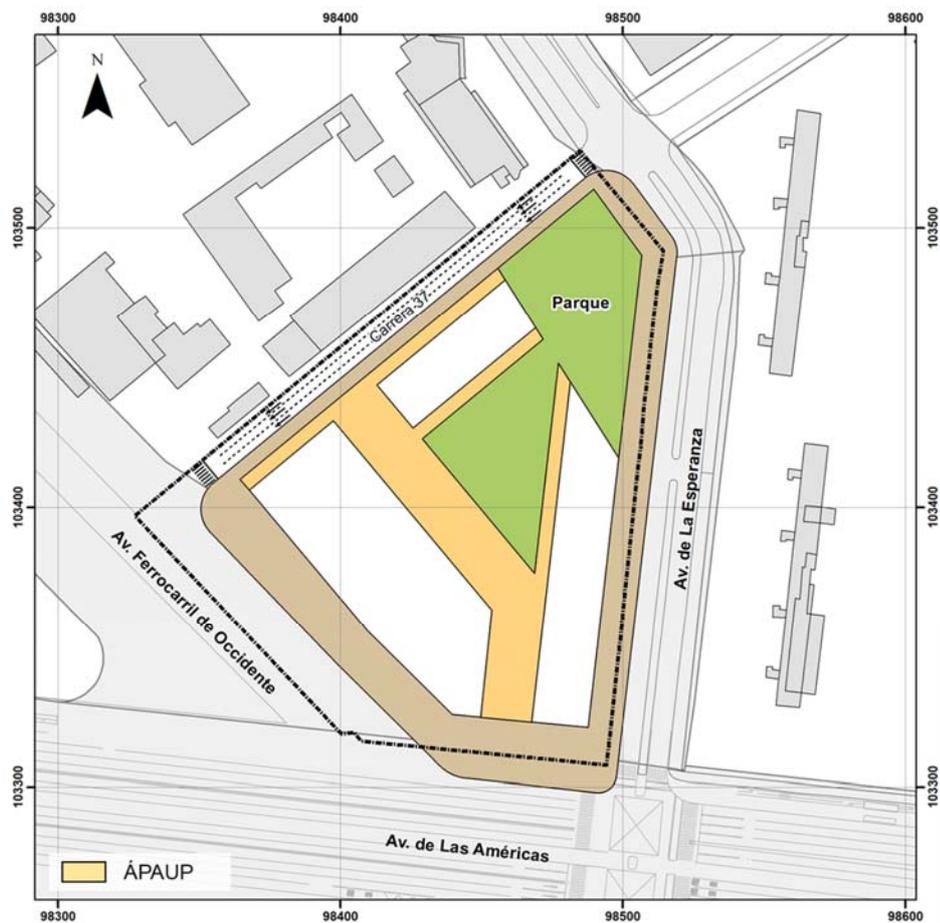
	Área (m2)
Área Útil	3.865

Fuente: Elaboración propia

Las áreas privadas afectas al uso de espacio público deberán cumplir mínimo con las siguientes condiciones:

- No podrán tener cerramientos ni construcciones sobre su superficie salvo elementos de mobiliario urbano, relacionados a actividades lúdicas de tipo pasivo.
- Sobre ellas se permite la localización temporal de usos de comercio y servicios, en estructuras livianas que no superen la ocupación del 10% de su área total.
- Deberán integrarse a los elementos de espacio público garantizando continuidad espacial y funcional con dichos elementos.

Imagen 76. Áreas Privadas Afectas al Uso Público Indicativas.



Fuente: Elaboración Propia

6.3.5 INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE

La cantidad de suelo que se obtiene por concepto de soportes urbanísticos, considera la relación entre la densidad poblacional proyectada para el plan parcial y la cantidad de metros cuadrados que se aporta a espacio libre.

Para efectos del cálculo del indicador de espacio público por habitante propuesto por el Plan Parcial, se tomaron para su contabilización los parques y los controles ambientales. De allí se obtendrían 3,50 m² de espacio público por habitante. Si se contabilizan las áreas privadas afectas al uso público, se tendría un indicador de 5,37 m² de espacio público por habitante, tal y como se evidencia en la siguiente tabla

Tabla 34. Tabla de indicador de espacio público por habitante

INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO				
Viviendas	Unid	Hab Total	EP	Área
NO VIS	633		Parques	4.445,05
VIS RU	228		Control Ambiental	2.779,93
TOTAL	861	2066	APAUP	3.865,39
TOTAL ESPACIO PÚBLICO				7.224,98
TOTAL ESPACIO PÚBLICO + APAUP				11.090,37
ESPACIO PÚBLICO POR HABITANTE				3,50
ESPACIO PÚBLICO + APAUP POR HABITANTE				5,37

Fuente: Elaboración propia

6.3.6 REDEFINICIÓN DE ESPACIO PÚBLICO

6.3.6.1 Tratamiento de los bienes de uso público destinados a espacio público en los planes parciales de renovación urbana

Los bienes de uso público destinados a espacio público pueden ser objeto de dos tratamientos diferentes:

- Cambio de destinación o desafectación: conforme lo establece el artículo 6 de la Ley 9 de 1989 ⁴⁷, esta variación sólo puede realizarse por los Concejos Municipales o Distritales o a través de los POT o los instrumentos de planeamiento que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalente o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización ⁴⁸.

Para el caso específico de Bogotá conforme lo dispuesto en el artículo 89 del Plan de Desarrollo “Bogotá Mejor para Todos” Acuerdo 645 de 2016 el Alcalde Mayor de Bogotá tiene la facultad variar el destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público según la Ley 9 de 1989, el Decreto 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 348 de 2005.

El cambio de destinación puede entonces realizarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 437 del POT⁴⁹ y siempre que opere la respectiva sustitución de espacio público según los criterios y el procedimiento establecido en el Decreto Distrital 348 de 2005.

⁴⁷ Ley 9 de 1989. “Artículo 6°.- El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.”

⁴⁸ Artículo 4 Decreto 1504 de 1998.

⁴⁹ Decreto Distrital 190 de 2004. Artículo 437. “Sustitución de zonas de uso público (artículo 276 del Decreto 469 de 2003).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Nacional 1504 de 1998, las zonas de uso público incluidas en el espacio público existentes a la fecha de entrada en vigencia de la presente revisión, de oficio o a solicitud de parte, podrán ser variadas en los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando sean sustituidas por otras de características o dimensiones equivalentes o superiores y atendiendo en todo caso los criterios de calidad, accesibilidad o localización.

La sustitución de que trata el inciso anterior, podrá hacerse mediante su pago compensatorio en los fondos para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos y parqueaderos de que trata el artículo 472 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 619 de 2000, en la forma que lo determine la reglamentación.

La sustitución de que trata el presente artículo deberá realizarse en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente acto.

Parágrafo: Las propuestas de sustitución del espacio público se someterán a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial previamente a su aprobación por parte de la administración distrital.”

- Redefinición en el marco de planes parciales de renovación urbana: está contemplada en el artículo 280 del POT⁵⁰ y permite relocalizar el espacio público existente al interior del ámbito espacial del plan parcial, siempre que la nueva propuesta urbana contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores.

Y reglamentada de forma posterior en el artículo 30 del Decreto Distrital 080 de 2019, así: **“Artículo 30. Redefinición de espacio público en planes parciales de renovación urbana. Mediante el Decreto de adopción del Plan Parcial se puede autorizar el cambio de destinación de los bienes de uso público, en los términos establecidos en Plan de Ordenamiento Territorial. Cuando ello sea procedente, al inicio del proceso de formulación del Plan Parcial, el interesado deberá solicitar la verificación de la documentación disponible ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP y la entidad que tenga a cargo el área o zona objeto de redefinición, para que realicen las gestiones administrativas e interadministrativas requeridas, y se hagan parte, conjuntamente con los actores privados, de las licencias de urbanización para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del Plan Parcial a que haya lugar.”**

6.3.6.2 Redefinición de espacios

De conformidad con el artículo 280 del Decreto Distrital 190 del 2004, los planes parciales de renovación urbana pueden modificar la localización y características de los espacios públicos existentes a su interior. Es así como para la formulación del planteamiento urbanístico del Plan Parcial, se redefinieron las características y la localización de unas áreas de uso público. Sin embargo, estas áreas son

⁵⁰ Decreto Distrital 190 de 2004. Artículo 280 “En los proyectos de renovación urbana o redesarrollo, que se definan mediante Planes Parciales que sean ejecutados a través de unidades de actuación por el sistema de integración inmobiliaria, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores.

Si para formalizar el acto de integración, no se cuenta con los títulos ni con la información necesaria para incluir en el englobe las zonas de uso público, a solicitud de los interesados, el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, podrá autorizar y aprobar el levantamiento topográfico del globo resultante de la proyectada integración y de los predios que lo conforman, a fin de que con base en la información contenida en ese levantamiento, proceda el otorgamiento de la escritura y el registro inmobiliario del acto jurídico de la integración. Esta autorización no procede respecto de áreas de uso público que hagan parte del sistema vial arterial de la ciudad, ni de las que correspondan a las redes matrices de servicios públicos, ni de las destinadas a equipamientos colectivos de escala urbana.

En todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en el inciso primero del artículo 6° de la ley 9 de 1.989.”

reemplazadas por otras con características de calidad y cantidad superiores a las anteriores. Así mismo, se incrementa la cantidad de espacio público al modificar áreas de naturaleza privada a espacio público.

El espacio público existente en el PPRU CENTRO URBANO, corresponde al definido por la “Urbanización Centro Urbano” en sus Planos 217/2 y 217/4 Plano de loteo, los cuales definieron las áreas públicas y privadas. El cual corresponde a 6 predios públicos con RUPI 3112-1, 3112-2, 3112-3, 3112-4, 3112-5 y 3112-6.

De los predios públicos antes mencionados, dadas las afectaciones viales y las condiciones jurídicas de cada uno de estos predios, conforme a las afectaciones viales, el modelo urbano propuesto para el PPRU, y al Estudio de Títulos de los bienes públicos presentado para éste plan parcial, se tiene que dentro de la propuesta se involucran 3 de los 6 bienes de uso público a saber:

- RUPI 3112-1
- RUPI 3112-2
- RUPI 3112-3

Imagen 77. Reserva vial y predios públicos.



Fuente: Imagen facilitada en consulta realizada al Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público- DADEP, SIGDEP 2.0 DADEP 2019.

A continuación se detalla la redefinición de espacios dentro del Plan Parcial Centro Urbano:

- **Público a Público:** corresponden a áreas de naturaleza pública que mantienen esa condición, pero se les modifica su destinación, como se indica a continuación:

Tabla 35. Espacio Público a Público

Espacio Público Actual		Espacio Público Proyectado	
Destinación	Área (m2)	Destinación	Área (m2)
Calle 23 A	356,09	Parque	356,09
Carrera 36 A	367,08	Parque	367,08
Predio 3112-4	799,54	Reserva Vial	799,54
Predio 3112-5	208,66	Reserva Vial	208,66
Predio 3112-6	1.318,61	Reserva Vial	1.318,61

Fuente: Elaboración propia.

- **Privado a Público:** corresponden a áreas de naturaleza privada a las que se les modifica esa condición, al convertirlas en espacio público como se indica a continuación:

Tabla 36. Espacio Privado a Público

Espacio Privado Actual		Espacio Público Proyectado	
Destinación	Área (m2)	Destinación	Área (m2)
Predios Manzana 41	3.672,26	Parque	2.871,68
		Andén Av. La Esperanza	670,70
		Andén Carrera 37	129,88
Predios Manzana 04	1.315,49	Parque	617,17
		Andén Carrera 37	125,73
		Andén Av. Ferrocarril	572,59
Predios Manzana 05	1.704,68	Andén Av. La Esperanza	681,08
		Andén Av. Ferrocarril	1023,60

Fuente: Elaboración propia

- **Público a Privado:** corresponden a áreas de naturaleza pública a las que se les modifica esa condición, al convertirlas en espacio privado como se indica a continuación:

Tabla 37. Espacio Público a Privado

Espacio Público Actual		Espacio Privado Proyectado	
Destinación	Área (m2)	Destinación	Área (m2)

Carrera 36 A	762,36	Área Útil	762,36
Calle 23A	653,54	Área Útil	653,54

Fuente: Elaboración propia

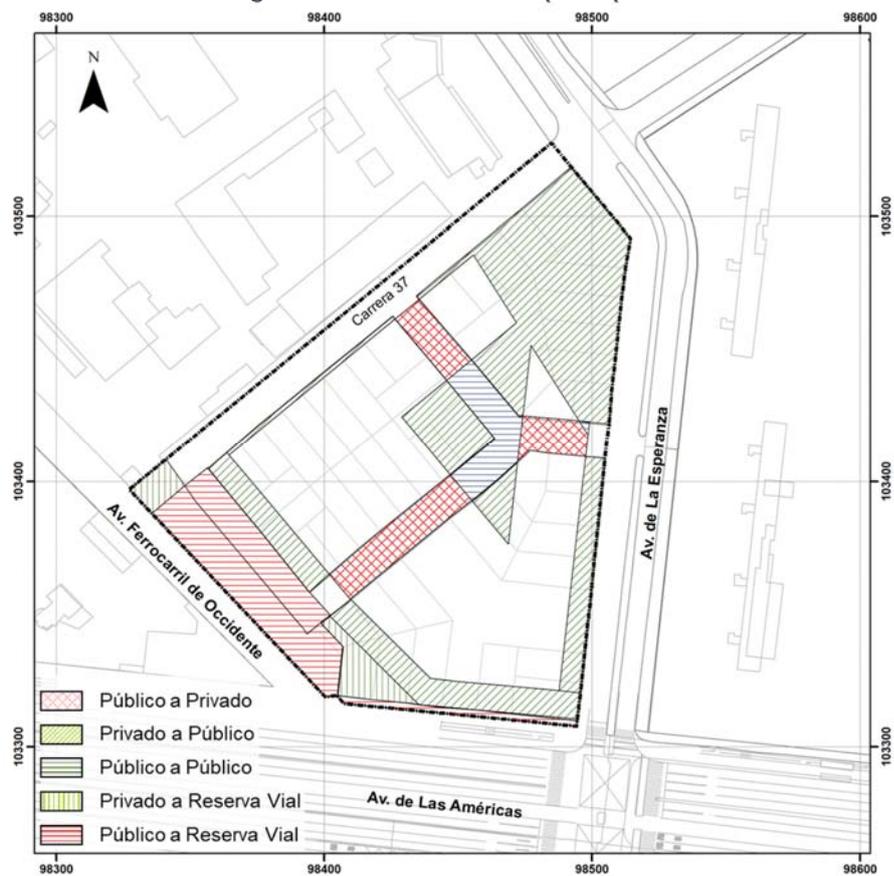
De esta manera, la redefinición del espacio público y del espacio privado dentro del marco de la formulación del Plan Parcial, se sintetiza así:

Tabla 38. Redefinición de Espacios.

Redefinición De Espacios	Área M2
Espacio Público a Espacio Privado	1.415,90
Espacio Privado a Espacio Público	6.692,43
Espacio Público a Espacio Público	3.049,98

Fuente: Elaboración propia

Imagen 78. Redefinición de espacio público



Fuente: Elaboración Propia

6.3.6.3 Estrategia de gestión para la redefinición de espacio público

Considerando que tal como lo señaló el DADEP en el oficio radicación No. 20192010105421 del 08/07/2019, los predios con RUPI 312-1, 312-2, 312-3, 3112-4, 3112-5 Y 3112-6, corresponden predios de uso público incluidos como bienes de uso público o fiscal en el Inventario General de Espacio Público y Bienes Fiscales del Sector Central del Distrito Capital, a cargo de dicho Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público- DADEP, incorporados en su inventario mediante Acta de Toma de Posesión No. 1641 del 10-02-2003; los pasos que a continuación se señalan para lograr la efectiva redefinición del espacio público corresponde a una propuesta que debe ser validada dentro del proceso de formulación por el DADEP.

Tal como se muestra en el acápite de Estudio de Títulos del presente documento, de los 6 bienes públicos que son espacio público existente a la fecha, a pesar de que todos están incorporados en el Inventario de Bienes del Distrito Capital, solo 5 tienen su saneamiento completo y su titularidad a favor de la ciudad de Bogotá mediante escritura pública. Y solo uno de estos inmuebles, que corresponde al RUPI 3112-6, a pesar de estar incorporado en el Inventario de Bienes Públicos, según el Acta de Aprensión 1641 del 10 de febrero de 2003, la posesión no es del Distrito Capital y debe ser objeto de saneamiento predial y defensa por parte del DADEP, dado que, según la información reportada por dicho Departamento Administrativo, existe un pleito jurídico pendiente y actualmente funciona ahí un parqueadero particular.

Sin embargo, la situación del predio RUPI 3112-6 no afecta la propuesta urbana del PPRU CENTRO URBANO, toda vez que el mismo esta cobijado en toda su área por la afectación vial de la Avenida Calle 22 o Avenida Ferrocarril de Occidente, razón por la cual fue contabilizado dentro de la propuesta del PPRU como Espacio Público que pasa a ser Reserva Vial.

Ahora, para los demás predios públicos involucrados en la propuesta urbana del PPRU CENTRO URBANO, se propone que su redefinición debe atender los siguientes parámetros:

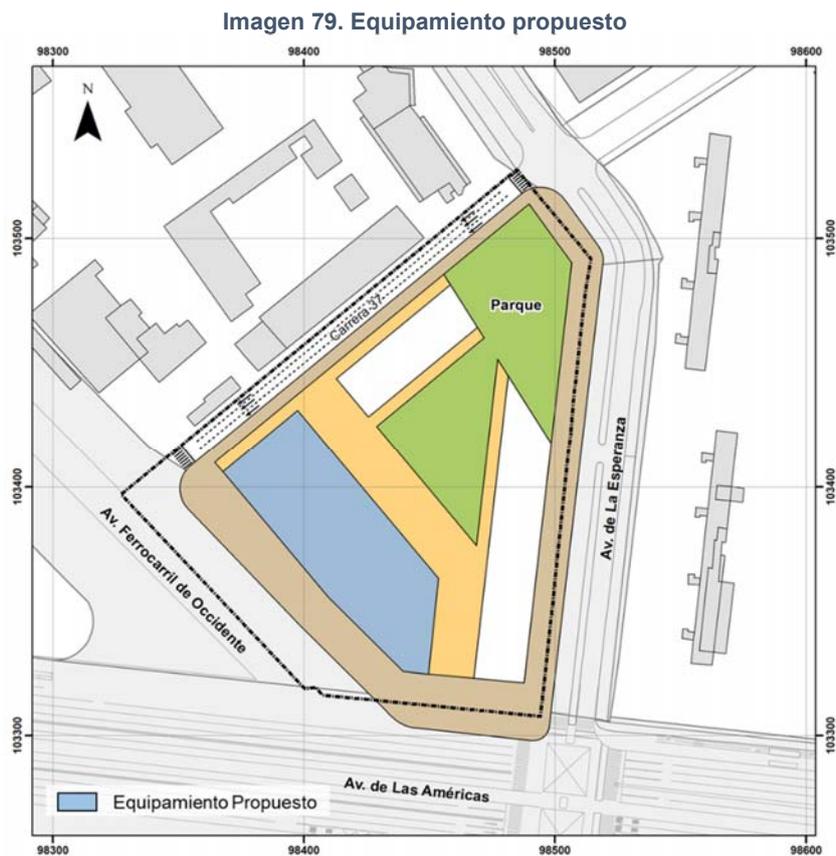
1. Reemplazo de igual cantidad de espacio público existente a ser redefinido por suelo privado, para ello se debe partir de:
 - a. La definición de la cantidad en área (m²) del espacio público que se convierte en área útil del PPRU, desglosando su cantidad por predio público o RUPI.

- b. La definición de la cantidad en área (m²) de suelo privado que se convertirá en nuevo espacio público redefinido, desglosando su cantidad por cada predio privado en donde se localice este nuevo espacio público.
2. Elaboración del cuadro de áreas y del plano de redefinición del espacio público para ser validado por el DADEP e inclusión como anexo a los planos normativos del PPRU.
3. Desafectación de los bienes de uso público espacio público existente y redefinido que pasa a ser ahora suelo privado y útil, y afectación como espacio público del suelo privado con el cual se conforma el nuevo espacio público en el PPRU, para ello se propone que en la norma o decreto del PPRU:
 - a. Se establezca o de la orden a la entidad competente DADEP de la desafectación de los bienes públicos o espacio público que se redefinen, conforme el plano de redefinición que se adopte.
 - b. Se determine que es la licencia de reurbanización el mecanismo operativo mediante el cual se orienta y se hace posible el cruce de obligaciones entre el DADEP respecto de la desafectación y entrega de los bienes públicos redefinidos, y del promotor o desarrollador privado respecto de la entrega de suelo privado ahora afecto al uso público o nuevo espacio público.
 - c. Se faculte o se establezca la obligación a la autoridad competente DADEP para que, de manera posterior a la expedición de la licencia de reurbanización, expida los actos administrativos que correspondan para la desafectación de los bienes públicos redefinidos para lograr su desafectación y desincorporación del Inventario de Bienes Distrital, y proceda también a la suscripción u otorgamiento de los actos jurídicos (escrituras públicas) que materialicen la desafectación de los bienes y hagan posible su entrega a los promotores o desarrolladores privados del PPRU.
 - d. Se establezca la obligación al promotor o desarrollador o urbanizador del PPRU para que realice de manera prioritario la gestión predial y la integración inmobiliaria requerida que permita en las primeras etapas de desarrollo del PPRU, la entrega del suelo privado que debe ser cedido al Distrito Capital a cambio del espacio público redefinido.
 - e. Se definan como garantes del proceso de redefinición del espacio público a la Entidad Gestora del PPRU y la Secretaría Distrital de Planeación, como entes que permitan dirimir posibles desacuerdos entre el DADEP como representante de Distrital de los bienes públicos y el Promotor o Desarrollador del PPRU.

6.6 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Con el fin de proveer al proyecto de servicios dotacionales de escala vecinal que sirvan de soporte a la vivienda que se generará, se establece la provisión de área construida para equipamientos colectivos. La propuesta parte del déficit de equipamientos de escala vecinal en el sector, queriendo complementar la red de servicios dotacionales de escala urbana y metropolitana presentes en el área de influencia del plan parcial.

La carga urbanística correspondiente a equipamiento se entregará en área construida, como estrategia de optimización de suelo, incentivando además la mezcla de usos y en procura de reducir gastos a la administración distrital en los que incurriría para la construcción de un equipamiento. Será la misma administración distrital quien establezca el tipo de equipamiento que allí se implante.



Fuente: Elaboración Propia

El equipamiento será incluido en el régimen de propiedad horizontal de manera tal que se garantice el uso público y tendrá acceso directo e independiente desde el espacio público.

Es así como se proponen 3.939 m² de área construida para equipamientos, localizados en uno de los edificios del proyecto.

Un análisis de valor de suelo y de área construida permite establecer que el beneficio para la ciudad es significativamente mayor si el equipamiento se entrega en área construida. La siguiente tabla muestra un análisis comparativo del valor en suelo y del valor en área construida del equipamiento que entregaría el Plan Parcial.

Tabla 39. Valores de suelo y de área construida para equipamiento

	Área m ²	Valor m ²	Valor Total
Equipamiento Vecinal			
Suelo Urbanizado	1.710,18*	\$2.643.970	\$4.521.677.305
Área Construida	3.939,22	\$2.068.051	\$8.146.507.860
*Corresponde al 8% del Área Neta Urbanizable			

Fuente: Elaboración propia

6.7 COMPONENTE PATRIMONIO CULTURAL

El presente Plan Parcial se desarrolla dentro del perímetro de la zona de influencia del Bien de Interés Cultural del ámbito nacional (BIC) Centro Urbano Antonio Nariño (CUAN). De acuerdo con la normativa vigente de patrimonio cultural, en el marco de la formulación de este instrumento, se realizó un estudio de valoración patrimonial del CUAN que hace parte de los anexos del DTS.

Dicho estudio tuvo como objetivo principal el desarrollo de un análisis histórico y de valoración del CUAN, y su zona de influencia delimitada en la resolución 0965 de 2001 del Ministerio de Cultura, acto administrativo que declara BIC al conjunto residencial. Esto con el propósito de incluir en el plan, acciones encaminadas a la preservación y articulación urbana del BIC con los nuevos desarrollos.

En este sentido, el estudio desarrolló el análisis y valoración del conjunto desde las perspectivas de planeación urbana, urbanismo, medio ambiente, arquitectura, paisajismo y patrimonio. Así mismo concluyó las siguientes consideraciones que serán parte de la implementación del presente plan:

- **Articulación con el Plan Parcial de Renovación Urbana Corferias -EAAB ESP (PPRU Corferias EAAB ESP)**

Con el fin de consolidar el corredor urbano y el perfil de la Avenida la Esperanza entre la Avenida carrera 40 y la carrera 37 (PPRU Corferias EAAB ESP, Corferias y CUAN), el PPRU “Centro Urbano” continuará con la implementación de las determinantes de diseño urbano establecidas en el PPRU Corferias EAAB ESP, específicamente con el planteamiento para el desarrollo del corredor peatonal y vehicular sobre dicho eje. Esto tiene el objetivo de generar un corredor urbano que promueva la conexión del CUAN con los nuevos desarrollos del lugar. Para ello se genera un retroceso de las edificaciones del Plan Parcial Centro Urbano sobre la Av. de La Esperanza, dando continuidad al retroceso generado por el Plan Parcial Corferias EABB, de tal forma que se crea una línea visual desde Ágora hasta el extremo sur de los edificios del CUAN.

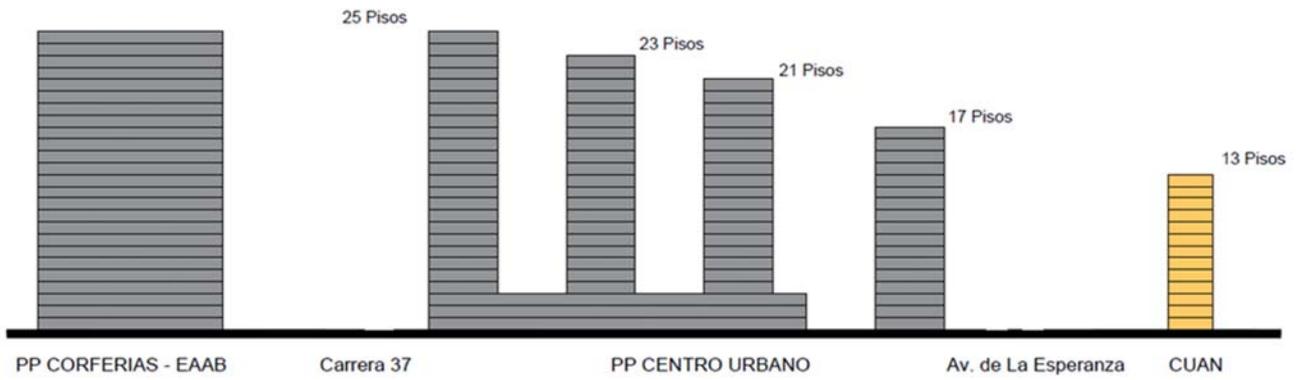
- **Conservación áreas verdes y arbolado del BIC CUAN**

Las características urbanas y paisajísticas del BIC CUAN son una determinante particular para el desarrollo de la propuesta urbanística del PPCU, dado que el Plan se beneficiará de las cualidades ambientales del conjunto. Por tal razón, su formulación e implementación responderá de manera armónica a la conservación del conjunto; específicamente a la conservación de sus áreas verdes y arbolado. Para garantizar la conservación de estas cualidades ambientales, el Plan Parcial incluirá como carga patrimonial la gestión de recursos para formular un plan para la conservación y mejoramiento de las áreas abiertas del CUAN.

- **Índices de edificabilidad –alturas–**

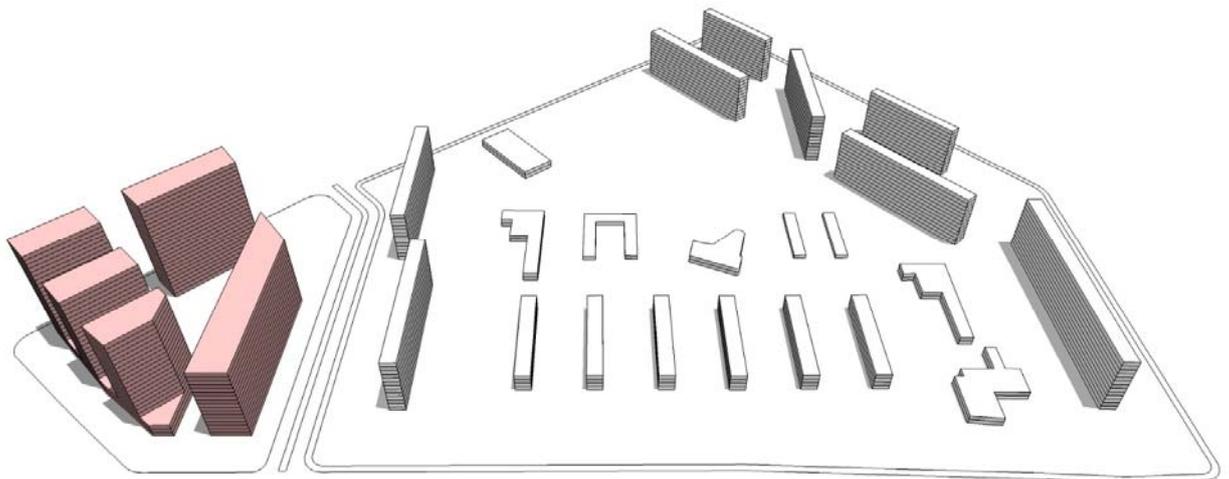
Evaluando la relación de la implementación del Plan Parcial Centro Urbano con el BIC en cuanto a su impacto por altura de las edificaciones, se identificó que los edificios tipo B del CUAN corresponden a las construcciones de mayor dimensión vertical en el conjunto, con 13 pisos y aproximadamente 39 metros. En la zona de influencia del CUAN se encuentra implantado el hotel Hilton Corferias con 17 pisos y una altura de 79 metros aprox. El Plan Parcial Centro Urbano propone edificios de 25 pisos con una altura máxima de 101 metros sobre el costado del Plan Parcial Corferias empatando en perfil su altura y generando un escalonamiento hacia el CUAN hasta llegar a edificios de 17 pisos con una altura máxima de 69 metros. De esta manera, el impacto de los índices de edificabilidad del PPCU sobre el CUAN es bajo, por lo que no se alterarían las características volumétricas, arquitectónicas y de implantación del BIC.

Imagen 80. Escalonamiento propuesto



Fuente: Elaboración Propia

Imagen 81. Intención Volumétrica propuesta



Fuente: Elaboración Propia

7. PLAN DE GESTIÓN SOCIAL

Los procesos de renovación urbana al buscar detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos y al tener como objetivo el mejoramiento de la calidad de vida de los propietarios residentes y sus moradores lleva consigo un proceso de desplazamiento que afecta y desestabiliza las condiciones de sus moradores (Ley 9, 1989, art 39).

El desarrollo de estos procesos genera indiscutiblemente procesos de reasentamiento, los cuales deben ser en su mayoría voluntarios a fin de mitigar posibles impactos adicionales. Aun así, el reasentamiento voluntario genera costos, modificaciones y desestabiliza a los hogares, aún más si llevan habitando en el sector por mucho tiempo.

El plan de gestión social, busca establecer un “conjunto de programas, actividades y acciones tendientes a abordar integralmente a las familias a reasentar a fin de minimizar los efectos negativos del desplazamiento involuntario” (Decreto 296, 2003, art. 4). De esta forma, en el marco del Decreto 448 de 2014, y enmarcados en el Decreto 080 de 2016, el plan de gestión social del Plan de Renovación Urbana de Centro Urbano, busca establecer las condiciones necesarias para mitigar los impactos que pueda generar el desarrollo de este proyecto. Esta propuesta promueve de forma transversal la participación de los actores de forma permanente, promoviendo el acceso a la información y fomentando el control social, además promueve el despliegue de una alternativa de compensación que permita que el proyecto sea viable y sostenible en el tiempo.

El diagnóstico social del proyecto se elaboraron 197 censos socioeconómicos correspondientes al 77% de la población identificada en el sector. Se realizaron reuniones informativas con la comunidad y varios recorridos para entender la dinámica del territorio.

Cómo se mencionó en el diagnóstico socioeconómico, se identificaron 255 unidades sociales en el proyecto de las cuales se logró censar a 197, es decir el 77%. Se identificaron 84 unidades sociales residentes es decir 43%, le siguen las unidades económicas con un 33% es decir 65 actividades económicas y finalmente un 24% de unidades no residentes (48) que reciben renta de los predios (En las tablas 1 a la 3).

Como se puede observar en la ilustración “perfil de uso de propietarios”, la mayoría de los propietarios viven en los predios, le siguen por los propietarios que rentan su espacio, ya sea para vivienda o para negocio (35%). En menor proporción están los propietarios que solo cuentan con negocios (11%).

Es importante anotar que el 11% de los predios fueron encontrados sin uso, estos predios por lo visto y conversado durante el trabajo de campo son predios a los que potencialmente se pueden convertir en espacios de ingresos para los propietarios.

TABLA 40. Balance hogares identificadas vs. censadas

HOGARES	Hogar		Socioeconómico		TOTAL		
	Censadas	Pendiente	Censadas	Pendiente	Censadas	Identificadas	% Avance
Propietarios	41	18	8	1	49	68	72%
Arrendatarios	28	12	1	-	29	41	71%
Subarrendatarios	1	1	-	-	1	2	50%
Tenedores	5	-	-	-	5	5	100%
Poseedores	-	-	-	-	-	-	0%
TOTAL	75	31	9	1	84	116	72%

Fuente: Elaboración propia

TABLA 41. Balance actividades económicas identificadas vs. censadas

ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Económico		Socioeconómico		TOTAL		
	Censadas	Pendiente	Censadas	Pendiente	Censadas	Identificadas	% Avance
Propietarios	14	5	3	-	17	22	77%
Arrendatarios	43	4	1	-	44	48	92%
Subarrendatarios	1	-	-	-	1	1	100%
Tenedores	1	-	1	-	2	2	100%
Poseedores	1	-	-	-	1	1	0%
TOTAL	60	9	5	0	65	74	88%

Fuente: Elaboración propia

TABLA 42. Balance unidades rentistas identificadas vs. censadas

UNIDADES RENTISTAS	Rentista		Hogar-rentista		TOTAL		
	Censadas	Pendiente	Censadas	Pendiente	Censadas	Identificadas	% Avance
Propietarios	40	13	6	1	46	60	77%
Arrendatarios	-	-	1	-	1	1	100%
Subarrendatarios	-	-	-	-	-	-	0%
Tenedores	-	-	1	-	1	1	100%
Poseedores	-	-	-	-	-	-	0%
TOTAL	40	13	8	1	48	62	77%

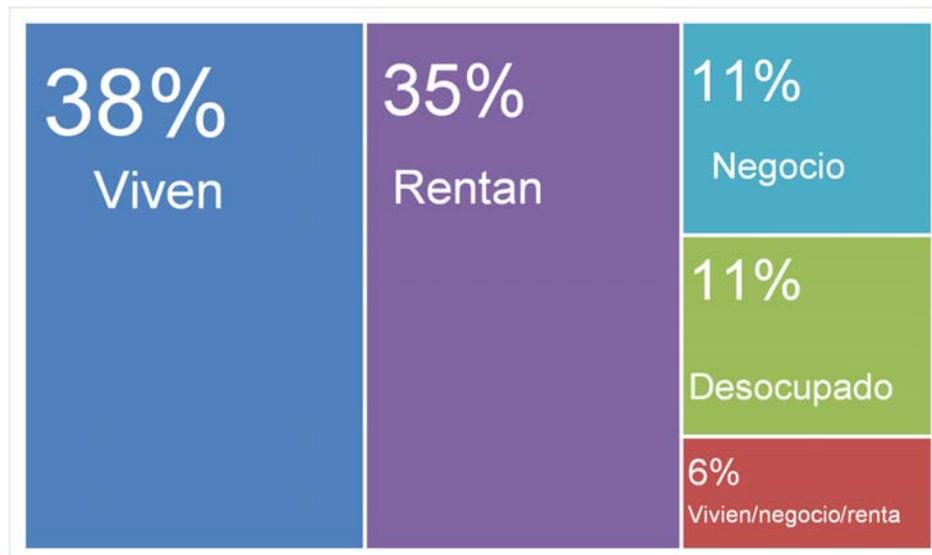
Fuente: Elaboración propia

TABLA 43. Balance predios sin uso identificadas vs. censadas

SIN USO	Sin uso		TOTAL		
	Censadas	Pendiente	Censadas	Identificadas	% Avance
Propietarios	12	4	12	16	75%
Arrendatarios	1	-	1	1	100%
Subarrendatarios	-	-	-	-	-
Tenedores	-	-	-	-	-
Poseedores	-	-	-	-	-
TOTAL	13	4	13	17	76%

Fuente: Elaboración propia

Gráfico 70. Perfil de uso de propietarios



Fuente: Elaboración propia

A continuación, se encontrará el desarrollo del Plan de Gestión Social, basado en la identificación de impactos y el establecimiento de diferentes programas que mitigarán el proceso de reasentamiento.

7.1 OBJETIVOS

7.1.1 OBJETIVO GENERAL

Definir una serie de programas, actividades y acciones que busquen mitigar los posibles impactos y potenciar los beneficios que puede traer a la comunidad la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Urbano. Está dirigido a todos los actores y actividades económicas y sociales presentes en la zona delimitada para el Plan Parcial.

7.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Logar la vinculación y la participación de los propietarios de la urbanización Centro Urbano dentro del desarrollo del proyecto.
- Permitir continuamente el acceso a la información durante el desarrollo del proyecto, promoviendo la transparencia y el control social por parte de la comunidad.

- Mitigar al máximo los posibles impactos sobre las actividades económicas que se desarrollan actualmente en el sector.
- Gestionar y coordinar estrategias de articulación interinstitucional (programas sociales y económicos distritales) con el fin de buscar soluciones a problemáticas identificadas.
- Acordar de forma conjunta las áreas requeridas para la permanencia de las actividades económicas y sociales.

7.2 IMPACTOS SOCIOECONÓMICOS

7.2.1 IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

Durante el proceso del levantamiento de información para la elaboración del diagnóstico se tuvo en cuenta además ciertas características que permitieron identificar los impactos claves que pueden aparecer en el desarrollo del proyecto.

Según la Asociación Internacional para la Evaluación de Impactos (2015) en el documento *Evaluación de impacto social: lineamientos para la evaluación y gestión de impactos social de proyectos*, los impactos sociales se pueden presentar siempre que exista una intervención planeada, ya que estas necesariamente involucran a un grupo de personas. Además, estos impactos se pueden experimentar a nivel individual, ya sea en sentido perceptual (cognitivo) o físico (corporal), a nivel grupal (amigos, familia), a nivel laboral (entidad, sectores administrativos) o a nivel de la comunidad y sociedad (p. 2).

Los impactos sociales según Frank Vanclay (2012) pueden ser esperados e inesperados y se pueden definir como cambios en uno o más de los siguientes ámbitos:

1. Forma de vida
2. Cultura
3. Comunidad
4. Sistemas políticos
5. Entorno
6. Salud y bienestar
7. Derechos personales y de la propiedad
8. Temores y aspiraciones

Para el caso del proyecto de renovación urbana Centro Urbano, se pudieron identificar los siguientes impactos relacionados a los siguientes aspectos:

1. En la forma de vida, es decir cómo viven, como interactúan entre las comunidades en el quehacer cotidiano.

2. Su comunidad, ya que hay procesos de cohesión social que generan estabilidad emocional en los vecinos, y sus instalaciones y servicios.
3. Sus derechos personales como los relacionados con los de la propiedad en tanto que su lugar de residencia se afectara.
4. En los temores y aspiraciones, ya que un proceso como el de la RU genera necesariamente una percepción de inseguridad y temor sobre el futuro individual, colectivo y comunidad.

Para la identificación de impactos, se utilizó como base la metodología para la elaboración de matrices de impacto de la Facultad de Ciencias Exactas de la Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires (2016). La cual determina siete factores relevantes para la clasificación de los impactos y su caracterización. Para este trabajo se utilizaron cuatro factores, ya que se descartaron los factores relacionados con los impactos ambientales. Por tanto, se eligieron: tipo o naturaleza, intensidad, momento en el que se produce y persistencia (gráfico “atributos para la caracterización de impactos”).

A partir de la elaboración del diagnóstico se pudieron identificar ocho impactos directos del proyecto, unos relacionados con la calidad de vida de los hogares, otros con la estabilidad de las actividades económicas, otros con la pérdida de ingresos por renta y finalmente unos impactos transversales que impactan a los residentes del proyecto de forma indistinta a su condición de uso del predio.

Gráfico 71. Atributos para la caracterización de impactos



Fuente: Elaboración propia con base en EXA (2018)

Con la metodología mencionada y los impactos definidos, se procedió a realizar la clasificación de impactos para determinar su naturaleza, intensidad, momento de ocurrencia y persistencia. Este ejercicio fue determinante para entender cómo debían establecerse los programas y proyectos específicos del plan de gestión social.

TABLA 44. Caracterización de impactos

Nº	Impactos	Tipo (T)	Intensidad (I)	Momento de ocurrencia (MO)	Persistencia (PE)
1	Afectación a las condiciones de vida	D	3	B	b
2	Perdida del tejido social	D	3	A	a
3	Pérdida de ingresos por actividad económica	D	3	A	a
4	Afectación a la estabilidad del negocio (consolidación, empleos)	D	3	A	a
5	Pérdida de ingresos por renta de vivienda o local comercial.	D	2	A	a
6	Perdida posibilidad de participación en el proyecto por no saneamiento de la propiedad.	D	2	B	b
7	Pérdida de confianza en el promotor del proyecto lo cual maximiza los impactos generados por él.	D	3	A	b
8	Perdida de voz y voto en la formulación del proyecto.	D	3	B	a

T	Directo = D	MO	Inmediato = A
	Indirecto = I		Mediato = B
I	Baja = 1		PE
	Media = 2	Temporal = a	
	Alta = 3	Permanente = b	

Fuente: Elaboración propia

El primer impacto identificado es la afectación a las condiciones de vida, se clasificó como un impacto directo, de intensidad alta, que ocurre en un plazo mediano y que su persistencia es permanente. El plan de renovación urbana Centro Urbano, va a producir necesariamente un cambio en las condiciones de vida de los moradores del proyecto. Aunque este impacto es permanente es decir que el cambio no puede ser reversible, si puede ser recuperado a lo largo del tiempo. Las condiciones no

serán las mismas pero el proyecto mismo busca mejorar las condiciones de vida de la población residente.

La pérdida de tejido social, la pérdida de ingresos por actividad económica y la afectación a la estabilidad del negocio se clasificaron como impactos directos del proyecto, con intensidad alta, que ocurren en el momento inmediato que comienza la ejecución del proyecto y que su persistencia es temporal. La pérdida de tejido social se refiere a la ruptura de las relaciones sociales que se crean en la convivencia de barrio. A partir de la elaboración del diagnóstico socioeconómico se pudo evidenciar que 55% de los propietarios mantienen una relación de colaboración con los vecinos y 21% cuentan con una relación estrecha. Las relaciones de colaboración permiten la construcción de un tejido social importante para la convivencia en lo urbano. De tal forma, el proyecto afectará de manera directa e inmediata estas relaciones. Los cambios en las residencias y las mudanzas tienen implícita esta afectación, pero se caracterizan como temporales porque pueden volver a ser restablecidas.

La pérdida de ingresos por actividad económica y la afectación a la estabilidad del negocio, son impactos que están estrechamente relacionados. La ejecución del proyecto de renovación urbana afectará a 11% de los propietarios que cuentan con una actividad económica y a 45 negocios identificados cuyos dueños son arrendatarios. El traslado, necesariamente afectará los ingresos que por este negocio reciben, esto porque se afecta la consolidación del negocio que obtenido con el paso de los años. Estos impactos no persistirán en el tiempo, son temporales porque son condiciones que pueden restituirse a lo largo del tiempo.

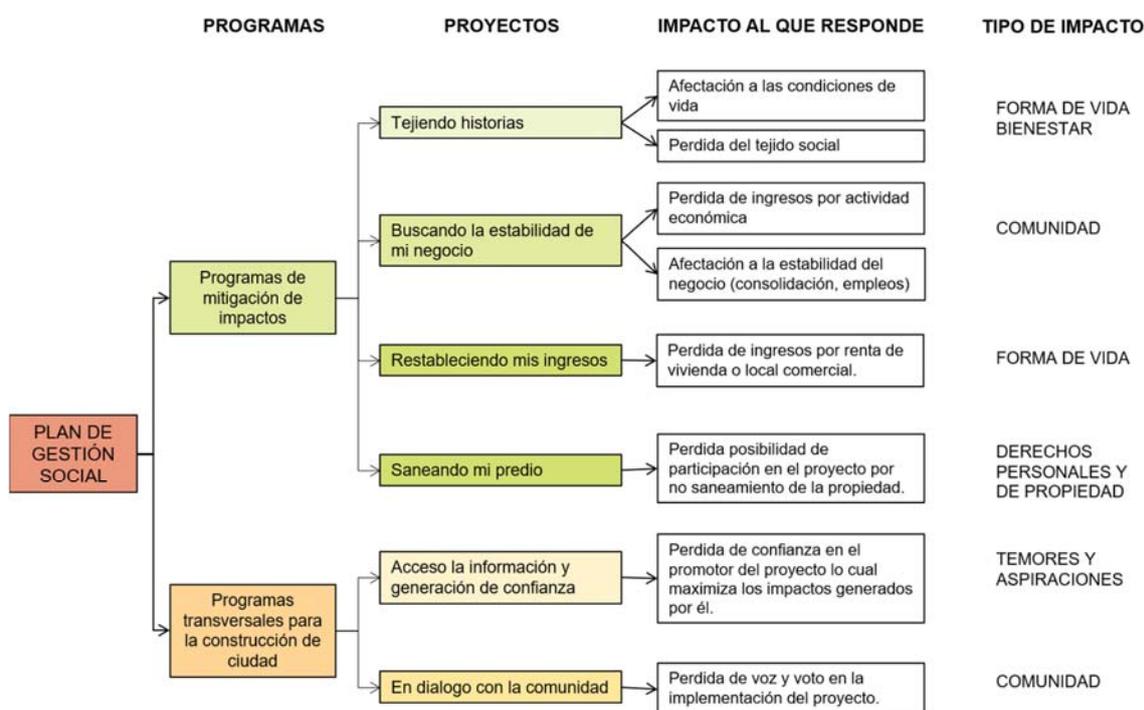
El quinto impacto identificado es la pérdida de ingresos por renta de vivienda o local comercial. El cual fue caracterizado como de tipo directo, de intensidad media, que ocurre en el momento de inicio de ejecución del proyecto y de persistencia temporal. Como se observó en la Ilustración 1, el 35% de los propietarios rentan para vivienda o para lo local comercial. La afectación se caracterizó como de intensidad media, ya que la mayoría de los propietarios encuestados (88%) cuentan con un ingreso adicional. Este impacto es de persistencia temporal, por lo que se podrá mitigar más fácilmente.

A partir de la revisión jurídica de los predios se encontró que existen varios propietarios que deben subsanar elementos de su propiedad para poder participar en el proyecto. Por tanto, un posible impacto es la pérdida de posibilidad de participación en el proyecto por este hecho. Este impacto es de intensidad media, ocurre en un tiempo mediato y su persistencia es temporal. Básicamente porque el hecho que no puedan participar dentro del proyecto no implica que perderán su propiedad, mediata porque tendrán la posibilidad de subsanar esta afectación jurídica y finalmente, si se materializa la afectación esta será de forma permanente.

Los dos últimos impactos, son impactos transversales que afectarán el desarrollo social del proyecto. Por un lado, la pérdida de confianza en el promotor del proyecto lo cual maximiza los impactos generados por él, y por el otro, la pérdida de voz y voto en la formulación del proyecto. Ambos impactos tienen menor probabilidad de ocurrencia que los primeros seis mencionados, ya que esos necesariamente ocurrirán. Estos impactos en cambio requieren de una buena gestión social para lograr mitigarlos, este Plan de Gestión Social establece estas condiciones. El primero se clasificó como un impacto de persistencia permanente y el segundo de persistencia temporal.

7.3 PROGRAMAS Y PROYECTOS

Gráfico 72. Estructura Plan de Gestión Social



Fuente: Elaboración propia

Los programas y proyectos son el resultado de la evaluación de impactos, responden a la identificación del diagnóstico socioeconómico y están articulados a fin de promover una buena gestión social del proyecto de renovación urbana en la urbanización Centro Urbano. En el anterior gráfico se puede evidenciar cómo se

estructuró el plan de gestión social, sus programas, proyectos y al impacto que responderán.

Cada programa y proyecto busca establecer condiciones para la mitigación de impactos, propone condiciones necesarias para garantizar la sostenibilidad de los hogares y actividades económicas, promueven la creación de canales de comunicación continuos entre el formulador y los habitantes y finalmente incorpora estímulos económicos a los propietarios y moradores que habitan el Plan Parcial Centro Urbano de acuerdo con las directrices impartidas en el Decreto 448 de 2014.

7.3.1 PROGRAMA DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS

El programa de mitigación de impactos se compone de cuatro proyectos los cuales buscan mitigar los impactos generados por el proyecto buscando contar con un abanico de proyectos que le permita a cada tipo de unidad social encontrar una solución. A continuación, se presentará la descripción de cada uno de los proyectos.

7.3.1.1 Tejiendo historias

Objetivo

El programa *Tejiendo historias*, tiene como objetivo principal promover la permanencia de los hogares que residen en el sector (ya sea en calidad de propietarios, arrendatarios, tenedores, poseedores o subarrendatarios) y la vinculación de los propietarios dentro del proyecto. Dentro de los objetivos específicos se encuentra:

- a) Garantizar que los propietarios permanezcan en la zona, implementando estrategias de negociación justa y equitativas.
- b) Reconstruir el tejido social que permita fortalecer las relaciones entre propietarios y la resignificación del territorio.
- c) Acompañar a los propietarios durante todo el proceso de implementación del proyecto.

A quién va dirigido

Este programa está dirigido a los propietarios que residen en el sector, y a los que sin residir quieren volver a hacerlo; y a todos los hogares que residen en el sector bajo cualquier tipo de tenencia.

Justificación

Este programa fue diseñado para mitigar el impacto que genera el traslado de los hogares, la pérdida del tejido social, así como la dificultad que se tiene para la reconstrucción de redes sociales y redes económicas de apoyo a los hogares. A través del diagnóstico se pudo evidenciar que el 38% de los propietarios residen en el territorio. Lo que indica que debe haber una estrategia grande para proteger a los hogares y fomentar el acompañamiento que estos requieren durante la ejecución del proyecto.

Adicionalmente, es importante recordar que según el artículo 6 del Decreto 448 de 2014:

“proyectos de renovación urbana deberán prever la vivienda de remplazo o inmuebles con otros usos, como un mecanismo para la restitución de los aportes de los propietarios originales, con el objeto de incentivar su vinculación en la ejecución del proyecto renovación urbana y para ello participarán de las utilidades derivadas del proyecto, una vez deducidas las distintas cargas u obligaciones y la participación en plusvalías”

Por tanto, es programa garantizar la vinculación de los propietarios dentro del proyecto como un elemento clave y estratégico del desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana de Centro Urbano.

Por otra parte, el porcentaje de hogares que residen bajo otras tenencias es el 41%, es decir, 48 unidades sociales, para lo cual también es importante establecer estrategias claras de acompañamiento y compensación.

Estrategia

Este programa contempla dos estrategias:

a) Compensación:

Para el caso de los propietarios residentes se les reconocerán los factores de arrendamiento transitorio y movilización. Movilización se otorgará para el 100% de las familias que se encuentren residiendo, mientras que el factor arrendamiento transitorio solo se entregará para el caso de las familias que opten por ingresar a participar dentro del proyecto.

Factores	Características
DIRIGIDO A:	PROPIETARIOS
Arrendamiento transitorio:	Cálculo:

Se determina por el pago del canon de arrendamiento por el periodo comprendido entre la entrega de la vivienda original y la vivienda de reemplazo.	Canon de arrendamiento promedio del sector y de acuerdo con las características de la vivienda X 24 meses. Número de unidades sociales hogares (propietarios): 68
Movilización: Reconocimiento a los gastos de trasteo para la unidad familiar.	Cálculo: 1.0 SMMLV pagados en dos contados. Uno para el trasteo inicial y el segundo para la entrega del inmueble de reemplazo. Número de unidades sociales hogares (propietarios): 68
DIRIGIDO A:	OTRAS TENENCIAS
Traslado: Se determina por el reconocimiento de tres veces el canon de arrendamiento que paga cada hogar al momento del diagnóstico socioeconómico.	Cálculo: Canon de arrendamiento X 3. Este valor no puede ser inferior a 1 SMLMV, ni mayor a 3 SMLMV). Número de unidades sociales hogares (arrendatarios, subarrendatarios y tenedores): 48
Movilización: Reconocimiento a los gastos de trasteo para la unidad familiar.	Cálculo: 1.0 SMMLV pagados en dos contados. Uno para el trasteo inicial y el segundo para la entrega del inmueble de reemplazo. Número de unidades sociales hogares (arrendatarios, subarrendatarios y tenedores): 48

b) Negociación

La negociación con los propietarios estaría determinada por el valor del avalúo comercial que se realice a cada inmueble. Con este valor, podrán entrar a negociar metros cuadrados del proyecto en cualquier uso. Cada propietario tendrá la posibilidad de invertir el dinero que quiera en cada una de las negociaciones y realizar el número de negociaciones que quiera.

c) Acompañamiento

El programa necesita el acompañamiento de un equipo compuesto por gestores sociales y gestores inmobiliarios. Los gestores sociales realizarán la identificación y caracterización de las familias, el acompañamiento durante la negociación y el traslado y posteriormente la realización de un taller de construcción de tejido social.

Acciones

El programa se desarrollará en cuatro fases, como describe la tabla que se muestra a continuación:

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Identificación y caracterización	<p>100% de las familias propietarias residentes censadas y caracterizadas lo que permite contar con la información completa para comenzar el proceso de negociación.</p> <p>100% de las familias arrendatarias (u con otras tenencias) identificadas y caracterizadas.</p>	<p>Número de hogares identificados y caracterizados / Total de hogares en la zona.</p> <p>Número de arrendatarios hogares identificados y caracterizados / Total de arrendatarios hogares residentes en el sector.</p>	<p>Instrumentos diligenciados</p> <p>Sistematización y análisis de datos</p> <p>Documento final elaborado</p>
Negociación	<p>100% de las familias propietarias fueron acompañadas en el proceso de negociación. 95% de ellas decidieron ser parte del negocio y el 15% recibió acompañamiento inmobiliario para la restitución del inmueble.</p>	<p>Número de propietarios que se vinculan al proyecto / Número total de propietarios en la zona.</p>	<p>Actas de acompañamiento</p>
Traslado temporal y permanente	<p>100% de los hogares recibieron acompañamiento para el traslado y la realización de talleres de construcción del tejido social</p> <p>95% de las familias retornaron al territorio y recibieron la compensación por los efectos causados durante</p>	<p>Número de familias propietarias que recibieron acompañamiento para el traslado / Número total de familias propietarias</p> <p>Número de familias que recibieron las compensaciones / Número total de familias propietarias de la zona.</p>	<p>Actas de acompañamiento</p> <p>Registros fotográficos</p> <p>Documentación con la evidencia del pago de las compensaciones</p>

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
	<p>la construcción del proyecto. 5% de las familias recibieron apoyo para su traslado definitivo en otro lugar.</p> <p>100% de las familias en otro tipo de tenencias recibieron la compensación y fueron acompañadas en el proceso de reasentamiento.</p>	<p>Número de hogares arrendatarios que recibieron acompañamiento y apoyo al traslado / Total de arrendatarios hogar existentes en el sector.</p>	

7.3.1.2 Buscando la estabilidad de mi negocio

Objetivo

El objetivo de este programa es garantizar la estabilidad de las actividades económicas. Para tan fin busca realizar un acompañamiento especializado a cada una de las actividades con el fin de establecer estrategias concretas para la mitigación de impacto en el ingreso y en la utilidad neta del negocio.

A quien va dirigido

Este programa está dirigido a los propietarios que cuentan con un negocio y quieren continuar con él ya sea en el proyecto PPRU Centro Oriente o trasladarlo a otro lugar. Y también a los arrendatarios que cuenten con actividades económicas.

Justificación

Dentro de los impactos identificados se pudo observar que existe incertidumbre principalmente sobre el futuro de los negocios, relacionados con la pérdida de clientes y la pérdida de ingresos económicos. Adicionalmente, se identificó que son negocios bastante consolidados, ya que llevan operando un promedio en el sector más de 10 años.

Desde la perspectiva de los impactos, se identificó que la pérdida de ingresos y la desestabilización que genera un traslado para una actividad económica sucede desde el momento del traslado y si no se definen estrategias concretas estos impactos pueden causar la quiebra del negocio. De tal manera, que este programa se justifica en la necesidad de apoyar los diferentes negocios para mitigar estos impactos.

Estrategia

a) Compensación:

Para el caso de los propietarios que sean dueños de actividades económicas se les reconocerá el factor de movilización y el factor por pérdida de ingresos. El pago de estos factores se reconocerá en todos los casos sin excepciones a la decisión sobre su vinculación o no al proyecto. A continuación se describen los factores a compensar para cada una de las tenencias:

Factores	Características
DIRIGIDO A	PROPIETARIOS
Pérdida de ingresos por actividad productiva: Se determina por el reconocimiento de un pago correspondiente a la utilidad neta mensual promedio de los doce meses anteriores al traslado.	Cálculo: Utilidad neta mensual promedio de los últimos doce meses x 3 Número de actividades económicas de propietarios: 14
Movilización: Reconocimiento a los gastos de trasteo para la actividad económica.	Cálculo: Dos (2) SMMLV pagados en un contado. Número de actividades económicas de propietarios: 14
Arrendamiento transitorio: Se determina por el pago del canon de arrendamiento por el periodo comprendido entre la entrega del negocio original y la ubicación del lugar de negocio de reemplazo.	Cálculo: Canon de arrendamiento promedio del sector y de acuerdo con las características del negocio X 24 meses. Número de actividades económicas de propietarios: 14
DIRIGIDO A	OTRAS TENENCIAS
Pérdida de ingresos por actividad productiva: Se determina por el reconocimiento de un pago correspondiente a la utilidad neta	Cálculo: Utilidad neta mensual promedio de los últimos doce meses x 3

mensual promedio de los doce meses anteriores al traslado.	Número de actividades económicas de otras tenencias: 49 (arrendatarios y subarrendatarios) y 2 (tenedores)
Movilización: Reconocimiento a los gastos de trasteo para la actividad económica.	Cálculo: Dos (2) SMMLV pagados en un contado. Número de actividades económicas de otras tenencias: 49 (arrendatarios y subarrendatarios) y 2 (tenedores)
Traslado: Se determina por el reconocimiento de tres veces el canon de arrendamiento que paga cada hogar al momento del diagnóstico socioeconómico.	Cálculo: Canon de arrendamiento X 3. Este valor no puede ser inferior a 1 SMLMV, ni mayor a 3 SMLMV). Número de actividades económicas de otras tenencias: 49 (arrendatarios y subarrendatarios) y 2 (tenedores)

b) Acompañamiento:

Para el caso de este programa, se designará dos gestores económicos con experiencia en la elaboración de planes de negocios y asesoramiento para actividades económicas de fortalecimiento, y un gestor inmobiliario. Estos gestores deberán desarrollar todas las acciones relacionadas con el acompañamiento estas actividades económicas. El acompañamiento también se dirigirá a actividades económicas de arrendatarios para apoyar el proceso de traslado y reubicación.

Acciones

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación Periodicidad	de /
Identificación y caracterización de unidades económicas	100% de las actividades económicas del sector se encuentran censadas y caracterizadas lo que permite contar con la información completa para comenzar el proceso de acompañamiento.	Número de actividades económicas caracterizadas / Número total de actividades económicas existentes.	Instrumentos diligenciados Sistematización y análisis de datos Documento final elaborado	

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Acompañamiento	<p>100% de las actividades económicas fueron asesoradas por un asesor económico experto.</p> <p>100% de las actividades económicas de propietarios recibieron compensación por tres factores</p> <p>100% de las actividades económicas de otras tenencias recibieron compensación por tres factores.</p>	<p>Número de actividades económicas acompañadas y asesoradas / Número total de actividades económicas existentes.</p> <p>Número de propietarios que recibieron compensación / Número total de propietarios con actividad económica.</p> <p>Número de actividades económicas de otras tenencias que recibieron compensación / Número total de actividades económicas de otras tenencias.</p>	<p>Actas de acompañamiento</p> <p>Documentación con la evidencia del pago de las compensaciones</p>
Apoyo en el traslado temporal o permanente de las actividades económicas	<p>100% de las actividades económicas de propietarios y arrendatarios fueron acompañadas durante el proceso de traslado.</p> <p>50% de las actividades económicas de propietarios retornan al territorio con sus</p>	<p>Número de actividades económicas de propietarios y arrendatarios que recibieron acompañamiento para el traslado / Número total de actividades económicas existentes.</p> <p>Número de actividades económicas de propietarios que retornaron al territorio</p>	<p>Actas de acompañamiento</p> <p>Registros fotográficos</p>

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
	actividades económicas	/ Número total de actividades económicas existentes.	

7.3.1.3 Reestableciendo mis ingresos

Objetivo

El objetivo del programa *Reestableciendo mis ingresos*, busca mitigar el impacto que genera la pérdida de ingresos por renta a las unidades sociales rentistas.

A quien va dirigido

Este programa está dirigido a los propietarios de los predios que se encuentran en renta.

Justificación

A partir del diagnóstico socioeconómico se pudo identificar 62 unidades sociales que rentan todo el predio o alguna parte de este. Adicionalmente, casi el 98% de estas unidades corresponden a propietarios. Cuando se realizó la caracterización de las unidades sociales rentistas se identificó que la mayoría de estos propietarios contaban con un grado de escolaridad alto, la mayoría eran empleados, la mayoría (53%) identificaban que la razón por la cual no viven en el sector es porque cuentan con otro predio.

El proyecto de renovación urbana de Centro Urbano afectará a este grupo de población en la medida que dejarán de percibir ingresos de su predio por el concepto de renta. Mientras que una actividad económica podrá restituir sus ingresos implementando estrategias definidas a unos meses del traslado, un rentista dejará de percibir sus ingresos mientras la ejecución del proyecto. Motivo por el cual, es necesario definir un programa que ataque este hecho.

Estrategia

Para el caso de este proyecto, la estrategia será el pago de una compensación a los propietarios que obtengan renta de su predio se les reconocerá el factor de

pérdida de ingresos por renta, como estipula el Decreto 329 de 2006 y reconocerá de la siguiente manera:

Factores	Características
DIRIGIDO A	PROPIETARIOS RENTISTAS
Pérdida de ingresos por renta: Se determina por el reconocimiento del pago del canon de arrendamiento que percibe mensualmente.	Cálculo: 3 salarios mínimos mensuales legales vigentes durante el periodo de construcción Número de propietarios rentistas: 60

Acciones

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Identificación y caracterización de unidades rentistas	100% de las unidades rentistas del sector se encuentran censadas y caracterizadas lo que permite contar con la información completa para comenzar el proceso de compensación.	Número de unidades rentistas caracterizadas / Número total de unidades rentistas existentes.	Instrumentos diligenciados Sistematización y análisis de datos Documento final elaborado
Acompañamiento	100% de las unidades rentistas de propietarios recibieron compensación por el factor de pérdida de ingresos por renta.	Número de propietarios rentistas que recibieron compensación / Número total de propietarios rentistas.	Actas de acompañamiento Documentación con la evidencia del pago de las compensaciones

7.3.1.4 Saneando mi predio

Objetivo

El objetivo de este programa es garantizar el saneamiento jurídico de los predios para agilizar el proceso de negociación con los propietarios.

A quien va dirigido

Todos los propietarios que tengan problemas jurídicos en sus predios y que estén interesados en participar como socios en el proyecto.

Justificación

A partir del análisis jurídico y la semaforización realizada, fue posible identificar que 152 de predios cuentan con problemas en los folios de matrícula que les impide realizar una negociación oportuna (dentro de los problemas encontrados se encuentran: sucesiones no realizadas, disolución de sociedades conyugales y divorcios. De tal forma, que este programa busca definir un experto jurídico que realice el acompañamiento al proceso de saneamiento con cada uno de los predios.

Estrategia

La estrategia está dirigida contará con el apoyo de un abogado para realizar todo el acompañamiento y la definición de estrategias puntuales.

Acciones

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Caracterización jurídica de todos los predios	100% de los predios cuentan con una caracterización jurídica que les permite definir un plan de trabajo.	Número de predios caracterizados / Número total de predios existentes.	Caracterización elaborada Semaforización jurídica Plan de trabajo
Acompañamiento jurídico	100% de los propietarios recibieron asesoría jurídica para el saneamiento de los predios.	Número de propietarios que recibieron la asesoría jurídica / Número total de propietarios existentes.	Actas de acompañamiento

7.3.2 PROGRAMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD

El segundo programa definido se denomina construcción de ciudad, el cual es un eje muy importante para este tipo de proyectos ya que constituyen elementos transversales para garantizar el éxito de los planes de renovación urbana y en general de cualquier intervención a nivel de ciudad. Estos elementos son: el acceso a la información y la participación ciudadana.

7.3.2.1 Acceso a la información y generación de confianza

Objetivo

El objetivo del proyecto *Acceso a la información y generación de confianza*, es fomentar la divulgación de la información relacionada con el proyecto de forma oportuna y de calidad. No solo respondiendo a las solicitudes ciudadanas, sino permitiendo una comunicación continua entre las partes. Los objetivos específicos se encuentran:

- a) Dar respuesta a todas las quejas, inquietudes y preguntas ciudadanas que puedan surgir durante el desarrollo del proyecto.
- b) Mantener informados a los ciudadanos de los avances y decisiones del proyecto.
- c) Apoyar el direccionamiento a los diferentes programas y proyectos que tenga el Distrito.

A quien va dirigido

Este programa está dirigido a todos los propietarios, arrendatarios, tenedores o poseedores y residentes de sectores aledaños del sector que quieran conocer avances del proyecto.

Justificación

El acceso a la información es un elemento central para el buen desarrollo de un proyecto en el que se involucran ciudadanos. Además, el acceso a la información no es solo el manejo y respuesta de las solicitudes que hagan llegar los ciudadanos, sino también la disponibilidad de la información y su oportunidad.

Un proyecto de renovación urbana necesariamente genera desconfianza e inseguridades en los moradores del sector. Este es un elemento inherente a cualquier desarrollo de ciudad y, por tanto, debe ser mitigado estratégicamente. El buen manejo de la información del proyecto, garantizar que todos los ciudadanos

cuenten con información de avance y establecer canales de comunicación son un mecanismo para la generación de confianza entre el desarrollador y el residente.

Estrategia

Este proyecto se desarrollará a partir de la definición de los canales y medios para establecer un canal de comunicación directo. Tendrá dos partes, por un lado, el manejo de respuestas a inquietudes de los ciudadanos (trabajo por demanda) y por el otro, un punto de atención permanente pero itinerante durante el desarrollo del proyecto. Para este fin se necesitará dos personas con experiencia en atención al ciudadano que puedan atender de forma permanente a las personas que llegan al punto de atención.

A partir del diagnóstico se pudo evidenciar que el canal con más acogida fue el correo electrónico, seguido de boletines y volantes, voz a voz y reuniones. Con base en esta información se estableció la primera parte de esta estrategia.

Acciones

La primera parte de la estrategia contará con los siguientes canales para la disposición de peticiones, quejas o reclamos: correo electrónico, telefónico y presencial. La segunda parte de la estrategia será una oficina ubicada en el sector de forma itinerante que le permitirá a los residentes y moradores contar con información de primera mano.

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Puesta a disposición de los canales para radicar una petición, queja o reclamo	100% de los canales definidos y listos para ser divulgados	Número de canales listos / Número total de canales definidos en el Plan de Gestión Social	Canales a disposición
Divulgación de los medios para radicar una petición, queja o reclamo.	100% de los canales se encuentran divulgados a la ciudadanía.	Número de canales divulgados / Número total de canales definidos en el Plan de Gestión Social.	Evidencias de divulgación de canales.
Puesta en marcha e implementación de canales.	100% de los canales se encuentran en funcionamiento para la	Número de canales en implementación / Número total de canales definidos en	Evidencia de la implementación de los canales.

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Puesta a disposición de los canales para radicar una petición, queja o reclamo	100% de los canales definidos y listos para ser divulgados	Número de canales listos / Número total de canales definidos en el Plan de Gestión Social	Canales a disposición
	respuesta de peticiones, quejas y reclamos.	el Plan de Gestión Social.	
Puesta en marcha de un punto de atención itinerante en el sector.	El punto de atención itinerante se encuentra siendo implementado en un 100%	Número de meses que funcionó el punto itinerante / Número total de meses estipulado.	Actas de reuniones, y asesorías adelantadas en el punto de atención.

7.3.2.2 En diálogo con la comunidad

Objetivo

El objetivo del programa *En diálogo con la comunidad* tiene como objetivo principal es el fomento de la participación ciudadana durante todas las etapas del proyecto. En este programa se deberán establecer, guiar, y determinar cómo será el proceso de participación ciudadana con los propietarios, residentes y moradores del sector es decir tomar las medidas necesarias para garantizar espacios de dialogo específicos con la comunidad. Sus objetivos específicos son:

- a) Fomentar un dialogo equitativo
- b) Realización de reuniones para mostrar avances del proyecto,
- c) Garantizar que la voz de los propietarios sea escuchada durante la implementación del proyecto.

A quien va dirigido

Está dirigido a todos los propietarios, arrendatarios, tenedores, poseedores del sector.

Justificación

La participación ciudadana es un elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad en la medida que garantiza el éxito del proyecto, minimiza los impactos sociales y genera confianza en los desarrolladores. El proceso de participación ciudadana va más allá de la realización de reuniones informativas, es importante definir en conjunto con los ciudadanos el alcance que tendrá la participación de los propietarios en el proceso y cómo se llevará a cabo los procesos de toma de decisiones. Los ciudadanos son el centro de la ciudad y el motor de esta, motivo por el cual este pilar se convierte en un elemento fundamental para su desarrollo.

Estrategia

Para el desarrollo de este proyecto, es fundamental entender que este puede ser variado y adaptado a las condiciones que se acuerden con los ciudadanos. Debe fomentarse el buen uso de las reuniones, el cumplimiento de los compromisos establecidos y la utilización del lenguaje claro al momento de realizar explicaciones técnicas.

Para la puesta en marcha de este programa se debe aclarar que los ciudadanos pueden vincularse de diferentes formas al proyecto. Tomando la clasificación de la Asociación Internacional de Participación Pública (IAPP por sus siglas en inglés) y el trabajo desarrollado por Alberto Ortiz de Zárate (2006), se tomó como referencia la siguiente clasificación:

Información: El primer estadio de la participación, consiste en brindarle a los ciudadanos la información permanente durante todo el desarrollo del proyecto. La información debe ser (equilibrada, objetiva y útil de manera que le permita entender la realidad, plantear alternativas y/o soluciones”

Consulta: En el segundo nivel, la ciudadanía puede opinar sobre el desarrollo del proyecto, plantear alternativas y realizar análisis.

Debate: El tercer nivel, existe un intercambio de opiniones entre los desarrolladores y la ciudadanía y busca enriquecer el proceso de toma de decisiones. Las decisiones no necesariamente las toma el ciudadano. Se abren espacios para debatir sin la necesidad que haya una decisión final.

Consenso: El cuarto nivel, busca que el desarrollador y los ciudadanos lleguen a un consenso sobre los temas discutidos. Las decisiones se toman de forma conjunta.

Empoderar: En el quinto nivel, está orientado en “dejar en manos de la ciudadanía la responsabilidad sobre la toma de decisiones en un asunto” (Ortiz de Zárate, 2006), con el fin de buscar un real empoderamiento de los ciudadanos

Durante que etapa del proyecto, se debe definir el alcance que tendrá la estrategia de participación con la comunidad.

Acciones

Fases	Meta	Indicador	Fuente de verificación / Periodicidad
Definición de medidas para la participación ciudadana durante la implementación del proyecto.	Las estrategias y alcance de la participación ciudadana fueron definidos en un 100%.	Número de reuniones realizadas para definir las estrategias y alcance de la participación / Número total de reuniones estipuladas.	Actas de reuniones Reunión con los ciudadanos donde discute la estrategia de participación.
Implementación de la estrategia de participación	El 100% de la estrategia de participación fue implementada	Número de actividades realizadas de la estrategia de participación / Número total de actividades planeadas.	Actas de reuniones, talleres, Actividades realizadas Listados de asistencia

8. PROPUESTA NORMATIVA

8.1 USOS PERMITIDOS

Los usos permitidos proponen consolidar el sector como área residencial que complemente las actividades de comercio, servicios y dotacionales presentes en el área de influencia, garantizando una adecuada mezcla de usos que mejore el aprovechamiento del suelo y permita la densificación poblacional.

Los usos permitidos para el Plan Parcial se presentan en la siguiente tabla:

TABLA 45. Usos permitidos

Uso	Uso Principal Clasificación	Uso complementario Uso	Escala
-----	--------------------------------	---------------------------	--------

Vivienda	Multifamiliar	Servicios Financieros	Sucursales de: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédi-Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	Urbana
		Servicios a Empresas e Inmobiliarios	Oficinas especializadas de: Finca raíz, arrendamientos. Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	Urbana
		Servicios Turísticos	Alojamiento Y Hospedaje Temporal En: Hoteles y Apartahoteles de más 50 habitaciones y/o servicios complementarios	Metropol itana
			Hoteles y Apartahoteles hasta 50 habitaciones con servicios básicos Residencias estudiantiles, religiosas y de la tercera edad	Urbana
		Servicios Alimentarios	Restaurantes, comidas rápidas. Casa de Banquetes	Zonal
		Servicios Profesionales Técnicos Especializados	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos, venta de telefonía celular.	Zonal
		Comercio	Almacenes supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2	Urbana

			hasta 6.000 m ² de áreas de venta.	
			Almacenes, supermercados, y centros comerciales hasta 2.000 m ² de área de ventas	Zonal
			Locales, con área de ventas de hasta 500 m ²	Vecinal

Fuente: Elaboración propia.

8.2 EDIFICABILIDAD PERMITIDA

La edificabilidad será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices máximos establecidos y cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado y los estándares de habitabilidad establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

El potencial constructivo definido por el índice de construcción se calcula sobre el área útil del suelo objeto de actuación, después del cumplimiento de las respectivas cesiones urbanísticas.

- **Edificabilidad**

La edificabilidad para el Plan Parcial se presenta en la siguiente tabla:

TABLA 46. Edificabilidad Permitida

I.O. Máximo*	I.C. Máximo*	Altura Máxima
0.65	8.96	25 Pisos
*Calculado sobre área útil		

Fuente: Elaboración propia

El área de cálculo para el índice de construcción corresponde a la parte edificada que equivale a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, área de las instalaciones mecánicas, cuartos de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y ductos, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, puntos fijos, el área de equipamiento comunal privado propuesto

en cualquier piso. Así mismo, se excluye el área de los estacionamientos y de circulación vehicular y peatonal ubicados en sótano, semisótano y hasta en los tres (3) primeros pisos de la edificación y cuando se trate de proyectos que involucren la totalidad de la manzana hasta en los cuatro (4) primeros pisos de la edificación.

Los elementos de remate sobre cubierta: de las chimeneas, ductos, tanques de agua, los cerramientos y antepechos de cubierta, la última parada y el remate de la escalera, el sobre recorrido del ascensor, el cuarto de máquinas del ascensor, la altura de la última parada del ascensor y el hall de cubierta, así como el cerramiento de la cubierta, no serán contabilizados dentro de la altura máxima ni dentro del índice de construcción, ni para el cálculo de aislamientos y patios. Cualquier elemento de remate diferente a los mencionados en el presente inciso, será contabilizado dentro del índice de construcción, dentro de la altura máxima permitida y dentro de la altura base de cálculo para determinar las dimensiones de aislamientos y patios exigidas.

Los pisos no habitables serán contabilizados dentro de la altura máxima y no se contabilizan dentro del índice de construcción. Cuando se plantee un único piso no habitable, no se contabiliza para el cálculo de aislamientos. Cuando se planteen dos o más pisos no habitables, se excluirá sólo uno de ellos para contabilizar la altura de cálculo de aislamientos, siempre que el piso no habitable que se pretenda excluir esté planteado en niveles inferiores a los pisos que contienen unidades.

La altura libre entre afinado inferior y superior del primer piso o nivel de acceso peatonal será como mínimo de 4,00 metros y en los demás pisos, semisótano y sótanos la altura libre entre afinado inferior y superior será como mínimo de 2,40 metros. Tratándose de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritaria, la altura libre será como mínimo de 2.30 metros.

- **Normas volumétricas**

Las normas volumétricas para las edificaciones del Plan Parcial, se presentan en la siguiente tabla:

TABLA 47. Normas volumétricas

Componente	Condiciones
Aislamientos entre edificaciones	Las edificaciones que se propongan sobre el nivel del terreno o placa superior del semisótano o sótano, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo de 18 metros. Las edificaciones que se propongan sobre la plataforma, deben estar aisladas entre sí en una dimensión como mínimo de 20 metros.
Voladizos	Se permiten voladizos de hasta 2.00 metros cuando se deje sobreancho de andén o retrocesos.

Retrocesos	Se deberá generar un retroceso de mínimo 5.00 metros contra la cesión para parques. Esta área se contabilizará como Área Privada Afecta al Uso Público
Equipamiento Comunal Privado.	Cuando se propongan áreas de cubiertas verdes, terrazas descubiertas, zonas de descanso descubiertas, o similares en la cubierta, deberán hacer parte del equipamiento comunal privado propuesto de zonas verdes libres y recreativas, para lo cual debe plantearse como superficie horizontal transitable. Cuando se plantee plataforma, la cubierta de esta podrá a su vez hacer parte de las zonas verdes libres recreativas del equipamiento comunal.

Fuente: Elaboración propia

9. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Con el fin de garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios y de facilitar los mecanismos de gestión asociada entre propietarios, se determina para la ejecución del Plan Parcial una única Unidad de Actuación Urbanística, en la que se desarrollará la integración inmobiliaria de los inmuebles incluidos en ella.

Dado que en este caso se requiere de la conformación de un nuevo globo de terreno distinto e independiente de los inmuebles originales de la Unidad de Actuación Urbanística, es necesario que se produzca una integración inmobiliaria.

La unidad de actuación urbanística tiene como finalidad garantizar un adecuado aprovechamiento del área objeto del plan, una transformación por etapas y la dotación de la infraestructura requerida para la renovación, de forma tal que el reparto equitativo de cargas y beneficios se cumpla entre todos los inmuebles y propietarios involucrados.

La Unidad de Actuación Urbanística establecida en el presente Plan, estará constituida por las áreas urbanas señaladas en este documento, en las cuales se contemplan áreas de cesión para espacio público y equipamiento y vías, con el fin de garantizar el cumplimiento global de las cesiones de todo el plan parcial y sus correspondientes estándares de habitabilidad.

La Unidad de Actuación Urbanística estará conformada por los siguientes predios:

TABLA 48. Predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística

- Manzana 04

Código Lote	CHIP	Dirección	Matrícula
006208004001	AAA0073SXJZ	KR 36A 22 11 GJ 11	050C00797973
006208004001	AAA0073SXKC	KR 36A 22 11 GJ 2	050C00797974
006208004001	AAA0073SXLF	KR 36A 22 11 AP 101	050C00797975
006208004001	AAA0073SXMR	KR 36A 22 11 AP 201	050C00797976
006208004001	AAA0073SXNX	KR 36A 22 11 AP 202	050C00797977
006208004001	AAA0073SXOM	KR 36A 22 11 AP 301	050C00797978
006208004001	AAA0073SXPA	KR 36A 22 11 AP 302	050C00797979
006208004001	AAA0073SXRJ	KR 36A 22 11 AP 401	050C00797980
006208004002	AAA0073SXSX	AC 22 36A 28	050C00474271
006208004003	AAA0073SXTD	AC 22 36A 36	050C00090088
006208004004	AAA0073SXUH	AC 22 36A 52	050C00203636
006208004005	AAA0073SXWW	KR 37 22 20	050C00595003
006208004006	AAA0073SXXS	KR 37 22 32 AP	050C01316418
006208004006	AAA0073SXYN	KR 37 22 28 AP 201	050C01316419
006208004006	AAA0073SXZE	KR 37 22 28 AP 301	050C01316420
006208004007	AAA0073SYAF	KR 37 22 38 AP 201	050C01421326
006208004007	AAA0073SYBR	KR 37 22 38 AP 202	050C01421327
006208004007	AAA0073SYCX	KR 37 22 38 AP 301	050C01421328
006208004007	AAA0073SYDM	KR 37 22 38 AP 302	050C01421329
006208004007	AAA0073SYEA	KR 37 22 38 AP 401	050C01421330
006208004007	AAA0073SYFT	KR 37 22 38 AP 402	050C01421331
006208004007	AAA0073SYHY	KR 37 22 38 AP 501	050C01421332
006208004007	AAA0073SYJH	KR 37 22 38 AP 502	050C01421333
006208004008	AAA0073SYKL	KR 37 22 50	050C00821921
006208004009	AAA0073SYLW	KR 37 22 60	050C01478783
006208004010	AAA0073SYMS	KR 37 22 70	050C00468873
006208004011	AAA0073SYNN	CL 23A 36A 49 AP 101	050C00568319
006208004011	AAA0073SYOE	CL 23A 36A 49 AP 102	050C00568320
006208004011	AAA0073SYPP	CL 23A 36A 49 AP 201	050C00568321
006208004011	AAA0073SYRU	CL 23A 36A 49 AP 202	050C00568322
006208004011	AAA0073SYSK	CL 23A 36A 49 AP 203	050C00568323
006208004011	AAA0073SYTO	CL 23A 36A 49 AP 301	050C00568324
006208004011	AAA0073SYUZ	CL 23A 36A 49 AP 302	050C00568325
006208004011	AAA0073SYWF	CL 23A 36A 49 AP 401	050C00568326
006208004011	AAA0073SYXR	CL 23A 36A 49 AP 402	050C00568327
006208004011	AAA0073SYXX	CL 23A 36A 49 AP 403	050C00568328
006208004011	AAA0073SYZM	CL 23A 36A 49 GJ 1	050C00568329
006208004011	AAA0073SZAW	CL 23A 36A 49 GJ 2	050C00568330
006208004011	AAA0073SZBS	CL 23A 36A 49 GJ 3	050C00568331
006208004011	AAA0073SZCN	CL 23A 36A 49 GJ 4	050C00568332
006208004011	AAA0073SZDE	CL 23A 36A 49 GJ 5	050C00568333
006208004011	AAA0073SZEP	CL 23A 36A 49 GJ 6	050C00568334
006208004012	AAA0073SZFZ	CL 23A 36A 35	050C01352762

006208004013	AAA0073SZHK	CL 23A 36A 25	050C00019932
006208004014	AAA0073SZJZ	CL 23A 36A 09	050C00326776
006208004015	AAA0074JBDE	KR 36A 22 73 AP 101	050C00287421
006208004015	AAA0073SZLF	KR 36A 22 73 GJ 102	050C00287422
006208004015	AAA0073SZMR	KR 36A 22 73 GJ 103	050C00287423
006208004015	AAA0073SZNX	KR 36A 22 73 AP 201	050C00287424
006208004015	AAA0074JBEP	KR 36A 22 73 AP 301	050C00287425
006208004015	AAA0073SZPA	KR 36A 22 73 AP 401	050C00287426
006208004016	AAA0073SZRJ	KR 36A 22 63	050C00355792
006208004017	AAA0073SZSY	KR 36A 22 47	050C00443197
006208004018	AAA0073SZTD	KR 36A 22 39	050C00263958
006208004019	AAA0074JBHK	KR 36A 22 27	050C00252999
006208004020	AAA0073SZUH	KR 36A 22 21	050C00613891
006208004095	AAA0184XJNX	KR 37 22 98	050C01617781
006208004096	AAA0184XJOM	KR 37 22 04	050C01617784
006208004097	AAA0184XJPA	KR 36A 22 05	050C01617782
006208004098	AAA0184XJRJ	AC 22 36A 02	050C01617780
006208004099	AAA0184XJSY	AK 36 23 99	050C01617779

- **Manzana 05**

Código Lote	CHIP	Dirección	Matrícula
006208005001	AAA0073SZWW	AC 23 36 22	050C00114255
006208005002	AAA0074JBOM	AC 23 36 30	050C01246001
006208005003	AAA0073SZZE	AC 23 36 44	050C01524884
006208005004	AAA0073TAAW	AC 23 36 56 AP 101	050C00933128
006208005004	AAA0073TABS	AC 23 36 56 AP 102	050C00933129
006208005004	AAA0073TACN	AC 23 36 56 GJ 1	050C00933119
006208005004	AAA0073TADE	AC 23 36 56 GJ 2	050C00933120
006208005004	AAA0073TAEP	AC 23 36 56 GJ 3	050C00933121
006208005004	AAA0073TAFZ	AC 23 36 56 GJ 4	050C00933122
006208005004	AAA0073TAHK	AC 23 36 56 AP 202	050C00933124
006208005004	AAA0073TAJZ	AC 23 36 56 AP 201	050C00933123
006208005004	AAA0073TAKC	AC 23 36 56 AP 301	050C00933125
006208005004	AAA0073TALF	AC 23 36 56 AP 302	050C00933126
006208005005	AAA0073TANX	AC 23 36 70	050C00130467
006208005006	AAA0073TAOM	AC 23 36 88	050C00230372
006208005007	AAA0073TAPA	AC 22 36 96 AP 101	050C00707203
006208005007	AAA0074JBMR	AC 22 36 96 AP	050C00707465
006208005007	AAA0074JBNX	AC 22 36 96 GJ	050C00707204
006208005007	AAA0073TARJ	AC 22 36 96 AP 201	050C00555001
006208005007	AAA0073TASY	AC 22 36 96 AP 301	050C00554999
006208005007	AAA0073TATD	AC 22 36 96 AP 302	050C00555002
006208005008	AAA0073TAUH	KR 36A 22 20	050C00562952
006208005009	AAA0073TAWW	KR 36A 22 32 AP 101	050C00861870
006208005009	AAA0073TAXS	KR 36A 22 32 AP 201	050C01212139
006208005009	AAA0073TAYN	KR 36A 22 32 AP 202	050C00476453
006208005009	AAA0073TAZE	KR 36A 22 32 AP 301	050C01429098

006208005009	AAA0073TBAF	KR 36A 22 32 AP 302	050C00510649
006208005010	AAA0073TBBR	KR 36A 22 68	050C00527371
006208005011	AAA0073TBCX	KR 36A 22 80	050C00487224
006208005012	AAA0073TBDM	KR 36A 22 86	050C00108244
006208005013	AAA0073TBEA	AK 36 23 85 LC	050C01092384
006208005013	AAA0073TBFT	AK 36 23 87 LC	050C01092385
006208005013	AAA0073TBHY	AK 36 23 91 LC	050C01092386
006208005013	AAA0073TBJH	CL 23A 36 15 AP 101	050C01092387
006208005013	AAA0073TBKL	CL 23A 36 15 AP 201	050C01092388
006208005013	AAA0073TBLW	CL 23A 36 15 AP 202	050C01092389
006208005013	AAA0073TBMS	CL 23A 36 15 AP 302	050C01092391
006208005013	AAA0073TBNN	CL 23A 36 15 AP 301	050C01092390
006208005014	AAA0073TBOE	AK 36 23 83 LC	050C00601284
006208005014	AAA0073TBPP	AK 36 23 79 LC	050C00601283
006208005014	AAA0073TBRU	AK 36 23 81 AP 101	050C00601285
006208005014	AAA0073TBSK	AK 36 23 81 AP 201	050C0060903
006208005014	AAA0073TBTO	AK 36 23 81 AP 202	050C00601287
006208005014	AAA0073TBUZ	AK 36 23 81 AP 301	050C00601288
006208005014	AAA0073TBWF	AK 36 23 81 AP 302	050C00601289
006208005015	AAA0073TBXR	AK 36 23 63 LC	050C00189081
006208005015	AAA0073TBYX	AK 36 23 69 LC	050C00054549
006208005015	AAA0073TBZM	AK 36 23 67 AP 101	050C00054553
006208005015	AAA0073TCAW	AK 36 23 67 AP 102	050C00031599
006208005015	AAA0073TCBS	AK 36 23 67 AP 201	050C00054554
006208005015	AAA0073TCCN	AK 36 23 67 AP 202	050C00054552
006208005015	AAA0073TCDE	AK 36 23 67 AP 301	050C00054551
006208005015	AAA0073TCEP	AK 36 23 67 AP 302	050C00019015
006208005016	AAA0074JBUH	AK 36 23 59 LC	050C00869887
006208005016	AAA0074JBWW	AK 36 23 55 GJ 1	050C00869882
006208005016	AAA0073TCFZ	AK 36 23 55 AP 101	050C00869900
006208005016	AAA0073TCHK	AK 36 23 55 AP 201	050C00869902
006208005016	AAA0073TCJZ	AK 36 23 55 AP 202	050C00869912
006208005016	AAA0073TCKC	AK 36 23 55 AP 301	050C00869915
006208005016	AAA0073TCLF	AK 36 23 55 AP 302	050C00869984
006208005017	AAA0073TCMR	AK 36 23 19	050C01242995
006208005018	AAA0200ROLF	AC 22 36A 87	050C01693245
006208005098	AAA0238SXNN	AC 23 36 02	050C01617783
006208005099	AAA0074JBXS	AC 23 36 98	050C00000000

- **Manzana 41**

Código Lote	CHIP	Dirección	Matrícula
006208041001	AAA0074JBCN	AK 36 23A 01 LC	050C01109255
006208041001	AAA0074AXJH	CL 23A 36 06 AP 201	050C00218020
006208041001	AAA0074AXKL	CL 23A 36 06 AP 301	050C01441889
006208041002	AAA0074AXLW	CL 23A 36 20 AP 101	050C00300444
006208041002	AAA0074AXMS	CL 23A 36 20 AP 201	050C01370411
006208041002	AAA0074AXNN	CL 23A 36 20 AP 301	050C00142389

006208041003	AAA0074AXOE	CL 23A 36A 10	050C01081987
006208041004	AAA0074AXPP	CL 23A 36A 18	050C00226528
006208041005	AAA0074AXRU	CL 23A 36A 34 AP 101	050C00348215
006208041005	AAA0157ZFFZ	CL 23A 36A 34 GJ 1	050C01354093
006208041005	AAA0157ZFHK	CL 23A 36A 34 GJ 2	050C01353074
006208041005	AAA0157ZFJZ	CL 23A 36A 34 GJ 3	050C01354094
006208041005	AAA0157ZFKC	CL 23A 36A 34 GJ 4	050C01353075
006208041005	AAA0074AXSK	CL 23A 36A 34 AP 102	050C00025105
006208041005	AAA0074AXTO	CL 23A 36A 34 AP 201	050C00015247
006208041005	AAA0074AXUZ	CL 23A 36A 34 AP 204	050C00045643
006208041005	AAA0074AXWF	CL 23A 36A 34 AP 203	050C00054371
006208041005	AAA0074AXXR	CL 23A 36A 34 AP 202	050C00452920
006208041005	AAA0074AXYX	CL 23A 36A 34 AP 301	050C00018149
006208041005	AAA0074AXZM	CL 23A 36A 34 AP 304	050C00090173
006208041005	AAA0074AYAW	CL 23A 36A 34 AP 303	050C00409376
006208041005	AAA0074AYBS	CL 23A 36A 34 AP 302	050C00528622
006208041005	AAA0074AYCN	CL 23A 36A 34 AP 401	050C00332320
006208041005	AAA0074AYDE	CL 23A 36A 34 AP 402	050C01092364
006208041006	AAA0074AYEP	KR 37 23A 04 CN 1	050C00098493
006208041006	AAA0074AYFZ	KR 37 23A 04 AP 201	050C00100003
006208041006	AAA0074AYHK	KR 37 23A 04 AP 301	050C00100004
006208041006	AAA0074AYJZ	KR 37 23A 04 AP 401	050C00100005
006208041007	AAA0074AYKC	KR 37 23A 18	050C00545199
006208041008	AAA0074AYLF	KR 37 23A 36	050C00790121
006208041009	AAA0074AYNX	KR 37 23A 46	050C00864209
006208041010	AAA0074AYOM	KR 37 23A 60	050C00238276
006208041011	AAA0074AYPA	AK 36 23A 63 LC	050C01468517
006208041011	AAA0074AYRJ	AC 24 36 09 LC	050C01468518
006208041011	AAA0074AYSY	AC 24 36 05 AP 201	050C01468519
006208041011	AAA0074AYTD	AC 24 36 05 AP 301	050C01468520
006208041013	AAA0074AYWW	AK 36 23A 39 LC	050C01004617
006208041013	AAA0074AYXS	AK 36 23A 45 AP 101	050C01004618
006208041013	AAA0074AYYN	AK 36 23A 45 AP 201	050C01004619
006208041013	AAA0074AYZE	AK 36 23A 45 AP 202	050C01004620
006208041013	AAA0074AZAF	AK 36 23A 45 AP 301	050C01004621
006208041013	AAA0074AZBR	AK 36 23A 45 AP 302	050C01004622
006208041014	AAA0074AZCX	AK 36 23A 37	050C00370911
006208041015	AAA0074AZEA	AK 36 23A 25 AP 101	050C00874894
006208041015	AAA0074AZFT	AK 36 23A 25 AP 201	050C00875740
006208041015	AAA0074JBAW	AK 36 23A 25 AP 202	050C00875743
006208041015	AAA0074AZJH	AK 36 23A 25 AP 301	050C00875744
006208041015	AAA0074AZKL	AK 36 23A 25 AP 302	050C00875745
006208041017	AAA0074JATO	AK 36 23A 51 LC 3	050C01389943
006208041017	AAA0174EORU	AK 36 23A 51 LC 1	050C01389944
006208041017	AAA0174EOSK	AK 36 23A 51 LC 2	050C01389945
006208041017	AAA0074JAUZ	AK 36 23A 55 AP 201	050C01389946
006208041017	AAA0074JAWF	AK 36 23A 55 AP 202	050C01389947
006208041017	AAA0074JAXR	AK 36 23A 55 AP 301	050C01389948

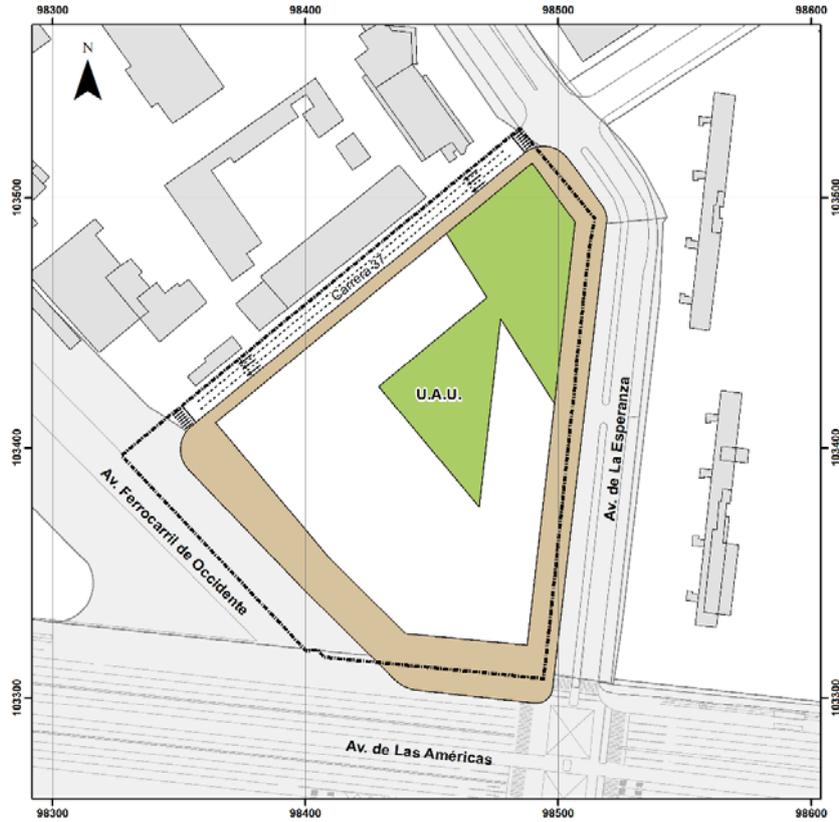
006208041017	AAA0074JAYX	AK 36 23A 55 AP 302	050C01389949
--------------	-------------	---------------------	--------------

Fuente: Base Catastral 2021. UAECD.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística deberá darse cumplimiento a las siguientes disposiciones:

- a. Se realizará el procedimiento de delimitación de la unidad de actuación urbanística, según lo indicado en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Sección 6 del Capítulo 1 del Título 4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la norma que los modifique, adiciones o sustituya.
- b. La ejecución de la unidad de actuación urbanística requiere de la aprobación de los propietarios que representen por lo menos el 51% del área comprometida.
- c. En el evento en que se logre la gestión asociada de la totalidad de propietarios de la unidad de actuación urbanística, esta se ejecutará como Unidad de Gestión, en los términos del artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- d. La ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística se realizará mediante la integración inmobiliaria adelantada por el gestor de la unidad, de conformidad con lo señalado en la Ley 388 de 1997.
- e. El Decreto Distrital 086 de 2011 o aquel que lo modifique o sustituya será la norma urbanística vigente para los predios incluidos en la Unidad de Actuación Urbanística hasta tanto se cuente con dicha unidad delimitada, mediante la implementación de la estrategia de gestión del suelo. No obstante, una vez delimitada la Unidad de Actuación Urbanística e inscrita en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, los predios así afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la correspondiente unidad de actuación.
- f. Una vez se cuente con la totalidad del área que conforma la Unidad de Actuación Urbanística, se deberá obtener una única licencia de urbanización.
- g. Para la expedición de la licencia de urbanización, el urbanizador de la Unidad de Actuación Urbanística garantizará el pago, ejecución y/o cesión de las cargas asignadas.

Imagen 82. Unidad de Actuación Urbanística



Fuente: Elaboración Propia

Para el Plan Parcial se ha estimado un tiempo de ejecución de 10 años, el cual determina un desarrollo de la unidad de actuación con las siguientes actividades:

TABLA 49. Cronograma de ejecución del Plan Parcial

Actividad	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Conformación de la U.A.U.	■									
Solicitud de licencias urbanísticas		■								
Demolición construcciones existentes			■	■	■	■				
Obras de urbanismo			■	■	■	■				
Construcción de Edificios				■	■	■	■	■	■	■

Fuente: Elaboración Propia

10. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

El apartado de financiación y gestión del presente documento tiene como objetivo dar cumplimiento al artículo 38 de la ley 388, el cual señala que “En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.”

Para ello se desarrolla un ejercicio que permite reconocer que en el marco de un plan parcial se genera una nueva norma para el área delimitada que se traduce en beneficios, la cual a su vez requiere de unas cargas urbanísticas que soportarán los nuevos usos y unas obligaciones económicas en lo social que facilitan la gestión del suelo reconociéndolo como insumo principal para el desarrollo futuro y generando alternativas para los actuales propietarios de los inmuebles que propiciarán la renovación.

10.1 ANÁLISIS DE CARGAS, BENEFICIOS Y VALOR RESIDUAL DEL SUELO

10.1.1 SUELO ACTUAL VS. PROPUESTA

Aporte de suelo

El área privada está conformada por 174 matrículas inmobiliarias ubicadas en el barrio Ortezal y completan 17.134m² de suelo y 26.667m² construidos. La distribución por usos es la siguiente:

TABLA 50 Distribución por Usos

Uso	Área de Terreno	Área Construida
Comercio en corredor comercial	6.033	9.579
Comercio puntual	490	672
Dotacional Público	1.754	3.348
Residencial	8.857	13.068
Total general	17.134	26.667

Fuente: Elaboración Propia

Estos inmuebles son reconocidos como el aporte de suelo que será reconfigurado y como input principal de la intervención que se pretende propiciar.

10.1.2 CARGAS

En el proceso de concreción de esa nueva norma urbana, las cargas como resultado de cualquier actuación urbanística permiten establecer una retribución por la optimización de ese mejor y mayor aprovechamiento del suelo. Para el plan parcial Centro Urbano las obligaciones generadas se describen a continuación.

- **Cargas Generales:** Entendidas como aquellas que pueden ser distribuidas a nivel de ciudad por guardar relación con la dinámica urbana en su conjunto, las cargas generales propuestas son las siguientes:

TABLA 51. Cargas Generales

CARGA GENERAL	ÁREA	VR. m ²	TOTAL
AFECTACIÓN MALLA VIAL ARTERIAL	2.900,05		\$203.003.332
Avenida de las Américas	224,40	\$70.000	\$15.707.678
Avenida Ferrocarril de Occidente	2.675,65	\$70.000	\$187.295.654
MALLA VIAL ARTERIAL	3.489,51		\$350.738.568
Avenida Ferrocarril de Occidente	547,61		\$98.568.972
Control Ambiental	547,61	\$180.000	\$98.568.972
Avenida de La Esperanza	1.400,94		\$252.169.596
Control Ambiental	1.400,94	\$180.000	\$252.169.596
Avenida de La Esperanza	1.540,96		\$339.010.936
Andén	1.540,96	\$220.000	\$339.010.936
CARGA GENERAL	6.389,55		\$553.741.900

Fuente: Elaboración propia. Cifras en \$COP

- **Cargas Locales:** las obligaciones relacionadas con la dinámica respaldada en la interacción generada con la renovación son aquellas que se denominan locales, en primera medida están relacionadas con la infraestructura vial y urbana de soporte pero también contemplan los costos asociados con la formulación del instrumento. A continuación se distinguen las áreas de suelo entendidas como carga local.

TABLA 52. Cargas Locales

	ÁREA m2	Vrm2	VALOR
MALLA VIAL LOCAL	2.531,63		\$1.242.677.524
Carrera 37	2.531,63		\$1.242.677.524
Andén	817,34	\$220.000	\$179.813.942
Calzada	1.714,30	\$620.000	\$1.062.863.582
CESIONES	8.384,20	\$-	\$11.181.379.250
Espacio Público	4.445,05		\$1.333.515.000
Parque	4.445,05	\$300.000	\$1.333.515.000
Equipamiento Construido	3.939,15		\$9.847.864.250
Area construida para equip	3.939,15	\$2.500.000	\$9.847.864.250
OTRAS CARGAS LOCALES			\$14.361.915.511
Redes			\$4.518.000.000
Indirectos urbanismo		32%	\$5.421.458.168
Demoliciones y cerramientos			\$3.612.457.343
Formulación PPRU			\$810.000.000
CARGA LOCAL	10.915,83		\$26.785.972.285

Fuente: Elaboración propia. Cifras en \$COP

El detalle del costo de las cargas generales y locales que se mencionó anteriormente se puede encontrar en el anexo “Presupuesto PPRU Centro Urbano” y en la hoja 6 del archivo en el Excel anexo que contiene el reparto de cargas y beneficios del PPRU.

- **Cargas Sociales:** la gestión de suelo en el marco de un plan parcial de renovación urbana, en la mayoría de casos implica generar un impacto sobre las personas que lo habitan, para el caso que nos atañe y como se mencionó en el apartado de gestión social se han determinado una serie de proyectos dimensionados en pro de compensar a residentes no propietarios y a favor de la permanencia de los propietarios que han construido el territorio.

TABLA 5. Cargas Sociales

CONCEPTO	TOTAL
Carga patrimonial	\$200.000.000
Arriendo transitorio	\$16.704.000.000
Traslado	\$348.000.000

Unidad de reemplazo	\$2.384.715.000
Equipo programas sociales	\$1.200.000.000
TOTAL	\$ 20.617.715.000

Fuente: Elaboración propia. Cifras en \$COP

La carga patrimonial hace alusión al costo del plan para la conservación de las áreas verdes y el arbolado del Centro Urbano Antonio Nariño, dados los requerimientos del Ministerio de Cultura.

Por otra parte, los costos de arrendamiento transitorio corresponden a 2 o 4 SMMLV para compensar aquellos propietarios que deben trasladarse hasta recibir las áreas de reemplazo que se acuerden en el marco del proceso de gestión de suelo, el traslado corresponde a 1 SMMLV por unidad para el pago del trasteo que corresponda, unidad de reemplazo se asume para aquellos inmuebles cuyo valor es inferior a 150 SMMLV con el fin de apalancar la reposición de una vivienda y el equipo de programas sociales será contratado para el acompañamiento del plan de gestión social⁵¹.

Los costos de estas cargas deberán ser actualizados con base en los acuerdos establecidos con los propietarios de suelo y su cálculo se encuentra en las hojas 6 y A2 del archivo en el Excel anexo que contiene el reparto de cargas y beneficios del PPRU.

10.1.3 BENEFICIOS

Una vez analizada la estructura urbana reconfigurada y el soporte de la propuesta, se llega al aprovechamiento generado. Los beneficios del plan parcial Centro Urbano se entenderán como las ventas generadas por los metros cuadrados de los usos que se esperan comercializar.

⁵¹ Para efectos del ejercicio las cargas por traslado y el arriendo transitorio se calculan con valores promedio para la totalidad de inmuebles, estos valores deberán ser actualizados al momento de ejecutar la unidad de actuación o gestión urbanística.

TABLA 54. Beneficios

PRODUCTO	AREA VENDIBLE m ²	\$/m ²	VENTAS
Comercio	9.845	\$8.666.667	\$85.320.957.495
Servicios	11.242	\$7.926.667	\$89.113.299.223
Servicios Hotel	8.504	\$7.926.667	\$67.406.213.515
VIS RU	13.675	\$3.166.667	\$43.304.547.876
Vivienda NO VIS	53.814	\$7.629.654	\$410.580.031.760
	97.080		\$695.725.049.869

Fuente: Elaboración propia. Cifras en \$COP

Los valores de venta estimados provienen de fuentes secundarias de proyectos en condiciones de estrato, estructura y tipo disponibles en el mercado. En el Anexo. Reparto de cargas y Beneficios, hoja A1 se evidencian los valores promedio tomados para el ejercicio.

10.1.4 COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Para el desarrollo de este apartado se hace necesario el desarrollo del Anexo. Presupuesto Costos Directos y Cargas, allí se genera un estimado a nivel general del valor esperado para cada tipo de uso propuesto según métricas del mercado y fuentes secundarias evaluadas por un experto en este tipo de desarrollos. El valor promedio de costo directo es cercano a los \$1,8 millones de pesos, considerando las indicaciones señaladas en el estudio de impactos ambientales.

TABLA 55. Costos Directos

PRODUCTO	AREA CONSTRUIDA m ²	COSTO DIRECTO m ²	COSTO DIRECTO
Comercio	14.574	\$1.750.000	\$25.505.329.150
Servicios	14.990	\$1.750.000	\$26.231.837.450
Servicios Hotel	11.530	\$2.190.000	\$25.251.746.820
VIS RU	15.365	\$1.750.000	\$26.889.281.650
Vivienda NO VIS	61.855	\$1.750.000	\$108.245.980.150
Total usos	118.315		\$212.124.175.220
Sótanos	38.723	\$1.550.000	60.020.542.901
TOTALES	157.038		\$272.144.718.121

Fuente: Elaboración propia. Cifras en \$COP

Ahora bien, considerando que como soporte de cualquier construcción se incurren en una serie de costos indirectos relacionados con los preparatorios para el inicio de obra, costos de ventas, servicios financieros, entre otros; la estructura de los costos indirectos se detalla como porcentaje de las ventas estimadas.

10.1.5 VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Dado que el plan parcial propone que el desarrollo del área delimitada se realice en una única unidad de actuación urbanística compuesta, no se da lugar al desarrollo de un reparto de cargas y beneficios entre unidades de actuación. No obstante para el desarrollo del plan se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 38 del decreto 190:

“La distribución se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

1. De acuerdo con el porcentaje correspondiente a su aporte en suelo, todos los propietarios de terrenos en un determinado Plan Parcial tendrán derecho a participar proporcionalmente en la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos de acuerdo con los usos, sin perjuicio de que se definan otro tipo de acuerdos de distribución entre los mismos propietarios.

2. También podrán participar en los aprovechamientos aquellos inversionistas o promotores que aporten recursos para la ejecución de las obras correspondientes a las cargas generales o locales.

3. Adicionalmente, participarán en los aprovechamientos las entidades públicas que asuman la financiación de las cargas generales o locales que correspondan a los propietarios. Esta participación se dará sin perjuicio de la posibilidad de participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado, a partir del momento en que el Concejo Distrital apruebe el correspondiente acuerdo para el cobro de la participación Distrital en las plusvalías.

Parágrafo. Se producirá una autorización específica de aprovechamiento del suelo en términos de nueva área edificable al interior de un Plan Parcial y de asignación de usos cuando se hayan establecidos todos los procedimientos y compromisos para ser efectivo el reparto equitativo de cargas y beneficios. En este caso, podrán ser expedidos a favor de los propietarios los respectivos certificados de derechos de construcción u otros documentos similares que expresen o representen los aprovechamientos urbanísticos.”

De igual manera, se desarrolla un análisis del valor residual del suelo con el fin de observar cómo la generación de una nueva norma impacta en el valor del suelo luego de descontarle a los beneficios las obligaciones urbanísticas, los costos propios del desarrollo inmobiliario y una utilidad esperada por el desarrollador del proyecto.

TABLA 56. Valor residual del Suelo

VENTAS	VALOR	% SOBRE VENTAS
Comercio	\$85.320.957.495	12,26%
Servicios	\$89.113.299.223	12,81%
Servicios Hotel	\$67.406.213.515	9,69%
VIS RU	\$43.304.547.876	6,22%
Vivienda NO VIS	\$410.580.031.760	59,01%
TOTAL VENTAS	\$695.725.049.869	100,00%

COSTOS	VALOR	% SOBRE VENTAS
Cargas urbanísticas	\$27.339.714.185	3,93%
Cargas Sociales	\$20.618.715.000	2,96%
Costos Directo	\$272.144.718.121	39,12%
Diseños	\$20.871.751.496	3,00%
Financieros	\$24.350.376.745	3,50%
Promoción	\$20.871.751.496	3,00%
Impuestos	\$27.829.001.995	4,00%
Gerencia	\$69.572.504.987	10,00%
Utilidad	\$97.401.506.982	14,00%
TOTAL COSTOS	\$581.000.041.007	83,51%

VALOR RESIDUAL	\$114.725.008.862	16,49%
-----------------------	--------------------------	---------------

Fuente: Elaboración propia. Cifras en \$COP

Factores de Intercambio

Dado que el desarrollo de un plan parcial conlleva el paso de diferentes condiciones macroeconómicas, sociales y de mercado, se desarrolla un factor de intercambio para cada uno de los usos propuesto.

TABLA 57. Factores de Intercambio entre Usos

Uso	Uso Inicial	Uso Final				
		Com	Serv	Serv H	Viv VIS RU	Viv NO VIS
Uso Inicial	Com	1,0	1,1	1,1	2,7	1,1
	Serv	0,9	1,0	1,0	2,5	1,0

Serv H	0,9	1,0	1,0	2,5	1,0
Viv VIS RU	0,4	0,4	0,4	1,0	0,4
Viv NO VIS	0,9	1,0	1,0	2,4	1,0

Fuente: Elaboración propia. Cifras en \$COP

La aplicación de esos valores se debe realizar de la siguiente manera:

- Definir el uso inicial y el uso final.
- Definir el área del uso inicial que se pretende cambiar.
- Multiplicar el área del uso inicial por el factor de la tabla.
- El resultado será el área del uso final que podrá desarrollarse.

10.2 ESTRATEGIA DE GESTIÓN

Los propietarios actuales de suelo en el área delimitada del Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Urbano tienen las siguientes opciones para el pago del inmueble de su pertenencia.

Los valores de partida para la gestión de suelo serán los avalúos comerciales de los inmuebles, no obstante en el marco de las estrategias de gestión de suelo se deberá garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios de acuerdo con lo mencionado anteriormente y lo establecido en el artículo 38 del decreto 190 de 2004.

• Enajenación voluntaria

En el marco de la formulación se han procurado mecanismos para la permanencia de los propietarios originales, sin embargo dadas las circunstancias particulares de cada propietario, se entiende que la opción de enajenación o popularmente llamada “compra-venta” de los bienes es una posibilidad.

Gráfico 73. Enajenación voluntaria



Fuente: Elaboración propia.

Como primer paso para la enajenación el promotor del proyecto deberá realizar con el apoyo de profesionales debidamente certificados el avalúo comercial del inmueble de su propiedad y si fuese el caso el propietario deberá aportar los documentos que acrediten actividad económica o rentista.

Una vez realizado el ejercicio valuatorio, el profesional certificado deberá realizar el respectivo cálculo de compensaciones económicas adicionales, que en ningún caso deberán ser inferiores a las establecidas por el Decreto 329 de 2006

- **Unidad de reposición**

Atendiendo el Decreto 448 de 2016: *“Por medio del cual se reglamenta la política de incentivos para la generación de proyectos de renovación urbana que promueven la protección de los propietarios y moradores originales y su vinculación a dichos proyectos y se dictan otras disposiciones”*. Se han planteado las siguientes opciones para la permanencia de propietarios en el nuevo desarrollo:

Gráfico 74. Unidad de reposición



Fuente: Elaboración propia.

Para los propietarios que decidan acogerse a las opciones de asociatividad o unidades de reposición, se disponen los siguientes beneficios (ver apartado plan de gestión social):

- Arrendamiento transitorio hasta por 36 meses entre 1 y 3 SMMLV.
- En caso de actividades comerciales o rentistas compensación económica entre 1 y 3 SMMLV.
- Traslado desde su lugar actual a su unidad transitoria y de esta al proyecto nuevo por 1 SMMLV cada trayecto.

- **Participación como socio del proyecto inmobiliario**

El propietario del suelo ve su inmueble como una inversión puede acogerse al esquema de asociación como inversionista, el cual le permite aportar el valor de su avalúo comercial y recibir el pago del mismo más la utilidad al final del desarrollo inmobiliario; esto, con el beneficio de recibir una compensación mensual de 1 a 3 salarios mínimos mensuales legales vigentes, hasta por 36 meses. La operatividad de este esquema es la siguiente:

- a) Asociación: El propietario aporta el avalúo comercial de su inmueble, firma un contrato de fiducia y se convierte en fideicomitente del proyecto.
- b) Tiempo de Construcción: El propietario recibirá una compensación.
- c) Restitución de Aportes y Pago de Utilidades: una vez desarrollado el proyecto o la unidad de actuación, se liquidará el fideicomiso que corresponda y las utilidades correspondientes se distribuirán de acuerdo con el porcentaje de participación de cada aportante.

10.3 ESTRATEGIA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL

10.3.1 CONDICIONES DE PARTIDA

La estrategia de gestión y financiación del PPRU CENTRO URBANO, parte de la consideración de los siguientes criterios:

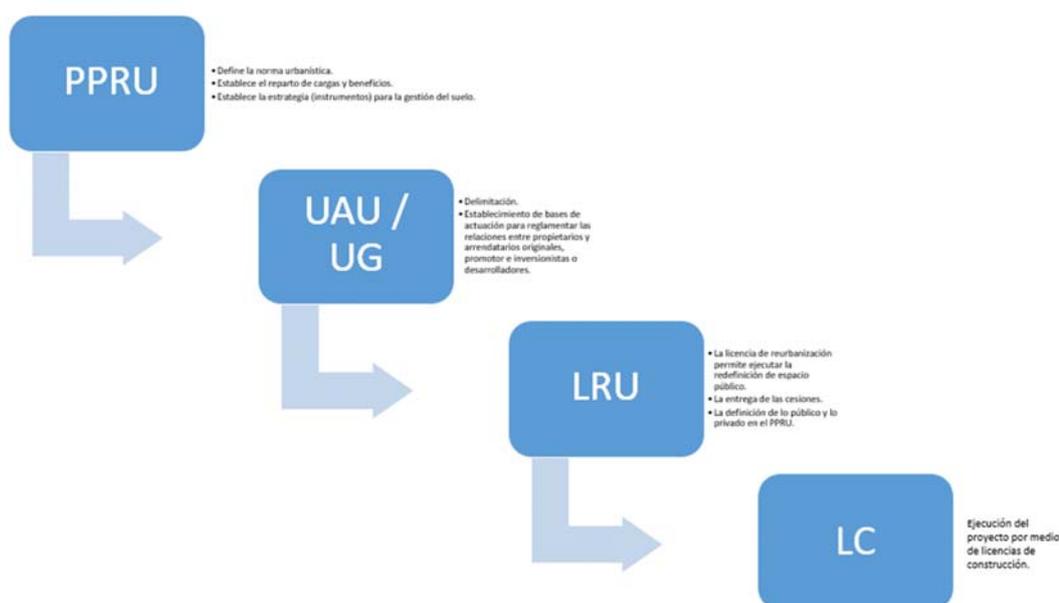
- El plan corresponde a un proyecto de iniciativa privada.
- El PPRU es un proyecto asociativo, dado que se cuenta con la voluntad e intención de un gran número de propietarios de predios en el ámbito del PPRU que quieren hacer parte del proyecto.
- El plan plantea el desarrollo de una única Unidad de Actuación Urbanística UAU o Unidad de Gestión UG.
- Se define el pago del porcentaje de VIS dentro del proyecto, tal como lo permite el Decreto Distrital 553 de 2018.

La estrategia de gestión del PPRU CENTRO URBANO, parte de la adopción con la norma del PPRU de un modelo de gestión macro que permita establecer la articulación de los procesos de planeamiento, de gestión del suelo y de administración del proyecto, a partir de la definición de los objetivos de cada proceso, los cuales permiten identificar las actividades requeridas para la implementación del plan durante su vigencia, más allá de la simple adopción de normativa urbanística, queriendo establecer un mecanismo que permita prever la disposición de recursos y dotar al plan con un andamiaje administrativo o de gobierno que le dé estructura, y que haga efectivo el desarrollo del proyecto.

10.3.2 ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN A TRAVÉS DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL - PLANEAMIENTO

En tal sentido se establece en primer lugar el esquema de instrumentos de gestión territorial de planeamiento, de los cuales se servirá el PPRU para su implementación, a saber:

Gráfico 75. Esquema de instrumentos de gestión territorial



Fuente: Elaboración propia.

Se aclara que existe un orden de subordinación en la determinación, adopción y por ende aplicación de los instrumentos advertidos en el esquema anterior, el cual parte de adopción del PPRU, siguiendo con la delimitación de la UAU y la definición de sus bases de actuación; lo mismo si se tratará de una UG, siguiendo de manera posterior con la expedición de la licencia de reurbanización, para concluir con la expedición de las licencias de construcción en las etapas definidas para el proyecto en el plan y en licencia de reurbanización.

Sin embargo, el instrumento dentro del PPRU CENTRO URBANO que permitirá garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano de esta pieza de ciudad corresponde a la Unidad de Actuación Urbanística (UAU) y/o Unidad de Gestión (UG) definida para el plan.

Lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 38 a 44 de la Ley 388 de 1997, dentro de lo cual cobra relevancia lo establecido en el artículo 40 a saber: **“ARTÍCULO 40º.- Desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística.** Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los planes de Ordenamiento Territorial.” Y según lo señalado en la Sección 6 del Capítulo 1 del Título 4 sobre Instrumentos de Planeación y Gestión del Desarrollo Territorial del Decreto 1077 de 2015, donde se reglamentan las UAU y las UG.

Se hace importante señalar sí bien en la norma que adopta el PPRU establecerá los criterios generales para la redefinición del espacio público existente, será dentro de la definición de las Bases de Actuación de la UAU donde se plante el establecimiento de las obligaciones a correlativas para tal fin entre el Ente Gestor como representante de los predios privados que serán afectados como espacio público redefinido y el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público –DADEP como representante y entidad administradora de los bienes de uso público localizados en el ámbito del plan parcial.

En ese orden de ideas, se busca que el vehículo jurídico de vinculación entre los representantes de los bienes privados a afectar y de los bienes públicos a desafectar sea el documento de Bases de Actuación de la UAU, el cual será el marco para la determinación y operativización técnica de la redefinición del espacio público a través de la Licencia de Reurbanización y de los actos jurídicos (escrituras públicas) de entrega al Distrito Capital de los bienes privados afectados como espacio público redefinido, y de la desafectación y entrega al Ente Gestor y su patrimonio autónomo de los bienes públicos (espacio público) desafectado y relocalizado, permitiendo así la integración inmobiliaria efecto de la adopción del PPRU, todo esto de manera previa a la expedición de las respectivas licencias de construcción determinadas para el desarrollo del proyecto.

10.3.3 ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN A TRAVÉS DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL PARA LA GESTIÓN DE SUELO

De igual forma, para el PPRU CENTRO URBANO, se establecen mecanismos para la gestión del suelo de su ámbito del plan parcial, los cuales dan respuesta a las necesidades encontradas para la gestión de suelo en el acápite “Diagnóstico predial

para la gestión del suelo” del presente documento y en concordancia con los estudios de títulos elaborados para el ámbito espacial del plan.

Dentro de los mecanismos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de facilitar el desarrollo y financiación del PPRU CENTRO URBANO se plantea la Integración Inmobiliaria, contemplada en los artículos 25, 77 y 78 de la Ley 9 de 1989, y en los artículos 45 a 47 de la Ley 388 de 1997.

A través de la Integración Inmobiliaria se pretende englobar distintos inmuebles en el ámbito del PPRU CENTRO URBANO para que, previa la adecuación de la infraestructura y el espacio público, sea posible rehabilitarlos y subdividirlos, logrando una mejor distribución de espacios y usos.

Para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo del PPRU CENTRO URBANO se definen como instrumentos los siguientes:

- Anuncio de Proyecto.
- Enajenación voluntaria.
- Expropiación por vía administrativa.
- Expropiación por vía judicial.

El anuncio de proyecto conforme lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y reglamentado en el Decreto 2729 de 2012, esto con el objeto de cuantificar el impacto en los valores de adquisición de los inmuebles objeto de enajenación voluntaria o expropiación para el desarrollo de programas y proyectos como el PPRU.

La enajenación voluntaria consagrada en los artículos 9,13, 14,16,17 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 58 a 62 de la Ley 388 de 1997, conlleva como condición la declaratoria de motivos de utilidad pública para el PPRU CENTRO URBANO, esto en atención al literal c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que permite para efectos de decretar la expropiación de inmuebles y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros casos, a la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.

De otra parte, se plantea la aplicación de enajenación forzosa contemplada en los artículos 52 a 57 de la Ley 388 de 1997, cuando en la implementación del PPRU CENTRO URBANO, en caso de hacer ejercicio de la declaratoria de desarrollo prioritario cuando no se cumpla con dicha imposición según los artículos 52 a 53 de la Ley 388 de 1997, y cuando existan inmuebles que dentro del ámbito del plan se nieguen a conformar la UAU y/o UG, tal como lo establece el artículo Ley 388 de 1997.

Por su parte, solo en caso de que no se dé la enajenación voluntaria, y solo frente a los predios reuñentes se plantea la expropiación administrativa contemplada en la Constitución Política, los artículos 20, 22 a 25 de la Ley 9 de 1989 y el Capítulo 8 de la Ley 388 de 1997, esto a través de la figura de concurrencia de un tercero, en este caso la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano, ERU como entidad Distrital con competencia para ello.

10.3.4 ESTRATEGIA DE GESTIÓN FINANCIERA, ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO

La gestión financiera del PPRU CENTRO URBANO se proyecta con recursos propios privados representados en dinero aportado para la formulación del plan por parte del Promotor, y por el aporte que hagan de manera posterior a la adopción del plan los inversionistas o desarrolladores, y en especie por el aporte de suelo de los propietarios originales que quieren asociarse al proyecto y participar de las utilidades del mismo.

Gráfico 76. Esquema de instrumentos de gestión financiera



Fuente: Elaboración propia.

Ahora para la administración de los recursos se plantea como mecanismo de gobierno el establecimiento de una estructura administrativa y una financiera, el andamiaje de gobierno lo determinará el Ente Gestor del plan parcial.

El ente gestor será el encargado de garantizar la implementación del plan, a través de su papel de vínculo o nexo entre los propietarios originales tanto con aquellos que busquen asociarse al proyecto como con los que no pretendan esta situación,

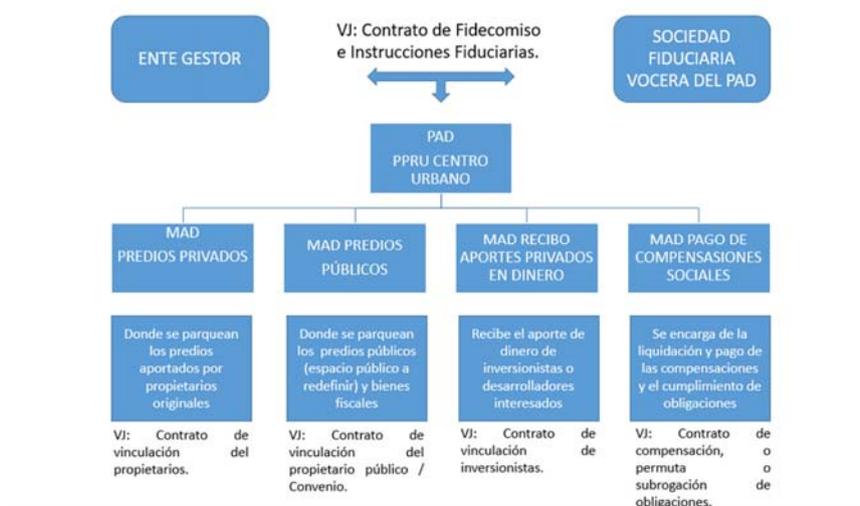
los inversionistas o desarrolladores, las entidades distritales encargadas de la expedición de licencias, permisos y autorizaciones requeridos para la ejecución del proyecto.

De igual forma, el establecimiento de una Entidad Gestora reconocida por los actores privados y públicos que convergen en el proyecto, permite entre otros aspectos otorgar una garantía de cumplimiento, en temas como el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la redefinición del espacio público, entre otros.

Es claro que la Entidad Gestora requiere de un vehículo administrativo y jurídico para el cumplimiento de su función, y para ello se plantea que el PPRU CENTRO URBANO cuente con un Patrimonio Autónomo Matriz – PAM el cual se constituirá con una entidad encargada de la prestación de servicios financieros fiduciarios con amplio reconocimiento en el país y en el manejo de este tipo de proyecto, esto a través del vehículo jurídico “Contrato de Fidecomiso” entre particulares, conforme las normas civiles y comerciales vigentes.

Dadas las características del proyecto PPRU CENTRO URBANO se hace necesario establecer que el PAM maneje unas Subcuentas o Patrimonios Autónomos Derivados – PAD que permitan el parqueo de los predios por parte de los propietarios originales, así como por parte del Distrito Capital en cabeza del DADEP como representante de los bienes de uso público localizados en el ámbito espacial del plan, que también facilite el pago de las cargas y las compensaciones sociales a que allá lugar y que permita recibir de manera paralela los aportes de recursos de inversionistas y desarrolladores.

Gráfico 77. Esquema de administración



Fuente: Elaboración propia.

De igual forma, conforme el rol del Ente Gestor del PPRU CENTRO URBANO, se establece un esquema de gobierno, que tiene por objeto garantizar una óptima relación entre propietarios, arrendatarios originales, entidades públicas, inversionistas, tal como se muestra a continuación.

Gráfico 78. Esquema de gobierno



Fuente: Elaboración propia.